



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

STANOVENÍ VÝŠE EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO V JINDŘICHOVĚ HRADCI

DETERMINING THE ECONOMIC RENT FOR AN APARTMENT BUILDING IN
JIDŘICHŮV HRADEC

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Zuzana Smolíková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Monika Doležalová

BRNO 2018

Zadání diplomové práce

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Ústav: | Ústav soudního inženýrství |
| Studentka: | Bc. Zuzana Smolíková |
| Studijní program: | Soudní inženýrství |
| Studijní obor: | Realitní inženýrství |
| Vedoucí práce: | Ing. Monika Doležalová |
| Akademický rok: | 2017/18 |

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:

Stanovení výše ekonomického nájemného v Jindřichově Hradci

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta bude pro vybraný typ nemovité věci stanovit nákladové hodnoty pro provozování stavby, na základě těchto hodnot bude určeno tzv. nákladové nájemné. Dalším úkolem studenta bude zjistit průzkumem trhu v Jindřichově Hradci jaká je výše obvyklého nájemného v bytech. Na základě těchto hodnot bude určeno ekonomické nájemné a přiměřený zisk vlastníka nemovité věci.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude stanovit ekonomické nájemné pro bytový dům v Jindřichově Hradci.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování

majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.

Realitní inzerce.

Ústav soudního inženýrství, Vysoké učení technické v Brně / Purkyňova 464/118 / 612 00 / Brno

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2017/18

V Brně, dne

L. S.

.....
doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Cílem práce je stanovení výše ekonomického nájemného pro bytový dům v Jindřichově Hradci. Nejprve jsou pro zvolený bytový dům vypočteny nákladové hodnoty pro provozování stavby. Dále je průzkumem trhu v Jindřichově Hradci zjištěno, jaká je výše nájemného v bytech rozdílných velikostí a dispozic. Z uvedených hodnot je určeno ekonomické nájemné, které je porovnáno se skutečným dosahovaným nájemným vlastníka bytového domu.

Abstract

The aim of the thesis is to determine the amount of economic rent for an apartment building in Jindřichův Hradec. Firstly, there is calculated the amount of the running costs of the apartment house. As follows, the market survey in Jindřichův Hradec reveals the amount of rent in apartments of different sizes and dispositions. From the stated values it is determined the economic rent, which is compared with the real amount of the rent obtained by the owner of the apartment house.

Klíčová slova

Nájemné, bytový dům, nákladové nájemné, reprodukční cena stavby, průměrné nájemné, výnosová hodnota, ekonomické nájemné

Keywords

Rent, apartment building, cost-related rent, reproduction value, average rent, yield value economical rent,

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

SMOLÍKOVÁ, Z. *Stanovení výše ekonomického nájemného v Jindřichově Hradci*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 83 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Monika Doležalová.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí své diplomové práce Ing. Monice Doležalové za trpělivost, konzultace, a veškerý čas, který mi věnovala při vypracování této práce. Zároveň bych také chtěla poděkovat své rodině za trpělivost a podporu, a také zaměstnancům města Jindřichův Hradec.

| | | |
|---|--|----|
| 1 | ÚVOD A STANOVENÍ CÍLE PRÁCE | 12 |
| 2 | TEORETICKÁ ČÁST – VYMEZENÍ POJMŮ | 13 |
| | 2.1.1 Nemovitá věc | 13 |
| | 2.1.2 Bytový dům | 13 |
| | 2.1.3 Byt | 13 |
| | 2.1.4 Oceňovací vyhláška | 13 |
| | 2.1.5 Cena obvyklá | 13 |
| | 2.1.6 Cena reprodukční | 14 |
| | 2.1.7 Věcná hodnota | 14 |
| | 2.1.8 Nájemné | 14 |
| | 2.1.9 Nákladové nájemné | 15 |
| | 2.1.10 Obvyklé nájemné | 15 |
| | 2.1.11 Ekonomické nájemné | 15 |
| | 2.1.12 Čisté nájemné | 16 |
| | 2.1.13 Zastavěná plocha stavby ZP | 16 |
| | 2.1.14 Zastavěná plocha podlaží | 16 |
| | 2.1.15 Obestavěný prostor | 17 |
| | 2.1.16 Podlahová plocha | 18 |
| 3 | JINDŘICHŮV HRADEC | 20 |
| | 3.1 Popis města | 20 |
| | 3.2 Situace na trhu | 21 |
| | 3.3 Databáze nájemného bytů v Jindřichově Hradci | 22 |
| | 3.3.1 Průměrné nájemné 1+KK | 23 |
| | 3.3.2 Průměrné nájemné 1+1 | 23 |
| | 3.3.3 Průměrné nájemné 2+KK | 24 |
| | 3.3.4 Průměrné nájemné 2+1 | 25 |
| | 3.3.5 Průměrné nájemné 3+KK | 26 |
| | 3.3.6 Přehled cen průměrného nájemného | 26 |
| 4 | BYTOVÝ DŮM V JINDŘICHOVĚ HRADCI V ULICI HVĚZDNÁ | 28 |
| | 4.1.1 Popis vybraného objektu | 28 |
| | 4.1.2 Stavebně technické řešení objektu | 29 |
| | 4.1.3 Výpočet obestavěného prostoru objektu (OP) | 29 |
| | 4.1.4 Výpočet podlahové plochy | 30 |
| 5 | VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ | 32 |
| | 5.1 Výpočet výnosů | 32 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.1.1 | <i>Dosažitelný výnos</i> | 33 |
| 5.1.2 | <i>Skutečný výnos</i> | 33 |
| 5.2 | Náklady na dosažení výnosů z nájemného | 33 |
| 5.2.1 | <i>Daň z nemovitých věcí</i> | 33 |
| 5.2.2 | <i>Pojištění stavby</i> | 34 |
| 5.2.3 | <i>Údržba a opravy</i> | 34 |
| 5.2.4 | <i>Rezervy</i> | 34 |
| 5.2.5 | <i>Správa nemovitosti</i> | 35 |
| 5.2.6 | <i>Amortizace</i> | 35 |
| 5.2.7 | <i>Pronajmutí pozemku</i> | 36 |
| 5.3 | Míra kapitalizace..... | 36 |
| 5.4 | Reprodukční a časová cena..... | 36 |
| 5.4.1 | <i>Reprodukční cena</i> | 36 |
| 5.4.2 | <i>Opotřebení staveb</i> | 37 |
| 5.4.3 | <i>Časová cena</i> | 38 |
| 6 | VÝPOČET VÝNOSOVÉHO OCENĚNÍ PRO BYTOVÝ DŮM | 39 |
| 6.1 | Výpočet výnosů | 39 |
| 6.1.1 | <i>Dosažitelný výnos</i> | 39 |
| 6.1.2 | <i>Skutečný výnos</i> | 39 |
| 6.2 | Náklady vlastníka na dosažení výnosů z nájemného | 40 |
| 6.2.1 | <i>Daň z nemovitých věcí</i> | 40 |
| 6.2.2 | <i>Pojištění stavby</i> | 40 |
| 6.2.3 | <i>Údržba a opravy</i> | 41 |
| 6.2.4 | <i>Správa nemovitosti</i> | 41 |
| 6.2.5 | <i>Amortizace</i> | 41 |
| 6.2.6 | <i>Přehled vynaložených nákladů vlastníka</i> | 41 |
| 6.3 | Míra kapitalizace..... | 42 |
| 6.4 | Stanovení reprodukční a časové ceny | 43 |
| 6.4.1 | <i>Reprodukční cena</i> | 43 |
| 6.4.2 | <i>Výpočet opotřebení stavby</i> | 45 |
| 6.4.3 | <i>Časová cena</i> | 45 |
| 6.5 | Stanovení výnosové hodnoty nemovitosti v Jindřichově Hradci – ul. Hvězdná | 46 |
| 7 | STANOVENÍ EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO | 48 |
| 8 | ZÁVĚR..... | 51 |
| 9 | SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ | 52 |

| | |
|--|----|
| 10 SEZNAM TABULEK | 54 |
| 11 SEZNAM OBRÁZKŮ..... | 55 |
| 12 SEZNAM VZORCŮ..... | 56 |
| 13 PŘÍLOHY PRÁCE | 57 |
| Příloha č. 1 – 5 Projektová dokumentace – vnitřní strana desek diplomové práce | |
| Příloha č. 6 Výpočet objemu mansardové střechy..... | 57 |
| Příloha č.7 Výpočet PZP a PVP..... | 57 |
| Příloha č. 8A Zveřejněná inzerce pronájmu bytů o velikosti 1+KK | 58 |
| Příloha č. 8B Zveřejněná inzerce pronájmu bytů velikosti 1+1 | 62 |
| Příloha č. 8C Zveřejněná inzerce bytů velikosti 2+KK..... | 66 |
| Příloha č. 8D Zveřejněná inzerce bytů velikosti 2 +1..... | 70 |
| Příloha č. 8E Zveřejněná inzerce bytů velikosti 3+KK | 76 |
| Příloha č. 9 Inzerce prodaných bytů | 79 |

1 ÚVOD A STANOVENÍ CÍLE PRÁCE

Diplomová práce se zabývá stanovením výše ekonomického nájemného pro bytový dům v Jindřichově Hradci. Nejprve bylo nutné prozkoumat a sledovat trh s nemovitostmi v Jindřichově Hradci. Průzkumem trhu jsou zjištěny jednotlivé výše nájemného pro byty rozdílných velikostí a dispozic.

Předmětem posouzení je bytový dům s 22 bytovými jednotkami, který je ve vlastnictví Města Jindřichův Hradec. Nejprve jsou stanoveny náklady pro provozování stavby a následně je vypočtena výnosová hodnota nemovitosti. Po bytový dům je stanoveno ekonomické nájemné. Hodnota ekonomického nájemného je v závěru práce porovnána s výší nájmů, které požaduje vlastník bytového domu. Cílem práce je stanovit výši ekonomického nájemného pro bytový dům.

2 TEORETICKÁ ČÁST – VYMEZENÍ POJMŮ

Níže jsou uvedeny pojmy, které jsou v diplomové práci použity.

2.1.1 Nemovitá věc

Nemovitá věc je v občanském zákoníku v ustanovení § 498 definována následovně: *„Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“*¹

2.1.2 Bytový dům

Pojem bytový dům je definován ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. v §2.

„Pro účely této vyhlášky se rozumí:

a) Stavbou pro bydlení

- 1. Bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“*²

2.1.3 Byt

*„Bytem soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“*³

2.1.4 Oceňovací vyhláška

Za „oceňovací vyhlášku“ bude pro tuto diplomovou práci považována vyhláška č. 441/2013Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platném znění.

2.1.5 Cena obvyklá

„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

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

² Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

³ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytnutí 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.“⁴

2.1.6 Cena reprodukční

„Cena (věcná hodnota) za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení.“⁵

2.1.7 Věcná hodnota

„(též „substanční hodnota“, dle právního ujednání „časová cena věci“)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení odpovídající průměrnému opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci“⁶

2.1.8 Nájemné

„Nájemným rozumíme peněžní částku, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě (§671 odst. 1 občanského zákoníku) a za údržbu, opravy a všechny výdaje související s provozem nemovitosti (daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, poplatek správcovské firmě za správu nemovitosti, odpisy apod.).“⁷

⁴ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

⁵ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s.60

⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s.60

⁷ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s. 503

2.1.9 Nákladové nájemné

„jedná se o náklady prosté reprodukce, které pokryjí vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem, nepřinesou již ale žádný výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen“⁸

Nákladové nájemné obsahuje také náklady na:

- Daň z nemovitých věcí
- Pojištění stavby – například pojištění živelní
- Náklady na opravy stavby – jsou to náklady, které vynaloží vlastník nemovitosti při případném odstraňování vzniklé závady, závady vzniklé opotřebením stavby atp.
- Náklady na správu nemovitosti – správou nemovitostí je myšleno například sjednávání a prodlužování nájemních smluv, prohlídky nemovitostí a zjišťování stavu nemovitosti. Správu nemovitostí může provozovat i sám vlastník, ale v tomto případě je nutné jeho náklady vyčíslit.
- Stanovené rezervy - zde je nutné zvážit, zda se nejedná v konkrétním případě o shodu s amortizací.

2.1.10 Obvyklé nájemné

„srovnatelným nájemným nájemné placené v současné době za srovnatelný byt v domě ve srovnatelném místě a v obdobných dalších podmínkách rozhodných pro výši ujednaného nájemného“⁹

„nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku služby uvedenou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku věta druhá a další“¹⁰

2.1.11 Ekonomické nájemné

„tj. takové, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese i přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen“¹¹

⁸ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s.503

⁹ Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Nařízení vlády o stanovení podrobnosti a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

¹⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s.504

2.1.12 Čisté nájemné

Čisté nájemné je částka, která zůstane vlastníkovvi z pronajímaného objektu z výnosů po odečtení všech nákladů (na údržbu objektu, pojištění, daní atp.).

2.1.13 Zastavěná plocha stavby ZP

„(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“¹²

2.1.14 Zastavěná plocha podlaží

„(1) Zastavěnou plochou podlaží se rozumí plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

(2) Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.

(3) Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.“

¹¹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s. 285

¹² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v platné, znění.

2.1.15 Obestavěný prostor

Dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky je obestavěný prostor definován jako:

„5. Obestavěný prostor stavby (OP)

(1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) Neuvažují se

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

b) římsy, pilastry, půlsloupky,

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

(7) 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.¹³

2.1.16 Podlahová plocha

„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.

(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:

a) arkýřů a zasklených 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,

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

¹³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platné, znění.

(3) 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 vynásobená koeficientem 0,20,

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

(4) 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.

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.¹⁴

¹⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění.

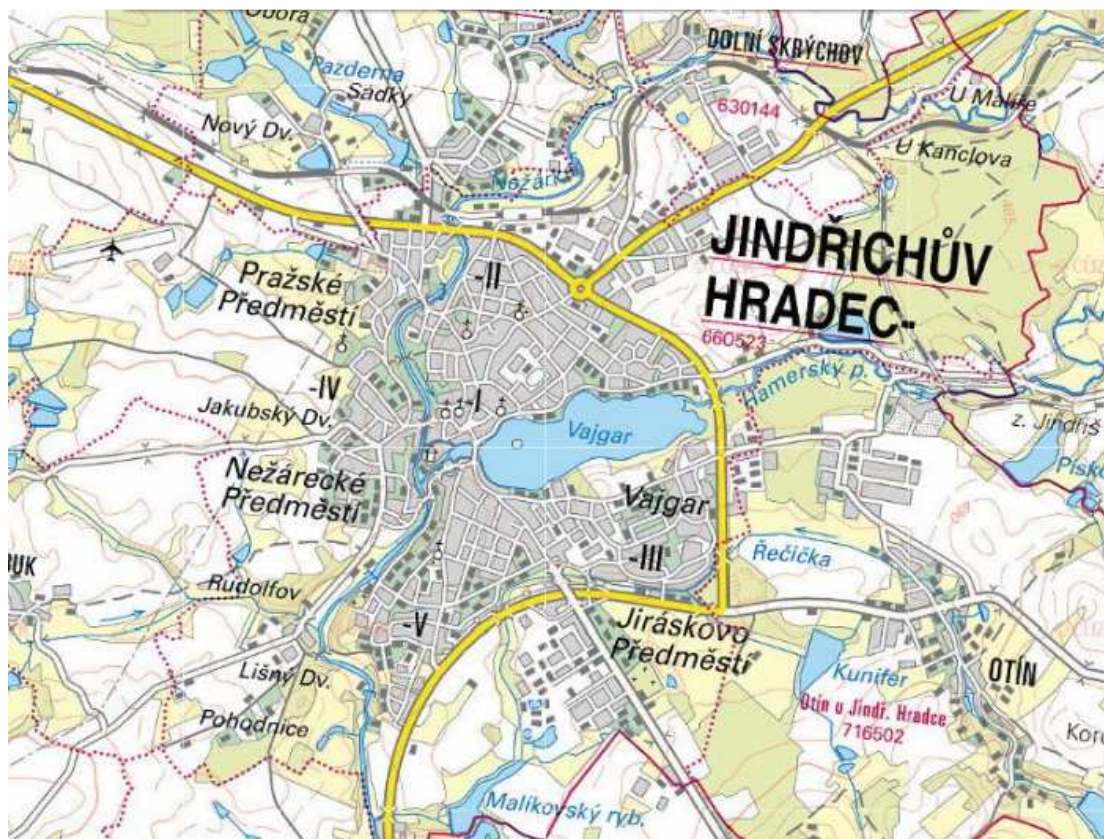
3 JINDŘICHŮV HRADEC

V této kapitole je nejprve popsáno město Jindřichův Hradec a dále předmětný bytový dům, který se v tomto městě nachází.

3.1 POPIS MĚSTA

Jindřichův Hradec je okresním městem, které se leží na jihu Čech. V současné době dle malého lexikonu obcí zde žije 21 568 obyvatel.

Jindřichův Hradec je rozdělen do pěti městských částí. I. městskou část Jindřichova Hradce tvoří historické centrum města. Jindřichův Hradec II. je tvořen sídlištěm U Nádraží, sídlištěm Pod Kasárny a částí Pražské předměstí. Do III. městské části náleží sídliště Vajgar. IV. část města zaujímá Nežárecké předměstí a Jakubský Dvůr. V. městskou částí je sídliště Hvězdárna.



Obrázek č. 1mapa Jindřichova Hradce

Zdroj: [online]¹⁵

¹⁵Dostupné z:

<<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2159713303&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>>

Městem protéká řeka Nežárka a nachází se zde také dva rybníky Vajgar, a Malý Vajgar. Rybník Vajgar částečně rozděluje město na část Jindřichův Hradec I a Jindřichův Hradec III. K městu také patří místní části (bývalé samostatné vesnice) Buk, Děbolín, Dolní Radouň, Dolní Skrýchov, Horní Žďár, Matná, Otín, Políkno a Radouňka. Každá část má své vlastní katastrální území. Ve své práci se zaměřím pouze na část Jindřichův Hradec I-V.

Městu dominují kulturní památky jako je například Státní hrad a zámek, muzeum, ve kterém se nachází Krýzovy jesličky, které jsou největším lidovým mechanickým betlémem na světě, dále pak měšťanské domy na náměstí a množství kostelů. Jindřichův Hradec se také může pyšnit tím, že středem města prochází 15. poledník. Město má městskou hromadnou dopravu, autobusové a vlakové nádraží. Další zajímavostí města je úzkorozchodný železniční systém, na kterém dodnes jezdí parní lokomotiva a původní dřevěné vagonové soupravy. V blízkosti Jindřichova Hradce je letiště, kde se kromě letů pořádají letní kulturní akce. Město pro své obyvatele postupem času vybudovalo pestrou síť sportovišť. Jedná se především o zimní stadion, sportovní halu, venkovní fotbalová hřiště, plavecký bazén s aquaparkem, tenisové haly, venkovní tenisové kurty, volejbalové kurty atp. Ve městě je nemocnice, která je propojená s poliklinikou, kde je zastoupen soukromý sektor lékařů. Nemocnice je situována ve středu města, a je snadno dostupná městskou hromadnou dopravou. V současné době se Jindřichův Hradec zaměřuje na revitalizaci parků a odpočinkových zón.

3.2 SITUACE NA TRHU

V současné době se na trhu s nemovitými věcmi nejvíce uskutečňují prodeje rodinných domů a prodeje bytů. Je to mimo jiné způsobeno i nižšími sazbami za hypoteční úvěry, a proto o koupi domu popřípadě bytu uvažuje větší počet obyvatel. Na trhu je nabízeno k prodeji velké množství objektů, za relativně vysoké ceny. Čím vyšší je cena objektu, tím vyšší je ochota prodávajících prodat a tím se zvyšuje počet nemovitostí na trhu. Vyšší cena může být způsobena nedostatkem nemovitostí určených k prodeji, a proto vlastníci využijí vysoké poptávky a zvýší prodejní cenu nemovitosti.

Naopak u pronajímaných objektů je situace taková, že v současné době je objektů určených k pronájmu velmi málo. Pronajímatelé si dlouhodobě drží své nájemce. U pronájmu objektů se v současné době setkáváme také s tím, že majitel chce byt pronajmout samostatně bez pomoci realitní kanceláře. Vlastník bytu by musel realitní kanceláři zaplatit provizi za zprostředkování pronájmu objektu, a proto část obyvatel volí možnost pronájmu bez realitní kanceláře. Vzhledem k tomu, že se jedná o relativně malé město, většina vlastníků bytů

k pronájmu svůj byt pronajme někomu známému, aby měl majitel jistotu, že nájemce byt neznehodnotí. Z tohoto důvodu se na první pohled může zdát, že trh v Jindřichově Hradci stagnuje. Ovšem poptávka po pronájmech v současné době spíše roste. Rostoucí poptávka může být ovlivněna také zvýšením pracovních pozic u větších firem. Nové pracovní pozice lákají zaměstnance k bydlení, aby nemuseli každý den dojíždět do svého trvalého bydliště mimo město.

Na realitním trhu v současné době nejsou pozemky vůbec zastoupeny. Pozemky nabízené k prodeji se nachází pouze v přilehlých oblastech (spádové oblasti) Jindřichova Hradce jako jsou například Děbolín, Horní Žďár, Dolní Radouň.

3.3 DATABÁZE NÁJEMNÉHO BYTŮ V JINDŘICHOVĚ HRADCI

V této kapitole jsou vytvořeny databáze nájemného bytů (samostatně podle typu dispozice bytu) v Jindřichově Hradci a následně je vypočteno průměrné nájemné za metr čtvereční (za měsíc, respektive za rok). Průzkumem trhu v období roku 2017/2018 bylo zjištěno, že se na realitním trhu nejvíce nabízejí k pronájmu byty o velikosti 2+1 a menší.

Databáze nájemného bytů (pro byty velikostně a dispozičně srovnatelné) je vytvořena pomocí inzertních serverů dostupných na internetu. Jednalo se především o servery: www.sreality.cz, www.mmreality.cz, www.reality.souseded.cz, www.reality.idnes.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.ceskereality.cz. Do databáze byly zahrnuty byty, které se nacházely ve srovnatelných bytových domech jako vybraný bytový dům.

Databáze je vytvořena pro bytové jednotky 1+KK, 1+1, 2+KK, 2+1 a 3+KK. Pro stanovení obvyklého nájemného je vždy v databázi alespoň 10 reprezentantů, aby nedocházelo ke zkreslení výše nájemného, z databáze jsou vyloučeny extrémní. Do výpočtu průměrné ceny (Kč/m²) byla vždy použita cena bez záloh za energie. V případech, kdy byla cena za pronájem bytu zveřejněna včetně služeb a energií, byla kontaktována příslušná realitní kancelář a nájemné bez těchto služeb bylo s jejich pomocí rozděleno.

Podrobné informace z použitých inzerátů jsou uvedeny v příloze č. 8A - 8E.

Výpočet průměrného nájemného

Průměrné nájemné pro jednotlivé kategorie bytů je zřejmé z následujících tabulek.

3.3.1 Průměrné nájemné 1+KK

V tabulce č. 1 je přehled inzerovaného nájemného bytů dispozice 1+KK. Inzerované byty k pronájmu se nacházely především v městských částech J. Hradce I, II a III. Přehled inzerovaných bytů je v příloze č. 8A této práce.

Tabulka č. 1: Dispozice 1+KK - průměrná cena Kč/m²

| Číslo | Část obce | m ² | Cena | Cena Kč/m ² /měsíc |
|--|--------------|----------------|-------|-------------------------------|
| 1 | J.Hradec III | 20 | 5 500 | 275 |
| 2 | J.Hradec III | 20 | 6 000 | 300 |
| 3 | J.Hradec I | 23 | 4 500 | 196 |
| 4 | J.Hradec II | 23 | 6 750 | 293 |
| 5 | J.Hradec III | 23 | 7 500 | 326 |
| 6 | J.Hradec I | 25 | 6 000 | 240 |
| 7 | J.Hradec I | 25 | 6 490 | 260 |
| 8 | J.Hradec III | 27 | 5 800 | 215 |
| 9 | J.Hradec V | 27 | 4 300 | 159 |
| 10 | J.Hradec III | 27 | 5 500 | 204 |
| 11 | J.Hradec I | 42 | 8 000 | 190 |
| Průměrná cena Kč /m ² měsíc | | | | 242 |
| Průměrná cena Kč/m ² rok | | | | 2 900 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Cenové rozpětí pronajímaných bytů se pohybuje od 4 500 do 8 000 Kč/měsíc. Průměrné nájemné je 242 Kč/m²/měsíc. Tyto byty jsou realitními kanceláři považovány za tzv. „startovací byty“, o které mají zájem mladí lidé, kteří nepotřebují tolik prostoru, ale zároveň se chtějí osamostatnit. Po bytech tohoto typu je velká poptávka, a proto nejsou v dlouhodobé nabídce, a cena nájemného za 1m² je vyšší (viz dále).

3.3.2 Průměrné nájemné 1+1

V tabulce č. 2 je přehled inzerovaného nájemného bytů dispozice 1+1. Inzerované byty k pronájmu se nacházely především v městských částech J. Hradce I, II a V. Databáze inzerovaných objektů je v příloze č. 8B této práce.

Cena za pronájem u bytů dispozice 1+1 při zohlednění 13 reprezentantů se pohybovala od 5 500 – 11 000 Kč. V případě pronájmu č. 6 v tabulce č. 2 je cena za pronájem v inzerci zdůvodněna umístěním bytu přímo v centru města, s výhledem na historický hrad a zámek. Toto požadované nájemné nebylo však vyloučeno jako extrém, byt byl dle dostupných informací za tuto cenu velmi rychle pronajat.

Tabulka č. 2 Dispozice 1+1 – průměrná cena Kč/m²

| Číslo | Část obce | m ² | Cena | Cena Kč/m ² /měsíc |
|--|--------------|----------------|--------|-------------------------------|
| 1 | J.Hradec II | 25 | 6 300 | 252 |
| 2 | J.Hradec III | 35 | 6 490 | 185 |
| 3 | J.Hradec II | 37 | 5 500 | 149 |
| 4 | J.Hradec V | 37 | 8 000 | 216 |
| 5 | J.Hradec II | 39 | 8 000 | 205 |
| 6 | J.Hradec II | 40 | 11 000 | 275 |
| 7 | J.Hradec I | 40 | 8 000 | 200 |
| 8 | J.Hradec V | 40 | 5 500 | 138 |
| 9 | J.Hradec II | 42 | 7 500 | 179 |
| 10 | J.Hradec III | 42 | 8 000 | 190 |
| 11 | J.Hradec III | 46 | 7 500 | 163 |
| 12 | J.Hradec I | 53 | 7 000 | 132 |
| 13 | J.Hradec V | 60 | 6 500 | 108 |
| Průměrná cena Kč /m ² měsíc | | | | 184 |
| Průměrná cena Kč/m ² rok | | | | 2 208 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Z tabulky vyplývá, že se nejvíce bytů pronajímalo v části města Jindřichův Hradec II, a to celkem 5 bytů ze 13. Průměrná cena za měsíc je 184 Kč/m²/měsíc.

3.3.3 Průměrné nájemné 2+KK

Pronajímaných bytů velikosti 2+KK v J. Hradci není v realitní inzerci nabízeno tolik jako bytů o dispozici 2+1. Databáze je sestavena ze 13 reprezentantů - bytů o velmi rozmanité podlahové ploše viz příloha č. 8C této práce. Výměra podlahové plochy se pohybovala od 36 m² do 87 m². Z tabulky č. 3 je patrné, že průměrná cena za pronájem 1m² je 162 Kč/měsíc.

Tabulka č. 3 Dispozice 2+KK – průměrná cena Kč/m²

| Číslo | Část obce | m ² | Cena | Cena Kč/m ² /měsíc |
|-------|--------------|----------------|--------|-------------------------------|
| 1 | J.Hradec I | 36 | 5 100 | 142 |
| 2 | J.Hradec II | 47 | 7 400 | 157 |
| 3 | J.Hradec III | 48 | 10 000 | 208 |
| 4 | J.Hradec V | 49 | 6 000 | 122 |
| 5 | J.Hradec I | 55 | 12 000 | 218 |
| 6 | J. Hradec II | 55 | 9 000 | 164 |
| 7 | J.Hradec I | 60 | 11 000 | 183 |
| 8 | J.Hradec I | 60 | 11 100 | 185 |
| 9 | J.Hradec II | 61 | 9 150 | 150 |
| 10 | J.Hradec I | 62 | 9 000 | 145 |
| 11 | J.Hradec I | 65 | 13 000 | 200 |
| 12 | J.Hradec I | 80 | 9 000 | 113 |

| Číslo | Část obce | m ² | Cena | Cena Kč/m ² /měsíc |
|--|------------|----------------|--------|-------------------------------|
| 13 | J.Hradec I | 87 | 10 000 | 115 |
| Průměrná cena Kč /m ² měsíc | | | | 162 |
| Průměrná cena Kč/m ² rok | | | | 1 941 |

Zdroj: Vlastní zpracování

3.3.4 Průměrné nájemné 2+1

Při vytváření databáze bylo zjištěno, že dispozice tohoto typu bytu je v Jindřichově Hradci nejčastěji zastoupena. Databáze byla sestavena z 19 reprezentantů viz. příloha č. 8D. Bytové domy se nacházely nejvíce v městské části II a III. U tohoto typu bytů byla velmi rozmanitá podlahová plocha. Nejmenší podlahová plocha bytu byla 44 m² a největší je 65 m². Cenové rozpětí, které majitelé požadovali za pronájem bytů, se pohybovalo od 5 000 do 11 150 Kč, jak je uvedeno v tabulce č. 4.

Tabulka č. 4 Dispozice 2+1 – průměrná cena Kč/m²

| Číslo | Část obce | m ² | Cena | Cena Kč/m ² /měsíc |
|--|--------------|----------------|--------|-------------------------------|
| 1 | J.Hradec III | 44 | 7 500 | 170 |
| 2 | J.Hradec II | 45 | 9 500 | 211 |
| 3 | J.Hradec II | 45 | 7 000 | 156 |
| 4 | J.Hradec II | 49 | 7 500 | 153 |
| 5 | J.Hradec II | 49 | 7 500 | 153 |
| 6 | J.Hradec III | 50 | 10 000 | 200 |
| 7 | J.Hradec III | 54 | 10 000 | 185 |
| 8 | J.Hradec III | 55 | 9 500 | 173 |
| 9 | J.Hradec II | 55 | 8 500 | 155 |
| 10 | J.Hradec II | 56 | 10 500 | 188 |
| 11 | J.Hradec I | 58 | 5 000 | 86 |
| 12 | J.Hradec III | 58 | 10 000 | 172 |
| 13 | J.Hradec III | 62 | 10 000 | 161 |
| 14 | J.Hradec III | 62 | 11 150 | 180 |
| 15 | J.Hradec III | 63 | 6 700 | 106 |
| 16 | J.Hradec III | 64 | 9 000 | 141 |
| 17 | J.Hradec III | 64 | 11 000 | 172 |
| 18 | J.Hradec III | 65 | 8 000 | 123 |
| 19 | J.Hradec III | 65 | 10 000 | 154 |
| Průměrná cena Kč /m ² měsíc | | | | 160 |
| Průměrná cena Kč/m ² rok | | | | 1 919 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Po vyhodnocení databáze je zřejmé, že průměrné nájemné tohoto typu bytu je 160 Kč/m²/měsíc. Tato cena za nájem za jeden metr čtvereční je nižší než průměrná cena u bytu dispozice 1+KK a 1+1, což je způsobeno především větší podlahovou plochou bytu.

3.3.5 Průměrné nájemné 3+KK

Průzkumem trhu bylo zjištěno, že bytů dispozice 3+KK není na realitním trhu v Jindřichově Hradci nabízeno mnoho, přesto je v následující tabulce uvedeno 10 reprezentantů. Databáze reprezentantů je v příloze č. 8E této práce.

Tabulka č. 5 Dispozice 3+KK – průměrná cena Kč/m²

| Číslo | Část obce | m ² | Cena | Cena Kč/m ² /měsíc |
|--|--------------|----------------|--------|-------------------------------|
| 1 | J.Hradec II | 56 | 12 000 | 214 |
| 2 | J.Hradec III | 61 | 9 150 | 150 |
| 3 | J.Hradec II | 74 | 11 100 | 150 |
| 4 | J.Hradec V | 77 | 7 500 | 97 |
| 5 | J.Hradec I | 80,6 | 7 300 | 91 |
| 6 | J.Hradec II | 87 | 9 150 | 105 |
| 7 | J.Hradec V | 91 | 12 000 | 132 |
| 8 | J.Hradec V | 92 | 12 000 | 130 |
| 9 | J.Hradec I | 100 | 10 000 | 100 |
| 10 | J.Hradec I | 102 | 13 500 | 132 |
| Průměrná cena Kč /m ² měsíc | | | | 130 |
| Průměrná cena Kč/m ² rok | | | | 1 563 |

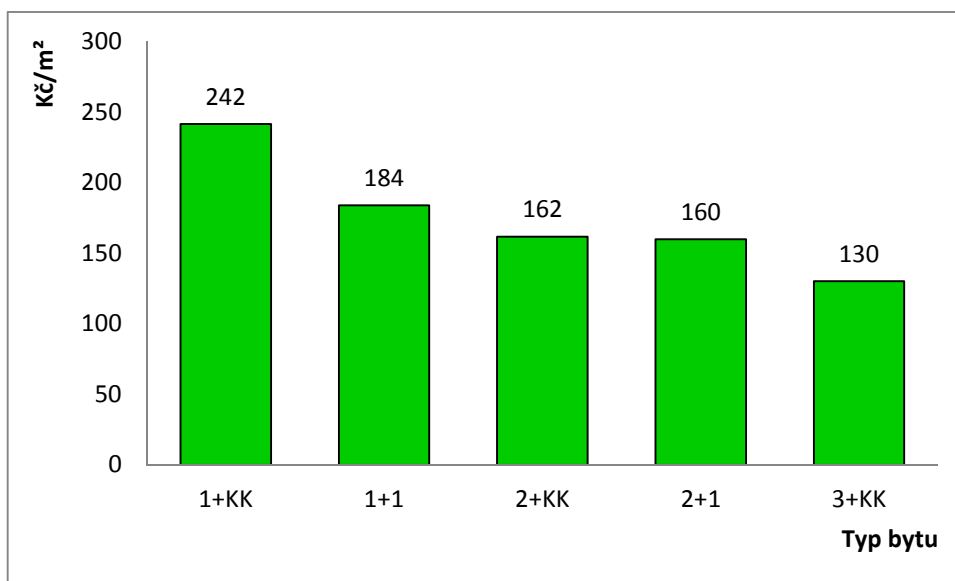
Zdroj: Vlastní zpracování

Průměrná cena vypočítaná z databáze objektů je 130 Kč/m²/měsíc.

3.3.6 Přehled cen průměrného nájemného

V grafu č. 1 je zobrazena výše nájemného bytů v Kč/m²/měsíc pro příslušné dispoziční řešení bytů.

Graf č. 1 Přehled cen průměrného nájemného



Zdroj grafu: Vlastní zpracování

Nejvyššího nájemného za jeden m² podlahové plochy dosahují byty dispozice 1+KK a to 242 Kč/m²/měsíc. Výše nájemného je ovlivněna především zájmem mladých lidí o tento typ bytů, ale tyto byty jsou rovněž vyhledávány staršími občany, kteří preferují menší rozlohou, případně bezbariérový byt. Rozdíl oproti druhému cenově nejvyššímu typu bytu je 58 Kč/m²/ měsíc, druhým - z pohledu nájmu nejdražším typem - je byt dispozice 1+1. Naopak nejlevnější nájemné za jeden metr čtvereční je za byt dispozice 3+KK.

4 BYTOVÝ DŮM V JINDŘICHOVĚ HRADCI V ULICI HVĚZDNÁ

V této kapitole jsou uvedeny podstatné informace o vybraném bytovém domě (obestavěný prostor, zastavěná plocha apod.)

4.1.1 Popis vybraného objektu

Bytový dům je vlastnictvím města Jindřichův Hradec a byl zkolaudován v roce 1997. Objekt se nachází v klidné lokalitě s velmi dobrou občanskou dostupností. Zastávka městské hromadné dopravy je cca 5 minut chůze od objektu. Parkování je možné přímo před domem na parkovišti. V bytovém domě je celkem dvacet dva bytů, dispoziční řešení je typu 1+KK, 1+1, 2+KK, 2+1 a 3+KK. Bytový dům je umístěn na pozemku, který je rovněž ve vlastnictví města Jindřichův Hradec. Vchod do bytového domu je z ulice Hvězdná. Objekt má v jižní části lodžie, které tvoří atypický ráz budovy. Každá bytová jednotka má svůj vlastní podružný vodoměr a měřidlo tepla potřebného na vytápění



Obrázek č. 2 průčelí řešeného domu

Zdroj: Vlastní fotografie



Obrázek č. 3 jižní strana objektu

Zdroj: Vlastní fotografie

4.1.2 Stavebně technické řešení objektu

Bytový dům netyповý má šest nadzemních podlaží, jedno (částečné) podzemní podlaží a podkroví o dvou podlažích. Jednotlivé byty se nacházejí v 1. - 6. NP a rovněž jsou umístěny v prvním podlaží obytného podkroví. Ve druhém podlaží podkroví jsou místnosti tvořící příslušenství jednotlivých bytů - komory; v prvním podzemním podlaží je pouze spodní část konstrukce výtahové šachty.

Dle projektové dokumentace je objekt chráněn proti pronikání radonu pomocí speciální izolace. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě, není ale připojen na plyn. Konstrukce objektu je tvořena z panelů a cihelného zdiva. Cihelné zdivo je z tvárnic Porotherm 44 P+D na MVC 2,5. Vnitřní příčkové zdivo je z pórobetonových tvárnic značky Ytong tl. 150 mm, 100 mm, 75mm. Stropní konstrukce v jednotlivých podlažích je z panelových bloků. V objektu se nachází dvouramenné prefabrikované schodiště. Mezi rameny schodiště je umístěn výtah. Objekt je zastřešen střechou ve tvaru paraboloidu. Střecha objektu je tvořena krovovou konstrukcí. V objektu je celkem 22 bytů, přičemž se jedná o byty dispozice 1+KK, 1+1, 2+KK, 2+1 a 3+KK. K bytům je možno využívat kolárnu, která se nachází v 1. NP domu.

Dům je v dobrém technickém stavu.

Projektová dokumentace

Vlastník objektu, ani projekční kancelář nemají kompletní projektovou dokumentaci. Podařilo se mi získat pouze část projektové dokumentace – výkresy jednotlivých podlaží, výkres základů, výkres střešní konstrukce a řez objektem. V objektu mají některá podlaží shodná dispoziční řešení a tedy i rozmístění jednotlivých bytů, jedná se o 2.NP - 4.NP, 5-6. NP. Na místním šetření jsem zjistila, že v 7.NP jsou pouze dvě bytové jednotky. Kvůli absenci výkresu 7.NP jsem určila, že tyto dva byty nacházející se na podlaží jsou o velikosti 3+KK. Dispozici tohoto podlaží jsem schematicky dokreslila a tvoří přílohu č. 4. Jednotlivé výkresy tvoří přílohy práce č. 1- 5 přiložené na zadní straně desek diplomové práce.

4.1.3 Výpočet obestavěného prostoru objektu (OP)

Obestavěný prostor je stanoven v souladu s přílohou č. 1 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. v platném znění. Z důvodu chybějící projektové dokumentace posledního podlaží jsou některé výměry dopočítány z výkresu řezu A-A. Obestavěný prostor podkroví a střešní konstrukce je proto zjednodušen. Výpočet viz příloha č. 6.

- Průměrná výška podlaží 2 840 mm
- Tloušťka stropní konstrukce 180 mm
- Lodžie v 7.NP nepřesahuje 500 mm

Tabulka č. 6 Výpočet obestavěného prostoru

| Podlaží | Půdorysná plocha [m ²] | | Výška [m] | Celkem [m ²] | Celkem [m ³] |
|-------------------------|------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | šířka [m] | délka [m] | | | |
| Spodní stavba OS | | | | | |
| 1.PP | 6,05 | 4,5 | 2,9 | 27,23 | 78,95 |

| | | | | | |
|---|------|------|------|---------|----------|
| Vrchní část objektu OV (1-7NP) | | | | | |
| 1.NP | 13,2 | 17,4 | 2,75 | 229,68 | 631,62 |
| 2.NP | 13,2 | 17,4 | 2,85 | 229,68 | 654,59 |
| 3.NP | 13,2 | 17,4 | 2,85 | 229,68 | 654,59 |
| 4.NP | 13,2 | 17,4 | 2,85 | 229,68 | 654,59 |
| 5.NP | 13,2 | 17,4 | 2,85 | 229,68 | 654,59 |
| 6.NP | 13,2 | 17,4 | 2,85 | 229,68 | 654,59 |
| 7.NP | 13,2 | 17,4 | 2,85 | 229,68 | 654,59 |
| 8. NP + střecha (výpočet mansardové střechy) | 11,5 | 17,4 | 2,85 | 200,1 | 740,72 |
| SOUČET 1.NP - střecha | | | 22,7 | 1807,86 | 5 299,87 |

| | | |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| CELKEM [m²] | 1 835,09 | |
| CELKEM OP [m³] | | 5 378,82 |

Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.4 Výpočet podlahové plochy

Podlahovou plochu vypočteme dle oceňovací vyhlášky pro jednotlivá podlaží. Z důvodu pronájmu jednotlivých bytů bude výpočet proveden pro jednotlivé bytové jednotky. Podlahová plocha je:

Tabulka č. 7 Podlahová plocha jednotlivých dispozic

| Dispozice | m ² |
|------------------|----------------|
| 1.PP | |
| Výtahová šachta | 16,7 |
| 1.NP | |
| Společný prostor | 52,65 |
| 1+1 | 53,47 |
| 2+1 | 77,9 |
| 2 - 4.NP | |
| Společný prostor | 16,7 |

| Dispozice | m² |
|------------------|----------------------|
| 1+KK | 32,37 |
| 1+1 | 45,95 |
| 1+1 s lodžíí | 45,95 |
| 2+KK | 43,05 |
| 5 – 6.NP | |
| Společný prostor | 16,7 |
| 1+1 | 45,95 |
| 1+1 s lodžíí | 45,95 |
| 3+KK | 76,22 |
| 7.NP | |
| Společný prostor | 16,7 |
| 3+KK | 76,22 |
| 3+KK | 91,9 |
| 8.NP | |
| Spíže | 167,1 |

Zdroj: Vlastní zpracování

V tabulce č. 8 je vypočtená PZP (průměrná zastavěná plocha) a PVP (průměrná výška podlaží) pro bytový dům. Výpočet je příložen v příloze č. 7 této práce

Tabulka č. 8 Výpočet koeficientů PZP, PVP

| Koeficient | Výsledek |
|-----------------------|-----------------|
| PZP [m ²] | 203,90 |
| PVP [m] | 2,84 |

Zdroj: Vlastní zpracování

5 VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ

Podstata ocenění výnosovým způsobem tkví ve zjištění, jakou částku bychom museli investovat na určitý úrok, aby přinášela stejné výnosy, jako předpokládané budoucí nájemné z dané věci. Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročených) předpokládaných budoucích čistých výnosů z pronájmu.

„Výpočet se provádí zpětně – součtem všech předpokládaných čistých budoucích výnosů z pronájmu nemovitosti. Vzhledem k tomu že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu – částku, kterou je třeba dnes uložit, aby v budoucnu bylo možno tento předpokládaný výnos vyplatit.“¹⁶

Pro nejjednodušší a také nejčastěji používaný vzorec pro výpočet výnosové hodnoty lze použít vztah:

Vzorec č. 1 Výnosová hodnota nemovitosti (věčná renta)

$$Cv [Kč] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti} \left[\frac{\text{Kč}}{\text{rok}} \right]}{\text{úroková míra} [\% \text{ p.a.}]} \times 100\% \quad ^{17}$$

Tento vztah platí pouze za dvou předpokladů:

- Výnosy z nemovitosti jsou po celou dobu konstantní
- Předpokládaná doba výnosů je dlouhá

Zisk (čistý výnos) z nemovitosti - uvedený ve vzorci č. 1 - je rozdílem dosažitelných výnosů a nákladů.

5.1 VÝPOČET VÝNOSŮ

Jedná se o hrubý výnos nájemného, tj. je to peněžitá částka, hrazená nájemcem bytu, která nezahrnuje cenu plnění poskytovaných s užíváním bytu.

¹⁶ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s. 288-289

¹⁷ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s. 289

5.1.1 Dosažitelný výnos

Dosažitelný hrubý výnos se vypočítá na základě provedeného průzkumu trhu pomocí průměrné ceny a dispozice bytu.

5.1.2 Skutečný výnos

Skutečný výnos se vypočítá dle současného požadovaného nájemného a příslušných bytových dispozic.

5.2 NÁKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO

Náklady spojené s pronajímáním - náklady pronajímatele, jež musí pravidelně či nepravidelně hradit v souvislosti s vlastnictvím resp. pronajímáním nemovitosti. Jsou to zejména:

5.2.1 Daň z nemovitých věcí

„(1) Předmětem daně ze staveb a jednotek je, nachází-li se na území České republiky,

a) zdanitelná stavba, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí dokončená nebo užívaná

1. budova, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí budova podle katastrálního zákona,

2. inženýrská stavba uvedená v příloze k tomuto zákonu,

b) zdanitelná jednotka, kterou se pro účely daně z nemovitých věcí rozumí jednotka dokončená nebo užívaná.

(2) Předmětem daně ze staveb a jednotek není zdanitelná stavba, v níž jsou zdanitelné jednotky.

(3) Na zdanitelnou stavbu, která není samostatnou nemovitou věcí, se pro účely daně z nemovitých věcí hledí jako na nemovitou věc, jejímž vlastníkem je ten, kdo vlastní věc, jejíž je tato stavba součástí.

(4) Ustanovení odstavce 1 se vztahuje i na část budovy nebo inženýrské stavby uvedené v příloze k tomuto zákonu nebo součást jednotky, je-li dokončená nebo užívaná.

(1) Od daně ze staveb a jednotek jsou osvobozeny

a) zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví České republiky,

b) zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví té obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí,

c) zdanitelné stavby nebo zdanitelné jednotky ve vlastnictví jiného státu užívané diplomatickými zástupci pověřenými v České republice, konzuly z povolání a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad a imunity, a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost, “¹⁸

5.2.2 Pojištění stavby

„Pojištění stavby je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a o pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, o které by z onoho titulu mohly vzniknout jiným osobám.“¹⁹

Výše a plnění pojistného musí být vždy sjednáno písemně ve smlouvě. Není možné přesně stanovit výši platby za pojištění stavby, protože každá pojišťovací společnost má jiné podmínky i výši plnění pojistného. Výše pojistného také závisí na poloze objektu v obci, dostupnosti hasičské záchranné služby, vybavení objektu požárními hlásiči, použitím materiálu při výstavbě objektu a vzdálenosti objektu od stávajících vodních zdrojů.

5.2.3 Údržba a opravy

Údržbu a opravy objektu zajišťuje vlastník. Mezi údržbu a opravy patří například výměna závadného potrubí v domě, malba společných prostor (chodba) atp. V zájmu vlastníka je provádět v objektu pravidelnou údržbu, aby nedocházelo ke zhoršení stavu objektu (konstrukcí) a tím způsobené snižování hodnoty objektu. Pokud nastane v domě mimořádná havárie, vlastník musí zabezpečit odstranění na vlastní náklady.

5.2.4 Rezervy

Některé publikace uvádějí odpočitatelnou částku rezervy. Ovšem je třeba zvážit, aby se nejednalo o duplicitní částky, které mohou být používány na údržbu a opravy. Hlavně počítáme-li náklady na údržbu a opravy průměrným procentem, a dále ve výpočtu počítáme s amortizací (která je vlastně rezervou), protože tyto náklady vlastně odkládáme na opětovné pořízení stavby.

¹⁸ Zákon č. 338/1992 Sb. *Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí*

¹⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s. 327

5.2.5 Správa nemovitosti

Pokud vlastník neprovádí správu nemovitosti sám, musí platit nějaké osobě peněžitou částku, pokládá se tato částka také za náklady. Do správy nemovitosti patří např.:

- Sjednávání nájemních smluv, popřípadě jejich prodloužení a výpověď
- Jednání s nájemníky
- Jednání s úřady
- Pravidelné prohlídky stavu nemovitosti a jednotlivé revize
- Zajišťování firmy pro údržbu nemovitosti
- Rozúčtování služeb poskytnutých s užíváním bytu (například rozúčtování spotřeby vody, rozúčtování vytápění).

Pokud by správu nemovitosti vlastník prováděl sám, je nutné také vyčíslit náklady na provádění této práce. Odměna za správu nemovitosti může být vyčíslena jako mzda, popřípadě může být stanovena například % z vybraného nájemného.

5.2.6 Amortizace

Amortizace je ukládaná částka, která nám po skončení životnosti stavby zajistí obnos na znovu postavení obdobné budovy, popřípadě generální rekonstrukci.

Hodnota stavby se vlivem užívání a stárnutím konstrukcí časem snižuje. Proto je nutné, aby vlastník nemovitosti ročně ukládal určitou částku, aby na konci životnosti stavby mohl stavbu znovu postavit, popřípadě koupit obdobný objekt. Tvorbu amortizační rezervy lze chápat spíše jako uložený investiční kapitál. Uvažujeme tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let. Žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírání.

„Pro výpočet amortizace, kdy příslušné částky se ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a úroky úroků (složené úrokování) platí pro vyšší nutné roční úložky X vztah pro střadatele:

Vzorec č. 2 Výpočet amortizace

$$X = \frac{C * i}{q^n - 1}$$

Kde značí:

X ... částku, kterou je nutné každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její opětovné pořízení

C ... časovou cenu stavby (nákladová – reprodukční – cena ke dni odhadu po odpočtu přiměřeného opotřebení), při zkoumání podnikatelského záměru na koupi nemovitosti můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu apod.,

i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech), vzhledem k tomu, že se jedná o kapitál postupně vkládaný do banky, je zde třeba uvažovat nikoliv s nominální, ale s reálnou úrokovou mírou

q ... úročitel ($q = 1 + i$)

n ... doba dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše 30 roků.“²⁰

5.2.7 Pronajmutí pozemku

Pokud je pozemek jiného vlastníka, než stavba umístěná na něm, musíme ve výnosové hodnotě nemovitosti zohlednit cenu za pronájem pozemku, kterou vlastník budovy platí vlastníkovu pozemku.

5.3 MÍRA KAPITALIZACE

Míra kapitalizace určuje výnos, který zůstává vlastníkovu nemovitosti po úhradě všech nákladů spojených s vlastnictvím a pronajímáním nemovitosti. Míra kapitalizace je v zastoupení úrokové míry ve vzorci pro výpočet výnosové hodnoty.

5.4 REPRODUKČNÍ A ČASOVÁ CENA

5.4.1 Reprodukční cena

Reprodukční cena stavby (viz definice v kapitole 2.1.6) je stanovena v souladu s postupem oceňovací vyhlášky jako nákladová cena bez odpočtu opotřebení. Objekt je oceněn jako budova (vícebytová netypová), typ K. K ocenění je využito § 12 oceňovací vyhlášky:

²⁰ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1. s. 331

„Základní cena upravená pro budovy a haly uvedené v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce se určí podle vzorce:

$$ZCU = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

ZCU = základní cena upravená v Kč za m^3 obestavěného prostoru stavby

ZC = základní cena v Kč za $1m^3$ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 9 k této vyhlášce,

K_1 = koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce,

K_2 = koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části,

K_3 = koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části,

K_4 = koeficient vybavení stavby

K_5 = koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i = koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994“²¹

Základní cenou upravenou je pak vynásoben obestavěný prostor budovy, výsledkem je cena reprodukční.

5.4.2 Opotřebení staveb

Opotřebení může být považováno za znehodnocení stavby, v oceňovací vyhlášce je ale uvažováno pouze opotřebení lineární, nebo analytické.

- **Lineární opotřebení** - lineární metoda opotřebení předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem. Opotřebení tedy roste od 0-100. Opotřebení u stavby zcela nové je 0% a u stavby zcela zchátralé je 100%. V literatuře je doporučeno, aby opotřebení nepřekročilo hranici 85%. Lineární opotřebení vypočítáme jako

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

Rovnice 1 Výpočet opotřebení

$$\text{Opotřebení} = \frac{S}{\bar{Z}} = \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}} \times 100\% = \% \text{ opotřebení}$$

- **Analytické opotřebení** - tyto metody používají k výpočtu opotřebení vážený průměr jednotlivých stavebně technických prvků (konstrukce a vybavení). „Výpočet analytickou metodou vychází ze stanovení podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7. Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce $\sum_{i=1}^n (\frac{B_i}{C_i} \times 100A_i)$

Kde

n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících

A_i ... cenové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K₄; součet cenových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,0000

B_i ... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí vybavení

C_i ... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládaná životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr $\frac{B_i}{C_i}$. Je-li stavba používána k různým účelům, opotřebení se vypočte pro každou část samostatně podle způsobu užívání.“²²

5.4.3 Časová cena

Časová cena, respektive věcná hodnota (viz definice v kapitole 2.1.7) je rozdílem ceny reprodukční a opotřebení stavby.

²² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platné, znění.

6 VÝPOČET VÝNOSOVÉHO OCENĚNÍ PRO BYTOVÝ DŮM

V této kapitole je oceněn předmětný bytový dům, který se nachází v Jindřichově Hradci v ulici Hvězdná.

6.1 VÝPOČET VÝNOSŮ

6.1.1 Dosažitelný výnos

Dosažitelný hrubý výnos je vypočítán na základě provedeného průzkumu trhu v Jindřichově Hradci. Vlastník objektu by mohl dosáhnout výnosu 2 315 354 Kč/rok.

Tabulka č. 9 Hrubý výnos tržního nájemného bytového domu

| Počet bytů | m ² | Kč/m ² / měsíc | cena celkem /měsíc | cena celkem Kč/rok |
|-------------|----------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|
| 1+KK | | | | |
| 3x | 32,37 | 242 | 23 501 | 282 007,44 |
| 1+1 | | | | |
| 1x | 53,47 | 184 | 9 838,48 | 118 061,76 |
| 10x | 45,95 | 184 | 84 548,00 | 1 014 576,00 |
| 2+KK | | | | |
| 3x | 43,05 | 162 | 20 922,30 | 251 067,60 |
| 2+1 | | | | |
| 1x | 77,9 | 160 | 12 464,00 | 149 568,00 |
| 3+KK | | | | |
| 3x | 76,22 | 130 | 29 725,80 | 356 709,60 |
| 1x | 91,9 | 130 | 11 947,00 | 143 364,00 |
| Celkem Kč | | | 192 946,20 | 2 315 354 |

Zdroj: Vlastní zpracování

6.1.2 Skutečný výnos

Vlastník nemovitosti mi poskytl informace, související s provozem bytového domu (jednotlivé náklady) a dále informace o zrealizovaných opravách. Byla mi poskytnuta částečná projektová dokumentace objektu, V současné době vlastník nemovitosti pronajímá bytové jednotky za 70 Kč/m²/ měsíc bez rozlišení typu dispozice bytu.

Tabulka č. 10 Skutečný výnos stávajícího nájemného

| Počet bytů | m ² | Kč/m ² /měsíc | cena celkem /měsíc | cena celkem Kč/rok |
|-------------|----------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| 1+KK | | | | |
| 3x | 32,37 | 70 | 6 798 | 81 572,40 |
| 1+1 | | | | |
| 1x | 53,47 | 70 | 3 742,90 | 44 914,80 |
| 10x | 45,95 | 70 | 32 165,00 | 385 980,00 |
| 2+KK | | | | |
| 3x | 43,05 | 70 | 9 040,50 | 108 486,00 |
| 2+1 | | | | |
| 1x | 77,9 | 70 | 5 453,00 | 65 436,00 |
| 3+KK | | | | |
| 3x | 76,22 | 70 | 16 006,20 | 192 074,40 |
| 1x | 91,9 | 70 | 6 433,00 | 77 196,00 |
| Celkem Kč | | | 79 638,30 | 955 660 |

Zdroj: Vlastní zpracování

6.2 NÁKLADY VLASTNÍKA NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO

V této kapitole jsou vyčísleny náklady, které musí vlastník objektu pravidelně nebo nepravidelně vynaložit v souvislosti s vlastnictvím popřípadě pronajímáním objektu. Jedná se zejména o daň z nemovitostí, pojištění stavby, výdaje na provoz stavby a údržbu, výdaje vynaložené na správu nemovitosti a amortizaci.

6.2.1 Daň z nemovitých věcí

Protože je vlastníkem nemovitosti město Jindřichův Hradec, a nemovitost leží v katastrálním území Jindřichův Hradec, je vlastník nemovitosti osvobozen od daně z nemovitých věcí. Z důvodu pohledu vlastníka objektu a stanovení výše nájemného pro jednotlivé byty je uvažována daň z nemovitých věcí 7 842 Kč. Výše daně byla stanovena na internetovém portálu finance.cz a zkontrolována s finančním úřadem.

6.2.2 Pojištění stavby

Vlastník objektu mi neposkytl k nahlédnutí pojistnou smlouvu, ale sdělil mi výši, na kterou je objekt pojištěn. Tato výše byla stanovena na 25 mil. Kč. Vlastník nebyl schopen sdělit, jakou částku platí ročně za pojištění objektu. Byla jsem tedy nucena oslovit pojišťovací makléře a stanovit výši pojistného. Při stanovení výše pojistného jsem pracovala s částkou, na

kerou byl objekt pojištěn. Nejnižší nabízená částka za pojištění byla 12 312 Kč/rok. Tato částka zahrnovala 50 % slevu pojistného.

6.2.3 Údržba a opravy

Na opravu a údržbu objektu je ročně ukládána částka 201 779 Kč. Tato částka je ročně 0,75% z reprodukční ceny stavby. Tento finanční obnos posléze slouží pro opravy objektu, popřípadě jeho údržbu. V roce 2013 byla rekonstruována část vnitřních keramických obkladů a koupelen včetně pořízení nového sanitárního zařízení. Tato „rekonstrukce“ byla financována z peněz sloužících právě pro tento účel.

6.2.4 Správa nemovitosti

Za správu nemovitosti platí vlastník objektu paušální částku 4 500 Kč/měsíc, ročně je tato částka 54 000Kč.

6.2.5 Amortizace

Amortizace je ukládaná částka, která nám po skončení životnosti stavby zajistí obnos na znovu postavení obdobné budovy, popřípadě generální rekonstrukci. Víme, že budova bude po době ocenění fungovat ještě min. 30 let, míra kapitalizace pro výpočet amortizace je 3%, úročitel je $(1 + \text{míra kapitalizace}/100)$.

Vzorec č. 3 Výpočet amortizace

$$\text{amortizace} = \frac{\text{časová cena} \times \text{míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace}}{\frac{100}{\text{úročitel}^{\text{předpokládaná doba kapitalizace po amortizaci}-1}}$$

Po dosažení do výpočtu vyšla roční amortizace 446 745 Kč.

6.2.6 Přehled vynaložených nákladů vlastníka

V tabulce č. 11 jsou pro přehlednost zpracovány výdaje, které má vlastník s provozem objektu.

Tabulka č. 11 Souhrn výdajů ročně

| | | |
|--|----|------------|
| Daň z nemovitosti (dle příznání) | Kč | 7 842,00 |
| Pojištění | Kč | 12 312,00 |
| Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem | Kč | 446 745,00 |
| Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy | Kč | 201 779,00 |
| Správa nemovitostí | Kč | 54 000,00 |

| | | |
|--|-----------|-------------------|
| Jiné náklady | Kč | 0,00 |
| Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu) | Kč | 0,00 |
| Celkem výdaje ročně | Kč | 722 678,00 |

Zdroj: Vlastní zpracování

6.3 MÍRA KAPITALIZACE

Pro stanovení míry kapitalizace pro trh v Jindřichově Hradci bylo nutné zpracovat databázi již zrealizovaných prodejů bytů. Jednotlivé zrealizované prodeje byly oceněny realitní kanceláří pro pronájem. Jednotlivé prodejní inzeráty jsou přiloženy v příloze č. 9 této práce. Jednalo se o prodej bytů dispozice 2+1, 2+KK, které byly podobné jak lokalitou, tak rozlohou bytu. Do databáze bylo zpracováno celkem 11 prodaných reprezentantů. Cena objektů se pohybovala od 850 tis. Kč do 2 600 tis. Kč.

Tabulka č. 12 Výpočet míry kapitalizace

| Dům č. | Kupní cena | Nájemné měsíčně | Nájemné ročně | Náklady ročně | Zisk ročně | Míra výnosnosti % |
|-----------------------------------|------------|-----------------|---------------|---------------|------------|-------------------|
| 1 | 1 290 000 | 7 500 | 90 000 | 12 857 | 77 143 | 5,98 |
| 2 | 1 200 000 | 7 200 | 86 400 | 17 280 | 69 120 | 5,76 |
| 3 | 1 650 000 | 8 500 | 102 000 | 13 600 | 88 400 | 5,36 |
| 4 | 1 100 000 | 7 500 | 90 000 | 22 500 | 67 500 | 6,14 |
| 5 | 1 050 000 | 8 000 | 96 000 | 12 800 | 83 200 | 7,92 |
| 6 | 850 000 | 7 000 | 84 000 | 21 000 | 63 000 | 7,41 |
| 7 | 1 290 000 | 8 000 | 96 000 | 19 200 | 76 800 | 5,95 |
| 8 | 1 530 000 | 8 600 | 103 200 | 13 760 | 89 440 | 5,85 |
| 9 | 2 590 000 | 9 500 | 114 000 | 14 250 | 99 750 | 3,85 |
| 10 | 2 600 000 | 10 000 | 120 000 | 14 118 | 105 882 | 4,07 |
| 11 | 1 490 000 | 9 000 | 108 000 | 12 706 | 95 294 | 6,40 |
| Průměrná míra výnosnosti % | | | | | | 5,88 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Míra kapitalizace byla vypočtena průměrem na 5,88%. V oceňovací vyhlášce je stanovena pro bytový dům hodnota 4,5%. Vyhláška ovšem nedokáže zohlednit současnou situaci na trhu ve městě, a proto bude dále počítáno s mírou kapitalizace 5,88%.

6.4 STANOVENÍ REPRODUKČNÍ A ČASOVÉ CENY

Pro vyčíslení některých nákladů souvisejících s provozem bytového domu, které se mi nepodařilo získat od vlastníka stavby, proto je v této kapitole naznačen postup stanovení reprodukční a časové ceny stavby a to podle oceňovací vyhlášky.

6.4.1 Reprodukční cena

Nejprve jsem zařídila objekt dle způsobu využití, určila jsem dle vyhlášky ZC. Podle typu budovy jsem vyhledala cenu za m³ obestavěného prostoru. Obestavěný prostor objektu je 5 378,82m³. viz výpočet OP v kapitole č. 4.1.3. Dále bylo zapotřebí stanovit koeficienty K1-K5. Z důvodu kombinace konstrukčních materiálů jsem zvolila koeficient K1 pro zděné konstrukce, jelikož zděné konstrukce v objektu převládají.

Tabulka č. 13: Výpočet reprodukční ceny bytového domu

| Výpočet ceny Bytového domu | | Ocenění podle § 12 vyhl. č.441/2013 Sb., ve znění 199/2014 Sb. | | | | | | |
|---|----------------------------------|--|-------------------|---------------|--------|---------|-------|--------------|
| Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8) | | | | | | | | |
| Budova - § 12 a příloha č. 8 | Budova typu K | typ | K | | CZ-CC | | | 112 |
| Základní cena | dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky | ZC | Kč/m ³ | | | | | 2 150,00 |
| Obestavěný prostor objektu | | Pmj | m ³ | | | | | 5 378,82 |
| Koeficient přepočtu ZC dle druhu kce | (příloha č. 10 vyhlášky) | K ₁ | - | | | | | 1,037 |
| Koeficient přepočtu ZC dle velikosti PZP | - | K ₂ | - | | | | | 0,949 |
| Koeficient přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží | - | K ₃ | - | | | | | 1,04 |
| Koeficient polohový | (příloha č. 20 vyhlášky) | K ₅ | - | | | | | 1,05 |
| Koeficient změny cen staveb | (příloha č. 41 vyhlášky) | K _i | - | | | | | 2,167 |
| Podíl ceny konstr. neuvedené | = CPK/(ZC×OP×K5×Ki) | PK | - | | | | | |
| 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 | 0,060 | 100,00 | 0,06000 | 1,00 | 0,06000 |
| 2a | Svislé konstrukce | příčný panelový systém nosný tl. 150mm | S | 0,188 | 74,00 | 0,13912 | 1,00 | 0,13912 |
| 2b | | zděné tl. 45 cm | S | 0,188 | 26,00 | 0,04888 | 1,00 | 0,04888 |
| 3 | Stropy | stropní panely | S | 0,082 | 100,00 | 0,08200 | 1,00 | 0,08200 |

| Koefficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|--|--------|---------------|--------|---------|-------|--------------|
| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př.21) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 4 | Krov, střecha | krov dřevěný vázaný, střecha paraboloid | S | 0,053 | 100,00 | 0,05300 | 1,00 | 0,05300 |
| 5 | Krytiny střech | plechová | S | 0,024 | 100,00 | 0,02400 | 1,00 | 0,02400 |
| 6 | Klempířské konstrukce | úplné střechy z pozinkovaného plechu (žlaby, svody, komín, průniky, parapety) | S | 0,007 | 100,00 | 0,00700 | 1,00 | 0,00700 |
| 7 | Úprava vnitřních povrchů | vápenocementové štukové omítky, keramické obklady v kuchyni, na WC, v koupelně | S | 0,069 | 100,00 | 0,06900 | 1,00 | 0,06900 |
| 8 | Úprava vnějších povrchů | břizolitová omítka stříkaná, | S | 0,031 | 100,00 | 0,03100 | 1,00 | 0,03100 |
| 9a | Vnitřní obklady keramické | keramické obklady v kuchyni, na WC, v koupelně | S | 0,021 | 70,00 | 0,01470 | 1,00 | 0,01470 |
| 9b | | nové keramické obklady v kuchyni, na WC, v koupelně | S | 0,021 | 30,00 | 0,00630 | 1,00 | 0,00630 |
| 10 | Schody | betonové monolitické | S | 0,030 | 100,00 | 0,03000 | 1,00 | 0,03000 |
| 11a | Dveře | Plastové vstupní dveře | S | 0,032 | 2,00 | 0,00064 | 1,00 | 0,00064 |
| 11b | | dřevěné dveře vnitřní | S | 0,032 | 98,00 | 0,03136 | 1,00 | 0,03136 |
| 12 | Vrata | neuvažují se | C | 0,000 | 100,00 | 0,00000 | 0,00 | 0,00000 |
| 13a | Okna | plastová | S | 0,054 | 99,00 | 0,05346 | 1,00 | 0,05346 |
| 13b | | plastová - atypická | S | 0,054 | 1,00 | 0,00054 | 1,00 | 0,00054 |
| 14a | Povrchy podlah | keramická dlažba | S | 0,031 | 26,00 | 0,00806 | 1,00 | 0,00806 |
| 14b | | PVC | S | 0,031 | 74,00 | 0,02294 | 1,00 | 0,02294 |
| 15 | Vytápění | ústřední | S | 0,047 | 100,00 | 0,04700 | 1,00 | 0,04700 |
| 16 | Elektroinstalace | světelná a motorová | S | 0,052 | 100,00 | 0,05200 | 1,00 | 0,05200 |
| 17 | Bleskosvod | instalován | S | 0,004 | 100,00 | 0,00400 | 1,00 | 0,00400 |
| 18 | Vnitřní vodovod | plastové trubky, rozvod studené a teplé vody | S | 0,033 | 100,00 | 0,03300 | 1,00 | 0,03300 |
| 19 | Vnitřní kanalizace | plastové potrubí (veškeré odpady) | S | 0,032 | 100,00 | 0,03200 | 1,00 | 0,03200 |
| 20 | Vnitřní plynovod | není | C | 0,004 | 100,00 | 0,00400 | 0,00 | 0,00400 |
| 21 | Ohřev vody | dálkový | S | 0,021 | 100,00 | 0,02100 | 1,00 | 0,02100 |
| 22 | Vybavení kuchyní | elektrické sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové | S | 0,018 | 100,00 | 0,01800 | 1,00 | 0,01800 |
| 23 | Vnitřní hygienické vybavení | Umyvadla, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení - rekonstrukce 2012 | S | 0,038 | 100,00 | 0,03800 | 1,00 | 0,03800 |
| 24 | Výtah | původní | S | 0,013 | 100,00 | 0,01300 | 1,00 | 0,01300 |

| Koeficient vybavení stavby | | | | | | | | |
|-------------------------------------|------------------------|--|----------------|-------------------|--------|----------------|-------|-------------------|
| Pol. č. | Konstrukce a vybavení | Provedení | Stand. | Podíl (př.21) | % | Pod.č. | Koef. | Uprav. podíl |
| 25 | Ostatní | vestavěné skříně | S | 0,056 | 100,00 | 0,05600 | 1,00 | 0,05600 |
| 26 | Instalační pref. jádra | neuvažují se | S | 0,000 | 100,00 | 0,00000 | 1,00 | 0,00000 |
| 27 | Konstrukce neuvedené | nejsou | - | | - | - | - | - |
| | Celkem | | | | | 1,00000 | | 0,99600 |
| Koeficient vybavení stavby | | (z výpočtu výše) | K ₄ | - | | | | 0,99600 |
| Zákl. cena upravená | | ZC x K1 x K2 x K3 x K ₄ x K ₅ x Ki | | Kč/m ³ | | | | 5 001,82 |
| Upravená cena celého objektu | | | | Kč | | | | 26 903 892 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Reprodukční cena objektu stanovená nákladovým způsobem je bez odpočtu opotřebení 26 903 892 Kč. Nákladovou cenu považuji za adekvátní, jelikož jsem od vlastníka nemovitosti získala informaci, že objekt byl pojištěn na 25 mil. Kč.

6.4.2 Výpočet opotřebení stavby

Opotřebení stavby je vypočteno lineárně. Budova byla zkolaudovaná v roce 1997, stáří stavby je 21 let, životnost je uvažována 100 let. Opotřebení stavby pomocí vzorce činí:

$$\text{Opotřebení} = \frac{S}{Z} = \frac{\text{stáří}}{\text{životnost}} = \frac{21}{100} \times 100\% = 21\%$$

Opotřebení objektu lineární metodou je tedy 21 %.

6.4.3 Časová cena

V tabulce je zpracován přehled změny ceny objektu v důsledku opotřebení stavby. Výsledná cena objektu po odpočtu opotřebení je tedy 21 254 075 Kč.

Tabulka č. 14 Přehled změny ceny v důsledku opotřebení stavby

| | | | |
|------------------------------|---------------------------|------|-------------------|
| Upravená cena celého objektu | | Kč | 26 903 892 |
| Rok odhadu | | | 2018 |
| Rok pořízení | | | 1997 |
| Stáří | S | roků | 21 |
| Způsob výpočtu opotřebení | (lineárně / analyticky) | | lineárně |

| | | | |
|---------------------------------|-----------|-----------|-------------------|
| Celková předpokládaná životnost | Z | roků | 100 |
| Opotřebenění stavby | O | % | 21,00 |
| Výchozí cena stavby | CN | Kč | 26 903 892,15 |
| Odpočet na opotřebenění stavby | O | Kč | -5 649 817,35 |
| Časová cena | CS | Kč | 21 254 075 |

Zdroj: Vlastní zpracování

6.5 STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTI V JINDŘICHOVĚ HRADCI – UL. HVĚZDNÁ

Pro stanovení výnosové hodnoty jsem počítala s průměrnou cenou za m² pro jednotlivé typy bytů. Průměrná cena jednotlivých dispozic bytů byla vypočtena v kapitole č. 3.

Tabulka č. 15 Výpočet výnosové hodnoty objektu za 1 rok

| Objekt | | nájemné ročně |
|---|--|---------------------|
| 1+KK | 3x 1+KK (3*32,37m ² *242Kč/m ² /měsíc*12) | Kč 282 007,44 |
| 1+1 | 11x 1+1 (10*45,95m ² +53,47m ²)*184Kč/m ² /měsíc*12) | Kč 1 132 637,76 |
| 2+KK | 3x 2+KK (3*43,05m ² *162Kč/m ² /měsíc*12) | Kč 251 067,60 |
| 2+1 | 1x 2+1 (77,9m ² *160Kč/m ² /měsíc*12) | Kč 149 568,00 |
| 3+KK | 4x 3+KK (3*76,22m ² +91,9m ²)*130Kč/m ² /měsíc*12) | Kč 500 073,60 |
| Celkem výnos z nájemného ročně | Kč | 2 315 354,40 |
| Podklady pro výpočet výdajů | | |
| Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav) | RC (Kč) | 26 903 892,15 |
| Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav) | ČC (Kč) | 21 254 074,80 |
| Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci | T (roků) | 30,00 |
| Předpokládané roční procento na údržbu a opravy | % z RC | 0,75 |
| Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace | u (%) | 3,00 |
| Úročitel pro výpočet amortizace | q (-) | 1,0300 |
| Výpočet výdajů | | |
| Daň z nemovitosti (dle přiznání) | Kč | 7 842,00 |
| Pojištění | Kč | 12 312,00 |
| Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem | Kč | 446 745,00 |
| Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy | Kč | 201 779,00 |
| Správa nemovitostí | Kč | 54 000,00 |
| Jiné náklady | Kč | 0,00 |
| Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu) | Kč | 0,00 |
| Celkem výdaje ročně | Kč | 722 678,00 |

| Výpočet čistého ročního nájemného | | |
|---|-----------|-----------------------|
| Výnosy ročně celkem | Kč | 2 315 354,40 |
| Výdaje ročně celkem | Kč | -722 678,00 |
| Čisté roční nájemné | Kč | 1 592 676,40 |
| Výpočet výnosové hodnoty | | |
| Předpoklad dlouhodobých konstantních výnosů z nájemného? | ano | výpočet věčnou rentou |
| Čisté roční nájemné | Kč | 1 592 676,40 |
| Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty | % | 5,88 |
| Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno) | Kč | 27 082 900,00 |
| Odpočet nákladů na dokončení do pronajímatelného stavu (zaokrouhleno) | Kč | 0,00 |
| Výnosová hodnota v současném stavu (zaokrouhleno) | Kč | 27 082 900,00 |

Rozdíl CV - RC

179 007,85

Zdroj: Vlastní zpracování

Celkový roční výnos z nemovitosti byl vypočten na 2 315 354,4 Kč. Od tohoto výnosu je nutné odečíst roční výdaje, které má vlastník objektu ve výši 722 678 Kč. Pokud by vlastník objektu pronajímal jednotlivé byty za průměrnou cenu za 1m² dle dispozice objektu, měl by výnos tedy čisté roční nájemné 1 592 676 Kč. Na první pohled se zdá tato částka vysoká, ale musíme vzít v úvahu, že v objektu se nachází 22 bytových jednotek. Tudíž pro tento počet bytů je výnos čistého ročního nájemného adekvátní. Rozdíl výnosové hodnoty a reprodukční ceny je 179 008 Kč.

7 STANOVENÍ EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO

Ekonomické nájemné je nájemné, které pokryje vlastníkovi veškeré náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem a zároveň přinese i přiměřený výnos z kapitálu.

Potom platí:

$$EN=N+V$$

kde

EN - je ekonomické nájemné dle výše popsané definice,

N - jsou náklady spojené s vlastnictvím a prodejem nemovitosti,

V - je přiměřený výnos z kapitálu, který pronajatá nemovitost poskytuje.

Pro stanovení výše ekonomického nájemného je nutné zohlednit náklady vlastníka objektu, které byly popsány a vyčísleny v kapitole č. 6.2.

Město Jindřichův Hradec pronajímá bytové plochy za 70 Kč/m²/měsíc. Vlastník objektu nebyl schopen vyčíslit náklady, které souvisí s provozem objektu. Uvedený důvod byl ten, že město pronajímá více staveb a nemá zpracovány náklady pro jednotlivé stavby samostatně. Budu tedy uvažovat, že náklady spojené s údržbou a provozem bytového domu jsou stejné, jako jsem vypočítala u výnosové hodnoty nemovitosti.

Pro potřeby této diplomové práce je jako ekonomické nájemné uvažována částka, která z dlouhodobého hlediska pokryje náklady a přinese přiměřený zisk. Pro tento „přiměřený zisk“ není stanoven, žádný závazný výpočet, níže je vypočteno ekonomické nájemné za použití vzorce $EN = N+V$

Tabulka č. 16 Výpočet ekonomického nájemného

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------------|-----------------|
| Výnosová hodnota bytového domu | VH | Kč | 27 082 900,00 | |
| Úroková míra | u | %/r | 4,65 | |
| Úroková míra setinná | i | | 0,0465 | |
| Výpočet ekonomického ročního nájemného | | | | |
| Výnosy | $V=VH * i$ | Kč | 1 259 354,85 | |
| Náklady | N | Kč | 722 678,00 | |
| EKONOMICKÉ NÁJEMNÉ ROČNĚ CELKEM | $EN= N+V$ | Kč | 1 982 032,85 | |
| Plocha k pronajmutí celkem | PUH | m ² | 1 137,69 | |
| PRŮMĚRNÉ NÁJEMNÉ JEDNOTKOVÉ | ročně | $Enj=EN/PUH$ | Kč/m ² | 1 742,16 |
| | měsíčně | $Enj/12$ | Kč/m ² | 145,18 |

Zdroj: Vlastní zpracování

Pro výpočet přiměřeného zisku jsem použila průměrnou úrokovou míru stanovenou Českou Národní bankou za posledních 10 let. Úrokovou sazbu ovlivňuje Česká Národní banka za pomoci (PRIBOR). PRIBOR - Prague InterBank Offered Rate - je pražská mezibankovní nabídková sazba. Jedná se o úrokovou sazbu, za kterou si banky navzájem poskytují úvěry na českém mezibankovním trhu. Je klíčová pro výši úroků u hypotečních úvěrů. Používá se často jako referenční, např. "ve výši 3 % nad sazbou PRIBOR".

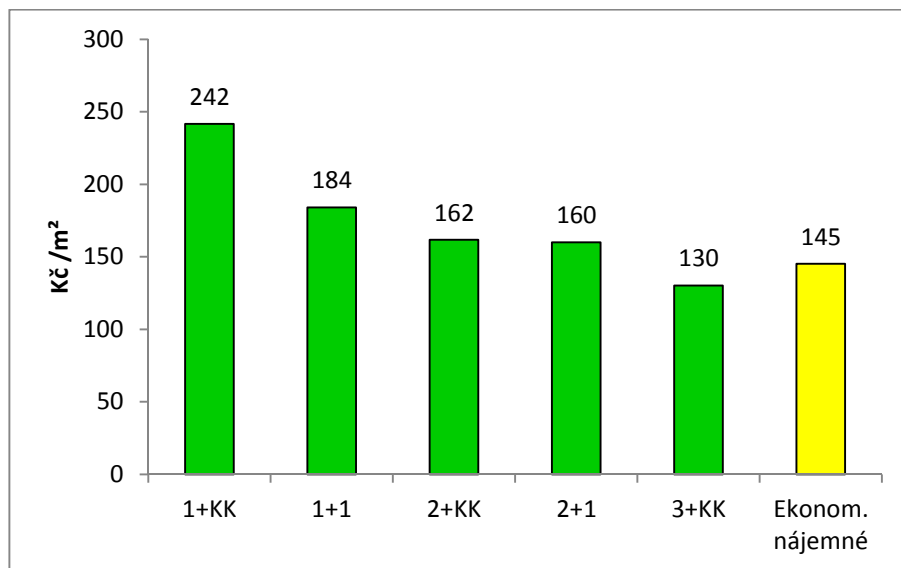
Stanovení průměrné úrokové sazby

Tabulka č. 17 Stanovení průměrné úrokové sazby

| Rok | Roční průměr PRIBOR % |
|----------------------------|------------------------------|
| 2007 | 3,42 |
| 2008 | 4,2 |
| 2009 | 2,63 |
| 2010 | 1,86 |
| 2011 | 1,77 |
| 2012 | 1,48 |
| 2013 | 0,75 |
| 2014 | 0,53 |
| 2015 | 0,48 |
| 2016 | 0,45 |
| 2017 | 0,58 |
| Průměr 10 let | 1,65 % |
| Průměr ČNB za 10 let +3% = | 4,65 % |

Zdroj: Vlastní zpracování

Graf č. 2 Srovnání průměrných tržních cen jednotlivých dispozic a výše ekonomického nájemného



Zdroj: Vlastní zpracování

Vypočtená částka ekonomického nájemného měsíčně v Kč za jeden metr čtvereční je oproti průměrné ceně za pronájem 3+KK vyšší. Zároveň je výše ekonomického nájemného nižší než průměrná cena nájmu bytových dispozic 1+KK, 1+1, 2+KK, 2+1. Srovnání lze vidět v grafu č. 2.

Porovnání ročního nájemného pro bytový dům JH z výpočtu výše

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Ekonomické roční nájemné průměrné | 1 982 033 Kč/ rok |
| <u>Roční nájemné vlastník</u> | <u>955 660 Kč /rok</u> |

Pro bytový dům jsem stanovila ekonomické nájemné roční, které je 1 982 033 Kč. Dále jsem také stanovila ekonomické nájemné pro 1m² plochy/měsíc, což je po zaokrouhlení částka 145 Kč. Ekonomické nájemné by mělo vlastníkovu objektu pokrýt po skončení životnosti výstavbu podobného objektu, popřípadě koupi nového objektu. Z porovnání ekonomického nájemného Kč/m² a nájemného, které požaduje současný vlastník objektu, jsem dospěla k závěru, že objekt je v současné době pronajímám v ceně nižší, než je stanovené ekonomické nájemné. Vlastník tedy po skončení životnosti stavby nebude mít dostatečně vysokou částku, aby mohl z vlastních zdrojů (získaných z pronajímání tohoto objektu) postavit nový objekt. Rozdíl v částce je 1 026 373 Kč/rok. V tuto chvíli je tedy objekt pronajímán neekonomicky.

8 ZÁVĚR

Ve své diplomové práci jsem se zabývala pronajímáním bytů v Jindřichově Hradci. Průzkumem trhu jsem zjistila, v jaké výši se pohybuje nájemné jednotlivých druhů bytů. Vytvořila jsem databázi pronajímaných bytů, z této databáze pak vypočetla průměrnou výši nájemného pro jednotlivé dispozice bytů. Pro předmětný bytový dům jsem stanovila náklady spojené s vlastnictvím a pronájmem předmětného bytového domu. Některé náklady (údržba, rezerva) byly v mé diplomové práci dopočítány; je zde provedeno nákladové ocenění a vypočtena reprodukční a časová cena stavby. V dalším postupu jsem vypočítala výnosovou hodnotu stavby tzv. věčnou rentou.

Od vlastníka bytového domu jsem získala informace o skutečné cenové výši pronajímaných ploch bytů a některé informace o nákladech spojených s provozem stavby. S těmito hodnotami jsem dále pracovala a použila je pro porovnání mnou stanovených výší nájmů pro celý bytový dům.

Po stanovení ekonomického nájemného jsem se dozvěděla, že je bytový dům pronajímán neekonomicky. Neekonomické pronajímání objektu může být způsobeno tím, že vlastníkem objektu je město Jindřichův Hradec a ne soukromá osoba. Město má v tomto objektu nižší nájemné za metr čtvereční z důvodu, že tyto byty dlouhodobě pronajímá sociálně slabším obyvatelům.

Vlastníkovi doporučuji zvýšit nájem do výše ekonomického nájemného, aby po skončení životnosti objektu měl dostatečnou finanční zásobu na znovupostavení případně generální opravu objektu.

9 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A ZDROJŮ

BRADÁČ, A. kol. *Studie metodiky znaleckého výpočtu ekonomického nájemného z bytu a některých principů při stanovení obvyklého nájemného z bytu – část 1*. Soudní inženýrství. 2004, roč. 15, č. 2 s. 101-128. ISSN 1211-443X

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2016. 789 s. ISBN:978-80-7204-930-1

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

DUCHÁČOVÁ, Eva. *Principy pojištění a pojišťovnictví*. 3. vydání – přeprac. Praha: Ekopress, 2009, 224 s. ISBN 978-80-86929-51-4.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území

Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Nařízení vlády o stanovení podrobnosti a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v platném znění

Zákon č. 338/1992 Sb. Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí

Internetové zdroje realitní inzerce:

www.ceskereality.cz

www.cnb.cz/cs/financni_trhy/penezni_trh/pribor/prumerne.jsp?year=2008&show=Spustit+stavu

www.jh.cz

www.mmreality.cz

www.reality.cz

www.reality.idnes.cz

www.reality.sousedede.cz

www.realitycechy.cz

www.risy.cz

www.sreality.cz

10 SEZNAM TABULEK

| | |
|--|----|
| Tabulka č. 1: Dispozice 1+KK - průměrná cena Kč/m ² | 23 |
| Tabulka č. 2 Dispozice 1+1 – průměrná cena Kč/m ² | 24 |
| Tabulka č. 3 Dispozice 2+KK – průměrná cena Kč/m ² | 24 |
| Tabulka č. 4 Dispozice 2+1 – průměrná cena Kč/m ² | 25 |
| Tabulka č. 5 Dispozice 3+KK – průměrná cena Kč/m ² | 26 |
| Tabulka č. 6 Výpočet obestavěného prostoru | 30 |
| Tabulka č. 7 Podlahová plocha jednotlivých dispozic | 30 |
| Tabulka č. 8 Výpočet koeficientů PZP, PVP | 31 |
| Tabulka č. 9 Hrubý výnos tržního nájemného bytového domu | 39 |
| Tabulka č. 10 Skutečný výnos stávajícího nájemného..... | 40 |
| Tabulka č. 11 Souhrn výdajů ročně..... | 41 |
| Tabulka č. 12 Výpočet míry kapitalizace..... | 42 |
| Tabulka č. 13: Výpočet reprodukční ceny bytového domu | 43 |
| Tabulka č. 14 Přehled změny ceny v důsledku opotřebení stavby..... | 45 |
| Tabulka č. 15 Výpočet výnosové hodnoty objektu za 1 rok | 46 |
| Tabulka č. 16 Výpočet ekonomického nájemného | 48 |
| Tabulka č. 17 Stanovení průměrné úrokové sazby | 49 |

11 SEZNAM OBRÁZKŮ

| | |
|--|----|
| Obrázek č. 1 mapa Jindřichova Hradce | 20 |
| Obrázek č. 2 průčelí řešeného domu..... | 28 |
| Obrázek č. 3 jižní strana objektu | 28 |

12 SEZNAM VZORCŮ

| | |
|---|----|
| Vzorec č. 1 Výnosová hodnota nemovitosti (věčná renta)..... | 32 |
| Vzorec č. 2 Výpočet amortizace | 35 |
| Vzorec č. 3 Výpočet amortizace | 41 |

13 PŘÍLOHY PRÁCE

PŘÍLOHA Č. 6 VÝPOČET OBJEMU MANSARDOVÉ STŘECHY

Výpočet 8.NP + střechy bude proveden podle vzorce pro výpočet objemu mansardové střechy.

$$V = \frac{(b + X) * V_1}{2} * a + \frac{X * V_2}{2} * a = \frac{(13,2 + 9,6) * 2,85}{2} * 17,4 + \frac{9,6 * 2,1}{2} * 17,4 = 740,72$$

b – šířka střechy (větší část)

X – šířka střechy (menší část)

V₁ – výška střechy (větší část)

V₂ – výška střechy (menší část)

a – délka střechy

Po dosazení hodnot do vzorce je obestavěný prostor 8.NP a střešní konstrukce 740,72 m³.





PŘÍLOHA Č.7 VÝPOČET PZP A PVP

| Koeficient | Výpočet | Výsledek |
|-----------------------|--------------------------|----------|
| PZP [m ²] | (27,23+7*229,68+200,1)/9 | 203,90 |
| PVP [m] | (2,9+2,75+8*2,85)/9 | 2,84 |

PŘÍLOHA Č. 8A ZVEŘEJNĚNÁ INZERCE PRONÁJMU BYTŮ O VELIKOSTI 1+KK




| Č. | Popis 1+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|------------|
| 1 | Pronájem částečně vybaveného bytu 1+KK. Byt se nachází v 1. patře panelového domu v klidné části Jindřichova Hradce III. Byt je po kompletní rekonstrukci a skládá se z: předsíně (vybaveno skříní a lednicí), WC, samostatná koupelna se sprchovým koutem, a hlavní místností s kuchyňskou linkou, rozkládací postelí, komody a kuchyňského stolu s židlí. Majitel preferuje nekuřáky bez domácích mazlíčků. |  | 20 | 5 500 |
| 2 | Pronájem slunného bytu ve 3.NP v Jindřichově Hradci v místní části J.Hradec III. Byt je zařízen kuchyňskou linkou spíží, a dvouplotýnkovým vařičem s troubou. Možnost odkupu lednice od původního nájemníka. Vytápění a ohřev vody dálkově. Zděné jádro se sprchovým koutem a samostatným WC. Plastová okna |  | 20 | 6 000 |
| 3 | Pronájem bytu 1+KK s balkonem v 1.patře zděného domu v centru Jindřichova Hradce. K dispozici je také velká společná terasa na střeše domu. Vytápění plynovým kotlem. V bytě kuchyňská linka s dvouplotýnkovou varnou deskou, pračka, skříň. |  | 23 | 4 500 |

| Č. | Popis 1+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 4 | <p>Pronájem bytu 1+KK ve zděném domě v J.Hradci v ulici 9. Května. Celý dům včetně bytové jednotky je po kompletní rekonstrukci. Byt se nachází v 1.patře, vstup do bytu po vlastním schodišti. Dubová podlaha, dřevěná okna + parapety, kuchyňská linka s varnou deskou, vestavěnou troubou, lednicí a digestoří. V koupelně sprchový kout a podlahové vytápění. Vytápění plynovým kotlem</p> |  | 23 | 6 750 |
| 5 | <p>Pronájem bytu 1+KK v novostavbě bytového domu na sídlišti Vajgar. Byt se nachází v cihlovém domě ve 2.NP ze 4 – bez výtahu. Byt je slunný, vytápění a teplá voda dálkově. V bytě je kuchyňská linka s vestavěnou troubou, varnou deskou a digestoří. Na podlaze plovoucí podlaha a keramická dlažba v koupelně.</p> |  | 23 | 7 500 |
| 6 | <p>Kompletně zrekonstruovaný byt (2016), v prvním patře historického domu v centru J. Hradce. Dispozice – obývací prostor + chodba +koupelna s WC. Možnost užívání terasy. Topení ústřední radiátory + podlahové vytápění. Do budoucna možnost pronájmu garáže v domě. Nová okna s trojsklem.</p> |  | 25 | 6 000 |

| Č. | Popis 1+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 7 | Byt 1+KK k dlouhodobému pronájmu. Byt se nachází v cihlovém domě v 1.NP v klidné lokalitě jen pár kroků od Kozího plácku. Celý dům byl zrekonstruován v roce 2017. Byt je vytápěn plynem s vlastním měřičem spotřeby. V bytě je nová moderní plně vybavená kuchyňská linka. |  | 25 | 6 490 |
| 8 | Byt 1+KK se nachází v rodinném domě v Jindřichově Hradci III. Byt se nachází v 1. patře a má samostatný vstup. V bytě je sprchový kout, WC, kuchyňská linka, sedací souprava, postel, TV skříň |  | 27 | 5 800 |
| 9 | Pronájem bytu 1+KK v nové výstavbě na okraji Jindřichova Hradce, na sídlišti Hvězdárna. Byt se nachází v 1.NP zděného domu s výtahem. K bytu náleží balkon o velikosti 3,12m ² . Topení centrální dálkové. Připravené přípojky pro kabelovou televizi UPC a internet. |  | 27 | 4 300 |
| 10 | Pronájem bytu 1+KK ve 3. patře panelového domu na sídlišti Vajgar. K bytu náleží sklepní koje o velikosti 2,5m ² . Dům po revitalizaci plastová okna se žaluziemi a nové zateplení domu. Byt je v původním, ale zachovalém stavu. Na podlaze je položeno PVC a keramická dlažba v koupelně a na WC. |  | 27 | 5 500 |




| Č. | Popis 1+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|------------|
| 11 | <p>Pronájem bytové jednotky v ulici Husova v centru Jindřichova Hradce. Byt se nachází v 1. patře nově postaveného cihlového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou el. sporákem, myčkou, mikrovlnou troubou a vestavěnou skříní. Na podlahách je plovoucí podlaha. Vytápění a ohřev vody je řešen plynovým kotlem</p> |  | 42 | 8 000 |

**PŘÍLOHA Č. 8B ZVEŘEJNĚNÁ INZERCE PRONÁJMU BYTŮ
VELIKOSTI 1+1**

| Č. | Popis 1+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 1 | Pronájem slunného bytu o celkové ploše 25m ² v rekonstruovaném domě (2012). Byt se nachází v 5.NP panelového domu, který je zateplen. Byt je vybavený a má plastová okna, umakartové jádro s novým masážním sprchovým koutem. K bytu náleží sklepní koje. K bytu je možno využívat kolárnu a sušárnu. Veškerá občanská vybavenost v dosahu. Majitelka vyžaduje dlouhodobý nájem bez zvířecích mazlíčků. |  | 25 | 6 300 |
| 2 | K pronájmu slunný jednopokojový byt ve 2.NP s příslušenstvím, částečně zařízený, vybavený novou kuchyňskou linkou se spotřebiči. Byt je po rekonstrukci, klidná lokalita, blízko VŠE a centra Jindřichova Hradce. Dům je nově zateplený, nová okna se žaluziemi. Parkování zdarma pod okny bytu. Výborná dostupnost MHD, vlakového a autobusového nádraží. Upřednostnění nekuřáků bez zvířat. (U nádraží) |  | 35 | 6 490 |
| 3 | Pronájem bytu 1+1, byt se nachází v 1. patře zatepleného panelového domu. V celém bytě jsou nová plastová okna. K bytu náleží velký balkon. Nová kuchyňská linka s barem. Vnější stěna koupelnového jádra nově vybudována ze sádkartonu. V koupelně je sprchový kout. Na podlaze je PVC a koberec. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost. (Vajgar) |  | 37 | 5 500 |

| Č. | Popis 1+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 4 | Pronájem bytu s balkonem v 8.NP panelového domu s novým výtahem. Budova je zateplena. V bytě jsou nová okna Podlaha PVC, dlažba a koberec. Byt je vybaven kuchyňskou linkou a sporákem. V okolí je veškerá občanská vybavenost. (Vajgar) |  | 37 | 8 000 |
| 5 | Pronájem bytu s balkonem ve 3.NP. Byt o podlahové ploše 37m ² v původním, ale dobrém stavu. Vybaven kuchyňskou linkou, el. sporákem, ale i ledničkou pračkou a mikrovlnou troubou. Na podlaze je PCV. Byt je nově vymalován. V objektu se nachází výtah. Předpoklad dlouhodobého pronájmu. (Vajgar) |   | 39 | 8 000 |
| 6 | Pronájem bytu 1+1 v přízemí zděného městského domu v Jindřichově Hradci. Stylové bydlení v centru města v těsné blízkosti zámku. Byt po kompletní rekonstrukce, podlahová plocha 40m ² . Po vstupu prostorná předsiň s možností malé šatny, navazující kuchyně, koupelna a pokoj. Na podlaze plovoucí podlaha a keramická dlažba, dřevěné dveře a zárubně. Vytápění akumulacími kamny, ohřev TUV - boiler. (nám. Míru) |   | 40 | 11 000 |
| 7 | Pronájem bytu 1+1 ve 2.NP bytového domu v blízkosti centra města Jindřichova Hradce. Celková plocha 40m ² + sklep v přízemí domu 6m ² . Byt je částečně vybaven - kuchyňská linka s barem, sporákem, pračka, lednice. Původní obložené jádro, plastová okna, balkon, orientace na JZ. Možnost parkování na pozemku za domem. (Pravdova) |   | 40 | 8 000 |

| Č. | Popis 1+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 8 | Pronájem bytu 1+1 v přízemí zděného domu v klidné části Jindřichova Hradce. Podlahová plocha je 40m. Vytápění plynovým kotlem. Byt napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Vlastní měřiče spotřeby. Byt je částečně zařízen, na podlaze koberec, keramická dlažba, PVC. Byt prošel v letech 2010-2012 kompletní rekonstrukcí. K domu náleží velká zahrada, kterou je možno používat s ostatními nájemníky. Parkování přímo na pozemku. |  | 40 | 5 500 |
| 9 | Pronájem bytu 1+1 v 1.NP zatepleného panelového domu. V celém bytě jsou nová plastová okna. K bytu je velký balkon a sklepní koje. Vnější stěna koupelnového jádra je nová sádkartonová. V koupelně se nachází sprchový kout. Na podlaze je PVC a koberec. Věškerá občanská vybavenost. (Hvězdárna) |   | 42 | 7 500 |
| 10 | Pronájem bytu 1+1 v Jindřichově Hradci na sídlišti Vajgar. Byt je v panelové výstavbě. Byt se nachází ve 2. NP bez výtahu. Objekt má celkem 5.NP. byt je částečně vybaven – lednice, pračka, el. sporák. Byt má zděné jádro a plastová okna. |   | 42 | 8 000 |

| Č. | Popis 1+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 11 | <p>Pronájem bytu 1+1 v klidné části Jindřichova Hradce. Byt se nachází v 1.PP rodinného domu. Byt je napojen na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci, ohřev vody boilerem a vytápění plynovým kotlem. Byt vhodný pro jednu až dvě dospělé osoby. Byt je částečně vybaven.(Francouzská - Hvězdárna)</p> |  | 46 | 7 500 |
| 12 | <p>Pronájem bytu 1+1 v přízemí zděného domu v klidné části Jindřichova Hradce. Podlahová plocha je 53m. Vytápění plynovým kotlem. Byt je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Vlastní měřiče spotřeby. Byt je částečně zařízen, na podlaze koberec, keramická dlažba, PVC. Byt prošel v letech 2010-2012 kompletní rekonstrukcí. K domu náleží velká zahrada, kterou je možno používat s ostatními nájemníky. Parkování přímo na pozemku. J.Hradec II</p> |  | 53 | 7 000 |
| 13 | <p>Byt k pronájmu v nové výstavbě na okraji Jindřichova Hradce, na sídlišti Hvězdárna. Byt se nachází v 5.NP zděného domu s výtahem. Podlahová plocha bytu je 60m. K bytu náleží balkon o výměře 3,36m a sklepní koje o výměře 3,07m. TUV - elektrický boiler, topení centrální dálkové, společná anténa. Nízké měsíční poplatky. Landfrasova - Hvězdárna</p> |  | 60 | 6 500 |

PŘÍLOHA Č. 8C ZVEŘEJNĚNÁ INZERCE BYTŮ VELIKOSTI 2+KK




| Č. | Popis 2+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 1 | <p>Pronájem bytu 2+KK ve třetím patře zděného domu v centru Jindřichova Hradce. Podlahová plocha bytu je 36 m². pronájem bytu bez zařízení, součástí bytu pouze kuchyňská linka. Na podlaze jsou parkety a keramická dlažba. Vytápění a ohřev teplé vody vlastním plyn. kotlem.</p> <p>Možnost využívat velkou terasu na střeše domu s výhledem na zámek.</p> |  | 36 | 5 100 |
| 2 | <p>Pronájem bytu 2+KK v přízemí zděného domu v klidné části Jindřichova Hradce. Podlahová plocha je 47m. Vytápění plynovým kotlem, napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Vlastní měřiče spotřeby. Byt v současné době prochází rekonstrukcí. K domu náleží velká zahrada, kterou je možno používat s ostatními nájemníky. Parkování přímo na pozemku.</p> |  | 47 | 7 400 |
| 3 | <p>Pronájem bytu 2+KK v novostavbě zděného domu na sídl. Vajgar v Jindřichově Hradci. Byt je slunný, podlahová plocha 48 m² + balkon. Vytápění a teplá voda dálkově. V bytě kuchyňská linka s vestavěnou troubou, varnou deskou a digestoří, na podlaze plovoucí podlaha, v koupelně keramická dlažba. Možnost pronájmu garáže nebo vyhrazeného parkovacího místa před domem</p> |  | 48 | 10 000 |


| Č. | Popis 2+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 4 | Pronájem bytu 2+KK k dlouhodobému pronájmu, částečně vybaven. Byt o rozloze 49 m ² na sídlišti Hvězdárna. Byt je ve 4.NP z celkem 4. K bytu náleží prostorný vyzděný sklep a balkon. Dům má výtah a je zateplený. V bytě nová plastová okna. |  | 49 | 6 000 |
| 5 | Zrekonstruovaný byt k dlouhodobému pronájmu v historickém centru Jindřichova Hradce. Byt má 55m ² , je slunný a tichý. Nachází se v historickém cihlovém domě v klidné lokalitě. Celý dům byl v roce 2017 kompletně zrekonstruován. Byt je vytápěn plynem, s měřičem vlastní spotřeby. V bytě je nová, moderní plně vybavená kuchyňská linka, včetně myčky nádobí. V bytě je přiveden internet a TV. |  | 55 | 12 000 |
| 6 | Pronájem bytu 2+KK v klidné části Jindřichova Hradce. Byt je vytápěn plynovým kotlem. Objekt napojen na veřejný vodovod a kanalizaci. Byt má vlastní měřiče spotřeby. Byt je celý zrekonstruovaný, parkování možno na pozemku objektu. Možnost využívat přilehlou zahradu o objektu. |  | 55 | 9 000 |
| 7 | Pronájem bytové jednotky 2+KK, byt se nachází v druhém patře nově postaveného cihlového domu v Husově ulici. Byt je vybaven kuchyňskou linkou, el. sporákem, myčkou, mikrovlnou troubou a vestavěnou skříní. Podlaha je tvořena plovoucí podlahou. Vytápění a ohřev vody je řešen plynovým kotlem. Objekt nemá výtah. |  | 60 | 11 000 |




| Č. | Popis 2+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 8 | <p>Pronájem bytu 2+KK ve třetím podlaží zděného domu bez výtahu, v historické části města. Byt je po kompletní rekonstrukci – nová koupelna, kuchyně s vestavěnými spotřebiči. Vytápění elektrickými akumulacími kamny, ohřev vody pomocí bojleru. Byt má vlastní měřiče spotřeby tepla</p> |  | 60 | 11 100 |
| 9 | <p>Pronájem bytu 2+KK v druhém patře bytového domu v klidné části J. Hradce. Vytápění plynovým kotlem, byt má vlastní měřič spotřeby. Byt je částečně zařízen, na podlaze je koberec, keramická dlažba a PVC. Byt prošel v letech 2010-2012 kompletní rekonstrukcí. K domu náleží zahrada s dětským hřištěm, kterou je možno používat s ostatními nájemníky. Parkování na pozemku.</p> |  | 61 | 9 150 |
| 10 | <p>Pronájem bytu 2+kk v historickém centru Jindřichova Hradce v 1.patře domu. Byt je po kompletní rekonstrukci. Vytápění dálkové. Nová kuchyňská linka. Koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a odděleným WC.</p> |  | 62 | 9 000 |




| Č. | Popis 2+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 11 | <p>K dlouhodobému pronájmu zrekonstruovaný byt 2+KK v historickém centru J. Hradce. Byt má výměru 65 m². Jedná se o podkrovní slunný byt výhledem do okolí. Nachází se ve druhém patře cihlového domu v klidné lokalitě. Byt je vytápěn plynem s vlastním měřičem spotřeby. K dispozici jsou litinová kamna, která vyhřej celý byt. V bytě je nová moderní kuchyňská linka se všemi spotřebiči – lednice, mraznička, myčka nádobí. K uložení věcí je možné použít půdu přístupnou vyklápecími schůdky.</p> |  | 65 | 13 000 |
| 12 | <p>Pronájem bytu 2+KK o výměře 80 m² v centru J. Hradce. Jedná se o velmi prostorný byt, který působí velmi vzdušně. Byt se nachází v prvním patře nájemního domu a je orientován a východ. V bytě je kuchyňská linka, plynový sporák, sprchový kout a nástěnný plynový kotel.</p> |  | 80 | 9 000 |
| 13 | <p>Předmětem pronájmu je byt 2+KK o rozloze 87m². Byt je po částečné rekonstrukci. Byt se nachází přímo v centru J. Hradce na náměstí. Tento byt je plně vybaven a zařízen pračkou, chladničkou skříněmi, dvojlůžkem a sedačkou. Byt pouze pro nekuřáky a bez domácích zvířat. Objekt je cihlový, byt se nachází ve 2. podlaží z celkem 4 podlaží.</p> |  | 87 | 10 000 |





PŘÍLOHA Č. 8D ZVEŘEJNĚNÁ INZERCE BYTŮ VELIKOSTI 2 +1

| Č. | Popis 2+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 1 | K dlouhodobému pronájmu byt velikosti 2+1, na sídlišti Vajgar ve 2. patře s výtahem. Výměra bytu je 44m ² . K bytu náleží sklep. Dům je zateplen, nová plastová okna, byt je po částečné rekonstrukci včetně nové výmalby všech místností. Orientace bytu je na západ. Nové elektrorozvody v bytě. Na oknech jsou žaluzie a síť proti hmyzu. V bytě je pračka, chladnička s mrazákem, el. sporák se sklokeramickou deskou. Starší vybavení bytu: mikrovlnná trouba, varná konvice, obývací stěna, stolky + židle, postele s úložným prostorem, vysavač, žehlička. |  | 44 | 7 500 |
| 2 | Pronájem bytu ve čtvrtém patře panelového domu na sídlišti U Nádraží v J. Hradci. Dispozice 2+1, podlahová plocha 45m ² . Z kuchyně je vstup na balkon, k bytu náleží sklepní koje v přízemí objektu. Byt je velmi slunný – orientovaný na jih. Částečně vybaven – kuchyňská linka, sporák, botník, spíž. Objekt je bez výtahu. |  | 45 | 9 500 |
| 3 | Pronájem bytu 2+1 na sídlišti U Nádraží. Byt se nachází v 1. patře (druhé podlaží z celkem 5) zatepleného panelového domu bez výtahu. Nové jádro s hydromasážním sprchovým koutem, nové podlahy, plastová okna. K bytu náleží balkon a šatna. Byt je částečně vybaven, po domluvě možno dovybavit. |  | 45 | 7 000 |

| Č. | Popis 2+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|---|----------------|---------|
| 4 | <p>Pronájem bytu 2+1 s balkonem a sklepem. Bytová jednotka se nachází ve 4. patře panelového domu (bez výtahu), který prošel významnou revitalizací (nová okna, zateplení objektu, nová fasáda, rozvody). Bytová jednotka je složena z předstíň, ložnice, obývacího pokoje, WC, koupelna a kuchyně. Byt je pronajímán částečně zařízený. Byt se nachází v klidném prostředí.</p> |  | 49 | 7 500 |
| 5 | <p>Pronájem bytu 2+1 s balkonem a sklepem. Bytová jednotka se nachází ve 4. NP panelového domu bez výtahu. Objekt prošel rekonstrukcí – plastová okna, zateplení fasáda. V okolí objektu je přírodní zeleň, klidná lokalita.</p> |   | 49 | 7 500 |
| 6 | <p>Pronájem bytu 2+1 ve druhém patře zděného bytového domu v Jindřichově Hradci. K bytu náleží lodžie s vchodem z kuchyně. Vytápění a ohřev vody dálkově. Byt prošel v roce 2008 kompletní rekonstrukcí. Velmi klidná lokalita.</p> |   | 50 | 10 000 |




| Č. | Popis 2+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 7 | Pronájem bytu 2+1 s balkonem a sklepem. Bytová jednotka se nachází ve 4. NP panelového domu bez výtahu. Objekt prošel rekonstrukcí – plastová okna, zateplení fasáda. V okolí objektu je přírodní zeleň, klidná lokalita. |  | 54 | 10 000 |
| 8 | Pronájem bytu 2+1 ve zděném domě v místní části J.Hradec III. Byt je po rekonstrukci, nová plastová okna, plovoucí podlahy, rozvody elektřiny, nová koupelna. Byt se nachází ve druhém patře, výhled do zahrad. K bytu náleží sklep o velikosti 4m ² . |  | 55 | 9 500 |
| 9 | Pronájem bytu o dispozici 2+1 v podkroví zděného domu v Jindřichově Hradci. Podlahová plocha bytu je 55m ² . Vytápění objektu a ohřev teplé vody je řešen pomocí plynového kotle. Objekt nemá výtah. Klidná lokalita, možnost využívat přilehlou zahradu s ostatními nájemníky. Parkování na pozemku patřícím k domu. |  | 55 | 8 500 |




| Č. | Popis 2+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 10 | Pronájem bytové jednotky o velikosti 2+1 která je situovaná ve 4.NP z 8.NP na sídlišti Vajgar. K bytu náleží balkon a sklepní koje. Vytápění je řešeno dálkově. Do bytu je přiveden plyn, plynový sporák. Byt má plastová okna. |  | 56 | 10 500 |
| 11 | Byt se nachází v prvním patře městského domu. V bytě se nachází kuchyň, koupelna. Pokoje jsou velmi prostorné. K bytu náleží plynový sporák, digestoř, sprchový kout. V bytě jsou udělaná nová plastová okna. Parkování možné v blízkosti domu. |  | 58 | 5 000 |
| 12 | Pronájem zrekonstruovaného bytu 2+1 na sídlišti Vajgar. Byt se nachází ve 2.NP zrekonstruovaného panelového domu s výtahem. V pokojích je plovoucí podlaha, v koupelně keramická dlažba, zděné jádro, plastová okna, nová kuchyňská linka s vestavěnými el. spotřebiči včetně pračky. |  | 58 | 10 000 |




| Č. | Popis 2+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 13 | <p>Pronájem slunného bytu o dispozici 2+1 s balkonem na sídlišti Vajgar. Byt je v 5. patře zatepleného domu s výtahem. Plastová okna, původní jádro ale obložené. Instalovaný nový sprchový kout, umyvadlo, WC. Kuchyňská linka v dobrém stavu, plynový sporák. Teplá voda a topení dálkově. K bytu náleží sklepní koje. V domě společná kočárkárna, sušárna. Předpoklad dlouhodobého pronájmu.</p> |  | 62 | 10 000 |
| 14 | <p>Pronájem bytu o dispozici 2+1 s balkonem v 6. patře panelového domu na sídlišti Vajgar. Jedná se o prostorný byt, k dispozici je úložný prostor v podobě komory. Z objektu je výhled na rybník Vajgar. Objekt je bez výtahu</p> |  | 62 | 11 150 |
| 15 | <p>Pronájem bytu 2+1 s balkonem v zatepleném panelovém domě na sídlišti Vajgar. Byt je ve druhém podlaží – objekt má výtah. Byt je v dobrém udržovaném stavu. Předpoklad dlouhodobého pronájmu. K bytu náleží sklep. Topení ústřední dálkové.</p> |  | 63 | 6 700 |
| 16 | <p>Pronájem bytu 2+1 na sídlišti Vajgar. Byt je v 7. patře panelového domu. Byt má obložené jádro se sprchovým koutem. Byt má prostorné pokoje. Vytápění a ohřev vody je řešen dálkově. Dům byl zateplen, v bytě jsou plastová okna.</p> |  | 63 | 9 000 |

| Č. | Popis 2+1 | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 17 | <p>Pronájem slunného bytu 2+1 o celkové ploše 64m² na sídlišti Vajgar. Byt se nachází v 6. patře panelového domu. Byt je po rekonstrukci – nová plastová okna, kuchyňská linka. K bytu náleží balkon a sklepní koje. Možnost využívat kolárnu a sušárnu.</p> |  | 64 | 11 000 |
| 18 | <p>Pronájem bytu 2+1 na sídlišti Vajgar v Jindřichově Hradci. Byt se nachází v 5. patře zatepleného panelového domu s nákladním výtahem. Disponuje prostornou lodžii a sklepní kójí. Původní zachovalý stav s umakartovým jádrem. Plastová okna s žaluziemi. V případě zájmu je možné ponechat vybavení bytu. Kuchyňská linka bude nově vyměněna.</p> |  | 65 | 8 000 |
| 19 | <p>Pronájem bytu 2+1 s balkonem v 1. patře panelového domu na sídlišti Vajgar. Objekt s výtahem. Vytápění dálkové, plynový sporák, zachovalá kuchyňská linka, prostorný jídelní kout. Koupelna po rekonstrukci s novým sprchovým koutem, umyvadlem a WC. Na podlahách PVC, v koupelně dlažba. Byt nově vymalován, osazeny nové dveře.</p> |  | 65 | 10 000 |

PŘÍLOHA Č. 8E ZVEŘEJNĚNÁ INZERCE BYTŮ VELIKOSTI 3+KK

| Č. | Popis 3+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|---------|
| 1 | Pronájem bytu 3+KKv novostavbě zděného domu v Jindřichově Hradci. Byt je ve druhém patře bez výtahu. Ohřev teplé vody + vytápění je řešeno dálkově. V bytě je kuchyňská linka s vestavěnou troubou, varnou deskou a digestoří. Na podlaze je plovoucí podlaha, v koupelně je keramická dlažba. |  | 56 | 12 000 |
| 2 | Pronájem bytu 3+KK v podkroví zděného bytového domu v klidné části J. Hradce. Byt je vytápěn plynovým kotlem s měřičem vlastní spotřeby. Byt je částečně zařízen, na podlaze koberec, keramická dlažba, PVC. Byt prošel kompletní rekonstrukcí v roce 2012. K domu náleží velká zahrada společná pro celý dům. Parkování přímo na pozemku objektu. |  | 61 | 9 150 |
| 3 | Pronájem bytu 3+KK v prvním patře zděného domu v klidné části Jindřichova Hradce. Byt má velká okna a proto je velmi slunný. Byt je vytápěn plynovým kotlem s vlastním měřičem spotřeby. Podlaha je z PVC, keramické dlažby a koberce. Byt je částečně zařízen. |  | 74 | 11 100 |

| Č. | Popis 3+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 4 | Byt k pronájmu 3+KK s balkonem v nové výstavbě na okraji Jindřichova Hradce. Byt se nachází ve druhém patře zděného domu. K bytu náleží sklep a velikosti 5,5m ² . TUV – elektrický boiler, topení elektrické dálkové. |  <p>The image shows a floor plan of the apartment with rooms highlighted in yellow. Below it is a photograph of a bathroom featuring a white bathtub, a sink, and a shower area with orange wall panels.</p> | 77 | 7 500 |
| 5 | Pronájem bytu 3+KK velmi prostorného bytu přímo v centru Jindřichova Hradce. Byt se nachází v prvním patře nájemního domu. V bytě je elektrický sporák, kuchyňská linka a nový boiler. Dále řada úložných prostorů. Byt má v koupelně vanu. Podlahová plocha je tvořena plovoucí podlahou. |  <p>The image contains two photographs. The top one shows a kitchen with a wooden cabinet, a sink, and a stove. The bottom one shows a living area with a light-colored wooden floor and a doorway leading to another room.</p> | 80,6 | 7 300 |
| 6 | Mezonetový byt k pronájmu v Jindřichově Hradci. Byt se nachází ve druhém patře bez výtahu, půdní vestavba po kompletní rekonstrukci. Byt je orientován na severo-jih. Vybavení bytu je možno odkoupit. |  <p>The image shows two photographs. The left one is a kitchen with wooden cabinets and a stove. The right one shows a living area with a wooden floor and a staircase.</p> | 87 | 9 150 |
| 7 | Pronájem prostorného bytu 3+KK v novostavbě domu se zahradou v klidné lokalitě města Jindřichův Hradec. Byt se nachází v prvním patře dvoupodlažního domu. K dispozici má byt kuchyňskou linku, digestoř, přístřešek na kola ve dvoře domu. Vytápění a ohřev vody plynovým kotlem. Parkování možné před domem |  <p>The image contains two photographs. The top one shows a kitchen with wooden cabinets and a sink. The bottom one shows a bathroom with a white bathtub, a sink, and a toilet.</p> | 91 | 12 000 |




| Č. | Popis 3+KK | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|---------|
| 8 | <p>Přízemní byt k pronájmu novostavby domu v klidné části Jindřichova Hradce. V domě jsou dvě bytové jednotky. K dispozici kuchyňská linka, odsavač par. Na podlaze keramická dlažba, koberec. Vytápění a ohřev vody zajišťuje plynový kotel.</p> |  | 92 | 12 000 |
| 9 | <p>Pronájem podkrovního bytu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou s vestavěnou varnou deskou. Jedná se o atypický byt. V bytě je zděný krb. K bytu náleží sklepní koje o velikosti 2m². Možnost využití společné terasy pro všechny nájemníky domu.</p> |  | 100 | 10 000 |
| 10 | <p>Pronájem bytu 3+KK ve druhém patře zděné budovy v Jindřichově Hradci. Byt je velmi prostorný, terasa s výhledem na město. Vytápění samostatným plynovým kotlem. Byt nově vymalován.</p> |  | 102 | 13 500 |

PŘÍLOHA Č. 9 INZERCE PRODANÝCH BYTŮ

| Č. | Popis – prodané byty | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|--|--|----------------|-----------|
| 1 | Nabízíme k prodeji bytovou jednotku o dispozici 2+1 v osobním vlastnictví, který je situován ve 4.patře (z 8) zrekonstruovaného panelového domu na sídlišti Vajgar v Jindřichově Hradci. Výměra bytu činí 58 m ² a k bytu náleží balkon a sklepní kóje. Vytápění bytu je řešeno dálkovým ÚT, vaření na plynovém sporáku. Byt má plastová okna |  | 55 | 1 290 000 |
| 2 | Nabízím k prodeji byt v širším centru Jindřichova Hradce. Je v domě ve 4. patře bez výtahu. Dům je udržovaný, po částečné rekonstrukci, s plastovými okny, zateplením stěn a novou omítkou. V přízemí domu je zděný sklep. Je možné užívat i další společné prostory sušárnu a kolárnu. Byt je o dispozici 2+1 a celkové ploše 49m ² . Na podlahách v obytných místnostech jsou dřevěné parkety, v ostatních místnostech PVC. Stěny jsou vyštukované, bytové jádro je umakartové. V koupelně je vana. Byt je možné okamžitě užívat. |  | 49 | 1 200 000 |
| 3 | Nabízím k prodeji byt 2+1 59m ² v cihlovém domě v širším centru města. Byt se nachází ve 3. patře a je po kompletní rekonstrukci (koupelna, kuchyň vč. spotřebičů, nové podlahy). K bytu lze využít i zahradu u domu. Nízké provozní náklady na bydlení. Bytový dům je po kompletní revizalizaci (plastová okna, fasáda, zateplení). K bytu náleží 3 sklepy. |  | 59 | 1 650 000 |

| Č. | Popis – prodané byty | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|-----------|
| 4 | <p>Byt 2+1, zvýšené přízemí ve zděném bytovém domě bez výtahu. Dům je zateplen s novou fasádou. Okna jsou plastová zdvojená, vytápění je ústřední etážové vlastním plynovým kotlem, i ohřevem vody. Dodávka vody z městského vodovodu. Radiátory jsou plechové, podlahy jsou z keramické dlažby a parket, dveře jsou hladké prosklené. V kuchyni je linka a elektrický vaříč. V koupelně vana a umyvadlo. WC samostatně. Bytové jádro je původní. Dispozice bytu předsíň, WC, koupelna, komora a dva pokoje. Podlahová plocha bytu 53 m². K bytu náleží dva sklepy 7 m². V domě jsou prostory ke společnému využití. Za domem malý travnatý dvorek. Dům nedaleko centra i nádraží.</p> |  | 53 | 1 100 000 |
| 5 | <p>Byt 2+1, 66,6 m², sídliště Vajgar, Jindřichův Hradec. Bytová jednotka 2+1 je umístěna ve 4. nadzemním podlaží. V roce 2008 byla jednotka částečně rekonstruována – vyměněna oken za plastová, v pokojích byla položena laminátová plovoucí podlaha, provedeny omítky. Bytová jednotka má původní prefabrikované jádro sociálního zařízení. V koupelně byl nalepen keramický obklad a položena dlažba, je zde pouze vana bez umývadla. WC je bez obkladu s plovoucí podlahovou krytinou. Vytápění ústřední, teplá voda z centrálního zdroje. Byt má sklepní kóji umístěnou v technickém podlaží. Dispozice: 2x pokoj, předsíň, kuchyně, koupelna s WC, šatna. Dům má jedno technické podlaží a osm podlaží bytových, na každém podlaží jsou umístěny tři bytové jednotky. Dům je napojen na všechny veřejné inženýrské sítě. Dům je přístupný přímo z ulice, parkování vozidel je zajištěno před domem nebo v jeho okolí. Zastřešení domu je ploché. Před cca 10 roky byl dům revitalizován, nový výtah.</p> |  | 66 | 1 050 000 |

| Č. | Popis – prodané byty | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|-----------|
| 6 | <p>Bytová jednotka o velikosti 2+1 je umístěna ve 3NP v typovém panelovém bytovém domě o 9 NP bez PP na sídlišti Vajgar. Bytové jádro je umakartové. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Dveře v bytové jednotce jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V obytných místnostech je lino, v kuchyni je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně, v chodbě a ostatních místnostech je lino. V bytové jednotce je zavedena elektřina o napětí 230V a 400V a je napojena na rozvodnou síť elektrického proudu. Do objektu je zaveden vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a je zde připojení na plynovod. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Byt je napojen na dálkový ohřev vody. V roce 2012 proběhla v bytě rekonstrukce podlah. Dům má rovnou střechu, střešní krytina je tvořena živичnou lepenkou a pro konstrukci klempířských prvků byl použit plech. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah, kolárna, sušárna. V bytě se nachází koupelna 2,54 m², WC 0,98 m², kuchyně 12,33 m², chodba 5,75 m², komora 2,06 m², obývací pokoj 20,51 m², pokoj 16,57 m², balkon 2,20 m², sklepní kóje 1,00 m². Podlahová plocha činí 60,75 m².</p> |  | 60,7 | 850 000 |
| 7 | <p>Prodej byt 2+1, 62 m² (plus sklep, plus balkon) v osobním vlastnictví v Jindřichově Hradci na sídlišti Vajgar, třetí patro. Byt zateplený, plastová okna, nový pozinkovaný balkón, nové plastové stoupačky, internet, udržovaný, klidný, nízké náklady, osobní vlastnictví. Byt je v blízkosti nákupních center - Kaufland, Albert, Deichmann, OKay, v blízkosti bazén, naproti domu mateřská školka, za domem dětské hřiště a zelená plocha. Zastávka MHD 300 m</p> |  | 62 | 1 290 000 |

| Č. | Popis – prodané byty | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|-----------|
| 8 | <p>Prodej bytu 2+1 v pátém patře šestipodlažního domu o velikosti 58 m². Dům je prostorný -výtah, kočárky, kola. Byt je atypický, s velkou chodbou a koupelnou. V bytě proběhla rozsáhlá rekonstrukce (vyzděná koupelna se sprchovým koutem, nová kuchyňská linka, 2x vestavná skříň, podlahy, dveře). Pokoje jsou prostorné, neprůchozí. Dům je klidný a čistý. Jedná se o lokalitu s dostupností veškeré občanské vybavenosti. V blízkosti se nachází mateřská škola, základní škola, obchod s potravinami, zdravotní ordinace – Trojstředisko, pekárna přímo naproti hlavnímu vstupu, autobusová zastávka, Pošta, fitcentrum, veliké parkoviště u domu.</p> |  | 58 | 1 530 000 |
| 9 | <p>Dispozice bytové jednotky je 2+KK - 62 m², orientované převažujícím jihovýchodním směrem je rozčleněna mezi 2 pokoje, z toho jeden spojený s kuchyňským koutem, dále pak předsíň, chodbu a sociální zařízení. K bytu velká lodžie a velký zděný sklep. Vyhrazené venkovní parkovací stání, ve vlastnictví, za bezpečnostní závorou. V místě. MHD, nová školka švédského typu, škola, dětské hřiště pro malé děti, další pro děti dospívající, prostorné parkoviště pro návštěvy. Dům je obklopen zelení.</p> |  | 62 | 2 590 000 |
| 10 | <p>Prodej mezonetového bytu 2+kk o 86 m² v klidné části Jindřichova Hradce, který se nachází u městského parku 5 minut chůze do centra. Jednotka prošla před dvěma lety kompletní rekonstrukcí, je prostorná a velmi pěkně prosvětlená. K dispozici sklepní koje 2 m², kolárna. Vytápění plynovým kotlem, napojeno na veřejný vodovod a kanalizaci. Dům byl postaven před deseti lety a je kompletně zateplený, odizolovaný a má nová okna. Velmi nízké náklady na užívání bytu. Součástí je jedno parkovací místo ve společném uzavřeném dvoře.</p> |  | 86 | 2 600 000 |

| Č. | Popis – prodané byty | Fotodokumentace | m ² | Cena Kč |
|----|---|--|----------------|-----------|
| 11 | <p>Byt velikosti 2+1 o celkové podlahové ploše 65,79 m², bez balkonu. Byt se nachází v 5. patře (tj. v 6. nadzemním podlaží) v osmipatrovém panelovém domě na sídlišti Vajgar. Byt je zmodernizovaný - je zděné jádro, koupelna s rohovou vanou, umyvadlem a WC, kuchyňská linka, plastová okna, keramické dlažby, v pokojích dřevěné podlahy z masivu. Dvě velké obytné místnosti (2 x 20,44 m²). K bytu patří sklepní kóje (1,28 m²) a spoluvlastnický podíl na pozemku zastavěném domem. Topení je ústřední dálkové. Dům je zateplený, v r. 2016 byl instalován nový výtah, na podzim 2017 byla provedena výměna stoupaček. V docházkové vzdálenosti je potřebná občanská vybavenost včetně mateřské a základní školy, několik nákupních středisek, plavecký bazén a aquapark. U domu je možnost parkování, spojení do centra města je autobusovou MHD.</p> |  | 66 | 1 490 000 |