



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ OBJEKTU V HRADCI KRÁLOVÉ NA ULICI PRŮMYSLOVÁ

ANALYSIS OF THE HIGHEST AND BEST USE OF A BUILDING IN PRŮMYSLOVÁ STREET IN  
HRADEC KRÁLOVÉ

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

Bc. LUKÁŠ ZATLOUKAL

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/15

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Lukáš Zatloukal

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

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

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

**Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu v Hradci Králové na ulici Průmyslová**

v anglickém jazyce:

**Analysis of the highest and best use of a building in Průmyslová street in Hradec Králové**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V rámci diplomové práce bude rozpracována metodika ocenění pomocí analýzy nejvyššího a nejlepšího využití pro vybraný pozemek jehož součástí bude stavba vybraného typu. Dále bude vypracován ukázkový příklad pro ocenění vybrané nemovité věci.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude popsat metodiku ocenění vybraného typu nemovité věci pomocí metodiky analýzy nejvyššího a nejlepšího využití a na příkladu tento postup aplikovat.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2011. London 2011.

Melen, V. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Soudní inženýrství. CERM, s.r.o., 2006 Brno.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 16. 10. 2014



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

### ***Abstrakt***

Diplomová práce se zabývá oceňovací metodou tzv. metodou nejvyššího a nejlepšího využití majetku (HABU). V teoretické části jsou popsány a vysvětleny čtyři základní hypotézy, ze kterých se daná analýza skládá. Jedná se o legální přípustnost, fyzickou možnost, finanční opodstatnitelnost a maximální výnosnost. Praktická část se pak zabývá konkrétními variantami, na kterých je demonstrován výpočet a potvrzení nebo vyvrácení hypotéz.

### ***Abstract***

The diploma thesis deals with the valuation method called Analysis of the Highest and Best Use (HABU). In the theoretical part are described and explained four basic hypotheses of which analysis consists of. These are legal permissibility, physical possibility, financial substantiation and maximum productivity. The practical part deals with specific variants, on which calculations are demonstrated as well as confirmation or refutation of hypotheses.

### ***Klíčová slova***

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku, oceňování nemovitosti, legální přípustnost, fyzická možnost, finanční opodstatnění, maximální výnosnost.

### ***Keywords***

Analysis of the Highest and Best Use, valuation of property, legally permissible, physical possibility, financially feasible, maximum productivity.

***Bibliografická citace***

ZATLOUKAL, L. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití objektu v Hradci Králové na ulici Průmyslová*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 100 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi za cenné rady, připomínky a odborné vedení. Dále bych chtěl poděkovat své rodině a přátelům za podporu, důvěru a trpělivost.

# ÚVOD

Cílem diplomové práce je, představit si a rozebrat analýzu nejvyššího a nejlepšího využití majetku (HABU). V práci se budeme zabývat jak teoretickou, tak i praktickou stránkou problematiky. Analýza bude uplatněna na objekt v Hradci Králové v ulici Průmyslová.

V teoretické části, se seznámíme se čtyři základními předpoklady, ze kterých se analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku skládá. Jedná se o legální přípustnost, fyzickou možnost, finanční opodstatnitelnost a maximální výnosnost. U jednotlivých součástí bude popsána jejich charakteristika a způsob, jakým je lze ověřit. Hypotézy musí být vždy potvrzeny nebo vyvráceny a dílčí ohodnocení musí být vysvětlena.

Ukázku na konkrétních zvolených příkladech nalezneme v praktické části. Budou vybrány reprezentativní varianty využití majetku, u kterých bude názorně demonstrováno použití HABU.

Součástí diplomové práce bude nadále výpočet stávající a budoucí hodnoty oceňovaného objektu a to výnosovou a porovnávací metodou.

# OBSAH

1	ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU.....	11
1.1	Úvod do problematiky .....	11
1.1.1	<i>Definice</i> .....	11
1.1.2	<i>Vysvětlení</i> .....	11
1.2	Základ analýzy nejvyššího a nejlepšího využití .....	12
1.3	Požadované podmínky ke splnění analýzy nejvyššího a nejlepšího využití .....	12
1.3.1	<i>Legální přípustnost</i> .....	13
1.3.2	<i>Fyzická možnost</i> .....	14
1.3.3	<i>Finanční proveditelnost</i> .....	14
1.3.4	<i>Maximální výnosnost</i> .....	15
1.4	Závěr analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku .....	15
1.5	Využití metody habu .....	15
1.5.1	<i>V České republice</i> .....	15
1.5.2	<i>V zahraničí</i> .....	16
2	OBECNÉ SCHÉMA ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU ....	17
2.1	Obecné schéma výpočtu metody HABU.....	17
2.1.1	<i>Náklady na projekt – cena rozvoje projektu</i> .....	19
2.1.2	<i>Alternativy řešení využití objektu</i> .....	20
3	PŘÍKLAD .....	20
3.1	Popis objektu .....	20
3.2	Popis situace .....	21
3.3	Legální přípustnost .....	22
3.4	Fyzická možnost.....	26
3.4.1	<i>Volba variant</i> .....	26
3.5	Finanční opodstatnění.....	30

3.5.1	<i>Postup výpočtu</i> .....	30
3.5.2	<i>Výpočet nákladů na rekonstrukci a nástavbu objektu</i> .....	38
3.5.3	<i>Varianta 1 – stávající stav</i> .....	60
3.5.4	<i>Varianta 2 - rekonstrukce</i> .....	63
3.5.5	<i>Varianta 3 - nástavba</i> .....	67
3.6	Maximální výnosnost .....	71
3.7	Ocenění objektu výnosovou a porovnávací metodou.....	72
3.7.1	<i>Výnosová metoda</i> .....	72
3.7.2	<i>Porovnávací (komparativní) metoda</i> .....	77
3.7.3	<i>Porovnání vypočtených cen objektu</i> .....	81
4	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	84
5	SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ .....	86
6	SEZNAM PŘÍLOH.....	88

# 1 ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

## 1.1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY

### 1.1.1 Definice

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití je definována podle článku Melena jako:

*„Rozumně pravděpodobné a legální užití nezhodnocené parcely nebo zhodnoceného majetku, které je fyzicky možné, právně povolené, vhodně podpořitelné, finančně opodstatnitelné a které docílí její/jeho nejvyšší hodnoty.“<sup>1</sup>*

### 1.1.2 Vysvětlení

*„Analýza (rozklad) nejvyššího a nejlepšího využití (higher and best use, HABU) by podle evropských resp. mezinárodních oceňovacích standardů měla být základem jakéhokoliv odhadu hodnoty majetku obecně a nemovitého majetku obzvlášť. Hodnota nemovitého majetku je dána jeho využitím a proto analýza nejvyššího a nejlepšího využití by měla být součástí odhadu hodnoty majetku. Stanovení nejvyššího a nejlepšího využití majetku tak slouží k následnému výběru srovnatelných dat jak v nákladovém a srovnávacím, tak i výnosovém přístupu.“<sup>2</sup>*

Při užití analýzy nejvyššího a nejlepšího využití se nejedná o subjektivní analýzu vlastníka daného majetku nebo oceňovatele nemovitosti a to jak z pohledu využití nezastavěného (nezhodnoceného) pozemku nebo pozemku zhodnoceného stávající strukturou nebo inženýrskými sítěmi (plyn, voda, kanalizace, elektřina, atd.). Nejvyšší a nejlepší využití je závislé na kompetitivních silách na trzích, ve kterých se v dané době majetek nachází. Proto je analýza nejvyššího a nejlepšího využití brána jako ekonomická studie a finanční analýza ve vztahu k příslušnému, předmětnému majetku<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006.

<sup>2</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 473

## **1.2 ZÁKLAD ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ**

Použití metody analýzy nejvyššího a nejlepšího využití platí teoreticky pouze pro nezhodnocené pozemky, jelikož hodnota již zhodnoceného pozemku je považována za hodnotu, která přispívá k hodnotě předmětného pozemku. Z tohoto faktu vyplývá, že určení nejvyššího a nejlepšího využití pozemku jako nezhodnoceného, tak i zhodnoceného pozemku, je součástí ocenění předmětného majetku.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití se provádí za hypotetické podmínky, že pozemek je uvažován, jakoby nebyl zhodnocen. Tento předpoklad užíváme vzhledem k tomu, že ocenění nemovitého majetku se převážně týká majetků s objekty, které jsou zhodnocením předmětného majetku.

## **1.3 POŽADOVANÉ PODMÍNKY KE SPLNĚNÍ ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ**

Základními požadavky, které analýza nejvyššího a nejlepšího využití musí splňovat, jsou:

- legální přípustnost,
- fyzická možnost,
- finanční opodstatnění a
- maximální výnosnost.

Nejdříve je důležité, zaměřit se na první dva požadavky, které musí být splněny dříve, než začneme zvažovat podmínku finančního opodstatnění. Důvodem je možnost, že využití může být finančně opodstatněné, ale pokud není fyzicky možné a legálně přístupné, je tato podmínka nepodstatná.

V praxi se většinou přistupuje k rozkladu nejvyššího a nejlepšího využití vylučovacím postupem, kde se začíná určením co nejširšího rozsahu, kde se definuje, co vše je možné, s danou nemovitostí provést. V tomto případě se obvykle jako první řeší podmínka legální přípustnosti, neboť jejím výsledkem často dochází k vyloučení některých alternativních využití. Dále se přistupuje k analýze tržních a územních předpisů a vyhlášek, které nám vytřídí využití pozemku pouze na logické možnosti, které jsou pro pozemek přípustné.

Při určení tržní nebo proveditelné studie, musí být oceňovatelé velmi opatrní, jelikož i když pozemek může být velmi vhodný pro konkrétní využití, určitě se najde i několik pozemků pro konkrétní využití stejně vhodných nebo i vhodnějších. Proto se oceňovatel musí

stále ujišťovat, je jeho závěry jsou správné, přezkoumávat je a být si jist, že potenciál konkurenčních pozemků byl vzat v potaz a dostatečně zhodnocen.

### **1.3.1 Legální přípustnost**

Zde řešíme možnosti alternativního využití pozemku (pozemku nezastavěného nebo pozemku po odstranění stávající stavby), umístění nové stavby na pozemku nebo přestavbu stavby na stavbu s jiným účelem užívání. Pro tyto účely je zapotřebí se seznámit s legislativou ČR a definovat, co je nutné prozkoumat pro zajištění úspěšného výsledku, tedy určit správný výběr stavby s nejvyšším a nejlepším využitím. Postup pro určení legální přípustnosti je přibližně následující:

Jako první musíme zjistit, jestli je pro hodnocené území vypracovaný platný územní plán a z něj vyplývající možnosti využití:

#### 1. Existuje platný územní plán:

- a. Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, která řeší umístění staveb do ploch území dle územního plánu, určit typ stavby.
- b. Pomocí příloh zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí zjistit, jestli není pro daný typ území a stavby a jejich umístění povinnost zpracovat studii EIA. Zde může nastat, že v takovém případě stavbu v území povolenou, nebude možné na pozemek umístit.
- c. Zákon č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči stanoví další podmínky, co je možné realizovat. Omezení mohou být např. památkové zóny nebo rezervace.
- d. Dalším problémem mohou být jiná specificky chráněná území, která jsou omezena vlastními vyhláškami, jako jsou např. chráněná krajinná oblast, národní park, přírodní rezervace, NATURA 2000, přírodní památka, atd.
- e. V neposlední řadě mohou být stavby omezeny v závazných stanoviscích dotčených orgánů (orgány veřejné moci, hasiči, vodní zákon, atd.). Vždy se jedná o ochranu konkrétního území pro konkrétní typ území a typ stavby.

## 2. Neexistuje platný územní plán:

- a. Stavby se mohou umisťovat do zastavěného území, které je definováno v § 2 odst. 1d stavebního zákona jako intravilán (v katastrálních mapách k 1. 9. 1966).
- b. Do extravilánu, tj. nezastavěného území, je možné umisťovat stavby dle § 18 odst. 5 stavebního zákona; také dle § 188a mohou být umístěny i další stavby s tím, že některé typy těchto staveb mohou být umístěny do extravilánu pouze se souhlasem zastupitelstva obce, které může stanovit podmínky pro umístění této stavby (jedná se především o komunikace a stavby pro bydlení).
- c. Další postup je shodný s postupem uvedeným pod body b) až e) u území, kde existuje platný územní plán.

### 1.3.2 Fyzická možnost

Zvolená možnost využití nemovitosti musí splňovat mnoho fyzických podmínek, jako jsou např. velikost, tvar, topografie a další charakteristiky zvoleného území. Jde především o kritéria technická, která mají návaznost na legální přípustnost. Jedním z hlavních a nejdůležitějších kritérií pro zhodnocení, je velikost pozemku. Není např. přípustné umístit stavbu o velikosti zastavěné plochy 3 000 m<sup>2</sup> na pozemek o velikosti 500 m<sup>2</sup>. Dalšími podmínkami by třeba mohly být dopravní infrastruktura a dostupnost, tvar pozemku, spodní vody, sněhové a povětrnostní podmínky, atd.

### 1.3.3 Finanční proveditelnost

Náklady vložené do investice na výstavbu nebo rekonstrukci nemovitosti, musí být kompenzovány dostatečnými výnosy z nemovitosti, navýšené o odpovídající zisk pro developerské subjekty, zajišťující výstavbu. Pro stavby, které jejich stávající využití vytváří uspokojivé ekonomické využití a předpokládá se, že tak to bude pokračovat i v budoucnu, je myšlenka na zhodnocení majetku, tedy její ekonomické zlepšení, trochu nepodstatné. Naopak pokud už stavbě končí její tzv. ekonomická životnost, je otázka finanční proveditelnosti aktuální a maximálně důležitou. Někdy může nastat případ, kdy stávající stavba je bez úprav nejvyšším a nejlepším využitím a to v případech, kdy náklady na úpravu původní stavby na stavbu navrhovanou přesáhnou navýšení ceny původní.

### **1.3.4 Maximální výnosnost**

Po splnění předchozích tří podmínek je u tohoto konečného hodnocení rozhodující, které z navrhovaných řešení je nejvhodnější a generuje nevyšší čistý zisk. Oceňovatel porovná náklady na odstranění zanedbané údržby nebo funkčního problému s výslednou hodnotou. Pokud dojde ke zjištění, že provedené změny mají v důsledku dopad na zvýšení hodnoty nebo její zachování na úrovni současné hodnoty, potom tyto výdaje napomáhají k maximální výnosnosti majetku. Dalšími možnostmi, které by mohly být posuzovány stejným způsobem, zahrnují adaptační a rehabilitační náklady, a v extrémních situacích i demoliční náklady a další náklady spojené s odstraněním demolované nemovitosti.<sup>3</sup>

## **1.4 ZÁVĚR ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU**

Jako každý oceňovací posudek (zpráva) by i analýza nejvyššího a nejlepšího využití měla obsahovat popis, jak analýza probíhala a k jakým závěrům vedla a to jak k využití nezhodnoceného majetku, tak i k majetku zhodnocenému. Obecně by závěr analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku měl shrnout veškeré úvahy, ze kterých závěry vycházejí a sledovat následnost všech čtyř zkoušek. Základem úsudku je tedy logický, přehledný a úplný popis, sestavený z těchto čtyř zkoušek, který vytvoří hodnotu daného majetku.

## **1.5 VYUŽITÍ METODY HABU**

### **1.5.1 V České republice**

Problematika Analýzy nejvyššího a nejlepšího využití není v současnosti definována v žádném z právních, či technických předpisech platných v ČR. HABU je někdy používáno jako náhradní pomocná metoda ocenění, zvláště pak pro určení ceny obvyklé, tudíž je často využívána jako první „zhodnocení“ stavby pro účel developerského záměru. Pro developerské projekty je tato metoda ocenění jednou z nejlepších, jelikož se zde setkáváme s důležitými, rozhodujícími faktory, které projekt ovlivňují a musí se zohlednit.

---

<sup>3</sup> MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II*. In: Soudní inženýrství, č. 5/2008.

V ČR se však metoda HABU pro určení ocenění nemovitého majetku za účelem odhadu ceny požívá jen velmi zřídka. Jelikož jak už bylo řečeno, metoda nemá své pevné místo v žádném předpisu, což znamená, že odhadci nejsou nijak vázáni tuto metodu využívat. Hlavními důvody její opomíjení je, že tato metoda je velmi pracná oproti ostatním metodám a ceny znaleckých posudků jsou nízké, proto ji často znalci potlačují, aby s ní neztráceli čas. Dnes jsou nejvíce využívány metody porovnávací, nákladový způsob ocenění a výnosový způsob ocenění. Z těchto metod získáváme pouze informace o současném stavu nemovitosti, ale metodou HABU se díváme do budoucnosti majetku, jaké možné investice nemovitost přináší a jaké využití nemovitost nabízí.

### **1.5.2 V zahraničí**

HABU je v zahraničí o poznání více využívána, než je tomu v ČR. O jejím využití se můžeme dozvědět zejména z oceňovacích standardů, jako jsou IVS, RedBook, EVS, atd. Analýza nejvyššího a nejlepšího využití je ve standardech IVS a EVS definována jako nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, řádně odůvodněné, právně přijatelné, finančně realizovatelné a které povede v nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku. Z dosažitelných zdrojů se nepodařilo dohledat, zda je tato metoda v zahraničních předpisech pro některé případy závazná ze zákona. Na základě dohledaných skutečností lze říci, že se jedná pouze o jednu z metod, která je spíše doporučována.

Pro některé země, jako je například Velká Británie, je tato metoda téměř nenahraditelná a je zde hojně využívána. Při oceňování nemovitostí se zde nezaměřují pouze na současný stav nemovitosti, ale vždy se na ni snaží nahlížet i pohledem budoucí investice, k čemuž je analýza nejvyššího a nejlepšího využití přizpůsobena. V severní Americe je metoda HABU také značně rozšířena a určování hodnoty majetku touto metodou, je zde srovnatelné s určením hodnoty majetku tržní hodnotou. Některé americké standardy považují metodu HABU jako zásadní pro oceňování majetku. Jedná se zejména o standardy The Appraisal of Real Estate nebo USPAP.

## 2 OBECNÉ SCHÉMA ANALÝZY NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU

Z předcházejících informací je možné sestavit základní schéma pro řešení metody HABU, které pak bude použito na konkrétním příkladu.

### 2.1 OBECNÉ SCHÉMA VÝPOČTU METODY HABU

$$C_{\text{HABU}} = \max C_i$$

$C_{\text{HABU}}$ .....optimální cena nemovité věci stanovená metodou HABU [Kč]

$C_i$ .....cena nemovitosti podle jednotlivých variant [Kč] (uvažují se jen ty variant, které splňují čtyři podmínky HABU)

#### Cena $C_i$ podle jednotlivých variant:

##### 1) Cena při zachování stávajícího stavu

$$C_i = \text{COB}$$

COB.... obvyklá (tržní) cena nemovitosti, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou ke dni odhadu

##### 2) Cena při provedení rekonstrukce

$$C_i = \text{COB} - (\text{CP} + \text{NO})$$

COB.... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené rekonstrukci, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

CP.....pořizovací cena nemovitosti k datu odhadu

NO..... náklady na rekonstrukci nemovitosti

3) Cena při změně užívání

$$C_i = COB - (CP + NZ)$$

COB.... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

CP.....pořizovací cena nemovitosti k datu odhadu

NZ..... náklady na stavební či jiné úpravy nemovitosti a změny v příslušných položkách u státní správy

4) Cena při odstranění stavby

$$C_i = COB - D$$

COB.... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedeném odstranění stavby, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním

D.....náklady na odstranění stavby

5) Cena při odstranění stavby a zřízení práva stavby

$$C_i = COB - D + PS$$

COB.... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním

D.....náklady na odstranění stavby

PS..... cena práva stavby snižená o náklady na jeho zřízení

6) Cena při výstavbě stavby na prázdném pozemku

$$C_i = COB - (CP + NV + NZ)$$

COB.... obvyklá (tržní) cena nemovitosti po provedené změně, určená zpravidla zejména cenovým porovnáním, případně výnosovou metodou

CP.....pořizovací cena nemovitosti k datu odhadu

NV..... náklady na výstavbu a stavební řízení

NZ..... náklady na změnu druhu pozemku na pozemek stavební

### 2.1.1 Náklady na projekt – cena rozvoje projektu

Tato cena se skládá z celé řady nejrůznějších výdajů spojených se zamýšleným projektem rozvoje nemovitosti. Následující výčet obsahuje pouze výdaje, jejichž uvážení by v žádném případě nemělo být opomenuto:

- náklady na pozemek nebo stavbu (pořizovací náklady)
- pořizovací cena nebo hodnota nemovitosti pro plánovaný rozvoj,
- výdaje spojené s koupí nemovitosti, právní služby, poradenské služby atp.,
- finanční náklady na cenu nemovitosti a na výdaje uvedené v předešlém bodu;
- poplatky spojené s podáním žádosti o stavební povolení;
- posouzení projektu z hlediska dopadu na životní prostředí;
- odstranění veškerých právních omezení (zástavy atp.);
- demolice, příprava staveniště, oplocení, zabezpečení;
- úprava půdy v případě kontaminace;
- výstavba, materiál a práce;
- nepředvídatelná událost – tato částka by měla tvořit rezervu proti přečerpání rozpočtu na projekt, není-li využita, připočítává se jako zisk developera;
- jednotlivé profesní náklady
- projekce,
- rozpočet,
- architekt,
- stavební dozor,
- projektový management;
- finanční náklady na výdaje spojené s výstavbou, nepředvídatelnou událostí a profesními náklady;
- výdaje na služby spojené s plánovaným využitím majetku po dokončení stavební části projektu
- služby realitních agentur,
- právní a notářské služby,
- poplatky, kolky, daně atp.;
- zisk developera.

Jedním z nejdůležitějších kroků při provádění reziduální metody, ať už v oceňovacím či posuzovacím režimu, je právě určit, které z výše uvedených hodnot (tvořících cenu plánovaného rozvoje) by měly být do výpočtu zahrnuty a v jaké části. Od tohoto kroku se pak bude odvíjet jak hodnota výsledku reziduální metody, tak také to, co tato hodnota bude vyjadřovat

### **2.1.2 Alternativy řešení využití objektu**

- 1) rehabilitace nebo rekonstrukce
  - a. zachovat stávající stav
  - b. rekonstrukce objektu
- 2) rozšíření
  - a. přístavba
  - b. nástavba
- 3) adaptace nebo přeměna do jiného využití
  - a. administrativa
  - b. obchodní prostory
  - c. byty
- 4) částečná nebo úplná demolice
- 5) prodej objektu
- 6) pronájem objektu
- 7) kombinace předešlých alternativ

## **3 PŘÍKLAD**

### **3.1 POPIS OBJEKTU**

Ukázku ocenění nemovitosti analýzou nejvyššího a nejlepšího využití majetku bude demonstrována na objektu, který se nachází v Hradci Králové (ulice Průmyslová a Škroupova, 500 03 Hradec Králové). Jedná se o podsklepený bytový dům, s dvěma nadzemními podlažními, využívány jako bytové prostory a s podkrovím, které není využíváno k bydlení. Stáří objektu je 39 let.

### 3.2 POPIS SITUACE

Město Hradec Králové se nachází ve východních Čechách na soutoku Labe a Orlice. Toto statutární město, které je metropolí Královehradeckého kraje, bylo založeno v 13. století. Jedná se tedy o historicky významnou obec, s památkově chráněnými částmi města. V současnosti zde žije okolo 100 000 obyvatel.

Objekt se rozprostírá na pozemku parcelní číslo st. 725/3 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 205 m<sup>2</sup> a pozemku parcelní číslo st. 733 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 183 m<sup>2</sup> v katastrálním území Hradec Králové, obec Hradec Králové, okres Hradec Králové.



Obr. č. 1 – Výřez z katastrální mapy s vyznačením hodnoceného objektu

Zdroj: [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)<sup>4</sup>

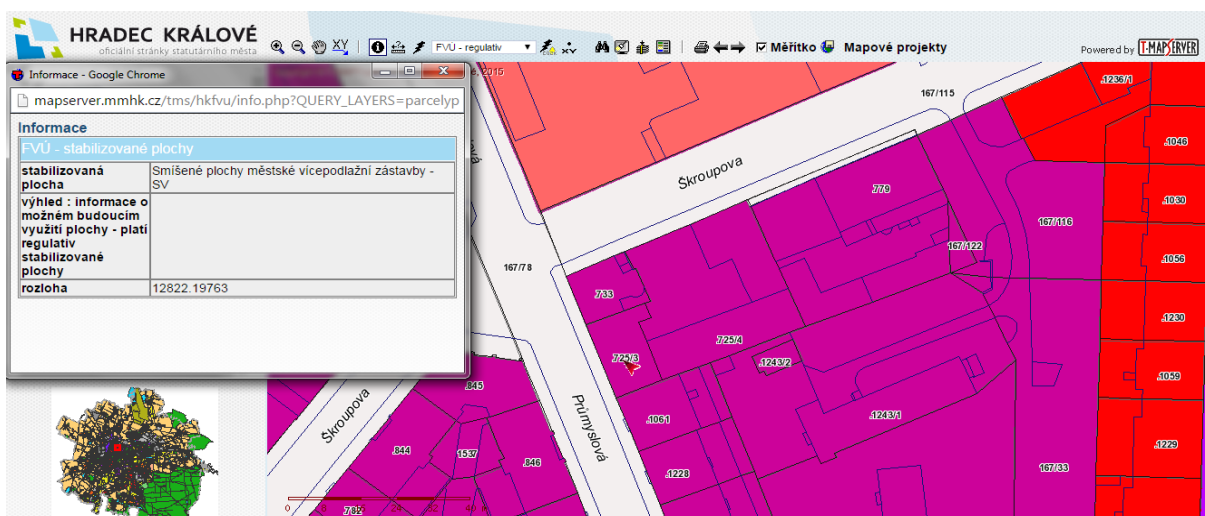
---

<sup>4</sup> ČÚZK: *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: [http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=hUTCHu7P7Fr8p7TTYJaaw5AVccokbGuhBUshQ9TYcze-P6l1CQk98oeykF-yCB-XLz\\_6a\\_VnR842j8HZghm-Yp3agSpu6k2bvDu9gEHDDvCD4hso9ux4iw==](http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=hUTCHu7P7Fr8p7TTYJaaw5AVccokbGuhBUshQ9TYcze-P6l1CQk98oeykF-yCB-XLz_6a_VnR842j8HZghm-Yp3agSpu6k2bvDu9gEHDDvCD4hso9ux4iw==)

### 3.3 LEGÁLNÍ PŘÍPUSTNOST

Zda je dané řešení legálně přípustné nebo není, řešíme v souladu s uvedeným postupem v odstavci na straně 13. Jelikož Hradec Králové má zhotovený územní plán, řídíme se tedy pravidly pro obec s existujícím platným územním plánem:

- a) V územním plánu města Hradec Králové se hodnocený areál nachází v návrhových plochách *smíšené plochy městské vícepodlažní zástavby - SV* (v mapě územního plánu označeno fialovou barvou).



Obr. č. 2 – Výřez z územního plánu města Hradec Králové

Zdroj: [www.hradeckralove.org](http://www.hradeckralove.org)<sup>5</sup>

#### ***Smíšené plochy městské vícepodlažní zástavby - SV***

*Území městské vícepodlažní obytné zástavby s dalšími funkcemi (zejména občanským vybavením) na samostatných pozemcích, nebo zabudovanými převážně do parteru staveb pro bydlení, které spolu vytvářejí pestře smíšený charakter území.*

#### **A) Přípustné využití hlavní:**

- bytové domy vícepodlažní (4 NP a více)
- integrované bytové domy
- stavby pro administrativu a veřejnou správu
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro prodej a služby do 1 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy

<sup>5</sup> HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: Územní plán. In: [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: [http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client\\_type=map\\_resize&strange\\_opener=1](http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client_type=map_resize&strange_opener=1)

- stavby pro kulturu
- stavby pro školství
- stavby pro zdravotnictví a sociální péči
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro drobnou řemeslnou výrobu a služby

**B) Přípustné využití doplňkové:**

- stavby pro sport a relaxaci
- dětská hřiště
- stavby pro vědu a výzkum
- stavby pro veterinární péči
- místní a účelové komunikace pro motorová vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty
- vestavěné garáže pro osobní automobily
- hromadné garáže pro osobní automobily
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly a kola
- stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- stavby církevní pro modlitební účely
- drobná architektura, vodní prvky a zeleň
- veřejné WC
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro prodej do 2 000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- ČSPH kategorie A a B, integrované do polyfunkčních objektů pro dopravu
- stavby pro bydlení nízkopodlažní
- stavby pro drobný prodej -stánky
- tržnice, tržiště

**C) Nepřípustné využití:**

- stavby pro výrobu s negativním vlivem na okolí
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím nesouvisející s přípustným využitím území
- zemědělské stavby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběrné dvory, skládky, spalovny)
- stavby jednotlivých a řadových garáží, mimo staveb garáží na pozemcích staveb pro bydlení
- hřbitovy

ČSPH kategorie C<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: Regulativ platný pro stávající stav [online]. [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: <http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/doc/sv.htm>

Dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., v posledním znění, lze pak tyto plochy zařadit dle § 8 jako plochy smíšené obytné. V této vyhlášce jsou popsány jako:

## § 8

### Plochy smíšené obytné

*(1) Plochy smíšené obytné se obvykle samostatně vymezují v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby.*

*(2) Plochy smíšené obytné zahrnují zpravidla pozemky staveb pro bydlení, případně staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.“<sup>7</sup>*

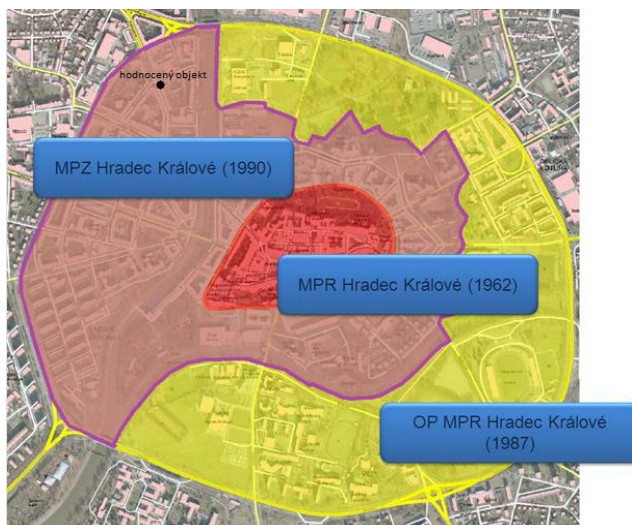
- b) Po prozkoumání příloh zákona č. 100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí<sup>8</sup>, bylo zjištěno, že pro žádnou z navrhovaných možností využití areálu pro daný typ území a stavby a jejich umístění není povinností zpracovat studii EIA.
- c) Při nahlédnutí do katastru nemovitostí obce Hradec Králové, katastrální území Hradec Králové, bylo zjištěno, že se daný objekt nachází v **památkově chráněném území** v obci Hradec Králové. Z vyhlášky města vyplývá, že vzhledem k historickému významu města, je na území Hradce Králové vyhlášená plošná památková ochrana - Městská památková rezervace Hradec Králové (MPR Hradec Králové), Městské památková zóna

---

<sup>7</sup> Zákon č. 501/2006 sb., o obecných požadavcích na využívání území

<sup>8</sup> Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v aktuálním znění

Hradec Králové (MPZ Hradec Králové) a Ochranné pásmo městské památkové rezervace Hradec Králové (OP MPR Hradec Králové).<sup>9</sup>



Obr. č. 3 – Mapa vymezení hranice Městská památkové rezervace Hradec Králové (MPR), Městské památkové zóny Hradec Králové (MPZ) a Ochranného pásma městské památkové rezervace Hradec Králové (OP MPR)

Zdroj: [www.hradeckralove.org](http://www.hradeckralove.org)<sup>10</sup>

Z tohoto zjištění vyplývá, že daný objekt spadá do území MPZ, tudíž povinnosti vlastníka nemovitosti, která není kulturní památkou, ale leží na území MPR, MPZ nebo OP MPR, platí:

*„Vlastník (správce, uživatel) nemovitosti, která není kulturní památkou, ale je v památkové rezervaci, v památkové zóně nebo v ochranném pásmu nemovité kulturní památky, nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace, nebo památkové zóny (§ 17), je na základě § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči povinen k zamýšlené stavbě, změně stavby, terénním úpravám, umístění nebo odstranění zařízení, odstranění stavby, úpravě dřevin nebo udržovacím pracím na této nemovitosti si předem vyžádat závazné stanovisko obecního úřadu obce s rozšířenou působností (tj. magistrátu města Hradec*

---

<sup>9</sup> HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: Památkově chráněná území a ochranná pásma v městě Hradec Králové. In: [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/urad/pamatkove-chranena-uzemi>

<sup>10</sup> HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: Památkově chráněná území a ochranná pásma v městě Hradec Králové. In: [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: [http://www.hradeckralove.org/uploads/odbor\\_pamatkove\\_pecce/MPR\\_MPZ.jpg](http://www.hradeckralove.org/uploads/odbor_pamatkove_pecce/MPR_MPZ.jpg)

Králové), není-li tato jeho povinnost podle tohoto zákona nebo na základě tohoto zákona vyloučena (§ 6a, § 17).<sup>11</sup>

*Tato povinnost je na základě § 17 vyloučena vždy, jde-li o stavbu, změnu stavby, udržovací práce, umístění nebo odstranění zařízení, v ochranném pásmu památkové rezervace, jejichž provedením se nezasahuje žádným způsobem do vnějšího vzhledu této nemovitosti.*<sup>11</sup>

- d) Území, v němž se hodnocený areál nachází, nespadá do žádné specifické oblasti, která by mohla být omezena vlastními vyhláškami, jako jsou např. chráněná krajinná oblast, národní park, přírodní rezervace, NATURA 2000, přírodní památka, atd.
- e) Nebylo zjištěno, že by stavby mohly být omezeny závazným stanoviskem dotčených orgánů, jako jsou např. orgány veřejné moci, hasiči, vodní zákon, atd., kromě omezení, uvedených v bodech a) a c).

### **3.4 FYZICKÁ MOŽNOST**

V současném stavu, není objekt nikterak technicky narušený, ale na základě rozhovoru s majitelem objektu, jsme se domluvili na možnosti zjištění nových možných způsobů využívání nemovitosti, tudíž na zjištění nejvýhodnější investice do objektu za účelem generování co nejvyššího zisku.

#### **3.4.1 Volba variant**

Pro další fázi výpočtu je klíčové, správně zvolit variantu využití majetku. Každou alternativu, která „nevypadne“ už při posuzování legální přípustnosti a fyzické možnosti, je třeba zvážit. Rozhodujícím faktorem je výnosnost dané varianty. Finanční opodstatnitelnost nám vlastně říká, jestli vložené investice do projektu, se nám zhodnotí a vrátí. Pokud je finanční opodstatnění kladné, posuzovaná varianta se stává finančně opodstatnitelnou.

---

<sup>11</sup> Zákon č. 20/1987 Sb., zákon České národní rady o státní památkové péči (o státní památkové péči), v aktuálním znění

### ***Zachování stávajícího stavu***

Tuto variantu je třeba vždy posoudit. Zde záleží hlavně na současné ekonomické a technické stránce objektu. Pokud nám objekt generuje zisk a po technické stránce je objekt odpovídající, je to dilema pro investora, jestli jít do rizika a financovat nový projekt. Na druhou stranu stavba, u které vznikají pouze náklady v současném stavu, by přes finanční opodstatnitelnost neměla projít a investice do některé z variant by byla neodkladná.

**(DP: Varianta 1)**

### ***Rekonstrukce objektu***

K možnosti rekonstrukce se přistupuje tehdy, kdy je to nutné buď z technického hlediska nebo nízké výnosnosti ve stávajícím stavu. O jak velkou rekonstrukci se bude jednat, rozhodují technologické a technické možnosti a především pak investor.

**(DP: Varianta 2)**

### ***Přístavba***

Zde se jedná o možnosti rozšíření daného objektu v půdorysném směru a ekonomickém užitku z tohoto zásahu. Pokud jsou pro tuto alternativu dostatečné prostory, je proveditelná. Ale není možné rozšiřovat se mimo náš pozemek, nebo např. stavět objekt o ploše 500 m<sup>2</sup> na pozemku o rozloze 300 m<sup>2</sup>.

V našem případě byla tato možnost zamítnuta, jelikož místo, kam by bylo možné objekt rozšířit, je asfaltové parkoviště ve dvoře, které slouží jako odstavná plocha i pro další nemovitosti v okolí.

### ***Nástavba***

Nástavba je změna velikosti objektu v příčném směru. Pokud je tato varianta povolena, rozhodujícím faktorem je zde pak způsob využívání nemovitosti.

Touto variantou se budeme zabývat podrobněji, jelikož je to velká příležitost pro investora, zhodnotit svůj majetek.

**(DP: Varianta 3)**

### ***Typ využívání***

Poptávka jak po bytových, administrativních, tak i po obchodních prostorách je v současnosti v Hradci Králové vysoká poptávka.

Nyní je objekt využíván k bytovým účelům. Ve variantě 3 s nadstavbou, se budeme zabývat i využíváním prvních dvou nadzemních podlaží kancelářskými plochami a zbývající tři budou určeny k bydlení.

### ***Demolice***

Tato možnost byla vyloučena, jelikož by byla neopodstatnitelná. Objekt se nenachází v nikterak technicky špatném stavu, generuje zisk a demolice je nákladná záležitost, tudíž možnost demolice byla vyloučena hned v počátku.

### ***Prodej***

Majitel v současnosti nemá zájem na prodeji nemovitosti, ale v každé ze zkoumaných variant se budeme zabývat možností odprodání majetku za 10 let (budeme počítat čistou současnou hodnotu → odhady nákladů a příjmů v příštích 10 letech) a sledovat vývoj a možnost prodej uskutečnit.

### ***Pronájem***

Co se týká prostorů objektu, v současnosti jsou pronajaty a předpokládá se, s pronájmem prostorů i do budoucna. Pronájem kompletního objektu bylo uznáno za nevýhodné a neopodstatnitelné.

Jako první byla z možností vyloučena varianta demolicí objektu, jelikož objekt je relativně funkční a přináší adekvátní zisk pro majitele, náklady na demolicí by byly velmi nákladné a současné nosné konstrukce umožňují i jiná využití objektu. Variant, které je možné uplatnit na stávající stavbu, je samozřejmě mnoho, ale na základě domluvy byly vybrány tři varianty. Pro výpočet ceny nemovitosti metodou HABU, jsme zvolili následující alternativy.

V první variantě budeme předpokládat ponechání stávajícího stavu využívání stavby.

Druhá varianta se bude zabývat rekonstrukcí objektu a to za předpokladu, že rekonstrukce nám přinese navýšení nájemného ze současných 90 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc na 200

Kč/m<sup>2</sup>/měsíc (současná průměrná cena v roce 2015 za 1 m<sup>2</sup>/měsíc bytových prostor v Hradci Králové činí 150 Kč)<sup>12</sup>.

Jako třetí možnost změny objektu byla vybrána varianta nástavby dalších tří nadzemních podlaží, od kterých se očekává, že první dvě nadzemní podlaží budou využívány k administrativním účelům a zbývající tři jako bytové prostory. Očekávané ceny za pronájem jsou u administrativních ploch 2 500 Kč/m<sup>2</sup>/rok a u bytových ploch 200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc.

Zásadní změny stávajících konstrukcí u navržených variant nejsou očekávané. Nosný systém konstrukce nebude hrubě pozměněn a půdorysný tvar nemovitosti bude ponechán stejný. Co se týče parkování vozidel a jejich dostupnosti ke stavbě, zde by neměly vznikat problémy, jelikož v areálu se nachází soukromé parkovací prostory a i kolem budovy jsou vyhrazená parkovací místa. Případné nastalé potíže budeme řešit přímo se správcem komunikací.

Z pohledu fyzické možnosti se zdá, že v zásadě zde nevznikají žádné překážky, které by varianty nikterak narušovali, tudíž se dá říci, že zvolené alternativy jsou „fyzicky možné“.

---

<sup>12</sup> REALITYMIX.CZ: katalog 174 736 nemovitostí [online]. [cit. 2015-05-13]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>

## 3.5 FINANČNÍ OPODSTATNĚNÍ

Základní myšlenkou u finančního opodstatnění zvolené varianty je, že nemovitost musí být schopná vytvářet dostatečné výnosy k tomu, aby náklady vložené do dané alternativy, navýšené o zisk pro developerské společnosti zabezpečující výstavbu, pokryly investice, vložené do projektu.

### 3.5.1 Postup výpočtu

#### Základní údaje:

#### 1) *Stanovení stavebních nákladů na zvolenou variantu*

##### a. Výpočtem

##### i. kalkulací nákladů

ii. odhadem – např. na základě cenových ukazatelů ve stavebnictví, které vycházejí z dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů, kde jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

##### b. Odhadem

##### c. Na základě finančních možností investora

**(DP: výpočet nákladovou metodou)**

#### 2) *Výše úvěru ( $U_v$ )*

##### a. Konzultace s poskytovateli úvěrů

##### b. Odhad

##### i. procentní podíl z nákladů na zvolenou variantu

ii. internetové stránky poskytovatelů úvěrů (uvádějí výši úvěru k délce doby splácení úvěru)

**(DP: odhad - procentní podíl nákladů na zvolenou variantu)**

### 3) *Charakteristika úvěru*

#### a. Roční úroková míra (i)

- i. konzultace s poskytovateli úvěrů
- ii. odhad - internetové stránky poskytovatelů úvěrů

**(DP: odhad – internetové stránky poskytovatelů úvěrů)**

#### b. Úvěrový termín = délka splácení úvěru ( $T_u$ )

- i. vázanost k výši úvěru
- ii. konzultace s poskytovateli úvěrů
- iii. odhad

**(DP: odhad)**

#### c. Roční počet plateb ( $N_p$ )

- i. 1x – roční
- ii. 4x – čtvrtletní
- iii. 12x – měsíční

**(DP: 12x - měsíční)**

### 4) *Hotovostní vklad (HV)*

- a. Zbytková část nákladů po odečtení úvěru
- b. Procentní podíl z nákladů na zvolenou variantu
- c. Finanční možnosti investora

**(DP: procentní podíl z nákladů na zvolenou variantu)**

### 5) *Vstupní hrubý příjem (VHP)*

#### a. výnos plynoucí z nájmu nemovitosti v současné době

(nájem [Kč/m<sup>2</sup>/měs.] x podlahová plocha 1 podlaží [m<sup>2</sup>] x počet podlaží [ks] x počet ročních plateb)

**(DP: výpočet plynoucí z výše nájmu)**

b. roční navýšení ( $R_n$ )

(z nového občanského zákoníku vyplývá, že pronajímatel může jednou ročně navrhnout zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v dané lokalitě. Musí ale dodržet pravidlo, že navržené zvýšení spolu s těmi zvýšeními, ke kterým došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než o dvacet procent)<sup>13</sup>

**(DP: odhad)**

**6) Roční výdaje ( $RV$ )**

a. Procentní podíl z hrubého příjmu

**(DP: odhad)**

**7) Předpokládaná doba vlastnictví ( $T_d$ )**

**(DP: odhad)**

**8) Kapitalizační míra**

a. Současná ( $R_o$ )

i. Výpočet

ii. Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., příloha 16<sup>14</sup>

iii. Internetové odhady

**(DP: dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., příloha 16)**

b. Výstupní ( $R_n$ )

i. Výpočet

ii. Odhad

**(DP: odhad)**

---

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>14</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

9) *Prodejní náklady ( $p_n$ )*

(DP: odhad)

10) *Trvale nepronajaté prostory ( $t$ )*

(DP: odhad)

**Výpočet:**

1) *Roční hotovostní toky*

a. Splátka úvěru

i. měsíční

$$MS = \frac{U_v \times \frac{i}{N_p}}{1 - \left(1 + \frac{i}{N_p}\right)^{-(T_u \times N_p)}}$$

MS..... měsíční splátka úvěru

$U_v$ ..... výše úvěru

$i$ ..... roční úroková míra

$N_p$ ..... roční počet plateb

$T_u$ ..... délka splácení úvěru

ii. za xxx let

$$X_{let} = MS \times T_u \times N_p$$

$X_{let}$ ..... splátka úvěru za dobu výpůjčky úvěru

MS..... měsíční splátka úvěru

$N_p$ ..... roční počet plateb

$T_u$ ..... délka splácení úvěru

2) *Výše zbytkového úvěru po konci vlastnictví*

$$Z\dot{U} = MS \times \left[ \frac{1 - \left(1 + \frac{i}{N_p}\right)^{-(T_u - T_d) \times N_p}}{\frac{i}{N_p}} \right]$$

ZÚ..... zbytkový úvěr  
 MS..... měsíční splátka úvěru  
 N<sub>p</sub>..... roční počet plateb  
 T<sub>u</sub>..... délka splácení úvěru  
 i.....roční úroková míra  
 T<sub>d</sub>.....předpokládaná doba vlastnictví nemovitosti

### 3) *Hotovostní tok*

a. Příjem v roce

i. rok 1 = vstupní hrubý příjem

$$P_1 = VHP_1$$

P<sub>1</sub>..... příjem v roce 1

VHP<sub>1</sub>...vstupní hrubý příjem v roce 1

ii. rok n

$$P_n = P_{n-1} + P_n \frac{R_n}{100}$$

P<sub>n</sub>..... příjem v roce n

P<sub>n-1</sub>..... příjem v roce n-1

R<sub>n</sub>.....roční navýšení

b. Ztráta nepronajmutím

$$Z_n P = P_n \times \frac{t}{100}$$

Z<sub>n</sub>P.....ztráta z nepronajmutí

P<sub>n</sub>..... příjem v roce n

t.....trvale nepronajaté prostory

c. Skutečný hrubý příjem

$$\mathbf{SHP = P_{n-1} - Z_nP}$$

SHP..... skutečný hrubý příjem

P<sub>n-1</sub>..... příjem v roce n-1

Z<sub>n</sub>P..... ztráta z nepronajmutí

d. Výdaje

$$\mathbf{V = SHP \times \frac{RV}{100}}$$

V..... výdaje

SHP..... skutečný hrubý příjem

RV..... roční výdaje

e. Čistý příjem

$$\mathbf{\check{C}P = SHP - V}$$

ČP..... čistý příjem

SHP..... skutečný hrubý příjem

V..... výdaje

f. Hypoteční splátka

$$\mathbf{HS = MS \times N_p}$$

HS..... hypoteční splátka

MS..... měsíční splátka úvěru

N<sub>p</sub>..... roční počet plateb

g. Hotovostní tok

$$\mathbf{HT = \check{C}P - HS}$$

HT..... hotovostní tok

ČP..... čistý příjem

HS..... hypoteční splátka

#### 4) Očekávaná prodejní cena po ukončení vlastnictví

$$OPC = P_{np} \times \frac{R_n}{100}$$

OPC.....očekávaná prodejní cena po ukončení vlastnictví

$P_{np}$ ..... příjem v roce prodeje nemovitosti

$R_n$ .....výstupní kapitalizační míra

#### 5) Čistá prodejní hodnota

$$\text{ČPH} = OPC - (PN + ZÚ)$$

ČPH.....čistá prodejní hodnota

OPC.....očekávaná prodejní cena po ukončení vlastnictví

PN.....prodejní náklady

ZÚ..... zbytkový úvěr

##### a. Prodejní náklady

$$PN = OPC \times \frac{p_n}{100}$$

PN.....prodejní náklady

$p_n$ ..... prodejní náklady v %

OPC.....očekávaná prodejní cena po ukončení vlastnictví

#### 6) Čistá současná hodnota

$$\sum_{t=1}^n \frac{HT_t}{(1+i)^t} - HT_0 \quad ; \quad \text{ČSH} = \sum_{k=0}^n DH$$

$HT_t$ .....hotovostní tok

$i$ .....roční úroková míra

$t$ .....časová perioda

ČSH.....čistá současná hodnota

DH..... dílčí hodnoty

a. Hotovostní tok

- i. rok 0 = hotovostním vkladům
- ii. rok n = hotovostní tok v daném roce (viz. výše)

b. Hodnota reverse (HR)

v roce prodeje = čisté prodejní hodnotě (ČPH)  
předešlé roky = 0

c. Celkem

$$C = HT - HR$$

C..... celkem

HT..... hodnota toku

HR..... hodnota reverse

d. Odúročitel

$$O_d = \frac{1}{\left(1 + \frac{i}{100}\right)^n}$$

O<sub>d</sub>..... odúročitel

i..... roční úroková míra

n..... počet období (let)

a. Dílčí hodnoty

$$DH = C \times O_d$$

DH..... dílčí hodnoty

C..... celkem

O<sub>d</sub>..... odúročitel

## 7) Finanční opodstatnění

$$C_h = \check{C}SH + HV + U_v$$

$C_h$ .....celková hodnota

$\check{C}SH$ .....čistá současná hodnota

$HV$ .....hotovostní vklad

$U_v$ ..... výše úvěru

### 3.5.2 Výpočet nákladů na rekonstrukci a nástavbu objektu

#### Náklady na rekonstrukci

Výši nákladů na rekonstrukci bude vypočítán podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku, dle § 12 způsobem oceňování staveb nákladovým způsobem: „nákladovým způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“.<sup>15</sup> Výpočtem zjistíme cenu nemovitosti v současném stavu a cenu nemovitosti po rekonstrukci. Zjištěné hodnoty od sebe odečteme a získáme přibližné náklady na rekonstrukci.

#### **Postup výpočtu:**

Nejdříve je nutné určit základní cenu budovy, která je upravena o koeficienty vycházející z přílohy vyhlášky:

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

$$ZCU = 2150 \times 0,939 \times 0,9394 \times 1,0387 \times 0,983 \times 1,15 \times 2,112 = 4\,703,16 \text{ Kč/m}^3$$

$ZCU$ .....základní cena upravená v Kč za  $\text{m}^3$  obestavěného prostoru stavby

$ZC$ .....základní cena upravená v Kč za  $\text{m}^3$  obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8

---

<sup>15</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

$$ZC = 2150 \text{ Kč/ m}^3$$

K<sub>1</sub>..... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu kce. uvedený v příloze č. 10

$$K_1 = 0,939$$

K<sub>2</sub>..... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží objektu

$$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/339,918) = 0,939416447$$

PZP.....průměrná zastavěná plocha v m<sup>2</sup>

$$= 1359,672 / 4 = 339,918 \text{ m}^2$$

**Tab. č. 1 – Obestavěný prostor před/po rekonstrukci**

		Výška [m]	ZP [m <sup>2</sup> ]	OP [m <sup>3</sup> ]
<b>1. PP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>1. NP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>2. NP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>Podkroví</b>			<b>266,400</b>	<b>586,080</b>
		2,2	266,400	586,080
<b>Celkem</b>			<b>1 359,672</b>	<b>3 865,896</b>

K<sub>3</sub>..... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

$$K_3 = (2,10/v) + 0,30$$

$$K_3 = (2,10/2,843) + 0,30 = 1,0386563$$

v..... průměrná výška podlaží v m

$$= \frac{v1 \times ZP1 + v2 \times ZP2 + \dots + vn \times ZPn}{\sum ZP} = \frac{364,424 \times 3 + 266,4 \times 2,2}{1359,672} = 2,843 \text{ m}$$

K<sub>4</sub>..... koeficient vybavení stavby

$$K_4 = 0,983, \text{ podrobný výpočet (Tab. č. 3)}$$

$K_5$ ..... koeficient polohový uvedený v tab. č. 1 v příloze 20

$$K_5 = 1,15$$

$K_i$ ..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41, vztažený k cenové úrovni roku 1994

$$K_i = 2,112$$

Po výpočtu upravené základní ceny, následuje zjištění ceny stavby nákladovým způsobem podle vzorce:

$$CS_n = ZCU \times P_{mj} \times (1 - O/100)$$

$$CS_n = 4703,05 \times 3\,865,896 \times (1 - 53,44/100) = 8\,465\,307,42 \text{ Kč}$$

$CS_n$ ..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

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

$$ZCU = 4\,703,05 \text{ Kč}/m^3$$

$P_{mj}$  .....počet měrných jednotek stavby

$$P_{mj} = 3\,865,896 \text{ m}^3$$

$O$ .....opotřebení stavby v %

$$O = 53,44 \%, \text{ podrobný výpočet (Tab. č. 4)}$$

Jako poslední krok výpočtu ceny stavby nákladovým způsobem je určení konečné ceny stavby, dle vzorce:

$$CS = CS_n \times pp$$

$CS$ ..... cena stavby v Kč

$CS_n$ ..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

$pp$  koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$pp = I_t + I_p$ , kde  $I_t$ .....index trhu podle §4 odst., podrobný výpočet (Tab. č. 5)

$I_p$ .....index polohy podle §4 odst.1, podrobný výpočet (Tab. č. 6)

Tento krok není pro výpočet nákladů na rekonstrukci **podstatný**, ale pro zkvalitnění odhadu ceny nemovitosti v současném stavu a možnosti porovnání výsledků s cenou určenou výnosovou a porovnávací metodou, byla tato cena dopočtena (Tab. č. 7)

*Výpočet ceny stavby před rekonstrukcí: proveden v tabulkovém programu Microsoft Excel*

*Tab. č. 2 – Základní údaje výpočtu před rekonstrukcí*

<b>Budova podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.</b>		typ	K	podsklepený
Střecha			sklonitá	s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>	2 150,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>	3 865,90
Koeficient druhu kee.	( příloha č. 10 vyhlášky )	K <sub>1</sub>	-	0,939
Koeficient velikosti PZP	0,92 + (6,60/PZP)	K <sub>2</sub>	-	0,939
Koeficientn průměrné výšky	(2,10/v) + 0,30	K <sub>3</sub>	-	1,039
Koeficient polohový	( příloha č. 20 vyhlášky )	K <sub>5</sub>	-	1,15
Koeficient změny cen staveb	( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC )	K <sub>i</sub>	-	CZ-CC: 112   2,112
Index trhu	( příloha č. 3 vyhlášky )	I <sub>T</sub>	-	0,816
Index polohy	( příloha č. 3 vyhlášky )	I <sub>P</sub>	-	0,970
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2)	I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>	pp	-	0,792

Tab. č. 3 – Koeficientu  $K_4$  – před/po rekonstrukci

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Základy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Zdivo	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Střecha	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytina	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Fasádní omítky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Vnitřní obklady	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
11	Schody	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
12	Dveře	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Podlahy obytných místn.	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Rozvod vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Instalace plynu	P	0,00400	0	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní vybavení včetně WC	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	P	0,01300	0	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
	Celkem		0,98300				0,98300
<b>Koeficient vybavení</b>		<b><math>K_4</math></b>	-				<b>0,98300</b>

Tab. č. 4 – Opatření stavby analytickou metodou před rekonstrukcí

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06104	100	0,06104	0,06104	39	150	0,26000	1,58698
2	Zdivo	0,19125	100	0,19125	0,19125	39	150	0,26000	4,97253
3	Stropy	0,08342	100	0,08342	0,08342	39	150	0,26000	2,16887
4	Střecha	0,05392	100	0,05392	0,05392	39	100	0,39000	2,10275
5	Krytina	0,02442	100	0,02442	0,02442	39	70	0,55714	1,36026
6	Klempířské konstrukce	0,00712	100	0,00712	0,00712	39	70	0,55714	0,39674
7	Vnitřní omítky	0,07019	100	0,07019	0,07019	15	25	0,60000	4,21160
8	Fasádní omítky	0,03154	100	0,03154	0,03154	39	40	0,97500	3,07477
10	Vnitřní obklady	0,02136	100	0,02136	0,02136	15	40	0,37500	0,80112
11	Schody	0,03052	100	0,03052	0,03052	39	150	0,26000	0,79349
12	Dveře	0,03255	100	0,03255	0,03255	39	70	0,55714	1,81368
13	Okna	0,05493	100	0,05493	0,05493	39	70	0,55714	3,06059
14	Podlahy obytných místn.	0,03154	100	0,03154	0,03154	15	35	0,42857	1,35154
16	Vytápění	0,04781	100	0,04781	0,04781	39	40	0,97500	4,66175
17	Elektroinstalace	0,05290	100	0,05290	0,05290	39	40	0,97500	5,15768
18	Bleskosvod	0,00407	100	0,00407	0,00407	39	40	0,97500	0,39675
19	Rozvod vody	0,03357	100	0,03357	0,03357	39	45	0,86667	2,90947
20	Vnitřní kanalizace	0,03255	100	0,03255	0,03255	39	40	0,97500	3,17396
21	Instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	39	45	0,86667	0,00000
22	Ohřev teplé vody	0,02136	100	0,02136	0,02136	39	40	0,97500	2,08291
23	Vybavení kuchyní	0,01831	100	0,01831	0,01831	15	30	0,50000	0,91556
24	Vnitřní vybavení včetně WC	0,03866	100	0,03866	0,03866	39	55	0,70909	2,74114
25	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	39	55	0,70909	0,00000
26	Ostatní	0,05697	100	0,05697	0,05697	39	60	0,65000	3,70295
<b>Celk.</b>		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>53,44 %</b>

**Tab. č. 5 – Index trhu  $I_T$**

$$I_T = P_5 \times \left( 1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

<b>Znak č.</b>	<b>Název znaku</b>	<b>Popis kvalitativního pásma</b>	<b>Číslo kval. pásma</b>	<b>Použitá hodnota</b>
<b>1</b>	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je vyšší než nabídka	IV.	0,03
<b>2</b>	Vlastnické vztahy	Pozemek ve spoluvlastnictví	III.	-0,01
<b>3</b>	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0
<b>4</b>	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0
<b>5</b>	Povodňové riziko	Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II.	0,80
<b>Součet znaků č. 1 až 4 = 0,02</b>			<b>Index <math>I_T = 0,816</math></b>	

Tab. č. 6 – Index polohy  $I_p$

$$I_p = P_1 \times (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i)$$

Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,02	0,02
3	Poloha pozemku v obci	Okrajové části obce	III.	-0,1	-0,10
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII.	0,01	0,01
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – možnost komerčního využití	VI.	0,04	0,04
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					-0,03
Povolené maximum (příloha č. 3, text za tab. č. 4)					-0,80
Použitá hodnota Použitá hodnota:					
<b>Index polohy <math>I_p</math></b>					<b>0,970</b>

**Tab. č. 7 – Cena stavby nákladovým způsobem před rekonstrukcí**

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m <sup>3</sup>	4 703,05
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	3 724,82
Rok odhadu				2015
Rok pořízení				1976
Stáří		S	roků	39
Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	53,44
Výchozí cena		CN	Kč	18 181 502,18
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	18 181 502,18
Odpočet na opotřebení	53,44 %	O	Kč	-9 716 194,76
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	8 465 307,42
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		$CS_N$	Kč	8 465 307,42
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>6 704 523,48</b>

## Shrnutí:

Z výše uvedených výpočtů a předpokladů jsme jako první spočítali cenu opotřebené stavby jako součin základní ceny za 1 m<sup>3</sup> OP bez pp a obestavěného prostoru. Hodnota objektu tak dosahuje 18 181 502,18 Kč. Vzhledem ke 100 % dokončení stavby, mohli jsme přistoupit k odečtení opotřebení (tab. č. xx). Cena stavby se pak sníží na 8 465 307,42Kč bez pp. Po pře násobení této ceny koeficientem pp jsme získali konečnou cenu nákladovým způsobem ke dni odhadu ve výši 6 704 523,48 Kč.

## Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem po rekonstrukci:

Způsob zjištění ceny stavby nákladovým způsobem po rekonstrukci bude probíhat stejně, jako výpočet ceny stavby nákladovým způsobem před rekonstrukcí. Jediné co se nám **změní**, bude životnost a tudíž i **opotřebení** vybraných konstrukcí a vybavení. Předpokládaná délka rekonstrukce je půl roku.

Jedná se:

- střechu,
- krytiny,
- klempířské kce.,
- vnitřní omítky,
- fasádní omítky,
- vnitřní obklady,
- dveře,
- okna,
- podlahy obytných místností,
- vytápění,
- elektroinstalace,
- bleskosvod,
- rozvod vody,
- vnitřní kanalizace,
- ohřev teplé vody,
- vybavení kuchyně,
- vnitřní vybavení včetně WC.

Tato metoda zjištění výše nákladů je jedinou metodou výpočtu, ve které se dá detailně zohlednit vliv rekonstrukce na krátkodobé prvky životnosti, jelikož k zjištění opotřebení, se používá analytická metoda, v níž jsou zohledněny jednotlivé vyměněné konstrukce. Analytická metoda počítá jak s upravenými podíly prvků, tak i předpokládá životnost jednotlivých částí a stáří prvků B, k jejichž snížení rekonstrukce napomáhá. Zvýšení životnosti prvku následně vede k zvýšení nákladové ceny stavby.

Tab. č. 8 – Opotřebení stavby analytickou metodou po rekonstrukci

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06104	100	0,06104	0,06104	39	150	0,26000	1,58698
2	Zdivo	0,19125	100	0,19125	0,19125	39	150	0,26000	4,97253
3	Stropy	0,08342	100	0,08342	0,08342	39	150	0,26000	2,16887
4	Střecha	0,05392	100	0,05392	0,05392	0,5	100	0,00500	0,02696
5	Krytina	0,02442	100	0,02442	0,02442	0,5	70	0,00714	0,01743
6	Klempířské konstrukce	0,00712	100	0,00712	0,00712	0,5	70	0,00714	0,00508
7	Vnitřní omítky	0,07019	100	0,07019	0,07019	0,5	25	0,02000	0,14039
8	Fasádní omítky	0,03154	100	0,03154	0,03154	0,5	40	0,01250	0,03942
10	Vnitřní obklady	0,02136	100	0,02136	0,02136	0,5	40	0,01250	0,02670
11	Schody	0,03052	100	0,03052	0,03052	39	150	0,26000	0,79349
12	Dveře	0,03255	100	0,03255	0,03255	0,5	70	0,00714	0,02324
13	Okna	0,05493	100	0,05493	0,05493	0,5	70	0,00714	0,03922
14	Podlahy obytných místn.	0,03154	100	0,03154	0,03154	0,5	35	0,01429	0,04507
16	Vytápění	0,04781	100	0,04781	0,04781	0,5	40	0,01250	0,05977
17	Elektroinstalace	0,05290	100	0,05290	0,05290	0,5	40	0,01250	0,06612
18	Bleskosvod	0,00407	100	0,00407	0,00407	0,5	40	0,01250	0,00509
19	Rozvod vody	0,03357	100	0,03357	0,03357	0,5	45	0,01111	0,03730
20	Vnitřní kanalizace	0,03255	100	0,03255	0,03255	0,5	40	0,01250	0,04069
21	Instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	39	45	0,86667	0,00000
22	Ohřev teplé vody	0,02136	100	0,02136	0,02136	0,5	40	0,01250	0,02670
23	Vybavení kuchyní	0,01831	100	0,01831	0,01831	0,5	30	0,01667	0,03052
24	Vnitřní vybavení včetně WC	0,03866	100	0,03866	0,03866	0,5	55	0,00909	0,03514
25	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	39	55	0,70909	0,00000
26	Ostatní	0,05697	100	0,05697	0,05697	39	60	0,65000	3,70295
<b>Celk.</b>		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>13,89 %</b>

**Tab. č. 9 – Cena stavby nákladovým způsobem po rekonstrukci**

Zákl. cena upravená bez pp		$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m <sup>3</sup>	4 703,05
Zákl. cena upravená s pp		$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	3 724,82
Rok odhadu					2015
Rok pořízení					1976
Stáří			S	roků	39
Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )				analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%	13,89
Výchozí cena			CN	Kč	18 181 502,18
Stupeň dokončení stavby			D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč	18 181 502,18
Odpčet na opotřebení		13,89 %	O	Kč	-2 525 410,65
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp				Kč	15 656 091,53
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)			0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			CS <sub>N</sub>	Kč	15 656 091,53
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>			<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>12 399 624,49</b>

## **Shrnutí:**

Rekonstrukce zasáhla většinu konstrukcí a vybavení stavby, až na nosné svislé a vodorovné konstrukce, které jsou ve vyhovujícím stavu. Po rekonstrukci se opotřebení snížilo z 53,44 % na 13,89 % (viz. tab. xx).

Důsledkem toho se změnila hodnota objektu vynásobením OP a ceny stavby za 1 m<sup>3</sup> OP bez pp na 18 181 502,18 Kč. Jelikož je stavba dokončena ze 100 %, můžeme přistoupit k odečtení opotřebení, kde se nám následně změní cena na 15 656 091,53 Kč bez pp. Konečná cena s pře násobeným koeficientem pp má nyní hodnotu 12 399 624,49 Kč.

## **REKAPITULACE A ZÁVĚR**

### **Stavba před rekonstrukcí**

Opotřebení analytickou metodou	53,44 %
Cena stavby nákladovým způsobem bez pp	8 465 307,42 Kč

### **Stavba po rekonstrukci**

Opotřebení analytickou metodou	13,89 %
Cena stavby nákladovým způsobem bez pp	15 656 091,53 Kč

Z výpočtů vyplývá, že opotřebení analytickou metodou po rekonstrukci se snížilo o **39,55 %** a cena určená nákladovou metodou se zvýšila o **7 190 784,11 Kč**. Na **1 %** snížení opotřebení připadá navýšení ceny o **181 815,02 Kč**.

**Cena stavebních nákladů na rekonstrukci se rovná 7 190 784,11 Kč.**

### Náklady na nástavbu

Při výpočtu ceny nákladů na nástavbu, budeme opět vycházet z určení ceny nákladovou metodou. U nástavby se předpokládá s přistavěním tří nadzemních podlaží, která budou sloužit k bytovým účelům a budou mít stejnou půdorysnou plochu, jako dvě předchozí nadzemní podlaží. Doba výstavby je předpokládána na jeden rok.

Cena nákladů se spočítá jako výsledek nákladové ceny stavby s nástavbou – nákladová cena stavby před rekonstrukcí.

#### **Postup výpočtu:**

Nejdříve je nutné určit základní cenu budovy, která je upravena o koeficienty vycházející z přílohy vyhlášky:

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

$$ZCU = 2150 \times 0,939 \times 0,9388 \times 1,021 \times 0,983 \times 1,15 \times 2,112 = 4\,525,97 \text{ Kč/m}^3$$

ZCU.....základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby

ZC.....základní cena upravená v Kč za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8

$$ZC = 2150 \text{ Kč/ m}^3$$

K<sub>1</sub>..... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu kce. uvedený v příloze č. 10

$$K_1 = 0,939$$

K<sub>2</sub>..... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží objektu

$$K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60 / 350,42) = 0,938835$$

PZP.....průměrná zastavěná plocha v m<sup>2</sup>

$$= 2\,452,94 / 7 = 350,42 \text{ m}^2$$

**Tab. č. 10 – Obestavěný prostor objektu s nástavbou**

		Výška [m]	ZP [m <sup>2</sup> ]	OP [m <sup>3</sup> ]
<b>1. PP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>1. NP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>2. NP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>3. NP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>4. NP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>5. NP</b>			<b>364,424</b>	<b>1 093,272</b>
	levá část	3,0	159,424	478,272
	pravá část	3,0	205,000	615,000
<b>Podkroví</b>			<b>266,400</b>	<b>586,080</b>
		2,2	266,400	586,080
<b>Celkem</b>			<b>2 452,94</b>	<b>7 145,71</b>

K<sub>3</sub>..... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

$$K_3 = (2,10/v) + 0,30$$

$$K_3 = (2,10/2,913) + 0,30 = 1,021$$

v..... průměrná výška podlaží v m

$$= \frac{v_1 \times ZP_1 + v_2 \times ZP_2 + \dots + v_n \times ZP_n}{\sum ZP} = \frac{364,424 \times 3 \times 6 + 266,4 \times 2,2}{2452,944} = 2,913 \text{ m}$$

K<sub>4</sub>..... koeficient vybavení stavby

$$K_4 = 0,846, \text{ podrobný výpočet viz. tab. č. xx}$$

K<sub>5</sub>..... koeficient polohový uvedený v tab. č. 1 v příloze 20

$$K_5 = 1,15$$

K<sub>i</sub>..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41, vztažený k cenové úrovni roku 1994

$$K_i = 2,112$$

Po výpočtu upravené základní ceny, následuje zjištění ceny stavby nákladovým způsobem podle vzorce:

$$CS_n = ZCU \times P_{mj} \times (1 - O/100)$$

$$CS_n = 7\,145,71 \times 4\,525,21 \times (1 - 11,63/100) = 32\,335\,838,35 \text{ Kč}$$

$CS_n$ ..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

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

$$ZCU = 4\,525,21 \text{ Kč}/m^3$$

$P_{mj}$  .....počet měrných jednotek stavby

$$P_{mj} = 7\,145,71 \text{ m}^3$$

O.....opotřebení stavby v %

$$O = 11,63 \%, \text{ podrobný výpočet viz. tab. č. xx}$$

Jako poslední krok výpočtu ceny stavby nákladovým způsobem je určení konečné ceny stavby, dle vzorce:

$$CS = CS_n \times pp$$

CS..... cena stavby v Kč

$CS_n$ ..... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_t + I_p, \text{ kde } I_t \dots \text{index trhu podle §4 odst., podrobný výpočet (Tab. č. 5)}$$

$$I_p \dots \text{index polohy podle §4 odst.1, podrobný výpočet (Tab. č. 6)}$$

Tento krok není pro výpočet nákladů na rekonstrukci **podstatný**, ale pro zkvalitnění odhadu ceny nemovitosti v současném stavu a možností porovnání výsledků s cenou určenou výnosovou a porovnávací metodou, byla tato cena dopočtena (Tab. č.

Tab. č. 11 – Základní údaje výpočtu objektu s nástavbou

Budova podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.		typ	K	podsklepený
Střecha			sklonitá	s podkrovím
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC <sup>/</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	2 150,00
Koeficient využití podkroví		ppod		1,000
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x ppod	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	2 150,00
Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>	7 145,71
Koeficient druhu kce.	( příloha č. 10 vyhlášky )	K <sub>1</sub>	-	0,939
Koeficient velikosti PZP	0,92 + (6,60/PZP)	K <sub>2</sub>	-	0,939
Koeficient průměrné výšky	(2,10/v) + 0,30	K <sub>3</sub>	-	1,000
Koeficient polohový	( příloha č. 20 vyhlášky )	K <sub>5</sub>	-	1,15
Koeficient změny cen staveb	( příloha č. 41 vyhlášky, dle CZ-CC )	K <sub>i</sub>	-	CZ-CC: 112   2,112
Index trhu	( příloha č. 3 vyhlášky )	I <sub>T</sub>	-	0,816
Index polohy	( příloha č. 3 vyhlášky )	I <sub>P</sub>	-	0,970
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = I <sub>T</sub> × I <sub>P</sub>		pp	-	0,792

Tab. č. 12 – Koeficientu  $K_4$  – nástavba

Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Zdivo	S	0,18800	54	0,10152	1,00	0,10152
2	Zdivo	S	0,18800	46	0,08648	1,00	0,08648
3	Stropy	S	0,08200	54	0,04428	1,00	0,04428
3	Stropy	S	0,08200	46	0,03772	1,00	0,03772
4	Střecha	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytina	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Vnitřní omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Fasádní omítky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
10	Vnitřní obklady	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
11	Schody	S	0,03000	54	0,01620	1,00	0,01620
11	Schody	S	0,03000	46	0,01380	1,00	0,01380
12	Dveře	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
13	Okna	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Podlahy obytných místn.	S	0,03100	54	0,01674	1,00	0,01674
14	Podlahy obytných místn.	S	0,03100	46	0,01426	1,00	0,01426
15	Vytápění	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Rozvod vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Instalace plynu	P	0,00400	0	0,00000	1,00	0,00000
21	Ohřev teplé vody	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	54	0,00972	1,00	0,00972
22	Vybavení kuchyní	S	0,01800	46	0,00828	1,00	0,00828
23	Vnitřní vybavení včetně WC	S	0,03800	54	0,02052	1,00	0,02052
23	Vnitřní vybavení včetně WC	S	0,03800	46	0,01748	1,00	0,01748
24	Výtahy	P	0,01300	0	0,00000	1,00	0,00000
25	Ostatní	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
	Celkem				0,98300		0,98300
<b>Koeficient vybavení</b>		<b><math>K_4</math></b>	-				<b>0,98300</b>

Tab. č. 13 – Opotřebení stavby analytickou metodou s nástavbou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06104	100	0,06104	0,06104	39	150	0,26000	1,58698
2	Zdivo	0,10328	100	0,10328	0,10328	39	150	0,26000	2,68517
2	Zdivo	0,08798	100	0,08798	0,08798	0	111	0,00000	0,00000
3	Stropy	0,04505	100	0,04505	0,04505	39	150	0,26000	1,17119
3	Stropy	0,03837	100	0,03837	0,03837	0	111	0,00000	0,00000
4	Střecha	0,05392	100	0,05392	0,05392	0,0	100	0,00000	0,00000
5	Krytina	0,02442	100	0,02442	0,02442	0,0	70	0,00000	0,00000
6	Klempířské konstrukce	0,00712	100	0,00712	0,00712	0,0	70	0,00000	0,00000
7	Vnitřní omítky	0,07019	100	0,07019	0,07019	0,0	25	0,00000	0,00000
8	Fasádní omítky	0,03154	100	0,03154	0,03154	0,0	40	0,00000	0,00000
10	Vnitřní obklady	0,02136	100	0,02136	0,02136	0,0	40	0,00000	0,00000
11	Schody	0,01648	100	0,01648	0,01648	39	150	0,26000	0,42849
11	Schody	0,01404	100	0,01404	0,01404	0	111	0,00000	0,00000
12	Dveře	0,03255	100	0,03255	0,03255	0,0	70	0,00000	0,00000
13	Okna	0,05493	100	0,05493	0,05493	0,0	70	0,00000	0,00000
14	Podlahy obytných místn.	0,01703	100	0,01703	0,01703	5,0	35	0,14286	0,24328
14	Podlahy obytných místn.	0,01451	100	0,01451	0,01451	0,0	30	0,00000	0,00000
16	Vytápění	0,04781	100	0,04781	0,04781	0,0	40	0,00000	0,00000
17	Elektroinstalace	0,05290	100	0,05290	0,05290	0	40	0,00000	0,00000
18	Bleskosvod	0,00407	100	0,00407	0,00407	0,0	40	0,00000	0,00000
19	Rozvod vody	0,03357	100	0,03357	0,03357	0	45	0,00000	0,00000
20	Vnitřní kanalizace	0,03255	100	0,03255	0,03255	0	40	0,00000	0,00000
21	Instalace plynu	0,00000	100	0,00000	0,00000	39	45	0,86667	0,00000
22	Ohřev teplé vody	0,02136	100	0,02136	0,02136	0,0	40	0,00000	0,00000

23	Vybavení kuchyní	0,00989	100	0,00989	0,00989	10,0	30	0,33333	0,32960
23	Vybavení kuchyní	0,00842	100	0,00842	0,00842	0,0	20	0,00000	0,00000
24	Vnitřní vybavení včetně WC	0,02087	100	0,02087	0,02087	39,0	55	0,70909	1,48022
24	Vnitřní vybavení včetně WC	0,01778	100	0,01778	0,01778	0,0	16	0,00000	0,00000
25	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	16	55	0,29091	0,00000
26	Ostatní	0,05697	100	0,05697	0,05697	39	60	0,65000	3,70295
<b>Celk.</b>		1,00		1,00000	1,00				
<b>Stupeň dokončení stavby</b>				<b>100,00 %</b>	<b>Opotřebení analytickou metodou</b>				<b>11,63 %</b>

**Tab. č. x – Cena nástavby nákladovým způsobem s nástavbou**

Zákl. cena upravená bez pp	$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m <sup>3</sup>	4 525,21
Zákl. cena upravená s pp	$ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times pp$	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	3 583,97
Rok odhadu				2016
Rok pořízení				2015
Stáří		S	roků	1
Způsob výpočtu opotřebení	( lineárně / analyticky )			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	11,63
Výchozí cena		CN	Kč	32 335 838,35
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	32 335 838,35
Odpočet na opotřebení	11,63 %	O	Kč	-3 760 658,00
Cena po odpočtu opotřebení, bez pp			Kč	28 575 180,35
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 30 odst. 5 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp		CS <sub>N</sub>	Kč	28 575 180,35
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b>		<b>CS</b>	<b>Kč</b>	<b>22 631 542,84</b>

## **Shrnutí:**

Stávající konstrukce a vybavení mají 54 % podíl na celkové stavbě. Zbýlých 46 % připadá na nástavbu.

Hodnota objektu vynásobením OP a ceny stavby za 1 m<sup>3</sup> OP bez pp činí 28 575 180,35 Kč. Jelikož je stavba dokončena ze 100 %, můžeme přistoupit k odečtení opotřebení, kde se nám následně změní cena na 28 575 180,35 Kč bez pp. Koeficienty trhu a polohy se nezměnili (stejně jako v příloze 1), tudíž konečná cena s pře násobeným koeficientem pp má nyní hodnotu 22 631 542,84 Kč.

## **REKAPITULACE A ZÁVĚR**

### **Stavba před rekonstrukcí**

Opotřebení analytickou metodou	53,44 %
Cena stavby nákladovým způsobem bez pp	8 465 307,42 Kč

### **Stavba po rekonstrukci**

Opotřebení analytickou metodou	11,63 %
Cena stavby nákladovým způsobem bez pp	28 575 180,35 Kč

Z výpočtů vyplývá, že po nástavbě zůstalo na konstrukcích a vybavení opotřebení 11,63 %. Cena na nástavbu stavby se určí rozdílem ceny stavby po nástavbě a ceny stavby před rekonstrukcí tzn.  $28\,575\,180,35 - 8\,465\,307,42 = 20\,109\,872,93$  Kč.

**Cena stavebních nákladů na nástavbu objektu se rovná 20 109 872,93 Kč.**

### 3.5.3 Varianta 1 – stávající stav

Nemovitost v současnosti generuje zisk a to z nájemného, který je nyní ve výši 90 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc. V první variantě výpočtu finančního opodstatnění analýzou nejvyššího a nejlepšího využití majetku oceníme nemovitost ve stávajícím stavu.

Stavební náklady	0 Kč	
Úvěr	0 Kč	
Charakteristika úvěru		
roční úroková míra	3%	
úvěrový termín	25	let
počet plateb	12	ročně
Hotovostní vklad	0 Kč	
Vstupní možný hrubý příjem	540 000 Kč	
	5%	roční navýšení
Roční výdaje	30%	skutečného hrubého příjmu
Předpokládaná doba vlastnictví	10	let
Současná kapitalizační míra ( $R_O$ )	5%	
Výstupní kapitalizační míra ( $R_N$ )	6%	
Prodejní náklady	5%	
Trvale nepronajaté prostory	2%	

**Tab. č. 15 – Hotovostní toky za rok 1 až 5 (stávající stav)**

Rok	1	2	3	4	5
<b>Příjem v roce</b>	540 000,00	567 000,00	595 350,00	625 117,50	656 373,38
<b>Ztráty ne pronajmutím</b>	10 800,00	11 340,00	11 907,00	12 502,35	13 127,47
<b>Skutečný hrubý příjem</b>	529 200,00	555 660,00	583 443,00	612 615,15	643 245,91
<b>Výdaje</b>	158 760,00	166 698,00	175 032,90	183 784,55	192 973,77
<b>Čistý příjem</b>	370 440,00	388 962,00	408 410,10	428 830,61	450 272,14
<b>Hypoteční splátka</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Hotovostní tok</b>	370 440,00	388 962,00	408 410,10	428 830,61	450 272,14

**Tab. č. 16 – Hotovostní toky za rok 6 až 10 (stávající stav)**

<b>Rok</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>Příjem v roce</b>	689 192,04	723 651,65	759 834,23	797 825,94	837 717,24
<b>Ztráty ne pronajmutím</b>	13 783,84	14 473,03	15 196,68	15 956,52	16 754,34
<b>Skutečný hrubý příjem</b>	675 408,20	709 178,61	744 637,54	781 869,42	820 962,89
<b>Výdaje</b>	202 622,46	212 753,58	223 391,26	234 560,83	246 288,87
<b>Čistý příjem</b>	472 785,74	496 425,03	521 246,28	547 308,59	574 674,02
<b>Hypoteční splátka</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Hotovostní tok</b>	472 785,74	496 425,03	521 246,28	547 308,59	574 674,02

Jako nejpravděpodobnější prodejní cena se dá předpokládat cena stanovená výnosovým způsobem pomocí tzv. věčné renty. Pokud provedeme snadný výpočet se vstupními údaji na velikost podlahové plochy 2 x 250 m<sup>2</sup>, při nájemném 90 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, platbě 12 krát do roka, míře kapitalizace v době prodeje (za 10 let) rovné 6 % a odečtení nákladů, získáme očekávanou prodejní cenu objektu ve výši **9 577 900 Kč**.

Po odečtení nákladů na prodej a splacení zbytkového úvěru, vychází čistá prodejní cena:

Prodejní hodnota	9 577 900 Kč
Prodejní náklady	-478 895 Kč
Zbytkový úvěr	0 Kč
<b>Čistá prodejní hodnota</b>	<b>9 099 005 Kč</b>

Ze získaných hodnot lze dále vyjádřit čistou současnou hodnotu. Na její výpočet využijme vzorec:

$$\sum_{t=1}^n \frac{HT_t}{(1+i)^t} - HT_0$$

HT<sub>t</sub>.....hotovostní tok

i.....roční úroková míra

t.....časová perioda

**Tab. č. 17 – Čistá současná hodnota rok 0 až 5 (stávající stav)**

Rok	0	1	2	3	4	5
Hotovostní tok	0 Kč	370 440 Kč	388 962 Kč	408 410 Kč	428 831 Kč	450 272 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	0 Kč	370 440 Kč	388 962 Kč	408 410 Kč	428 831 Kč	450 272 Kč
odúročitel	1,0000	0,9709	0,9426	0,9151	0,8885	0,8626
Dílčí hodnoty	0 Kč	359 650 Kč	366 634 Kč	373 753 Kč	381 010 Kč	388 409 Kč

**Tab. č. 18 – Čistá současná hodnota rok 6 až 10 (stávající stav)**

Rok	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	472 786 Kč	496 425 Kč	521 246 Kč	547 309 Kč	574 674 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	9 099 005 Kč
<b>Celkem</b>	472 786 Kč	496 425 Kč	521 246 Kč	547 309 Kč	9 673 679 Kč
odúročitel	0,8375	0,8131	0,7894	0,7664	0,7441
Dílčí hodnoty	395 951 Kč	403 639 Kč	411 477 Kč	419 466 Kč	7 198 126 Kč

**Čistá současná hodnota zbytková = 10 698 115 Kč**

**(suma dílčích hodnot za roky 0 až 10)**

#### ZÁVĚR VÝPOČTU VARIANTY 1:

Zbytková hodnota nemovitosti je kladná, z toho vyplývá, že návrh je **finančně opodstatnitelný**.

Konečná celková prodejní hodnota nemovitosti by v tomto případě činila za 10 let:

Hodnota nemovitosti (zbytková)	10 698 115 Kč
Hotovostní vklad	0 Kč
Úvěr	0 Kč
<b>Celková hodnota</b>	<b>10 698 115 Kč</b>

### 3.5.4 Varianta 2 - rekonstrukce

Nemovitost v současnosti generuje zisk, ale od rekonstrukce se očekává navýšení zisků, prodloužení životnosti objektu a možnost zvýhodnění, pro případný prodej nemovitosti. U výpočtu rekonstrukce se bude předpokládat, že úvěr pokryje 60 % ze stavebních nákladů, zbytek bude financován z vlastních zdrojů. Délka úvěru je odhadována na 20 let při měsíčním splácení úvěru. Roční navýšení nájemného je odhadováno na 5 % a vlastník si stavbu ponechá po dobu 10 let.

Stavební náklady	7 190 784 Kč	
Úvěr (circa 60% nákladů)	4 314 470 Kč	
Charakteristika úvěru		
roční úroková míra	3%	
úvěrový termín	20	let
počet plateb	12	ročně
Hotovostní vklad (circa 40% nákladů)	2 876 314 Kč	
Vstupní možný hrubý příjem	1 200 000 Kč	
	5%	roční navýšení
Roční výdaje	30%	skutečného hrubého příjmu
Předpokládaná doba vlastnictví	10	let
Současná kapitalizační míra ( $R_O$ )	5%	
Výstupní kapitalizační míra ( $R_N$ )	6%	
Prodejní náklady	5%	
Trvale nepronajaté prostory	2%	

Z výše uvedených údajů, byla výpočtem stanovena částka měsíční splátky úvěru a výše zbytkového úvěru k roku prodeje (viz. tab. č. 1)

**Tab. č. 19 – Ročních hotovostní toky (rekonstrukce)**

Splátka úvěru	Měsíčně	za 20 let
Výše splátky	23 928 Kč	5 742 708 Kč

Výše zbytkového úvěru po konci vlastnictví	
ZÚ	2 478 020 Kč

**Tab. č. 20 – Hotovostní toky za rok 1 až 5 (rekonstrukce)**

Rok	1	2	3	4	5
Příjem v roce	1 200 000 Kč	1 260 000 Kč	1 323 000 Kč	1 389 150 Kč	1 458 608 Kč
Ztráty ne pronajmutím	24 000 Kč	25 200 Kč	26 460 Kč	27 783 Kč	29 172 Kč
Skutečný hrubý příjem	1 176 000 Kč	1 234 800 Kč	1 296 540 Kč	1 361 367 Kč	1 429 435 Kč
Výdaje	352 800 Kč	370 440 Kč	388 962 Kč	408 410 Kč	428 831 Kč
Čistý příjem	823 200 Kč	864 360 Kč	907 578 Kč	952 957 Kč	1 000 605 Kč
Hypoteční splátka	287 135 Kč	287 135 Kč	287 135 Kč	287 135 Kč	287 135 Kč
Hotovostní tok	536 065 Kč	577 225 Kč	620 443 Kč	665 822 Kč	713 469 Kč

**Tab. č. 21 – Hotovostní toky za rok 6 až 10 (rekonstrukce)**

Rok	6	7	8	9	10
Příjem v roce	1 531 538 Kč	1 608 115 Kč	1 688 521 Kč	1 772 947 Kč	1 861 594 Kč
Ztráty ne pronajmutím	30 631 Kč	32 162 Kč	33 770 Kč	35 459 Kč	37 232 Kč
Skutečný hrubý příjem	1 500 907 Kč	1 575 952 Kč	1 654 750 Kč	1 737 488 Kč	1 824 362 Kč
Výdaje	450 272 Kč	472 786 Kč	496 425 Kč	521 246 Kč	547 309 Kč
Čistý příjem	1 050 635 Kč	1 103 167 Kč	1 158 325 Kč	1 216 241 Kč	1 277 053 Kč
Hypoteční splátka	287 135 Kč	287 135 Kč	287 135 Kč	287 135 Kč	287 135 Kč
Hotovostní tok	763 500 Kč	816 031 Kč	871 190 Kč	929 106 Kč	989 918 Kč

Předpokládáme, že nemovitost je stále užívána za účelem pronájmu bytových prostorů kde se nám nájemné zvýšilo na 200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, potom se jako nejpravděpodobnější prodejní cena dá předpokládat buď cena stanovená výnosovým způsobem pomocí tzv. věčné

renty. Pokud provedeme snadný výpočet se vstupními údaji na velikost podlahové plochy 2 x 250 m<sup>2</sup>, při nájemném 200 Kč/m<sup>2</sup>/měsíc, platbě 12 krát do roka a míře kapitalizace v době prodeje rovné 6 % a odečtení nákladů, získáme očekávanou prodejní cenu objektu ve výši **16 498 633 Kč**.

Po odečtení nákladů na prodej a splacení zbytkového úvěru, vychází čistá prodejní cena:

Prodejní hodnota	16 498 633 Kč
Prodejní náklady	-824 932 Kč
Zbytkový úvěr	-2 478 020 Kč
<b>Čistá prodejní hodnota</b>	<b>13 195 681 Kč</b>

Ze získaných hodnot lze dále vyjádřit čistou současnou hodnotu. Na její výpočet využijme vzorec:

$$\sum_{t=1}^n \frac{HT_t}{(1+i)^t} - HT_0$$

HT<sub>t</sub>.....hotovostní tok

i.....roční úroková míra

t.....časová perioda

**Tab. č. 22 – Čistá současná hodnota rok 0 až 5 (rekonstrukce)**

Rok	0	1	2	3	4	5
Hotovostní tok	-2 876 314 Kč	536 065 Kč	577 225 Kč	620 443 Kč	665 822 Kč	713 469 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	-2 876 314 Kč	536 065 Kč	577 225 Kč	620 443 Kč	665 822 Kč	713 469 Kč
odúročitel		0,9709	0,9426	0,9151	0,8885	0,8626
Dílčí hodnoty	-2 876 314 Kč	520 451 Kč	544 090 Kč	567 793 Kč	591 574 Kč	615 445 Kč

**Tab. č. 23 – Čistá současná hodnota rok 6 až 10 (rekonstrukce)**

Rok	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	763 500 Kč	816 031 Kč	871 190 Kč	929 106 Kč	989 918 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	13 195 681 Kč
<b>Celkem</b>	763 500 Kč	816 031 Kč	871 190 Kč	929 106 Kč	14 185 599 Kč
odúročitel	0,8375	0,8131	0,7894	0,7664	0,7441
Dílčí hodnoty	639 419 Kč	663 508 Kč	687 725 Kč	712 082 Kč	10 555 418 Kč

**Čistá současná hodnota zbytková = 13 221 191 Kč**

**(suma dílčích hodnot za roky 0 až 10)**

#### ZÁVĚR VÝPOČTU VARIANTY 2:

Zbytková hodnota nemovitosti je kladná, z toho vyplývá, že návrh je **finančně opodstatnitelný**.

Pokud bychom chtěli objekt prodat, nesmíme zapomenout na přičtení ceny pozemku. Cena pozemků z oceňovací vyhlášky<sup>13</sup> v Hradci Králové, je stanovena na 1920 Kč/m<sup>2</sup>, tudíž by se cena majetku zvedla o 744 960 Kč..

Konečná celková prodejní hodnota nemovitosti by v tomto případě za 10 let činila:

Hodnota nemovitosti (zbytková)	13 221 191 Kč
Hotovostní vklad	2 876 314 Kč
Úvěr	4 314 470 Kč
<b>Celková hodnota</b>	<b>20 411 975 Kč</b>

### 3.5.5 Varianta 3 - nástavba

Nástavba nemovitosti by měla objekt přeměnit v multifunkční stavbu, ve které se budou v prvním a druhém patře nacházet kancelářské prostory. Třetí, čtvrté a páté nadzemní podlaží budou zbudovány jako obytná část objektu – plochy pro bydlení.

Cena nástavby bude vypočtena nákladovým způsobem (viz. výše), ale zde se připouští i možnost odhadnout její výši na základě Cenových ukazatelů ve stavebnictví pro rok 2015<sup>1</sup>. Opět je zde počítáno s financování pomocí úvěru v hodnotě 60 % z celkových stavebních nákladů, zbylých 40 % budou vlastní zdroje. Předpokládaná doba splácení úvěru je každý měsíc po dobu 20-ti let.

Stavební náklady	20 109 873 Kč	
Úvěr (cca 60% nákladů)	12 065 924 Kč	
Charakteristika úvěru		
roční úroková míra	3%	
úvěrový termín	20	let
počet plateb	12	ročně
Hotovostní vklad (circa 40% nákladů)	8 043 949 Kč	
Vstupní možný hrubý příjem	3 050 000 Kč	
	5%	roční navýšení
Roční výdaje	30%	skutečného hrubého příjmu
Předpokládaná doba vlastnictví	10	let
Současná kapitalizační míra ( $R_O$ )	5%	
Výstupní kapitalizační míra ( $R_M$ )	6%	
Prodejní náklady	5%	
Trvale nepronajaté prostory	2%	

---

<sup>1</sup> *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2015* [online]. [cit. 2015-05-15]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2015.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2015.html)

Z výše uvedených údajů, byla výpočtem stanovena částka měsíční splátky úvěru a výše zbytkového úvěru k roku prodeje (viz. tab. č. 6)

**Tab. č. 24 – Roční hotovostní toky (nástavba)**

Splátka úvěru	Měsíčně	za 20 let
Výše splátky	66 917 Kč	16 060 158 Kč

Výše zbytkového úvěru po konci vlastnictví	
ZÚ	6 930 075 Kč

**Tab. č. 25 – Hotovostní toky za rok 1 až 5 (nástavba)**

Rok	1	2	3	4	5
<b>Příjem v roce</b>	3 050 000,00	3 202 500,00	3 362 625,00	3 530 756,25	3 707 294,06
<b>Ztráty ne pronajmutím</b>	61 000,00	64 050,00	67 252,50	70 615,13	74 145,88
<b>Skutečný hrubý příjem</b>	2 989 000,00	3 138 450,00	3 295 372,50	3 460 141,13	3 633 148,18
<b>Výdaje</b>	896 700,00	941 535,00	988 611,75	1 038 042,34	1 089 944,45
<b>Čistý příjem</b>	2 092 300,00	2 196 915,00	2 306 760,75	2 422 098,79	2 543 203,73
<b>Hypoteční splátka</b>	803 007,88	803 007,88	803 007,88	803 007,88	803 007,88
<b>Hotovostní tok</b>	1 289 292,12	1 393 907,12	1 503 752,87	1 619 090,91	1 740 195,85

**Tab. č. 26 – Hotovostní toky za rok 6 až 10 (nástavba)**

Rok	6	7	8	9	10
<b>Příjem v roce</b>	3 892 658,77	4 087 291,70	4 291 656,29	4 506 239,10	<b>4 731 551,06</b>
<b>Ztráty ne pronajmutím</b>	77 853,18	81 745,83	85 833,13	90 124,78	94 631,02
<b>Skutečný hrubý příjem</b>	3 814 805,59	4 005 545,87	4 205 823,16	4 416 114,32	4 636 920,04
<b>Výdaje</b>	1 144 441,68	1 201 663,76	1 261 746,95	1 324 834,30	1 391 076,01
<b>Čistý příjem</b>	2 670 363,91	2 803 882,11	2 944 076,21	3 091 280,03	3 245 844,03
<b>Hypoteční splátka</b>	803 007,88	803 007,88	803 007,88	803 007,88	803 007,88
<b>Hotovostní tok</b>	1 867 356,03	2 000 874,23	2 141 068,33	2 288 272,15	2 442 836,15

Prodejní cenu nemovitosti lze spočítat výnosovým způsobem pomocí tzv. věčné renty. Při zjednodušeném výpočtu, kde budeme vycházet z hodnot  $2 \times 250 \text{ m}^2 \times 2\,500 \text{ Kč/m}^2$  za administrativní část objektu a  $3 \times 250 \text{ m}^2 \times 200 \text{ Kč/m}^2/\text{měs.} \times 12$  ročních plateb, při očekávané kapitalizační míře rovné 6 % v době prodeje a odečtení nákladů, vychází prodejní cena objektu ve výši **40 713 936 Kč**. Pokud bychom chtěli objekt prodat, nesmíme zapomenout na přičtení ceny pozemku. Cena pozemků z oceňovací vyhlášky<sup>13</sup> v Hradci Králové, je stanovena na  $1920 \text{ Kč/m}^2$ , tudíž by se cena majetku zvedla o 744 960 Kč..

Po odečtení nákladů na prodej a splacení zbytkového úvěru, vychází čistá prodejní cena:

Prodejní hodnota	40 713 936 Kč
Prodejní náklady	-2 035 697 Kč
Zbytkový úvěr	-6 930 075 Kč
<b>Čistá prodejní hodnota</b>	<b>31 748 164 Kč</b>

Ze získaných hodnot lze dále vyjádřit čistou současnou hodnotu. Na její výpočet využijme vzorec:

$$\sum_{t=1}^n \frac{HT_t}{(1+i)^t} - HT_0$$

$HT_t$ .....hotovostní tok

$i$ .....roční úroková míra

$t$ .....časová perioda

**Tab. č. 27 – Čistá současná hodnota rok 0 až 5 (nástavba)**

Rok	0	1	2	3	4	5
Hotovostní tok	-8 043 949 Kč	1 289 292 Kč	1 393 907 Kč	1 503 753 Kč	1 619 091 Kč	1 740 196 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	-8 043 949 Kč	1 289 292 Kč	1 393 907 Kč	1 503 753 Kč	1 619 091 Kč	1 740 196 Kč
odúročitel		0,9709	0,9426	0,9151	0,8885	0,8626
Dílčí hodnoty	-8 043 949 Kč	1 251 740 Kč	1 313 891 Kč	1 376 147 Kč	1 438 541 Kč	1 501 108 Kč

**Tab. č. 28 – Čistá současná hodnota rok 6 až 10 (nadstavba)**

Rok	6	7	8	9	10
Hotovostní tok	1 867 356 Kč	2 000 874 Kč	2 141 068 Kč	2 288 272 Kč	2 442 836 Kč
Hodnota reverse	0	0	0	0	31 748 164 Kč
<b>Celkem</b>	1 867 356 Kč	2 000 874 Kč	2 141 068 Kč	2 288 272 Kč	34 191 000 Kč
odúročitel	0,8375	0,8131	0,7894	0,7664	0,7441
Dílčí hodnoty	1 563 881 Kč	1 626 894 Kč	1 690 179 Kč	1 753 770 Kč	25 441 315 Kč

**Čistá současná hodnota zbytková = 30 913 518 Kč**

**(suma dílčích hodnot za roky 0 až 10)**

#### ZÁVĚR VÝPOČTU VARIANTY 3:

Zbytková hodnota nemovitosti je kladná, z toho vyplývá, že návrh je **finančně opodstatnitelný**.

Ze zjištění cen pozemků z oceňovací vyhlášky v Hradci Králové, kde je uvedena cena 1920 Kč/m<sup>2</sup>, činí cena pozemku 744 960 Kč. Prodej nemovitosti za částku 31 658 478 Kč je realizovatelný.

Konečná celková prodejní hodnota nemovitosti by v tomto případě činila:

Hodnota nemovitosti (zbytková)	30 913 518 Kč
Hotovostní vklad	8 043 949 Kč
Úvěr	12 065 924 Kč
<b>Celková hodnota</b>	<b>51 023 391 Kč</b>

### 3.6 MAXIMÁLNÍ VÝNOSNOST

Zde je nutné provést závěrečné hodnocení ze zjištěných výsledků.

Jako první je třeba zkontrolovat, zda vybrané varianty splnily požadovaná kritéria na legální přípustnost, fyzickou možnost a finanční proveditelnost.

	<i>Legální přípustnost</i>	<i>Fyzická možnost</i>	<i>Finanční opodstatnění</i>
<i>Varianta 1</i>	ano	ano	ano
<i>Varianta 2</i>	ano	ano	ano
<i>Varianta 3</i>	ano	ano	ano

Pokud více variant splnilo požadovaná kritéria, rozhodujícím faktorem na posouzení, která varianta je nejvýnosnější, rozhoduje výše čisté zůstatkové hodnoty.

<i>Varianta 1</i>	
Čistá prodejní hodnota	9 099 005,00 Kč
<b>Čistá současná hodnota</b>	<b>10 698 115,00 Kč</b>
Celková prodejní hodnota	10 698 115,00 Kč
<i>Varianta 2</i>	
Čistá prodejní hodnota	13 195 681,00 Kč
<b>Čistá současná hodnota</b>	<b>13 221 191,00 Kč</b>
Celková prodejní hodnota	20 411 975,00 Kč
<i>Varianta 3</i>	
Čistá prodejní hodnota	31 748 164,00 Kč
<b>Čistá současná hodnota</b>	<b>30 913 518,00 Kč</b>
Celková prodejní hodnota	51 023 391,00 Kč

Ze získaných výsledků je zřejmé, že **maximální výnosnost** bude dosažena z **Varianty 3**, jelikož její čistá současná hodnota je nejvyšší, tudíž po přístavbě tří nadzemních podlaží a využívání objektu jako administrativní a bytové prostory.

## 3.7 OCENĚNÍ OBJEKTU VÝNOSOVOU A POROVNÁVACÍ METODOU

### 3.7.1 Výnosová metoda

Dle Bradáče je výnosová metoda definována jako: „ *Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.*

*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.“<sup>2</sup>*

Nejjednodušší výpočet výnosové hodnoty se spočítá ze vztahu:

$$C_v[\text{Kč}] = \frac{\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok]}}{\text{úroková míra [% p. a.]}} \times 100 \%$$

Tento vztah platí za předpokladu, že výnosy jsou po celou dobu konstantní a předpokládaná doba těchto výnosů je dlouhá (tzn. věčná renta)<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. str. 267, 268

*Cena objektu po rekonstrukci*

*Tab. č. 29 – Ocenění objektu výnosovou metodou po rekonstrukci*

<b>Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta</b>		
<b>Příjmy z nájemného (za rok)</b>		
<b>Objekt</b>	<b>nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený</b>	
<b>Bytový dům</b>	<i>Kč/m2/měs</i>	200,00
	<i>celkem m2</i>	500,00
	<i>Kč/měs</i>	100 000,00
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>	<b><i>Kč/rok</i></b>	<b>1 200 000,00</b>
<b>Výdaje na dosažení příjmů (za rok)</b>		
<b><i>Podklady pro výpočet výdajů</i></b>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	<i>RC (Kč)</i>	18 656 814,10
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	<i>C (Kč)</i>	11 380 656,60
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	<i>T (roků) ...n</i>	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	<i>% z RC</i>	30,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	<i>u (%) ..i</i>	3,00
Úročítel pro výpočet amortizace	<i>q (-)</i>	1,030

<b>Výpočet výdajů</b>		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	8 148,00
Pojištění	Kč	55 000,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	239 212,97
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	360 000,00
Správa nemovitostí	Kč	25 000,00
<b>Celkem výdaje ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>687 360,97</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 200 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-687 360,97
Čisté roční nájemné	Kč	512 639,03
<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	512 639,03
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,00
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu</b>	<b>Kč</b>	<b>10 252 780,55</b>
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>10 250 000,00</b>

*Cena objektu s nástavbou*

*Tab. č. 30 – Ocenění objektu výnosovou metodou s nástavbou*

Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
<b>Bytový dům</b>		
bytové prostory	<i>celkem m2</i>	750,00
bytové prostory	<i>Kč/měs/m2</i>	200,00
příjem z byt. Prostorů	<i>Kč/rok</i>	1 800 000,00
administrativní prostory	<i>celkem m2</i>	500,00
administrativní prostory	<i>Kč</i>	2 500,00
příjem z admin. Prostorů	<i>Kč/rok</i>	1 250 000,00
<b>Celkem příjem z nájemného ročně</b>	<b><i>Kč/rok</i></b>	<b>3 050 000,00</b>
<b>Výdaje na dosažení příjmů (za rok)</b>		
<b><i>Podklady pro výpočet výdajů</i></b>		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	<i>RC (Kč)</i>	34 485 196,46
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	<i>C (Kč)</i>	27 222 614,09
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	<i>T (roků) ...n</i>	20,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	<i>% z RC</i>	10,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	<i>u (%) ..i</i>	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	<i>q (-)</i>	1,030

<b>Výpočet výdajů</b>		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	25 000,00
Pojištění	Kč	100 000,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	1 013 108,85
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	305 000,00
Správa nemovitostí	Kč	25 000,00
<b>Celkem výdaje ročně</b>	<b>Kč</b>	<b>1 468 108,85</b>
<b>Výpočet čistého ročního nájemného</b>		
Příjmy ročně celkem	Kč	3 050 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-1 468 108,85
Čisté roční nájemné	Kč	1 581 891,15
<b>Výpočet výnosové hodnoty</b>		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	1 581 891,15
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,00
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu</b>	<b>Kč</b>	<b>31 637 823,08</b>
<b>Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)</b>	<b>Kč</b>	<b>31 640 000,00</b>

### 3.7.2 Porovnávací (komparativní) metoda

Výpočet ceny nemovitosti vychází obecně z obvyklé ceny, která je definována v § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku je **obvyklá cena** definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“<sup>1</sup>*

Definice obvyklé ceny je uvedena i v zákoně č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění platném k datu ocenění a zní: *„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“<sup>2</sup>*

V souladu s definicí obvyklé ceny v zákoně o oceňování majetku bude v tomto posudku provedeno porovnání s obdobnými bytovými domy v dané lokalitě. Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny bude určen podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a vypočtených hodnot.

---

<sup>1</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

<sup>2</sup> Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

### ***Ocenění přímým porovnáním***

Ocenění bytového domu je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, případně cenou inzerovanou.

Pro ocenění daného bytového domu je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných bytů je pomocí indexů odlišnosti z cen srovnávacích bytových domů odvozena hodnota oceňovaného bytu. Odlišnosti jednotlivých bytových domů byly zohledněny koeficienty *K1* až *K9*, z nichž byl vypočten index odlišnosti *IO*.

Z takto získané hodnoty je následným statistickým vyhodnocením zjištěna hodnota průměrná, minimální a maximální, dále výběrová směrodatná odchylka a variační koeficienty.

K porovnání byly použity nabídky bytových domů k prodeji v lokalitě Hradec Králové (porovnávané bytové domy nalezneme v příloze č.1)

***Tab. č. 31 – Srovnávací objekty pro porovnávací metodu***

<b>Č.</b>	<b>Lokalita</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Užitná plocha (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Jiné</b>
<b><i>Oceň. objekt</i></b>	<i>Průmyslová</i>		771,05	<i>cihlový, sklep, podkroví, parkovací stání</i>
<b>1</b>	Na Břehách	2+1,3+1	200	cihlový, 3 garáže, sklep, zahrada, podkroví
<b>2</b>	Hradecká	2+1,2+1	198	cihlový, sklep, podkroví, zahrada, garáž
<b>3</b>	Kubelíkova	2 bytové jednotky	611	cihlový, dvoj-garáž, zahrada, sklep,
<b>4</b>	Dobrovského	3 bytové jednotky	230	cihlový, sklep, 2 garáže,
<b>5</b>	Tomkova	3 patra - každé 70 m <sup>2</sup> ploch	390	cihlový, výtah, sklep, podkroví
<b>6</b>	Mikoláše Aleše	2+1,2+1,1+1	250	cihlový, zahrada, parkování na ulici
<b>7</b>	Pražská třída	2 patra	750	cihlový, parkování pro 25 aut, podkroví, restaurace, sklepy
<b>8</b>	Kabátníková	3+1, 3+kk	200	cihlový, bazén, altán, parkovací stání, podkroví, sklep
<b>9</b>	Kydlinovská	3+kk, 3+1	180	cihlový, podkroví, sklep, zahrada, bazén
<b>10</b>	Nerudova	4+1, 3+1	360	cihlový, podkroví, sklep, dvougaráž, přístřešek

Tab. č. 32 – Upravovací koeficienty pro porovnávací metodu

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K <sub>CR</sub>	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Kč	lokality	velikost	stavebně technický stav	občanská vybavenost	výbavení (možností) domu	podkroví + sklep	pozemky	parkování	úvaha odhadce	K1× ... × K9	Kč
1	4 390 000	0,90	3 951 000	0,94	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	0,93	4 247 806
2	5 300 000	0,90	4 770 000	0,95	0,97	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	0,93	5 125 605
3	4 900 000	0,90	4 410 000	0,94	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01	1,02	4 336 679
4	7 500 000	0,90	6 750 000	0,97	0,97	1,00	1,00	1,01	1,00	1,02	1,01	1,00	0,98	6 894 732
5	9 900 000	0,90	8 910 000	1,01	1,02	0,95	0,99	0,99	1,00	1,00	0,96	0,96	0,88	10 079 052
6	4 900 000	0,90	4 410 000	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,98	1,02	0,97	0,96	0,88	5 035 306
7	7 990 000	0,90	7 191 000	0,93	1,10	1,00	0,98	1,00	0,97	1,00	1,00	0,96	0,93	7 702 729
8	7 600 000	0,90	6 840 000	0,93	0,96	1,01	1,00	1,02	1,00	1,02	1,00	1,01	0,95	7 218 697
9	7 200 000	0,90	6 480 000	0,96	0,96	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,97	0,89	7 248 711
10	8 950 000	0,90	8 055 000	0,97	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,01	1,01	7 980 100

**Tab. č. 33 – Ocenění objektu porovnávací metodou**

Celkem průměr	<b>Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>6 586 942</b>
Minimum	Kč/m <sup>2</sup>	4 247 806
Maximum	Kč/m <sup>2</sup>	10 079 052
Směrodatná výběrová odchylka	<i>s</i>	1 867 583
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - <i>s</i>	4 719 358
Pravděpodobná horní hranice	průměr + <i>s</i>	8 454 525
<b>Cena rodinného domu stanovená přímým porovnáním</b>	<b>Kč</b>	<b>6 590 000</b>
<i>K<sub>CR</sub></i>	Koeficient redukce na pramen ceny	
<i>K1</i>	Koeficient úpravy na lokalitu	
<i>K2</i>	Koeficient úpravy na velikosti	
<i>K3</i>	Koeficient úpravy na stavebně technický stav	
<i>K4</i>	Koeficient úpravy na občanskou vybavenost	
<i>K5</i>	Koeficient úpravy na vybavení domu	
<i>K6</i>	Koeficient úpravy na podkroví + sklep	
<i>K7</i>	Koeficient úpravy na pozemky	
<i>K8</i>	Koeficient úpravy na parkování	
<i>K9</i>	Koeficient úpravy na úvahu odhadce	
	Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$ , u inzerce přiměřeně nižší	
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

### 3.7.3 Porovnání vypočtených cen objektu

Jelikož analýza nejvyššího a nejlepšího využití se zabývá pohledem na budoucí cenu majetku, byl objekt oceněn i metodami, který určí cenu v daném místě a čase, tedy metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací.

Jednotlivé ceny nám byli nápomocny při výpočtu HABU, ale pro zajímavost je zde uvádím, abychom mohli porovnat, jestli se podobají či nikoliv.

#### *Výnosová metoda*

Cena objektu po rekonstrukci	10 250 000,00 Kč
Cena objektu s nástavbou	31 640 000,00 Kč

#### *Porovnávací metoda*

Cena objektu po porovnání s podobnými stavbami na trhu	6 590 000,00 Kč
--	-----------------

#### *Nákladová metoda*

Cena stavby před rekonstrukcí	6 705 000,00 Kč
Cena stavby po rekonstrukci	12 400 000,00 Kč
Cena stavby s nástavbou	22 630 000,00 Kč

#### *HABU\**

Varianta 1 - čistá prodejní hodnota za 10 let	9 099 005,00 Kč
Varianta 2 - čistá prodejní hodnota za 10 let	13 195 681,00 Kč
Varianta 3 - čistá prodejní hodnota za 10 let	40 713 936,00 Kč

\*dané ceny jsou vypočítány s předpokládaným odstupem 10 let

#### **Zhodnocení:**

Při zachování stávajícího stavu je odhadovaná současná cena prodeje rovna dle porovnávací metody 6 590 000 Kč a podle nákladové metody 6 705 000 Kč. Její prodejní cena by za deset let mohla narůst na 9 099 005 Kč.

Cena stavby po rekonstrukci se pohybuje mezi 10 250 000 Kč při výpočtu výnosovou metodou a 12 400 000 Kč za použití nákladové metody. Odhadovaná cena za deset let je rovna cca 13 200 000 Kč.

Pokud bychom přistoupili na variantu vystavění nástavby, výnosovou metodou bychom se dostali na částku 31 640 000 Kč a nákladovou metodou na hodnotu 22 630 000 Kč. Cena za deset let by se mohla pohybovat okolo 40 700 000 Kč.

## ZÁVĚR

Cílem práce bylo seznámit se a pochopit problematiku analýzy nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Tato metoda není v České republice nijak rozšířena, ale dle mezinárodních standardů, by měla být součástí jakéhokoliv odhadu hodnoty majetku, zvláště pak nemovitého.

Analýza se skládá ze čtyř základních hypotéz, které je nutné postupně potvrdit/vyloučit a pouze objekty, které splní všechny požadované faktory, jsou ekonomicky výnosné. Jedná se o legální přípustnost, kde je nutné se zabírat legislativními normami a zjistit omezující stanoviska dotčených orgánů. Dalším faktorem je fyzická možnost. Zde je nutné zaměřit se na technické a technologické aspekty stavby a zvolit správné varianty využití objektu. Pokud nám legální přípustnost ani fyzická možnost neomezí množství alternativ, je na odhadci, aby stanovil, které východiska jsou pro investora nejzajímavější. Třetí hypotézou je finanční proveditelnost, která vychází z nákladů a příjmů z nemovitosti a poukazuje na budoucí výnosnost objektu. Poslední hypotézou je maximální výnosnost, která rozhoduje, která ze zvolených variant je pro investora nejvýhodnější, tudíž jakou variantu by měl zvolit.

S ohledem na postup při analýze nejvyššího a nejlepšího využití majetku bylo nutné prostudovat právní normy a další dokumenty a to hlavně pro zjištění hypotézy legální přípustnosti. Dále bylo nutné správně zvolit varianty, kterými se budeme v příkladu zabývat. Jako nejzajímavější byly zvoleny varianty stávajícího stavu, rekonstrukce a nástavby. Pro variantu rekonstrukce a nástavby, bylo zapotřebí pomocí nákladové metody stanovit výši nákladů na jednotlivé alternativy.

Pomocí metody HABU bylo zjištěno, že všechny uvažované alternativy splňují čtyři základní hypotézy. Na základě čisté současné hodnoty bylo rozhodnuto, že nejvýnosnější je Varianta 3 – nástavba.

K procvičení a pomocným účelům byla dále vypočtena hodnota nemovitosti v současném a budoucím stavu pomocí výnosové a porovnávací metody.

## 4 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### LITERATURA:

- (1) MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku*. In: Soudní inženýrství, č. 4/2006.
- (2) BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- (3) MELEN, V.Z. *Analýza nejvyššího a nejlepšího využití majetku II*. In: Soudní inženýrství, č. 5/2008.
- (18) International Valuation Standards. International Valuation Standards Council. 2011
- (19) European Valuation Standards. The European Group of Valuers Associations. 2009

### LEGISLATIVNÍ ZDROJE:

- (7) Zákon č. 501/2006 sb., o obecných požadavcích na využívání území
- (8) Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v aktuálním znění
- (11) Zákon č. 20/1987 Sb., zákon České národní rady o státní památkové péči (o státní památkové péči), v aktuálním znění
- (15) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- (17) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- (13) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- (16) Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb.

## ELEKTRONICKÉ ZDROJE:

- (4) ČÚZK: *Státní správa zeměměřictví a katastru* [online]. [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: [http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=hUTCHu7P7Fr8p7TTyJaa w5AVccokbGuhBUsHQ9TYcze-P6l1CQk98oeykF-yCB-XLz\\_6a\\_VnR842j8HZghm-Yp3agSpu6k2bvDu9gEHDDvCD4hso9ux4iw==](http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=hUTCHu7P7Fr8p7TTyJaa w5AVccokbGuhBUsHQ9TYcze-P6l1CQk98oeykF-yCB-XLz_6a_VnR842j8HZghm-Yp3agSpu6k2bvDu9gEHDDvCD4hso9ux4iw==)
- (5) HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: Územní plán. In: [online]. [cit.2015-03-28].Dostupné z:[http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client\\_type=map\\_resize&strange\\_opener=1](http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client_type=map_resize&strange_opener=1)
- (6) HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: *Regulativ platný pro stávající stav* [online]. [cit. 2015-03-24]. Dostupné z: <http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/doc/sv.htm>
- (9) HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: Památkově chráněná území a ochranná pásma v městě Hradec Králové. In: [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z: <http://www.hradeckralove.org/urad/pamatkove-chranena-uzemi>
- (10) HRADEC KRÁLOVÉ Oficiální stránky statutárního města: Památkově chráněná území a ochranná pásma v městě Hradec Králové. In: [online]. [cit. 2015-03-28]. Dostupné z:[http://www.hradeckralove.org/uploads/odbor\\_pamatkove\\_pece/MPR\\_MPZ.jpg](http://www.hradeckralove.org/uploads/odbor_pamatkove_pece/MPR_MPZ.jpg)
- (12) REALITYMIX.CZ: *katalog 174 736 nemovitostí* [online]. [cit. 2015-05-13].Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>
- (14) *Cenové ukazatelé ve stavebnictví pro rok 2015* [online]. [cit. 2015-05-15]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2015.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2015.html)

## 5 SEZNAM TABULEK A OBRÁZKŮ

### TABULKY:

Tab. č. 1	Obestavěný prostor před/po rekonstrukci	str. 39
Tab. č. 2	Základní údaje výpočtu před rekonstrukcí	str. 42
Tab. č. 3	Koeficient $K_4$ - před/po rekonstrukci	str. 43
Tab. č. 4	Opotřebenění stavby analytickou metodou před rekonstrukcí	str. 44
Tab. č. 5	Index trhu $I_t$	str. 45
Tab. č. 6	Index polohy $I_p$	str. 46
Tab. č. 7	Cena stavby nákladovým způsobem před rekonstrukcí	str. 47
Tab. č. 8	Opotřebenění stavby analytickou metodou po rekonstrukci	str. 49
Tab. č. 9	Cena stavby nákladovým způsobem po rekonstrukci	str. 50
Tab. č. 10	Obestavěný prostor objektu s nástavbou	str. 53
Tab. č. 11	Základní údaje výpočtu objektu s nástavbou	str. 55
Tab. č. 12	Koeficient $K_4$ - nástavba	str. 56
Tab. č. 13	Opotřebenění stavby analytickou metodou s nástavbou	str. 57
Tab. č. 14	Cena stavby nákladovým způsobem s nástavbou	str. 58
Tab. č. 15	Hotovostní toky za rok 1 až 5 (stávající stav)	str. 60
Tab. č. 16	Hotovostní toky za rok 6 až 10 (stávající stav)	str. 61
Tab. č. 17	Čistá současná hodnota rok 0 až 5 (stávající stav)	str. 62
Tab. č. 18	Čistá současná hodnota rok 6 až 10 (stávající stav)	str. 62
Tab. č. 19	Roční hotovostní toky (rekonstrukce)	str. 64
Tab. č. 20	Hotovostní toky za rok 1 až 5 (rekonstrukce)	str. 64
Tab. č. 21	Hotovostní toky za rok 6 až 10 (rekonstrukce)	str. 64
Tab. č. 22	Čistá současná hodnota rok 0 až 5 (rekonstrukce)	str. 65
Tab. č. 23	Čistá současná hodnota rok 6 až 10 (rekonstrukce)	str. 66
Tab. č. 24	Roční hotovostní toky (nástavba)	str. 68
Tab. č. 25	Hotovostní toky za rok 1 až 5 (nástavba)	str. 68
Tab. č. 26	Hotovostní toky za rok 6 až 10 (nástavba)	str. 68
Tab. č. 27	Čistá současná hodnota rok 0 až 5 (nástavba)	str. 70
Tab. č. 28	Čistá současná hodnota rok 6 až 10 (nástavba)	str. 70
Tab. č. 29	Ocenění objektu výnosovou metodou před rekonstrukcí	str. 73
Tab. č. 30	Ocenění objektu výnosovou metodou s nástavbou	str. 75
Tab. č. 31	Srovnávací objekty pro porovnávací metodu	str. 78
Tab. č. 32	Upravovací koeficienty pro porovnávací metodu	str. 79
Tab. č. 33	Ocenění objektu porovnávací metodou	str. 80

## **OBRÁZKY:**

Obr. č. 1	Výřez z katastrální mapy s vyznačením hodnoceného objektu	str. 21
Obr. č. 2	Výřez z územního plánu města Hradec Králové	str. 22
Obr. č. 3	Mapa vymezení hranice Městská památkové rezervace Hradec Králové (MPR), Městské památkové zóny Hradec Králové (MPZ) a Ochranného pásma městské památkové rezervace Hradec Králové (OP MPR)	str. 25


## **6 SEZNAM PŘÍLOH**


Příloha č. 1	Přehled obdobných nemovitostí pro porovnávací metodu	str. 89
Příloha č. 2	Podklady k oceňované nemovitosti	str. 98


Č.	Popis	Cena																																																				
1	<p><b>Na Břehách, Hradec Králové – Třebeš</b></p> <p>Ve vilové čtvrti v Hradci Králové, části obce Třebeš exkluzivně nabízíme částečně podsklepenou vilu se dvěma bytovými jednotkami postavenou ve 30. letech minulého století. Klidná lokalita, ulice bez výrazného provozu. Vila je vhodná i pro komerční využití, Fakultní nemocnice v dosahu, 10 min. chůze. Škola, školka 10 min. chůze, obchodní dům 7 min. chůze. K domu náleží 3 garáže, kůlna a dílna. Vila je situována na kraj pozemku, ze zadní strany je prostorná obdélníková zahrada s upraveným trávníkem. Zahrada je uzavřena okolními pozemky a stromy a není do ní vidět z ulice. Je situována jihozápadně, takže je osvětlena sluníčkem po celý den. Dispozice vily jsou následující: v přízemí je bytová jednotka 2+1 s koupelnou a toaletou, dále prádelna a kotelná. V patře je byt 3+1 s koupelnou, toaletou a terasou. V půdních prostorách lze stavebně upravit na další bytové, nebytové prostory. Vytápění vily je zajištěno ústředním topením plynovým kotlem. Možnost instalace krbu či krbových kamen. Vila je napojena na kanalizaci a městský vodovod. Na pozemku vlastní studna.</p>  <table border="0" data-bbox="375 1220 1189 1680"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>4 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)</td> <td>Parkování:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>001418</td> <td>Garáž:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>21.12.2014</td> <td>Voda:</td> <td>Místní zdroj, Dálkový vodovod</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Dobrý</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Poloha domu:</td> <td>Samostatný</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace</td> </tr> <tr> <td>Umístění objektu:</td> <td>Klidná část obce</td> <td>Telekomunikace:</td> <td>Telefon</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Elektřina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>2</td> <td>Doprava:</td> <td>Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus</td> </tr> <tr> <td>Plocha zastavěná:</td> <td>430 m<sup>2</sup></td> <td>Komunikace:</td> <td>Betonová, Dlážděná, Asfaltová, Neupravená</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> <td>Vybavení:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Plocha pozemku:</td> <td>928 m<sup>2</sup></td> <td>Výtah:</td> <td>✗</td> </tr> <tr> <td>Sklep:</td> <td>30 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 21.12.2014  ID zakázky: 001418  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove-trebes-na-brechach/1778630748#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove-trebes-na-brechach/1778630748#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	4 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Parkování:	✓	ID zakázky:	001418	Garáž:	✓	Aktualizace:	21.12.2014	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod	Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové	Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod	Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace	Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon	Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V	Podlaží:	2	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus	Plocha zastavěná:	430 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Betonová, Dlážděná, Asfaltová, Neupravená	Užitná plocha:	200 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✓	Plocha pozemku:	928 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗	Sklep:	30 m <sup>2</sup>			<p><b>4 390 000 Kč</b>  za nemovitost,  včetně  provize,  včetně  poplatků,  včetně DPH,  včetně  právního  servisu (k  jednání)</p>
Celková cena:	4 390 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Parkování:	✓																																																			
ID zakázky:	001418	Garáž:	✓																																																			
Aktualizace:	21.12.2014	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod																																																			
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové																																																			
Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod																																																			
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace																																																			
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon																																																			
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V																																																			
Podlaží:	2	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus																																																			
Plocha zastavěná:	430 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Betonová, Dlážděná, Asfaltová, Neupravená																																																			
Užitná plocha:	200 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✓																																																			
Plocha pozemku:	928 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗																																																			
Sklep:	30 m <sup>2</sup>																																																					


Č.	Popis	Cena																																																				
2	<p><b>Hradecká, Hradec Králové</b></p> <p>Nabízíme k prodeji podsklepenou dvougenerační vilu s možností půdní vestavby v Hradecké ulici v Hradci Králové, katastrální území Nový Hradec Králové. Ve vile jsou 2 samostatné bytové jednotky 2+1, které byly průběžně modernizovány, prostorný sklep a půda vhodná k vestavbě např. ateliéru. Vila je vhodná jak k pohodlnému bydlení 2 rodin, tak i jako reprezentativní sídlo firmy nebo například zubní ordinace. K vile náleží poměrně velká zahrada s garáží a kolnami. Hlavní výhodou této nabídky je rozhodně velmi strategická poloha blízko centra, veškerá občanská vybavenost, MHD přímo naproti.</p>  <table border="0" data-bbox="379 1077 1182 1491"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>5 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)</td> <td>Sklep:</td> <td>45 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>001416</td> <td>Garáž:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>10.12.2014</td> <td>Voda:</td> <td>Místní zdroj, Dálkový vodovod</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Dobrý</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Poloha domu:</td> <td>Samostatný</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace</td> </tr> <tr> <td>Umístění objektu:</td> <td>Centrum obce</td> <td>Telekomunikace:</td> <td>Telefon</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Elektřina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>3 včetně 1 podzemního</td> <td>Doprava:</td> <td>Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus</td> </tr> <tr> <td>Plocha zastavěná:</td> <td>267 m<sup>2</sup></td> <td>Komunikace:</td> <td>Asfaltová</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>198 m<sup>2</sup></td> <td>Vybavení:</td> <td>✗</td> </tr> <tr> <td>Plocha pozemku:</td> <td>556 m<sup>2</sup></td> <td>Výtah:</td> <td>✗</td> </tr> <tr> <td>Plocha zahrady:</td> <td>289 m<sup>2</sup></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 198 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 10.12.2014  ID zakázky: 001416  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove--hradecka/2210185308#img=4&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove--hradecka/2210185308#img=4&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	5 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Sklep:	45 m <sup>2</sup>	ID zakázky:	001416	Garáž:	✓	Aktualizace:	10.12.2014	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod	Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové	Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod	Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace	Umístění objektu:	Centrum obce	Telekomunikace:	Telefon	Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V	Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus	Plocha zastavěná:	267 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Asfaltová	Užitná plocha:	198 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗	Plocha pozemku:	556 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗	Plocha zahrady:	289 m <sup>2</sup>			<p><b>5 300 000 Kč</b>  za nemovitost,  včetně  provize,  včetně  poplatků,  včetně DPH,  včetně  právního  servisu (k  jednání)</p>
Celková cena:	5 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Sklep:	45 m <sup>2</sup>																																																			
ID zakázky:	001416	Garáž:	✓																																																			
Aktualizace:	10.12.2014	Voda:	Místní zdroj, Dálkový vodovod																																																			
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové																																																			
Stav objektu:	Dobrý	Plyn:	Plynovod																																																			
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace																																																			
Umístění objektu:	Centrum obce	Telekomunikace:	Telefon																																																			
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V																																																			
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus																																																			
Plocha zastavěná:	267 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Asfaltová																																																			
Užitná plocha:	198 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗																																																			
Plocha pozemku:	556 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗																																																			
Plocha zahrady:	289 m <sup>2</sup>																																																					

Č.	Popis	Cena																																												
3	<p><b>Kubelíkova, Hradec Králové - Slezské Předměstí</b></p> <p>Nabízíme prodej rodinného domu o dvou samostatných bytových jednotkách s vlastním vstupem a elektroměry v klidné části Slezského Předměstí. 1. NP - zádveží, chodba, koupelna - rohová vana a sprchový kout, 2x pokoj, kuchyň. Na mezipatře - WC. 2. NP - vstup na terasu, chodba, koupelna ( nutná rekonstrukce), kuchyň a 2x pokoj. V mezipatře druhé WC. Dům je celý podsklepen. Voda - městský vodovod a studna, vytápění - ústřední plynové, TUV - bojler. Součástí domu je garáž pro dvě auta, pergola. Zahrada - 319 m<sup>2</sup>. Velmi žádaná lokalita. Možno jako dvougenerační vila, nebo využití k podnikání, např. soukromé ordinace apod. Veškeré služby v místě ( poliklinika, lékárna, školy, školky, obchody, pošta i MHD). Hypoteční a právní servis zajištěn. Doporučujeme prohlídku.</p>  <table border="0" data-bbox="339 1055 1206 1413"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>4 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize</td> <td>Plocha podlahová:</td> <td>198 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Náklady na bydlení:</td> <td>0.00</td> <td>Plocha pozemku:</td> <td>319 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>61702</td> <td>Sklep:</td> <td>94 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>21.11.2014</td> <td>Garáž:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Voda:</td> <td>Dálkový vodovod</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Dobrý</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>Poloha domu:</td> <td>Samostatný</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>3 včetně 1 podzemního</td> <td>Elektřina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Plocha zastavěná:</td> <td>144 m<sup>2</sup></td> <td>Doprava:</td> <td>MHD</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>611 m<sup>2</sup></td> <td>Komunikace:</td> <td>Dlážděná, Asfaltová</td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 611 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 21.11.2014  ID zakázky: 61702</p> <p>Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove-slezske-predmesti-kubelikova/3545116764#img=1&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove-slezske-predmesti-kubelikova/3545116764#img=1&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	198 m <sup>2</sup>	Náklady na bydlení:	0.00	Plocha pozemku:	319 m <sup>2</sup>	ID zakázky:	61702	Sklep:	94 m <sup>2</sup>	Aktualizace:	21.11.2014	Garáž:	2	Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod	Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové	Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod	Typ domu:	Patrový	Odpad:	Veřejná kanalizace	Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Elektřina:	230V, 400V	Plocha zastavěná:	144 m <sup>2</sup>	Doprava:	MHD	Užitná plocha:	611 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová	<p><b>4 900 000 Kč</b> za nemovitost, včetně provize</p>
Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	198 m <sup>2</sup>																																											
Náklady na bydlení:	0.00	Plocha pozemku:	319 m <sup>2</sup>																																											
ID zakázky:	61702	Sklep:	94 m <sup>2</sup>																																											
Aktualizace:	21.11.2014	Garáž:	2																																											
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod																																											
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové																																											
Poloha domu:	Samostatný	Plyn:	Plynovod																																											
Typ domu:	Patrový	Odpad:	Veřejná kanalizace																																											
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Elektřina:	230V, 400V																																											
Plocha zastavěná:	144 m <sup>2</sup>	Doprava:	MHD																																											
Užitná plocha:	611 m <sup>2</sup>	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová																																											


Č.	Popis	Cena																																												
4	<p><b>Dobrovského, Hradec Králové - Pražské Předměstí</b></p> <p>V Hradci Králové na Pražském Předměstí nedaleko centra v Dobrovského ulici prodává se podsklepený "továrníkův" dvougenerační dům se dvěma garážemi a menší zahradou. V současné době jsou v domě 3 bytové jednotky, kde proběhla částečná rekonstrukce (nová okna, nové plynové kotle, rozvody vody a plynu), všechny stavební práce ovšem nejsou dokončeny. Na střeše je nová krytina - kanadský šindel. Nemovitost je vhodná k přebudování na bytový dům se dvěma byty 4+1, nebo například jako ordinace s luxusním bydlením.</p>  <table border="0" data-bbox="357 987 1190 1379"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>7 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)</td> <td>Plocha pozemku:</td> <td>299 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>001437</td> <td>Parkování:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>21.12.2014</td> <td>Garáž:</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Po rekonstrukci</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Poloha domu:</td> <td>Řadový</td> <td>Telekomunikace:</td> <td>Telefon, Internet</td> </tr> <tr> <td>Umístění objektu:</td> <td>Centrum obce</td> <td>Elektřina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Doprava:</td> <td>Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>3 včetně 1 podzemního</td> <td>Komunikace:</td> <td>Asfaltová</td> </tr> <tr> <td>Plocha zastavěná:</td> <td>299 m<sup>2</sup></td> <td>Vybavení:</td> <td>✗</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>230 m<sup>2</sup></td> <td>Výtah:</td> <td>✗</td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 230 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 21.12.2014  ID zakázky: 001437  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/hradec-kralove-prazske-predmesti-dobrovskeho/3387240540#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/hradec-kralove-prazske-predmesti-dobrovskeho/3387240540#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	7 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha pozemku:	299 m <sup>2</sup>	ID zakázky:	001437	Parkování:	✓	Aktualizace:	21.12.2014	Garáž:	2	Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové	Stav objektu:	Po rekonstrukci	Plyn:	Plynovod	Poloha domu:	Řadový	Telekomunikace:	Telefon, Internet	Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	230V, 400V	Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus	Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Asfaltová	Plocha zastavěná:	299 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗	Užitná plocha:	230 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗	<p><b>7 500 000 Kč</b>  za nemovitost,  včetně  provize,  včetně  poplatků,  včetně DPH,  včetně  právního  servisu (k  jednání)</p>
Celková cena:	7 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha pozemku:	299 m <sup>2</sup>																																											
ID zakázky:	001437	Parkování:	✓																																											
Aktualizace:	21.12.2014	Garáž:	2																																											
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové																																											
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Plyn:	Plynovod																																											
Poloha domu:	Řadový	Telekomunikace:	Telefon, Internet																																											
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektřina:	230V, 400V																																											
Typ domu:	Patrový	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus																																											
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního	Komunikace:	Asfaltová																																											
Plocha zastavěná:	299 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✗																																											
Užitná plocha:	230 m <sup>2</sup>	Výtah:	✗																																											

Č.	Popis	Cena																																				
5	<p><b>Tomkova, Hradec Králové</b></p> <p>Nabízíme k prodeji dům v historickém centru v ulici Tomkova na Velkém náměstí v Hradci Králové. Jedná se o třípodlažní dům se sklepním a půdním prostorem a s novým výtahem do všech pater s užžitnou plochou 390 m<sup>2</sup>. Dům je vhodný jako sídlo společnosti, ke kancelářským účelům, nebo po úpravách k vytvoření bytových jednotek. Každé patro nabízí cca 70m<sup>2</sup> ploch + sklepní a půdní prostory o podobných výměrách. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem pro každé patro samostatně. Podrobnější info při prohlídce domu.</p>  <table border="0" data-bbox="328 1070 1216 1451"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>9 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu</td> <td>Užitná plocha:</td> <td>390 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Cena za m<sup>2</sup>:</td> <td>25 385 Kč</td> <td>Voda:</td> <td>Dálkový vodovod</td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>18.12.2014</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>ID:</td> <td>1769091164</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Dobrý</td> <td>Doprava:</td> <td>Silnice, MHD</td> </tr> <tr> <td>Umístění objektu:</td> <td>Centrum obce</td> <td>Komunikace:</td> <td>Dlážďená</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Vybavení:</td> <td>✘</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>4 včetně 1 podzemního</td> <td>Výtah:</td> <td>✔</td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 390 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 18.12.2014  ID zakázky: 1769091164  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/cinzovni-dum/hradec-kralove-hradec-kralove-tomkova/1769091164#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/cinzovni-dum/hradec-kralove-hradec-kralove-tomkova/1769091164#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	9 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Užitná plocha:	390 m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup> :	25 385 Kč	Voda:	Dálkový vodovod	Aktualizace:	18.12.2014	Topení:	Ústřední plynové	ID:	1769091164	Plyn:	Plynovod	Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace	Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Silnice, MHD	Umístění objektu:	Centrum obce	Komunikace:	Dlážďená	Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✘	Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Výtah:	✔	<p><b>9 900 000 Kč</b>  za nemovitost,  včetně  provize,  včetně  právního  servisu</p>
Celková cena:	9 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Užitná plocha:	390 m <sup>2</sup>																																			
Cena za m <sup>2</sup> :	25 385 Kč	Voda:	Dálkový vodovod																																			
Aktualizace:	18.12.2014	Topení:	Ústřední plynové																																			
ID:	1769091164	Plyn:	Plynovod																																			
Stavba:	Cihlová	Odpad:	Veřejná kanalizace																																			
Stav objektu:	Dobrý	Doprava:	Silnice, MHD																																			
Umístění objektu:	Centrum obce	Komunikace:	Dlážďená																																			
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✘																																			
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Výtah:	✔																																			

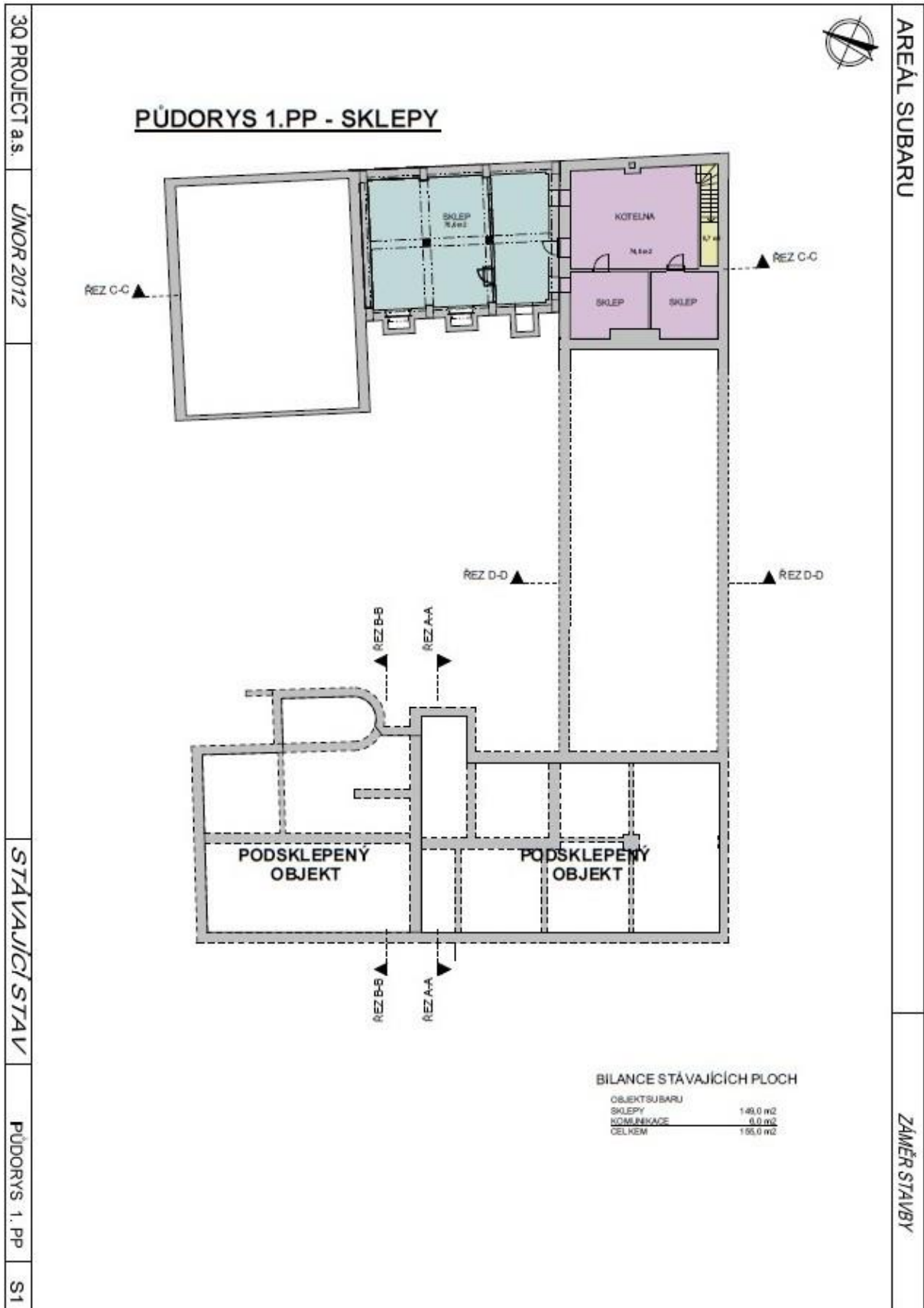
Č.	Popis	Cena																																				
6	<p><b>Mikoláše Alše, Hradec Králové – Pražské předměstí</b></p> <p>Prodej třígeneračního rodinného domu o třech bytových jednotkách 2+1, 2+1 a 1+1 v Hradci Králové. Byty mají samostatné jednotlivé vstupy. Vhodné využití jak bydlení i k podnikání, sídlo firmy. Výborná lokalita a dostupnost v centru města. K domu náleží zahrada 454 m<sup>2</sup> vhodná ke stavbě RD, komerčního objektu, nebo k parkování. Parkování bezplatné na ulici. Výborná dopravní dostupnost - MHD. K dispozici ihned. V bezprostředním okolí bytového domu je školka (500 m), škola (600 m), v blízkosti poliklinika a lékárna (500 m), pošta (800 m), Stanice autobusu a trolejbusu. Vhodné pro klienty, kteří si chtějí zrealizovat svůj sen a podnikat ve vlastním objektu s bydlením, popř. klienty, kteří hledají investici se stálým výnosem 264.000,-Kč</p>  <table border="0" data-bbox="327 1037 1217 1379"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>4 900 000 Kč za nemovitost</td> <td>Plocha zastavěná:</td> <td>245 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Cena za m<sup>2</sup>:</td> <td>19 600 Kč</td> <td>Užitná plocha:</td> <td>250 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>951</td> <td>Plocha podlahová:</td> <td>250 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>09.12.2014</td> <td>Parkování:</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Voda:</td> <td>Dálkový vodovod</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Dobrý</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>Umístění objektu:</td> <td>Centrum obce</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Elektřina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>2</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 250 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 09.12.2014  ID zakázky: 951  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/cinzovni-dum/hradec-kralove-prazske-predmesti-mikolase-alse/4034867292#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/cinzovni-dum/hradec-kralove-prazske-predmesti-mikolase-alse/4034867292#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	245 m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup> :	19 600 Kč	Užitná plocha:	250 m <sup>2</sup>	ID zakázky:	951	Plocha podlahová:	250 m <sup>2</sup>	Aktualizace:	09.12.2014	Parkování:	8	Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod	Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové	Umístění objektu:	Centrum obce	Odpad:	Veřejná kanalizace	Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V	Podlaží:	2			<p><b>4 900 000 Kč</b> za nemovitost</p>
Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost	Plocha zastavěná:	245 m <sup>2</sup>																																			
Cena za m <sup>2</sup> :	19 600 Kč	Užitná plocha:	250 m <sup>2</sup>																																			
ID zakázky:	951	Plocha podlahová:	250 m <sup>2</sup>																																			
Aktualizace:	09.12.2014	Parkování:	8																																			
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod																																			
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové																																			
Umístění objektu:	Centrum obce	Odpad:	Veřejná kanalizace																																			
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V																																			
Podlaží:	2																																					

Č.	Popis	Cena																																								
7	<p><b>Pražská třída, Hradec Králové</b></p> <p>Exkluzivně Vám nabízíme prodej komerčního objektu (FONTÁNA) v Hradci Králové na Pražské třídě v Kuklenách. V současné době využívaného jako restaurace (přední budova), posilovna (zadní budova), ubytovna a půda. Disp.: 1.PP prostorné sklepy, 1.NP: restaurace + veškeré zázemí (nájemní smlouva s měsíční výpovědní lhůtou). Dále se v přízemí nachází velký prostor, který se v současné době využívá jako posilovna, které jsou kompletně zrekonstruovány - nájemní smlouva je do 31.12.2014. V mezipatře sociální zázemí a 2 pokoje. 2.NP: v současné době využíváno jako ubytovna tj. 7 pokojů, 2xWC. Půda vhodná k vestavbě s možností obrovské terasy na rovné střeše současného fitness. Objekt v dobrém stavu. Parkování na dvoře za domem pro 25 aut. Volné ihned. Pro Vaši informaci- Kukleny by se měly změnit v místo plně zeleně do roku 2020. Celková plocha pozemku: 1438 m<sup>2</sup>. Zastavěná: 670 m<sup>2</sup>. Užitná: 1450 m<sup>2</sup>. Vhodné pro sídlo firmy.</p>  <table border="0" data-bbox="336 1160 1225 1541"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>7 990 000 Kč za nemovitost</td> <td>Plocha podlahová:</td> <td>1450 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Cena za m<sup>2</sup>:</td> <td>5 510 Kč</td> <td>Parkování:</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>HK14SH088</td> <td>Voda:</td> <td>Dálkový vodovod</td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>01.12.2014</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Dobrý</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Telekomunikace:</td> <td>Telefon, Internet</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>3</td> <td>Elektrina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Plocha zastavěná:</td> <td>670 m<sup>2</sup></td> <td>Doprava:</td> <td>Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>1450 m<sup>2</sup></td> <td>Vybavení:</td> <td>✘</td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 1450 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 01.12.2014  ID zakázky: HK14SH088  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/cinzovni-dum/hradec-kralove--prazska-trida/2533748828#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/cinzovni-dum/hradec-kralove--prazska-trida/2533748828#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	7 990 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	1450 m <sup>2</sup>	Cena za m <sup>2</sup> :	5 510 Kč	Parkování:	25	ID zakázky:	HK14SH088	Voda:	Dálkový vodovod	Aktualizace:	01.12.2014	Topení:	Ústřední plynové	Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod	Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace	Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon, Internet	Podlaží:	3	Elektrina:	230V, 400V	Plocha zastavěná:	670 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus	Užitná plocha:	1450 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✘	<p><b>7 990 000 Kč</b> za nemovitost</p>
Celková cena:	7 990 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	1450 m <sup>2</sup>																																							
Cena za m <sup>2</sup> :	5 510 Kč	Parkování:	25																																							
ID zakázky:	HK14SH088	Voda:	Dálkový vodovod																																							
Aktualizace:	01.12.2014	Topení:	Ústřední plynové																																							
Stavba:	Cihlová	Plyn:	Plynovod																																							
Stav objektu:	Dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace																																							
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Telefon, Internet																																							
Podlaží:	3	Elektrina:	230V, 400V																																							
Plocha zastavěná:	670 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus																																							
Užitná plocha:	1450 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✘																																							

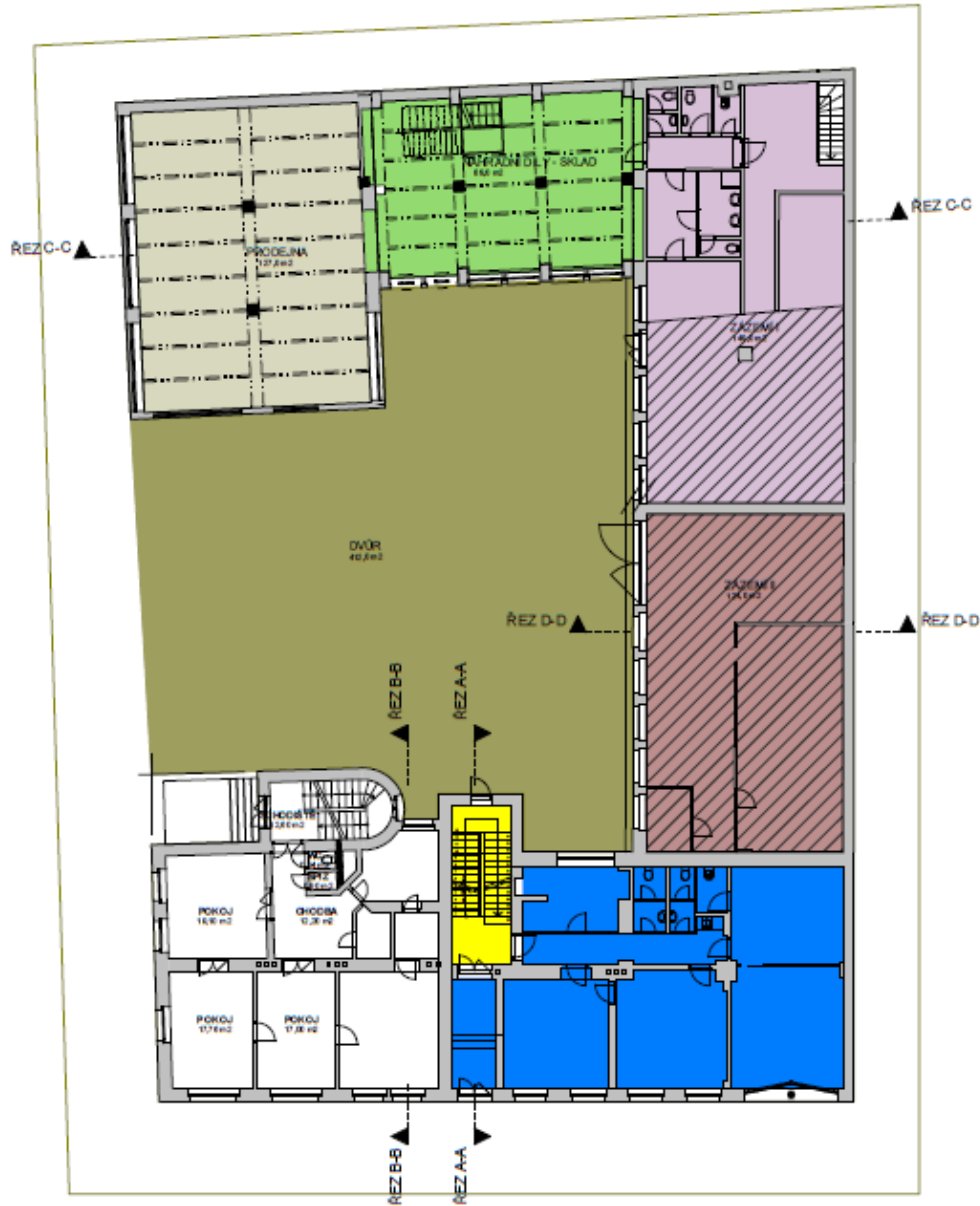
Č.	Popis	Cena																																								
8	<p><b>Dykova, Hradec Králové - Pražské Předměstí</b></p> <p>Vila je po částečné rekonstrukci - nová střešní krytina, nová plastová okna a vstupní dveře, vrata na dálkové ovládání, zabezpečení dveří a branky na kód. Dispozice domu je následující: v přízemí se nachází bytová jednotka 3+1 - vstupní chodba, 3 obytné pokoje, kuchyň s jídelním koutem, zrekonstruovaná koupelna se sprchovým koutem a oddělené WC. V patře se dále nachází bytová jednotka o dispozici 3+kk - chodba, 2 obytné pokoje, prostorný obývací pokoj spojený s kuchyňským a jídelním koutem a vstupem na terasu, koupelna a oddělené WC. Na pozemku o celkové ploše 805 m<sup>2</sup> se nachází bazén, posezení, přístřešek, který lze využít jako dílnu nebo předělat na kanceláře (nachází se zde sociální zázemí, přivedena je voda, elektřina a topení) a několik parkovacích stání. Dům lze využívat jako dvougenerační bydlení, každé patro je naprosto samostatné. Dále je možno dům využít za účelem podnikání např. pro lékařskou ordinaci, kancelářské zázemí nebo k pronájmu jednoho patra a druhé využívat k bydlení. Nachází se zde také půdní prostor, kde je možné vybudovat další bytovou jednotku. Dům je částečně podsklepený. V místě se nachází veškerá občanská vybavenost.</p>  <table border="0" data-bbox="427 1220 1121 1563"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>7 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu</td> <td>Parkování:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>12.12.2014</td> <td>Garáž:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>ID:</td> <td>1486029660</td> <td>Voda:</td> <td>Dálkový vodovod</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední dálkové</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Velmi dobrý</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Umístění objektu:</td> <td>Klidná část obce</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Telekomunikace:</td> <td>Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>200 m<sup>2</sup></td> <td>Elektřina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Plocha pozemku:</td> <td>805 m<sup>2</sup></td> <td>Doprava:</td> <td>Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus</td> </tr> <tr> <td>Sklep:</td> <td>✓</td> <td>Bazén:</td> <td>✓</td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 200 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 12.12.2014  ID zakázky: 1486029660  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove-prazske-predmesti-dykova/1486029660#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/hradec-kralove-prazske-predmesti-dykova/1486029660#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	7 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Parkování:	✓	Aktualizace:	12.12.2014	Garáž:	✓	ID:	1486029660	Voda:	Dálkový vodovod	Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední dálkové	Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod	Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace	Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody	Užitná plocha:	200 m <sup>2</sup>	Elektřina:	230V, 400V	Plocha pozemku:	805 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus	Sklep:	✓	Bazén:	✓	<p><b>7 600 000 Kč</b>  za nemovitost,  včetně  provize,  včetně  poplatků,  včetně DPH,  včetně  právního  servisu</p>
Celková cena:	7 600 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Parkování:	✓																																							
Aktualizace:	12.12.2014	Garáž:	✓																																							
ID:	1486029660	Voda:	Dálkový vodovod																																							
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední dálkové																																							
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod																																							
Umístění objektu:	Klidná část obce	Odpad:	Veřejná kanalizace																																							
Typ domu:	Patrový	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody																																							
Užitná plocha:	200 m <sup>2</sup>	Elektřina:	230V, 400V																																							
Plocha pozemku:	805 m <sup>2</sup>	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus																																							
Sklep:	✓	Bazén:	✓																																							

Č.	Popis	Cena																																																
9	<p><b>Kydlinovská, Hradec Králové - Pražské Předměstí</b></p> <p>Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinný dům v lukrativní části Pražského Předměstí v Hradci Králové. V přízemí se nachází bytová jednotka o velikosti 3+kk, koupelna se sprchovým koutem a toaletou. V patře je byt o velikosti 3+1, koupelna s vanou a wc. Možnost půdní vestavby. Ve sklepech je soukromý bar se zázemím. Zahrada je částečně upravena a je zde bazén. Topení - plynový kotel se zásobníkem teplé vody a bojler. V domě jsou nové odpady, rozvody vody a kanalizace. Vhodné jak na bydlení, tak ke komerčním účelům. Lze financovat hypotékou, kterou Vám rádi vyřídíme</p>  <table border="0" data-bbox="368 1070 1182 1462"> <tr> <td>Celková cena:</td> <td>7 200 000 Kč za nemovitost, bez poplatků</td> <td>Sklep:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>ID zakázky:</td> <td>0045</td> <td>Parkování:</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Aktualizace:</td> <td>13.12.2014</td> <td>Voda:</td> <td>Místní zdroj</td> </tr> <tr> <td>Stavba:</td> <td>Cihlová</td> <td>Topení:</td> <td>Ústřední plynové</td> </tr> <tr> <td>Stav objektu:</td> <td>Před rekonstrukcí</td> <td>Plyn:</td> <td>Plynovod</td> </tr> <tr> <td>Poloha domu:</td> <td>Řadový</td> <td>Odpad:</td> <td>Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt, Jímka</td> </tr> <tr> <td>Umístění objektu:</td> <td>Klidná část obce</td> <td>Telekomunikace:</td> <td>Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody</td> </tr> <tr> <td>Typ domu:</td> <td>Patrový</td> <td>Elektřina:</td> <td>230V, 400V</td> </tr> <tr> <td>Podlaží:</td> <td>2</td> <td>Doprava:</td> <td>Vlak, Silnice, MHD, Autobus</td> </tr> <tr> <td>Plocha zastavěná:</td> <td>60 m<sup>2</sup></td> <td>Půdní vestavba:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Užitná plocha:</td> <td>180 m<sup>2</sup></td> <td>Vybavení:</td> <td>✓</td> </tr> <tr> <td>Plocha pozemku:</td> <td>197 m<sup>2</sup></td> <td>Bazén:</td> <td>✓</td> </tr> </table> <p>Plocha užitná: 180 m<sup>2</sup>  Datum aktualizace: 13.12.2014  ID zakázky: 0045  Zdroj: <a href="http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/hradec-kralove-prazske-predmesti-kydlinovska/979746908#img=0&amp;fullscreen=false">http://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/hradec-kralove-prazske-predmesti-kydlinovska/979746908#img=0&amp;fullscreen=false</a></p>	Celková cena:	7 200 000 Kč za nemovitost, bez poplatků	Sklep:	✓	ID zakázky:	0045	Parkování:	1	Aktualizace:	13.12.2014	Voda:	Místní zdroj	Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové	Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plyn:	Plynovod	Poloha domu:	Řadový	Odpad:	Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt, Jímka	Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody	Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V	Podlaží:	2	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus	Plocha zastavěná:	60 m <sup>2</sup>	Půdní vestavba:	✓	Užitná plocha:	180 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✓	Plocha pozemku:	197 m <sup>2</sup>	Bazén:	✓	<p><b>7 200 000 Kč</b> za nemovitost, bez poplatků</p>
Celková cena:	7 200 000 Kč za nemovitost, bez poplatků	Sklep:	✓																																															
ID zakázky:	0045	Parkování:	1																																															
Aktualizace:	13.12.2014	Voda:	Místní zdroj																																															
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední plynové																																															
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Plyn:	Plynovod																																															
Poloha domu:	Řadový	Odpad:	Veřejná kanalizace, ČOV pro celý objekt, Jímka																																															
Umístění objektu:	Klidná část obce	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Satelit, Kabelová televize, Kabelové rozvody																																															
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	230V, 400V																																															
Podlaží:	2	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus																																															
Plocha zastavěná:	60 m <sup>2</sup>	Půdní vestavba:	✓																																															
Užitná plocha:	180 m <sup>2</sup>	Vybavení:	✓																																															
Plocha pozemku:	197 m <sup>2</sup>	Bazén:	✓																																															

:



# PŮDORYS 1.NP

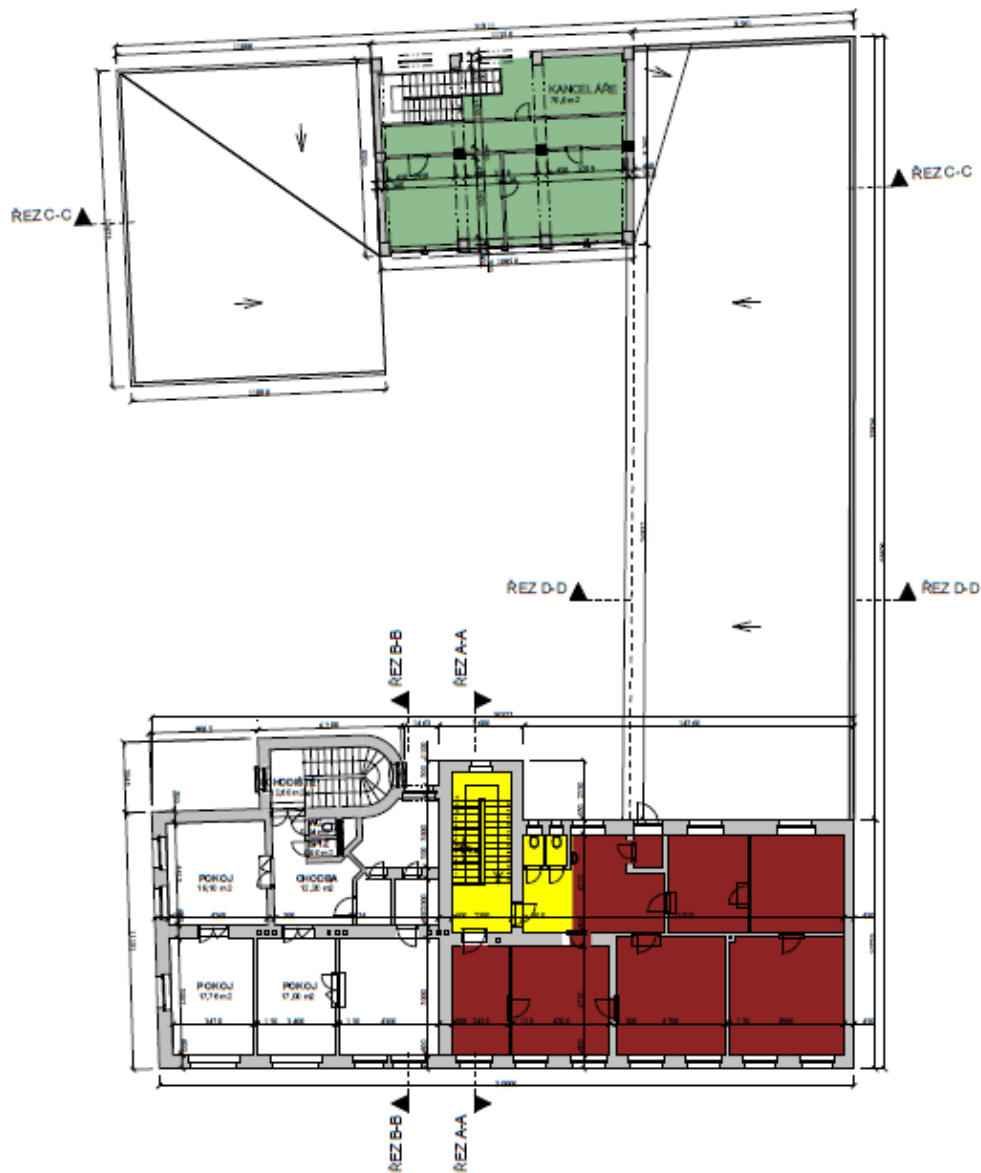


### BILANCE STÁVAJÍCÍCH PLOCH

OBJEKT SUBARU	
PRŮCEJNA	112,8 m <sup>2</sup>
SKLAD - NAHR. DÍLY	88,0 m <sup>2</sup>
ZÁZEMÍ I	148,0 m <sup>2</sup>
ZÁZEMÍ II	124,0 m <sup>2</sup>
CELKEM	480,0 m <sup>2</sup>
OBJEKT BYTOVÝ DŮM I	
KANCELÁŘE	118,0 m <sup>2</sup>
KOMUNIKACE	17,0 m <sup>2</sup>
CELKEM	135,0 m <sup>2</sup>
DVŮR	412,0 m <sup>2</sup>



### PŮDORYS 2.NP



#### BILANCE STÁVAJÍCÍCH PLOCH

OBJEKT SUBARU	
KANCELÁŘE	70,0 m <sup>2</sup>
OBJEKT BYTOVÝ DŮM I	
BYTY	107,0 m <sup>2</sup>
KOMUNIKACE	23,0 m <sup>2</sup>
CELKEM	190,0 m <sup>2</sup>