

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

KATEDRA EKONOMIKY A ŘÍZENÍ VE STAVEBNICTVÍ



Diplomová práce

2023

Zdeněk Chaloupka

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Chaloupka** Jméno: **Zdeněk** Osobní číslo: **476927**
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**
Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví**
Studijní program: **Stavební inženýrství**
Studijní obor: **Projektový management a inženýring**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Ocenění obchodně-administrativní budovy a hledání nejlepšího využití

Název diplomové práce anglicky:

Appreciation of the commercial-administrative building and search for the best use

Pokyny pro vypracování:

Rámcový obsah diplomové práce:

- základní pojmy, oceňovací metody
- popis obchodně-administrativní budovy
- ocenění budovy pomocí nákladového, porovnávacího a výnosového způsobu
- návrh variantního využití 3. NP a 4. NP
- ekonomické vyhodnocení

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 9788086929880.
DUŠEK, David. Základy oceňování nemovitých věcí. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 9788024521107.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

doc. Ing. Eduard Hromada, Ph.D. katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **21.02.2023** Termín odevzdání diplomové práce: _____

Platnost zadání diplomové práce: _____

doc. Ing. Eduard Hromada, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) práce

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.
podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry

prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

Datum převzetí zadání

Podpis studenta

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci na téma Ocenění obchodně – administrativní budovy a hledání nejlepšího využití vypracoval samostatně pouze s použitím literatury uvedené v seznamu citací.

V Praze dne:

.....

(Podpis autora)

Poděkování

Tímto bych chtěl velice poděkovat vedoucímu mojí diplomové práce doc. Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. za odborné vedení této diplomové práce, ochotu a cenné rady. Dále bych chtěl poděkovat i své rodině za podporu v průběhu celého mého studia.

Ocenění obchodně – administrativní budovy a
hledání nejlepšího využití

Appreciation of the Commercial-
Administrative Building and Search for the
Best Use

Název práce: Ocenění obchodně – administrativní budovy a hledání nejlepšího využití

Autor: Bc. Zdeněk Chaloupka

Obor: Projektový management a inženýring

Druh práce: Diplomová práce

Vedoucí práce: doc. Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, Fakulta stavební, České vysoké učení technické v Praze

Konzultant: doc. Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Abstrakt:

Cílem diplomové práce bylo provést tržní ocenění obchodně administrativní budovy. V teoretické části byly vysvětleny základní pojmy a metody používané k oceňování nemovitostí. V praktické části byla představena samotná budova, ocenění pozemku, který patří k budově, a samotné budovy. Ocenění budovy bylo provedeno pomocí nákladové, porovnávací a výnosové metody. Dále byla navržena změna využití třetího a čtvrtého nadzemního podlaží a oceněn nový stav budovy. V závěru praktické části bylo provedeno ekonomické porovnání stávajícího stavu s nově navrženým stavem. Výsledkem práce jsou odhady tržní hodnoty a ekonomické posouzení nově navrženého stavu.

Klíčová slova:

Oceňování nemovitostí, nákladová metoda, porovnávací metoda, výnosová metoda, cena, hodnota, porovnání současného a nově navrženého stavu, obchodně administrativní budova

Title: Appreciation of the Commercial-Administrative Building and Search for the Best Use

Author: Bc. Zdeněk Chaloupka

Department: Project management and engineering

Kind of work: Diploma Thesis

Thesis supervisor: doc. Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Department of Economics and Construction Management, Faculty of Construction,
Czech Technical University in Prague

Consultant: doc. Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Abstract:

The aim of the thesis was to perform a market valuation of a commercial administrative building. The theoretical part explained the basic concepts and methods used for property valuation. In the practical part, the building itself, the valuation of the land belonging to the building, and the building valuation itself were presented. The building valuation was carried out using the cost, comparative, and income methods. Furthermore, a change in the use of the third and fourth above-ground floors was proposed, and the new state of the building was valued. In the conclusion of the practical part, an economic comparison was made between the current state and the newly proposed state. The results of the thesis include market value estimates and an economic assessment of the newly proposed state.

Key words:

property valuation, cost method, comparative method, revenue method, price, value, comparison of current and newly proposed state, commercial administrative building

Obsah

Úvod	12
Teoretická část	13
1. Oceňování nemovitých věcí.....	13
1.1 Základní pojmy.....	14
1.1.1 Nemovitá věc	14
1.1.2 Pozemek.....	14
1.1.3 Parcela.....	14
1.1.4 Zastavitelná plocha	15
1.1.5 Stavební pozemek	15
1.1.6 Stavba.....	15
1.1.7 Zastavěná plocha.....	16
1.1.8 Podlahová plocha.....	17
1.1.9 Užitná plocha	18
1.1.10 Obytná plocha	19
1.1.11 Obestavěný prostor	19
1.2 Cena a hodnota	22
1.2.1 Druhy cen.....	22
1.2.2 Druhy hodnot	23
1.3 Podklady pro oceňování nemovitostí	24
1.3.1 Obecná ustanovení k podkladům pro oceňování nemovitostí	24
1.3.2 Soupis některých podkladů k ocenění nemovitostí.....	24
1.4 Metody tržního ocenění.....	24
1.4.1 Nákladová metoda	25
1.4.2 Výnosová metoda	29
1.4.3 Porovnávací metoda.....	33
1.4.4 Konečná fáze ocenění pomocí tržní hodnoty.....	36

2.	Ukazatele pro ekonomické posouzení investice	37
2.1	Propočet nákladů	37
2.1.1	Projektové práce a inženýrské činnosti.....	38
2.1.2	Provozní soubory stavby.....	39
2.1.3	Náklady na stavební objekty.....	39
2.1.4	Stroje, zařízení, inventář investiční povahy.....	39
2.1.5	Umělecká díla	39
2.1.6	Náklady spojené s umístěním stavby.....	40
2.1.7	Ostatní náklady	40
2.1.8	Rezerva	40
2.1.9	Ostatní investice.....	41
2.1.10	Nehmotný investiční majetek	41
2.1.11	Náklady hrazené z provozních prostředků.....	41
2.1.12	Kompletační činnost	41
2.2	Sestavení cash flow pro porovnání navrhované rekonstrukce se současným stavem.....	42
2.2.1	Cash flow	42
2.2.2	Statická metoda.....	42
2.3	Dynamické metody.....	43
2.3.1	Čistá současná hodnota.....	43
2.3.2	Vnitřní výnosové procento.....	44
	Praktická část.....	45
3.	Popis současného stavu posuzovaného stavebního objektu	45
3.1	Základní informace o nemovitosti.....	45
3.2	Lokalita nemovitosti	45
3.3	Charakteristika okolí	46
3.4	Architektonické řešení.....	47

3.5	Stavebně technické řešení.....	48
3.6	Výkresy aktuálního stavu budovy	49
4.	Ocenění hodnoty pozemku dané nemovitosti.....	52
4.1	Základní informace o pozemku	52
4.2	Zjištění hodnoty pozemku dle cenové mapy	53
4.3	Zjištění hodnoty pozemku porovnávací metodou	53
4.3.1	Porovnávané pozemky	54
4.3.2	Výsledná hodnota pozemku.....	62
5.	Ocenění obchodně administrativní budovy – současný stav	63
5.1	Nákladová metoda	63
5.1.1	Obestavěný prostor	63
5.1.2	Opotřebení nemovitosti.....	66
5.1.3	Výpočet agregované (jednotkové) ceny nemovitosti.....	67
5.1.4	Výpočet věcné hodnoty nemovitosti.....	69
5.2	Výnosová metoda	70
5.2.1	Stanovení nákladů.....	71
5.2.2	Stanovení výnosů.....	81
5.2.3	Stanovení míry kapitalizace.....	82
5.2.4	Hodnota nemovitosti výnosovou metodou stávající stav	83
5.3	Porovnávací metoda	84
5.3.1	Ocenění obchodních prostor	85
5.3.2	Ocenění kancelářských prostor	93
5.3.3	Zjištěné celkové hodnoty nemovitosti porovnávací metodou	103
5.4	Výsledná hodnota obchodně administrativní budovy s pozemkem	104
6.	Ocenění nově navrženého stavu obchodně administrativní budovy.....	105
6.1	Úpravy 3. NP a 4. NP	105
6.1.1	Obecná vlastnosti úprav 3. a 4. NP.....	105

6.1.2	Znázorněné úpravy	106
6.2	Nákladová metoda pro navržený stav.....	111
6.2.1	Obestavěný prostor	111
6.2.2	Opotřebení nemovitosti.....	112
6.2.3	Výpočet agregované (jednotkové) ceny nemovitosti.....	113
6.2.4	Výpočet věcné hodnoty nemovitosti.....	114
6.3	Výnosová metoda pro navržený stav.....	115
6.3.1	Stanovení nákladů.....	115
6.3.2	Stanovení výnosů.....	116
6.3.3	Stanovení míry kapitalizace.....	139
6.3.4	Hodnota nemovitosti výnosovou metodou nově navržený stav	140
6.4	Porovnávací metoda pro navržený stav	141
6.4.1	Byty.....	141
6.4.2	Zjištěný celkové hodnoty nově navrženého stavu nemovitosti porovnávací metodou	163
6.5	Výsledná hodnota budovy s pozemkem pro nově navržený stav.....	164
7.	Ekonomické posouzení stávajícího a nově navrženého stavu nemovitosti	165
7.1	Propočet nákladů	165
7.2	Ekonomické posouzení.....	167
7.2.1	Ekonomické posouzení stávajícího stavu	168
7.2.2	Ekonomické posouzení nově navrženého stavu	170
	Závěr	174

Úvod

V rámci teoretické části diplomové práce jsem se věnoval základním pojmům a metodám pro ocenění nemovitostí, jako jsou porovnávací metoda, nákladová metoda a výnosová metoda. V neposlední řadě jsem se v teoretické části práce zabýval ekonomickými ukazateli, které jsou klíčovými faktory pro ekonomické posouzení investice do nemovitostí. Mezi tyto ukazatele patří například vnitřní výnosové procento, čistá současná hodnota a doba návratnosti investice. Cílem této teoretické části bylo poskytnout ucelený přehled o základních konceptech a metodách, které se využívají při ocenění nemovitostí a ekonomickém posouzení investice. Tento přehled by měl být užitečný jak pro odborníky v oblasti nemovitostí, tak pro širokou veřejnost.

V další již praktické části mé diplomové práce jsem nejprve popsal oceňovanou budovu a poté pomocí oceňovací metody ocenil pozemek, na kterém stojí. Poté jsem se zaměřil na ocenění současného stavu samotné budovy. Dále jsem navrhl změnu využití třetího a čtvrtého nadzemního podlaží z kancelářských na bytové prostory a ocenil nově navržený stav budovy. V poslední kapitole praktické části jsem nejprve provedl propočet pro přestavbu budovy dle nového návrhu a následně využil tyto výpočty k ekonomickému posouzení navržené změny.

V poslední části mé diplomové práce jsem analyzoval jednotlivé výsledky a následně jsem je posoudil a porovnal.

Cílem této diplomové práce bylo určit hodnotu oceňované nemovitosti s posouzením pro efektivnější ekonomické využití dané nemovitosti.

Teoretická část

1. Oceňování nemovitých věcí

Oceňování nemovitostí je proces, kterým se stanovuje hodnota nemovitosti z hlediska tržní hodnoty, pomocí nájemného či jiných relevantních faktorů. Tento proces je důležitý nejen pro majitele nemovitosti, ale také pro banky, pojišťovny, soudy a další instituce. Oceňování nemovitostí vykonává odhadce nebo znalec pomocí použití platných metod a postupů [1].



Obrázek 1 Ocenění nemovitostí [2]

Samotné ocenění nemovitostí a ekonomické posouzení investice jsou klíčovými faktory při rozhodování o koupi nebo prodeji nemovitosti. Koupě a prodej nemovitých věcí jsou s námi jako lidstvem od nepaměti. Tento proces umožnil rozvoj lidské společnosti. Pro realizaci směny nemovité věci je nutný odhad směňované věci. Správné určení hodnoty nemovité věci vede také ke spravedlivé směně. Samotný proces oceňování by měl být objektivní, srozumitelný a přezkoumatelný [1].

1.1 Základní pojmy

V rámci ocenění nemovitostí se objevuje celá řada všeobecně známých pojmů, avšak mohou být různě interpretovány. Proto, aby nedošlo k záměně těchto pojmů a následně nevhodné interpretaci při jejich dalším použití, zde vypíšu jednotlivé základní pojmy.

1.1.1 Nemovitá věc

Pojmy movitá a nemovitá věc znalo již římské právo. Římské právo tyto pojmy rozdělovalo na pohyblivé a nepohyblivé. Pohyblivé věci, tedy věci, se kterými se dalo hýbat – movité věci a nepohyblivé věci, věci, se kterými se nedalo hýbat – nemovité věci. Dnes jsou tyto pojmy vymezeny přesněji. Nemovité věci jsou pozemky a stavby se samostatným účelem určení, může se jednat i o práva k těmto věcem. Obecně lze říct, že všechny nemovité věci jsou zapsané v katastru nemovitostí. Movité věci mohou být hmotné i nehmotná. Pokud věc nesplňuje specifikaci nemovité věci, pak se jedná o věc movitou [3].

1.1.2 Pozemek

Pojem pozemek vymezuje katastrální zákon a rozumí se část zemského povrchu odděleného od sousedních pozemků hranicemi. Mezi hranice, které oddělují jednotlivé pozemky, například patří: hranice vlastnická, hranice podle druhu pozemku, hranice způsobu využití pozemku. Pokud tato hranice není vymezena, pak se nejedná o pozemek a nelze s ním samostatně nakládat. Jestliže je část pozemku zatížena věcným břemenem nebo předkupním právem, zapisuje se vždy na celý pozemek, i když se vztahuje jen k jeho části [4].

1.1.3 Parcela

Pozemky a stavby se v katastru evidují podobně. Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen v katastrální mapě, a hlavně je opatřen parcelním číslem, což je hlavní rozdíl oproti pozemku. Známe dva druhy parcel, a to stavební parcela, kde se jedná o zastavěnou plochu, a nádvoří nebo pozemková parcela, která je vedena například jako orná půda, trvalý travní porost, zahrada nebo ostatní plocha [4].

1.1.4 Zastavitelná plocha

Z územního plánu obce lze vyčíst, jestli je možné daná území zastavět či nikoliv. Zastavitelná plocha je plocha vymezená v územním plánu nebo zásadách územního rozvoje. Zastavitelná plocha se stane stavebním pozemkem až po splnění zákonných požadavků [4].

1.1.5 Stavební pozemek

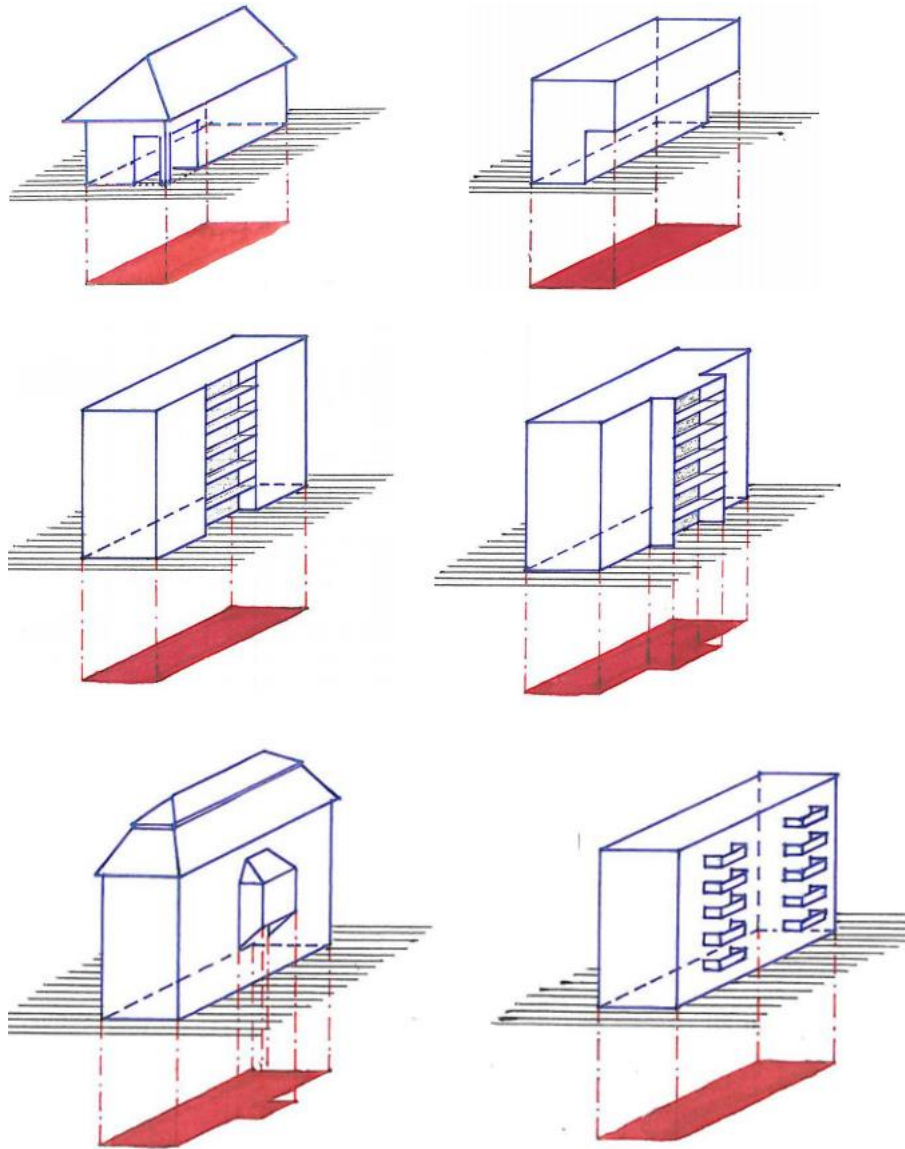
Stavební pozemek vymezuje stavební zákon a rozumí se pozemek, jeho část nebo soubor více pozemků vymezený a určený k umístění stavby podle územního rozhodnutí, regulačního plánu nebo společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje. Po splnění těchto podmínek se z pozemku vedeného například jako ostatní plocha stává stavební pozemek. Stavební pozemek je tedy pozemek, na kterém se bude stavět nebo se již staví, a zastavěným stavebním pozemkem se stává až tehdy, když je stavba postavena a ohlásí se změna týkající se pozemku na katastrálním úřadu [4].

1.1.6 Stavba

Stavbou je označováno stavební dílo, které vzniká stavební činností za účelem užívání na určitém místě a které lze rozdělit podle druhu, účelu a využití. Jednotlivé stavby jsou specifikovány druhem, číslem popisným, evidenčním číslem a obcí katastrálního území. Stavbu lze určit i parcelním číslem, pokud není určena jinak. Stavbou může být označen i objekt, který se nachází v procesu výstavby nebo nezkolaudovaný objekt. Nedokončený stavební objekt se stává stavbou už od okamžiku výšky alespoň 1 m výšky [5].

1.1.7 Zastavěná plocha

Zastavěnou plochou se rozumí součet všech zastavěných ploch stavebního pozemku. Zastavěná plocha je kolmý pravoúhlý průmět do vodorovné roviny vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží. Do zastavěné plochy se započítávají plochy lodžii i arkýřů [5].



Obrázek 2 Příkladů výpočtu zastavěná plochy [6]

1.1.8 Podlahová plocha

Podlahovou plochou se rozumí součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí omítky obvodového zdiva v půdorysu řezu v úrovni horního líce podlahy. Do podlahové plochy se započítávají svislé nosné i nenosné konstrukce uvnitř bytu. Dále se také započítávají do podlahové plochy arkýře, výklenky, místnosti se zkoseným stropem od výšky 1,2 m nad úrovní podlahy a průmět schodiště. Za pomoci koeficientů se do podlahové plochy započítávají také plochy výklenků, sklepů (které jsou místnostmi) s koeficientem 0,8, terasy a balkony s koeficientem 0,17, nezasklené lodžie s koeficientem 0,2, sklepní koje a vymezené půdní prostory s koeficientem 0,1 [7].



Obrázek 3 Příklad podlahové plochy [8]

1.1.9 Užitná plocha

Užitnou plochou se rozumí součet všech ploch jednotlivých místností objektu. Užitná plocha se tedy od podlahové plochy liší tím, že se do užitné plochy nezapočítávají konstrukční plochy (nosné či nenosné svislé konstrukce, šachty a komíny apod.) a plochy, do kterých jsou pevně zabudované zařizovací předměty, jako jsou například topení a klimatizace [8].



Obrázek 4 Příklad užitné plochy [8]

1.1.10 Obytná plocha

Obytné místnosti jsou takové místnosti, kde minimální podlahová plocha činí 8 m² a slouží k trvalému bydlení. Mezi tyto místnosti patří obývací pokoje, ložnice a kuchyně naopak se mezi tyto místnosti nezapočítávají koupelny, balkony, sklepy, terasy, chodby, schodiště a technické místností jako například úklidová místnost [8].



Obrázek 5 Příklad obytné plochy [8]

1.1.11 Obestavěný prostor

Pod pojmem obestavěný prostor si lze jednoduše představit objem stavby, který má jednotku m³. Jedná se tedy o součet objemu stavby. Součet objemu stavby se skládá z objemů základů, podzemních podlaží, nadzemních podlaží a střechy. Pro výpočet obestavěného prostoru lze použít dva způsoby výpočtu. Prvním způsobem je výpočet obestavěného prostoru pomocí normy ČSN 73 40 55 nebo pomocí druhého způsobu dle oceňovací vyhlášky číslo 441/2013 Sb. Hlavním rozdílem těchto metod je, že do jedné z metod se započítává objem základů a do druhé metody se nezapočítává objem základů. Pomocí obestavěného prostoru se následně vypočítává cena za stavební objekt pomocí nákladové metody pomocí použití propočtu [9].

1.1.11.1 Obestavěný prostor dle normy ČSN 73 4055

Pomocí výpočtu dle normy ČSN 73 40 55 se vypočítá objem konstrukce stavby vyjádřený v m³. Objekt se rozdělí na jednotlivé části – základy, suterén (podzemní podlaží), nadzemní podlaží a podkroví (střecha). Po rozdělení se vypočítají jednotlivé objemy dané části a ty se následně sečtou. Výsledkem je obestavěný prostor dle normy ČSN 73 4055. Do výpočtu patří: otvory a výklenky obvodových stěn, lodžie a zapuštěná zádveří, průduchy a světlíky do půdorysné plochy 6 m². Do výpočtu se naopak nezapočítávají římsy, atiky, nadstřešní zdivo (komíny, ventilace, požární a štítové stěny) [9].

Výpočet obestavěného prostoru dle normy ČSN 73 4055:

1. Objem základu – objem všech základů, základy jsou vymezeny okrajovými spáry a rovinou izolace
2. Objem podzemních podlaží (suterénu) – objem všech podzemních částí, které jsou vymezeny: dole horní rovinou základů, nahoře horním povrchem stropní konstrukce a po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí bez izolační přizdívky
3. Objem nadzemních podlaží – objem všech nadzemních částí, které jsou vymezeny: dole horním povrchem stropní konstrukce nebo horní úrovní základů, jestliže není přítomen suterén, nahoře horním povrchem nejvyšší stropní konstrukce a po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí
4. Objem podkroví – objem všech podkrovních částí, které jsou vymezeny dole horním povrchem nejvyšší stropní konstrukce nahoře vnitřními plochami střechy a po stranách vnějšími plochami obvodových konstrukcí
5. Objem střechy – objem všech střešních částí, které jsou vymezeny po obvodu vnějšími plochami obvodových konstrukcí, objem střech se určí podle typu střechy:
ploché střechy – dolní ohraničení podle úrovně horního povrchu nejvyšší stropní konstrukce a nahoře podle střední úrovně mezi nejvyšším a nejnižším místem spádu
šikmé střechy – dolní ohraničení vnitřními plochami střech a horní ohraničení vnějšími plochami střech [9].

Vzorec:

$$O_p = OP_{základů} + OP_{stavby} + OP_{zastřešení} \quad (1.1)$$

Kde:

O_p = obestavěný prostor

$OP_{základů}$ = obestavěný prostor základů

OP_{stavby} = obestavěný prostor stavby

$OP_{zastřešení}$ = obestavěný prostor zastřešení [9].

1.1.11.2 Obestavěný prostor dle oceňovací vyhlášky číslo 441/2013 Sb.

Jak již daný název napovídá, obestavěný prostor podle oceňovací vyhlášky slouží hlavně k oceňování staveb. Obestavěný prostor dle oceňovací vyhlášky se skládá ze spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Zde je rozdíl od ČSN normy, protože jak již bylo zmíněno, v oceňovací vyhlášce se základy nezapočítávají do obestavěného prostoru [10].

Naopak k obestavěnému prostoru se započítávají verandy, otvory, výklenky v obvodových zdech, lodžie a nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy. Do výpočtu se připočítávají balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc o více než 0,50 m [10].

Výpočet obestavěného prostoru dle oceňovací vyhlášky číslo 441/2013 Sb.:

1. Obestavěný prostor podzemního podlaží (suterén) – objem všech spodních prostor, které jsou ohraničené spodním lícem podlahy nejnižšího podlaží, pokud podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,1 m. Horní ohraničení je dáno spodní hranou podlahy v 1. NP. Po obvodu je ohraničen vnějším lícem stavby bez izolačních přízdívek.
2. Obestavěný prostor nadzemního podlaží (vrchní stavby) – objem všech nadzemních podlaží, která jsou ohraničena lícem podlahy v 1. NP. V případě, že není část stavby podsklepená, připočte se k dané stavbě 0,1 m ke konstrukci podlahy vždy k 1. NP a na horní části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy, v části, nad níž je plochá střecha nebo šikmá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny a u teras horním lícem dlažby.
3. Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví – objem všech zastřešených prostor, které jsou ohraničené horním lícem podlahy půdy a vnějším lícem střešní konstrukce střechy. Výpočet je následovný: zastavěná plocha půdy se vynásobí průměrnou výškou nadezdívky a polovinou výšky hřebene [10].

Vzorec:

$$O_p = OP_{stavby} + OP_{zastřešení} \quad (1.2)$$

Kde:

O_p = obestavěný prostor

OP_{stavby} = obestavěný prostor stavby

$OP_{zastřešení}$ = obestavěný prostor zastřešení [10].

1.2 Cena a hodnota

Na první pohled se zdá, že mezi cenou a hodnotou není žádný rozdíl, ale není tomu tak. Cena je skutečně zaplacená (již tedy realizovaná) částka mezi kupujícím a prodávajícím nebo se pojmem cena také rozumí nabízená částka případně požadovaná částka, kterou požaduje nebo nabízí prodávající kupujícímu či naopak. Cena je stanovena mezi oběma stranami dohodou. Naopak hodnota je, jak již název napovídá, odhadnutá částka, za kterou by se mohl daný majetek směnit mezi kupujícím a prodávajícím [11]. Bohužel i v samotných definicích dochází k záměnám těchto dvou rozdílných pojmů.

1.2.1 Druhy cen

1.2.1.1 Cena zjištěná (administrativní)

Cena zjištěná se označuje jako cena administrativní, protože slouží k účelu stanovení daně z nabytí nemovitosti, darovací daně, dědické daně či pro určení náhrady při vyvlastňování. Pro určení je nutné dodržovat platný právní předpis a přesně daný postup pomocí ukazatelů. Díky tomuto postupu není administrativní oceňování velmi objektivní. Bohužel neumožňuje zohlednění všech cenotvorných faktorů. Určení ceny se provádí pomocí následujících metodických postupů:

- Nákladová metoda
- Porovnávací metoda
- Kombinace nákladové a výnosové metody [11]

1.2.1.2 Cena reprodukční

Reprodukční cenu lze vyjádřit stanovením ceny nákladovou metodou bez toho, aniž bychom brali v úvahu opotřebení nemovitosti. Cenu tedy lze stanovit pomocí položkového rozpočtu, agregovanými položkami nebo využitím technickohospodářských ukazatelů jednotkových cen za m³ obestavěného prostoru. Při této metodě je vždy zapotřebí pracovat s aktuálními cenovými ukazateli [11].

1.2.1.3 Cena pořizovací (historická)

Tato cena říká, za kolik byla daná nemovitost koupena. Tudiž tato cena nerespektuje aktuální hodnotu, ale minulou. Používá se hlavně v účetních výkazech [11].

1.2.1.4 Cena obvyklá

Obvyklá cena je aktuální cena, za kterou se dá v daném čase a lokalitě koupit porovnatelná nemovitost. V této ceně jsou zahrnuty všechny faktory, které mají na cenu nějaký vliv, pouze se neuvažují žádné mimořádné okolnosti jako jakékoliv vztahy mezi kupujícím a prodávajícím či vztah k dané nemovitosti [11].

1.2.2 Druhy hodnot

1.2.2.1 Věcná hodnota

Jedná se o reprodukční cenu, která je snižená o opotřebení. Vypočítává se tedy pomocí nákladové metody s přihlédnutím k opotřebení, proto se také často nazývá věcná hodnota nákladovou metodu [11].

1.2.2.2 Výnosová hodnota

Tento způsob, jak je již z názvu patrné, zohledňuje budoucí čisté výnosy, které se následně diskontují na současnou hodnotu. Jedná se o rozdíl ročního výnosu (hlavně nájemného), od kterého jsou odečteny náklady na správu, údržbu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti [11].

1.2.2.3 Tržní hodnota

Tržní hodnota nemovitosti je odhadnutá částka, která se určuje pomocí porovnávací metody, výnosové metody a nákladové metody. Při určení tržní hodnoty se zohledňují i parametry jako jsou například předpokládaný vývoj trhu či tržní rizika. Pro odhadnutí hodnoty podle této metody se uvažuje co nejlepší využití dané nemovitosti. Vypočtená hodnota musí být zkontrolovatelná včetně jednotlivých postupů [12].

1.3 Podklady pro oceňování nemovitostí

1.3.1 Obecná ustanovení k podkladům pro oceňování nemovitostí

Vždy je důležité vycházet ze všech podkladů, které má znalec nebo odhadce k dispozici. Tyto podklady se následně zveřejňují v přílohách nebo nálezových částech daného odhadu. Jednotlivé podklady se řádně popíšu, napíše se jejich název, kdo a kdy je vydal a očíslování se [11].

1.3.2 Soupis některých podkladů k ocenění nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí – měl by být aktuální, ideálně ne starší než 3 měsíce
- Kopie příslušné části katastrální mapy – s vyznačením oceňované nemovitosti
- Výpis z pozemkové knihy – jedná-li se o starší stavbu
- Cenová mapa pozemku – jestliže je pro danou oblast dostupná
- Stavebně právní dokumentace – právní dokumentace například stavební povolení
- Výkresová dokumentace – skutečné provedení stavby
- Nájemní smlouvy
- Potvrzení placení daně z nemovitosti
- Pojistné smlouvy
- Výsledek místního šetření [11]...

1.4 Metody tržního ocenění

Metody tržního ocenění jsou techniky používané pro určení hodnoty určitého majetku, například nemovitosti, podniku nebo investičního portfolia. Existují tři základní metody tržního ocenění, které jsou v praxi nejčastěji používány. Tyto metody jsou výnosová metoda, nákladová metoda a porovnávací metoda. Každá z těchto metod má své výhody a nevýhody a je důležité zvolit tu správnou metodu pro konkrétní typ majetku, který se hodnotí.

1.4.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda se zaměřuje na náklady, které by bylo nutné vynaložit na vytvoření stejného majetku, jako je ten, který se hodnotí. Tato metoda se používá zejména při hodnocení nemovitostí. Nákladová metoda bere v úvahu náklady na výstavbu nebo renovaci nemovitosti a určuje hodnotu na základě těchto nákladů. [11] [13].

Nákladovou metodu si lze představit jako součet všech uznatelných nákladů, které by byly třeba vynaložit k postavení podobné budovy kde dni oceňování. Nejedná se tedy o náklady skutečné, protože daná stavba již stojí, jedná se náklady hypotetické. Tyto náklady jsou dále poníženy o opotřebení dané stavby. Opotřebení se uvažuje u většiny staveb, protože se většinou nejedná o novostavby, u kterých se opotřebení neuvažuje [11] [13].

Pro stanovení nákladů se používají nejčastěji tři možné způsoby. Prvním způsobem, jak stanovit náklady stavby, je pomocí položkového rozpočtu. Pro tento způsob je zapotřebí mít projektovou dokumentaci, která není bohužel vždy k dispozici a rozpočtový program. Stavba se rozdělí v rozpočtovém programu na jednotlivé položky a ty se následně vynásobí jednotkovou cenou. Velkou výhodou této metody je vysoká přesnost stanovených nákladů, tato metoda má ovšem, jak už to bývá, i nevýhodu a tou je velká pracnost. Dalším postupem, jak stanovit náklady, je postup pomocí agregovaných položek, zde se podobné konstrukční systémy spojí do jedné položky, což je hlavní rozdíl oproti položkovému rozpočtu. Třetím způsobem je pomocí technickohospodářských ukazatelů, díky rychlosti zpracování se jedná o nejčastěji používaný způsob. Principem je výpočet obestavěného prostoru, který se většinou udává v m³. Toto číslo se následně vynásobí jednotkovou cenou pro daný typ budovy a konstrukce [11] [13].

1.4.1.1 Stručný postup výpočtu

- Popis objektu
- Výpočet obestavěného prostoru
- Stanovení typu objektu a konstrukce
- Výpočet reprodukční ceny
- Zjištění opotřebení objektu – životnost stavby
- Funkční a ekonomické nedostatky
- Odhad tržní hodnoty nákladovou metodou

1.4.1.2 Metody pro určení opotřebení nemovitostí

Znehodnocení stavby pomocí srážky je typické pro přístup nákladovou metodou. Pro nákladovou metodu je nutné zjistit opotřebení stavby, což znamená snížení hodnoty majetku vlivem používání a stárnutí materiálů. Při oceňování nemovitosti hraje opotřebení důležitou roli, protože většina oceňovaných staveb nejsou novostavby, tudíž je nutné brát opotřebení v potaz. Mezi používané metody patří lineární metoda a analytická metoda. Další známou metodou je metoda nelineární.

Lineární metoda

U lineární metody se počítá s tím, že se stavba opotřebovává lineárně. Tudíž na začátku životnosti stavby je opotřebení 0 %, v polovině je opotřebení 50 % a na konci životnosti má stavba opotřebení 100 %. Nespornou výhodou této metody je snadný výpočet, naopak její nevýhodou je možnost velké nepřesnosti a lze ji použít pouze u nemovitostí, které nebyly rekonstruovány nebo modernizovány. Dále při použití této metody platí, že dané stavby by měly mít vhodnou a konstantní údržbu [11].

Pro výpočet opotřebení lineární metodou platí vzorec:

$$O = \left(\frac{S}{\check{Z}} \right) \times 100 \quad (1.3)$$

Kde:

O = opotřebení stavby v procentech

S = stáří stavby

Ž = celková životnost stavby [11].

Analytická metoda

Při použití analytické metody vyjadřujeme opotřebení každé jednotlivé část konstrukce a prvku. Například se stavby rozdělí na následující konstrukce a prvky: základy, svislé nosné a nenosné konstrukce, okna, dveře, podlahy, obklady, omítky vnitřní a vnější, konstrukce střechy apod... Po rozdělení stavby na jednotlivé části se určí opotřebení každé jednotlivé část většinou podle stáří a zjistí se životnost daných částí. Celkové opotřebení se určuje součtem jednotlivých opotřebení vynásobené podílem, který tyto prvky tvoří na celkovém poměru stavby. Analytická metoda je velice přesná a současně nejpoužívanější metodou na zjištění opotřebení [11].

Pro výpočet opotřebení analytickou metodou platí vzorec:

$$O = \sum_{i=1}^n \frac{S_i}{\check{Z}_i} \times P_i \quad (1.4)$$

Kde:

S_i = stáří i-té části stavby

\check{Z}_i = celková životnost i-té části stavby

P_i = podíl i-té části na hodnotě stavby [11].

1.4.1.3 Životnost staveb

Stavby jako jakékoliv jiné majetky mají svoji životnost. Životnost je časové období, pro které jsou stavby schopny plnit svoji funkci a jejich stav umožňuje mít z nich užitek. Stavby se skládají z jednotlivých konstrukcí, které mají rozdílné doby životnosti. Konstrukční prvky se dělí z hlediska životnosti na ty s dlouhodobou a krátkodobou životností. Mezi prvky s dlouhodobou životností patří zejména nosné konstrukce a mezi prvky s krátkodobou životností patří například zařizovací předměty [14].

Technická životnost

Technická životnost staveb je doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu běžné údržby. Technická životnost obvykle převyšuje životnost ekonomickou [14].

Ekonomická životnost

Ekonomická životnost staveb je doba od vzniku do okamžiku ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti, to si lze představit jako okamžik ztráty výnosů nebo ztrátu využitelnosti změnou vnějších podmínek [14].

Morální životnost

Morální životnost staveb lze označit dobu od vzniku stavby do jejího zastarání ať už po dispoziční, technologické nebo jiné stránce [14].

Právní životnost

Právní životnost staveb je doba od kolaudačního souhlasu do okamžiku rozhodnutí o odstranění stavby [14].

1.4.1.4 Funkční a ekonomické nedostatky

Do celkové hodnoty by se měly započítat funkční a ekonomické nedostatky nemovitosti.

Funkční nedostatky

Pod pojmem funkční nedostatek si lze představit morální nedostatky, což může v extrémních případech znamenat chybějící elektrické připojení k budově, ale častěji se jedná o nevhodné řešení dispozice, sdílené prostory například kuchyň s koupelnou a WC [15].

Ekonomické nedostatky

V České republice se lze také setkat s pojmem koeficient prodejnosti. Ekonomické nedostatky jsou neodstranitelné vlivy ovlivňující hodnotu v důsledku působení vnějších vlivů, pod tímto si lze například představit dostupnost financování [15].

1.4.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na očekávaných budoucích výnosech, které majetek vygeneruje v budoucnosti. Tento přístup je nejčastěji používán při hodnocení nemovitostí, podniků a investičních aktiv. Výnosová metoda se zaměřuje na budoucí zisky a výnosy, které by majetek mohl generovat v budoucnu, a určuje hodnotu na základě přítomné hodnoty těchto budoucích toků peněz [16].

Odhad pomocí výnosové metody lze z ekonomického hlediska stanovit dvěma následujícími způsoby. První způsob vychází z ročního výnosu nájemného, od kterého jsou odečteny všechny roční náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Zjištění očištěný provozní zisk z nájemného neboli tržní roční výnos, který bude následně z nemovitosti plynout v budoucnu, se pomocí odúročení převede na současnou hodnotu. Tato hodnota již představuje hledanou výnosovou hodnotu. Tento přístup představuje konstantní reálný čistý roční výnos z nemovitosti. Druhým způsobem zjištění výnosové hodnoty je zjištění celkových příjmů z dané nemovitosti, od kterých se následně odečtou výdaje spojené s provozem a vlastnictvím dané nemovitosti. Čisté roční příjmy se následně převedou na současnou hodnotu. U druhého způsobu zjištění výnosové metody se od sebe čisté příjmy mezi jednotlivými roky mohou měnit [16].

1.4.2.1 Zjištění výnosové hodnoty s věčnou rentou

Odhad výnosové hodnoty jako věčné renty se zjišťuje následovně:

1. Zjištění a stanovení čistého ročního nájemného dosaženého v daném místě a čase pro danou nemovitost
2. Kvantifikace nákladů spojených s provozem, údržbou, ztrátou nájemného a amortizací
3. Výpočet čistého ročního výnosu, který se stanoví odečtením nákladů od čistého ročního nájemného
4. Stanovení současné hodnoty, která představuje podíl čistého ročního výnosu a kapitalizační míry vyjádřené desetinným číslem
5. Tato vypočtená současná hodnota představuje již výnosovou hodnotu nemovitosti [16]

Význam čistého ročního nájemného

Čisté roční nájemné zahrnuje všechny možné trvale dosažitelné výnosy při řádném hospodaření s nemovitostí. Čisté roční nájemné je očištěno například o služby, spotřebu médií a DPH [16].

Význam a rozdělení nákladů

Ke každé nemovitosti neodmyslitelně patří jak výnosy, tak i náklady. Mezi náklady spojené s nemovitostí řadíme následující:

1. Provozní náklady – mezi tyto náklady patří náklady z vlastního provozu nemovitosti, které hradí vlastník nemovitosti jako například pojištění a daň z nemovitosti
2. Náklady na správu nemovitosti – tyto náklady slouží pro zajištění správy nemovitosti. Mezi tyto náklady patří: pronajímání nemovitosti a agenda s tím spojená, zajištění oprav a údržby nemovitosti, agenda kolem výpočtu odvodu daní. Výše těchto nákladů se pohybuje v rozmezí 2-6 % hrubého ročního výnosu.
3. Náklady na opravy a údržbu – tyto náklady jsou spojené s udržením stávajícího stavu nemovitosti. Jedná se o běžné opravy nebo údržbu nemovitosti. Výše těchto nákladů se zpravidla odvozuje od výše reprodukční hodnoty stavby a uvádí se v orientační výši od 1 – 1,5 % z reprodukční hodnoty p.a..
4. Amortizace – stavební objekt, jako například budova, má omezenou životnost, během které se postupně opotřebovává a ztrácí svou hodnotu. Amortizace se používá k tomu, aby se tato ztráta hodnoty postupně odrážela v účetních záznamech společnosti v průběhu času.

Pro výpočet tohoto nákladu se používá tzv. kapitalizovaná amortizace:

$$A = \frac{\check{C}H * i}{(1+i)^n - 1} \quad (1.5)$$

Kde:

A = amortizace

$\check{C}H$ = časová hodnota = $A * [(1+i) + (1+i)^2 + \dots + (1+i)^n]$

n = zbytková životnost stavby

i = míra kapitalizace v desetinném vyjádření [16]

5. Ztráty na nájemném – vyjádření rizika ztráty nájemců/nájemce nebo nehrazení nájemného [16].

Čistý roční výnos

Čistý výnos představuje částku, kterou bude vlastník nemovitosti inkasovat. Pro výpočet současné hodnoty tohoto výnosu lze použít následující vzorec pro výpočet současné hodnoty věčné renty:

$$SH = \frac{\check{C}RV}{i} \quad (1.6)$$

Kde:

SH = současná hodnoty (výnosová hodnota)

ČRV = čistý roční výnos

i = míra kapitalizace [16].

Odhad kapitalizační míry

Kapitalizační míra má značný vliv při výpočtu hodnoty nemovitosti výnosovou metodou.

Její odhad přitom vychází z více vlastností:

- a) Na nemovitosti lze nahlížet jako na investiční aktivum
- b) Vzhledem k dlouhodobosti nemovitostí patří k dlouhodobým aktivům
- c) Jako každá jiná investice nese i investování do nemovitostí rizika [16]

Pro stanovení hodnoty kapitalizace lze použít tři způsoby:

1. Odhad získaný z dat z trhu s nemovitými věcmi
2. Stanovení podle oceňovací vyhlášky
3. Odhad na základě odvození od výnosové míry bezrizikových aktiv, kde platí následující vzorec:

$$i = i_o + r + a - g \quad (1.7)$$

Kde

i = míra kapitalizace nemovitosti

i_o = bezriziková míra kapitalizace nemovitosti

r = prémie za riziko nemovitosti

a = tempo poklesu hodnoty (amortizace)

g = tempo růstu hodnoty (nájemného) [16].

1.4.2.2 Výnosová hodnota metodou diskontovaných peněžních toků (DCF)

Na rozdíl od předešlé metody se tato metoda zabývá příjmy a výdaji spojenými s vlastnictvím a provozováním nemovitosti. Oproti předpokladu konstantních (reálných) výnosů a nákladů užívá tato metoda diskontovaných peněžních toků (DCF) převodu zpravidla na současnou hodnotu reálných příjmů a výdajů závislých na konkrétní situaci dané nemovitosti [16].

Postup pro zjištění výnosové hodnoty pomocí diskontovaných peněžních toků

1. Stanovení délky sledovaného období
2. Zjištění příjmů v jednotlivých sledovaných obdobích
3. Zjištění výdajů spjatých s provozem nemovitosti za jednotlivá sledovaná období
4. Diskontování rozdílů příjmů a výdajů za jednotlivá sledovaná období s cílem určení čisté současné hodnoty
5. Odhadnutí prodejní ceny na konci sledovaného období včetně výdajů spojených s prodejem
6. Diskontování příjmů z prodeje nemovitosti na konci sledovaného období na současnou hodnotu
7. Vypočtená současná hodnota za sledovaná období představuje hodnotu nemovitosti stanovenou metodou diskontovaných peněžních toků [16]

Výpočet současné hodnoty čistých sledovaných příjmů pomocí diskontní míry:

$$SH = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (1.8)$$

Kde:

SH = současná hodnota čistých příjmů (výnosová hodnota) nemovitosti

CF_t = čistý peněžní tok v roce t

i = diskontní míra

n = doba použitá pro výpočet peněžních příjmů [16].

1.4.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda se používá k hodnocení majetku na základě srovnání s podobnými majetky, které byly nedávno prodány nebo které jsou k dispozici na trhu. Tato metoda se často používá při hodnocení nemovitostí. Porovnávací metoda se zaměřuje na aktuální ceny prodaných nemovitostí v dané oblasti a určuje hodnotu na základě srovnání s těmito cenami. [11].

Ocenění porovnávací metodou se provádí porovnáním podobných aktiv (nemovitostí), k datu ocenění na základě řady parametrů jako jsou například:

- Druh a účel věci
- Koncepce a technické parametry
- Materiál
- Kvalita provedení
- Podmínky výroby (kusová nebo sériová)
- Technický stav (opotřebení)
- Opravitelnost
- U nemovitostí dále: velikost, využitelnost, lokalita [11]

Při oceňování nemovitostí porovnávací metodou je třeba klást důraz na lokalitu nemovitosti z důvodu výrazné závislosti nemovitosti na lokalitě, proto je důležité vybírat podobné lokality. Další věcí, která se bere v úvahu, je to, že stavby nejsou zpravidla totožné. Z toho plyne, že je důležité při porovnávání nemovitostí brát v potaz, nakolik jsou dané nemovitosti podobné či rozdílné, a to následně vyjádřit v hodnotě nemovitosti [11].

Nemovitost oceňovaná

Nemovitost oceňovaná je nemovitost, jejíž hodnotu je třeba zjistit [11].

Nemovitost srovnávací

To je taková nemovitost, u níž je známá hodnota a její parametry [11].

1.4.3.1 Způsoby pro zjištění hodnoty pomocí porovnávací metody

Metoda monokriteriální

Při této metodě se porovnává nemovitost pouze podle jedno kritéria například opotřebení [11].

Metoda multikriteriální

Metoda, při které se provádí porovnání nemovitosti pomocí více kritérií [11].

Metoda přímého porovnání

Při této metodě se porovnávají vybrané nemovitosti s nemovitostí oceňovanou [11].

Metoda nepřímého porovnání

Tato metoda je též známá pod pojmem bazická metoda.

1.4.3.2 Obecný postup pro zjištění hodnoty pomocí porovnávací metody

Zjištění hodnoty nemovitosti pomocí porovnávací metody je systematický proces, výsledkem tohoto procesu je odhadovaná hodnota nemovitosti. Nejčastěji lze postup rozdělit do tří následujících fází:

Přípravná fáze

Přípravná fáze slouží k přípravě, jaká data budou sbírána s ohledem na oceňovanou nemovitost, a také slouží k následnému sběru dat. Nejprve se tedy zjistí veškeré parametry oceňované nemovitosti, kde se klade důraz na aktuálnost a správnost těchto informací. Následně se pomocí těchto znalostí vyberou data o nejvhodnějších srovnaných nemovitostech, s kterými se bude následně pracovat, s těmito daty je důležité správně pracovat. Jestliže se jedná o data z obchodních serverů, mohla by být tato data zkreslená. Data se ovšem dají sbírat i z jiných zdrojů jako například samostatný sběr informací vlastními realizacemi či z Českého statistického úřadu [11] [13].

Porovnávací fáze

V porovnávací fázi se nejprve vyberou srovnatelné nemovitosti, které jsou co nejpodobnější oceňované nemovitosti. Parametry pro stanovení co nejpodobnějších srovnávaných nemovitostí byly zmíněny v úvodu kapitoly o porovnávací metodě. Nemělo by se ani zapomínat na vymezení trhu či druhu nemovitosti [11].

Výběr varianty způsobu ocenění porovnávací metodou se zvolí pomocí druhu nemovitosti a dostupnosti dat. Následně se zvolí porovnávací jednotky, které jsou nejčastěji vyjádřeny jako [Kč/m²], ale může se jednat i o jiné jednotky například [Kč/m³]. V této fázi po vyhledání vzorku a zvolení porovnávací jednotky nastává chvíle, kdy je třeba vyjádřit rozdíl mezi srovnávanými nemovitostmi a nemovitostí oceňovanou. Tyto rozdíly se nazývají korekční činitele. Korekční činitele mohou být vyjádřeny pomocí procentuálního odpočtu či přípočtu nebo pomocí pomocných koeficientů [11] [17].

oceňovaná nemovitost shodná se srovnávací nemovitostí	→	PH=CV
oceňovaná nemovitost lepší než srovnávací nemovitostí	→	PH>CV
oceňovaná nemovitost horší než srovnávací nemovitostí	→	PH<CV
PH= porovnávací hodnota oceňované nemovitosti, CV hodnota srovnávací nemovitosti		

Tabulka 1 Pravidla pro porovnání [17]

Hodnocení cenotvorné odlišnosti	základ	koeficient	výpočet
Vzorek je o X horší	CV	X	$CV \times (1+X)$
Vzorek je o X lepší	CV	X	$CV \times (1-X)$
CV= hodnota srovnávací nemovitosti			

Tabulka 2 Stanovení úpravy ceny [17]

Závěrečná fáze

V závěrečné fázi se nachází analýza porovnávací hodnoty. Výsledky se vyhodnotí jedním z následujících tří způsobů:

- Přiklonění k nejvhodnějšímu vzorku
- Spočítání střední hodnoty
- Zvolení hodnoty ve vymezeném intervalu [17]

1.4.4 Konečná fáze ocenění pomocí tržní hodnoty

Konečná tržní hodnota nemovitosti závisí na jednotlivých výsledcích oceňovacích metod. Konečná tržní hodnota nemovitosti je vypočtena pomocí váženého průměru vypočítaných hodnot z nákladové, porovnávací a výnosové metody. Jednotlivé váhy jsou závislé na druhu a poloze nemovitosti. Na oceňovanou obchodně administrativní budovu lze nahlížet jako na investici tudíž největší váhu bude mít výnosová metoda následovaná porovnávací metodou a s nejmenší váhou bude metoda nákladová. Oproti tomu oceňovaný pozemek bude posuzován pouze porovnávací metodou [13].

Přístup	Supermarket v okr. městě	Pozemek
Porovnávací	30%	100%
Výnosový	60%	0%
Nákladový	10%	0%

Tabulka 3 Ukázka jednotlivých vah [13]

2. Ukazatele pro ekonomické posouzení investice

První část práce se zabývá zjišťováním hodnoty nemovitosti, naopak ve druhé části byl proveden návrh bytů ve 3. a 4. NP, pro které bylo provedeno ocenění, a následně bylo pomocí ekonomických ukazatelů provedeno porovnání těchto dvou variant a zhodnocení výsledků. Použité ekonomické ukazatele jsou sepsány v této kapitole.

2.1 Propočet nákladů

Jedním ze základních výstupních dokumentů a podkladů pro ekonomické posouzení je předběžný rozpočet neboli propočet. Propočet je odhad nákladů, který by měl mít co nejmenší odchylku od následně přesně vyčíslené ceny (obvyklá odchylka 15–20 %). I propočet se zpracovává na základě podkladů [17].

Mezi tyto podklady patří:

- Studie stavby nebo dokumentace pro uzemní řízení
- Základní přehled o pozemku
- Požadavky na vybavení stavebního objektu [17]

Propočet sice nemá legislativně danou strukturu, avšak má doporučenou strukturu, která i vzniká při samotném pořizování daného stavebního objektu, jednotlivé propočty se od sebe však mohou lišit, to je dáno rozdílností objektů, jejich účelu či vybavení [17].

Struktura úplného příkladového propočtu:

- A. Projektové práce a inženýrské činnosti
- B. Provozní soubory
- C. Stavební objekty
- D. Stroje, zařízení, inventář investiční povahy
- E. Umělecká díla
- F. Náklady spojené s umístěním stavby
- G. Ostatní náklady
- H. Rezerva
- I. Ostatní investice
- J. Nehmotný investiční majetek
- K. Náklady hrazené z provozních prostředků
- L. Kompletační činnost [17]

2.1.1 Projektové práce a inženýrské činnosti

Pro stanovení nákladů na projektové práce a inženýrské činnosti lze využít různé podklady, mezi tyto podklady patří Standardy služeb inženýrů architektů a techniků neboli ČKA, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě neboli ČKAIT, Sazebník pro navrhování nabídkových cen společnosti UNIKA a Ceny za projekt [17].

Projektové práce a inženýrské činnosti patří k prvním nákladům, ale jejich výpočet je vázán až na zjištění nákladů na stavební objekt. Pro zjištění těchto nákladů je potřeba určit kategorii stavby, dále očekávanou pracnost, která je rozdělena do pěti tříd, následně jestli se jedná o rekonstrukci či novostavbu a na závěr je také třeba určit, jestli se bude zpracovávat dokumentace objektu v programu BIM. Projektové práce a inženýrské činnosti jsou rozděleny do následujících fází [17]:

Číslo fáze služeb	Název fáze služeb (FS)	Zkratka fáze služeb	Podíl fáze služeb na celkové pracnosti pozemní stavby
FS 1	Příprava zakázky	PZ	1%
FS 2	Dokumentace návrhu/ studie stavby	DNS	13%
FS 3	Dokumentace pro uzemní rozhodnutí	DUR	15%
FS 4	Projektová dokumentace pro stavební povolení	PDSP	22%
FS 5	Projektová dokumentace pro provádění stavby	DPS	32%
FS 6	Soupis prací a dodávek	SPD	5%
FS 7	při realizaci stavby	AD	12%
Celkem			100%

Tabulka 4 Fáze projektových prací a inženýrských činností [17]

2.1.2 Provozní soubory stavby

Provozní soubory stavby představují technologické procesy, které vedou k určitému výrobku, nebo mohou také představovat nevýrobní procesy například rozvody kapaliny, plynů nebo elektrické energie či zařízení pro laboratoře [17].

2.1.3 Náklady na stavební objekty

Zde jsou sepsány všechny objekty a následně vyčísleny náklady na tyto objekty pomocí různých ukazatelů. Pro stanovení nákladů na stavební objekt je základní stanovit měrnou jednotku, nejčastěji to bývá Kč/m³. Z této jednotky je patrné, že je zapotřebí znát daný cenový ukazatel k této jednotce a velikost obestavěného prostoru, pokud pro jeho výpočet budou vhodné krychlové jednotky. Mezi další faktory ovlivňující náklady na stavební objekt patří například typ nosné konstrukce a standart budovy. Je zřejmé, že jak se náklady na stavební objekty mění, tak se musí měnit i cenové ukazatele. Cenové ukazatele se zpravidla mění jedenkrát ročně. Mezi tvůrce cenových ukazatelů patří – ÚRS CZ, a.s., RTS, a.s. nebo individuální soukromí zpracovatelé [17].

2.1.4 Stroje, zařízení, inventář investiční povahy

Jak je již patrné z názvu, mezi tyto položky patří stroje, zařízení a inventář. Náklady na tyto položky zahrnují náklady na pořízení včetně nákladu na dopravu, umístění a osazení. K odhadu těchto nákladů nejčastěji slouží ceníky dodavatelů nebo jejich nabídky [17].

2.1.5 Umělecká díla

Aby se mohla umělecká díla zahrnovat do nákladů na daný objekt, musí být jeho nedílnou součástí. Tato díla se oceňují individuálně [17].

2.1.6 Náklady spojené s umístěním stavby

Náklady spojené s umístěním staveniště neboli NUS jsou závislé od lokality, kde se bude daný objekt stavět. Mezi náklady spojené s umístěním stavby patří:

- náklady na zařízení staveniště
- náklady vyvolané provozními vlivy
- náklady vyvolané územím se ztíženými výrobními podmínkami
- náklady související s vlivem na extrémní klimatické podmínky
- náklady vyvolané mimořádně ztíženými dopravními podmínkami
- náklady na nutnou dopravu zaměstnanců dodavatele na pracoviště a zpět
- náklady mimostaveništní dopravy
- náklady vznikající z titulů prací na chráněných památkových objektech

K nákladům spojeným s umístěním stavby patří také náklady na zábor, které jsou individuální pro každou lokalitu (město). Náklady spojené s umístěním stavby se vypočítávají pro potřeby propočtu pomocí procentuálního odhadu z nákladu na objekt [17].

2.1.7 Ostatní náklady

Ostatní náklady investora vznikají v průběhu celé stavby. Mezi tyto náklady patří například: studie proveditelnosti, náklady na marketing a pojištění stavby [17].

2.1.8 Rezerva

Rezervu si lze představit jako položku, která zahrnuje nepředstavitelné náklady – náklady, které nelze předvídat. Rezerva může mimo jiné představovat rizika spojená s výstavbou. Rezerva se stanovuje pomocí procentuální sazby z nákladů na objekt. Obvyklé výše rezervy:

- 4 - 7 % pro novostavby
- 5 - 10 % pro rekonstrukce a modernizace
- 13 - 18 % při obnově kulturní památek [17]

2.1.9 Ostatní investice

Mezi ostatní investice patří pozemek, který je v této položce stěžejním, do této položky dále patří náklady na zastavení stavby a její zakonzervování. Cenu pozemku v této fázi lze zjistit například podle cenové mapy [17].

2.1.10 Nehmotný investiční majetek

Do této položky patří dlouhodobý nehmotný majetek, kde je nejnižší pořizovací cena 60 000Kč bez DPH. Mezi tento majetek například patří: goodwill, software a ocenitelná práva. Ocenění tohoto majetku se provádí individuálně [17].

2.1.11 Náklady hrazené z provozních prostředků

Mezi náklady hrazené z provozních prostředků se řadí náklady na nábytek a počítače. Ke stanovení odhadu těchto nákladů slouží ceníkové listy dodavatelů nebo nabídky dodavatelů [17].

2.1.12 Kompletační činnost

Kompletační činností vznikají náklady, které je třeba započítávat do celkové ceny. Mezi tyto náklady například patří: zajistit vybudování zařízení staveniště i pro subdodavatele, zajistit provoz a údržbu zařízení staveniště, koordinace poddodavatelů, zpracování dokumentace skutečného provedení stavby. Určení výše těchto nákladů se provádí pomocí procentuální sazby z celkových nákladů na objekt. Podle sazebníku UNIKA je procentuální výše stanovena následovně: stavební části činní 0,8 - 2,5 % podle náročnosti stavby a technologická část činní 2,0 - 4,9 % podle složitosti dodávek [17].

2.2 Sestavení cash flow pro porovnání navrhované rekonstrukce se současným stavem

Pro porovnání efektivnosti navrhované úpravy se současným stavem nemovitosti byl sestaven investiční model s hodnotami zohledňující inflaci. Pro sestavení cash flow byly znázorněny prognózy s budoucími příjmy a náklady. Pro bližší zkoumání daného porovnání byly vybrány následující metody:

2.2.1 Cash flow

Cash flow neboli tok peněz lze sestavit přímou nebo nepřímou metodou. V této práci bylo sestaveno cash flow pomocí nepravé přímé metody, tzn. sestavení příjmů a výdajů během doby životnosti (například od koupě po prodej) [18].

2.2.2 Statická metoda

Statické metody neuvažují faktor času. Pro účely této práce byla vybrána prostá doba návratnosti [18].

2.2.2.1 Prostá doba návratnosti

Prostá doba návratnosti patří mezi nejčastěji používané metody vyhodnocení investic. Tento ukazatel znázorňuje, jak dlouho trvá, než se daný projekt/ investice splatí z peněžních příjmů. Za příjmy se považuje čistý zisk, tedy zisk po zdanění a po uplatnění odpisů. U doby návratnosti platí, že čím je kratší doba návratnosti, tím je daný projekt lépe hodnocen [18].

Pro výpočet prosté doby návratnosti se používá následující vzorec:

$$I = \sum_{i=1}^a (Z_n - O_n) \quad (2.1)$$

Kde:

I = pořizovací cena,

Z_n = roční zisk z investice po zdanění v jednotlivých letech životnosti,

O_n = roční odpisy z investice v jednotlivých letech životnosti

n = jednotlivá léta životnosti

a = doba návratnosti [18].

2.3 Dynamické metody

Dynamické metody pracují s diskontní mírou, jež pracuje s hodnocením investice ve zvoleném čase. Jako diskont si lze představit úrokovou sazbu ušlé investice, základní úrokovou sazbu v České republice určuje Česká národní banka. Tato diskontní sazba snižuje peněžní toky v čase, protože obecně platí, že jedna koruna má větší hodnotu dnes než zítra. Z dynamických metod byly vybrány tyto následující: čistá současná hodnota a vnitřní výnosové procento [18].

2.3.1 Čistá současná hodnota

Čistá současná hodnota (NPV) patří k dynamickým metodám pro vyhodnocení investice. Tato metoda vychází z diskontovaných příjmů a výdajů investice v jednotlivých letech. K pozitivnímu rozhodnutí o investici se lze přistoupit pouze tehdy když $NPV > 0$ [18].

Pro výpočet čisté současné hodnoty se používá následující vzorec:

$$NPV = \sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} - K \quad (2.2)$$

Kde:

NPV = čistá současná hodnota,

N = doba životnosti,

n = jednotlivá léta životnosti investice,

P_n = výsledné CF v jednotlivých letech životnosti investice,

i = požadovaný výnos,

K = kapitálový výdaj [18].

2.3.2 Vnitřní výnosové procento

Vnitřní výnosové procento (IRR) představuje poslední dynamickou metodu pro zhodnocení investice, která byla v této práci použita. Vnitřní výnosové procento se definuje jak diskontní sazba, pro kterou je NPV rovné nule. Rozdíl mezi IRR a NVP spočívá v tom, že u IRR hledáme požadovaný výnos zatím, co u NPV již známe požadovaný výnos [18].

Pro vnitřní výnosové procento se používá následující vzorec:

$$\sum_{n=1}^N P_n \frac{1}{(1+i)^n} = K \quad (2.3)$$

Kde:

P_n = výsledné CF v jednotlivých letech životnosti investice,

N = doba životnosti investice,

n = jednotlivá léta životnosti investice

K = kapitálový výdaj

i = hledaný úrok [18].

Praktická část

3. Popis současného stavu posuzovaného stavebního objektu

3.1 Základní informace o nemovitosti

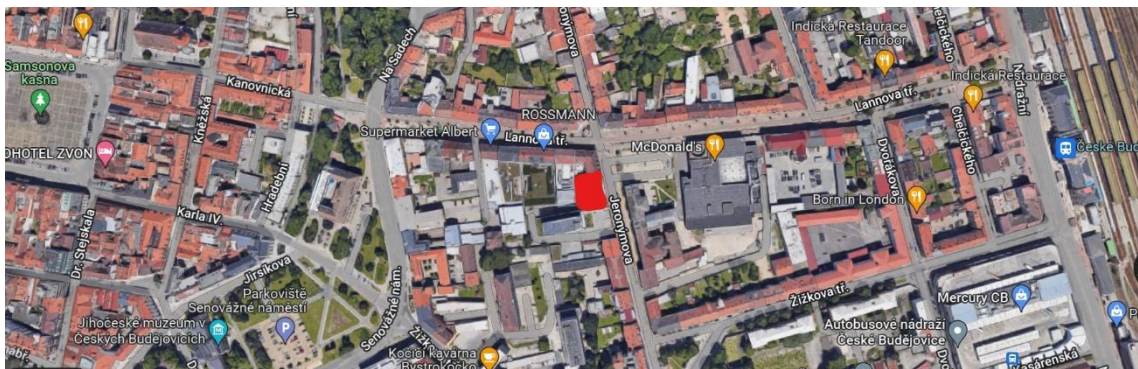
Jedná se o čtyřpodlažní obchodně administrativní centrum v Jeronýmově ulici v Českých Budějovicích. V prvním nadzemním podlaží se nachází prodejna Billa, která má zázemí i v druhém nadzemním podlaží. To je propojeno dvěma výtahy a schodišti s druhým nadzemním podlažím. Ve druhém nadzemním podlaží jsou umístěny prodejní i kancelářské plochy. Třetí a čtvrté nadzemní podlaží jsou využívána jako běžný kancelářský prostor dle potřeb nájemce.

3.2 Lokalita nemovitosti

Obchodně administrativní centrum se nachází v ulici Jeronýmova v Českých Budějovicích, v sousedství objektu se na jihozápadním nároží kříží ulice Jeronýmova a Lannova. Z jižní strany je obchodně administrativní centrum ohraničeno chodníkem, silnicí s parkovištěm obchodního domu Prior a pedagogickou fakultou Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích. Ze západní strany je obchodně administrativní centrum ohraničeno parkovištěm, ze severní a západní strany bytovými domy. Obchodně administrativní centrum se nachází v ochranném pásmu městské památkové rezervace, jedná se o ochranné pásmo hradebního systému [19].

3.3 Charakteristika okolí

Tato obchodně administrativní budova v ulici Jeronýma se nachází mezi vlakovým nádražím, autobusovým nádražím a centrem města v dochozí vzdálenosti přibližně pět minut. V těsné blízkosti jsou dvě parkoviště, na která navazují drogerie a obchodní dům Prior. Zákazníci obchodního domu mají dostatečnou možnost, kde zaparkovat, a mají na výběr díky dalším obchodům větší sortiment zboží. To může být nevýhoda kvůli konkurenčnímu prostředí, ale také výhoda, protože zákazníci zde mají veškerý výběr zboží a nemusí už jezdit jinam. Konkurenci spatřuji v obchodním domě Mercury, který se nachází hned vedle autobusového nádraží a vlakového nádraží. Z hlediska další části budovy, které slouží k pronájmu kanceláří, spatřuji tuto lokalitu Českých Budějovic jako velice výhodnou vzhledem k veškeré občanské vybavenosti okolí a hlavně blízkosti centra města, autobusového a vlakového nádraží.



Obrázek 6 Přehled okolí – červeně označená popisovaná budova [20]

3.4 Architektonické řešení

Stavba obchodně administrativní budovy vychází z požadavků regulačních podmínek pro území Českých Budějovic, jako je například ochranné pásmo hradebního systému. Celý objekt je z hlediska uliční zástavby tvořen jednou hlavní hmotou fasády a navazující sedlovou střechou. Na tuto střechu navazují ploché střechy různých úrovní. Jednopodlažní zástavba dvora v severozápadní části budovy je také řešena pomocí ploché střechy. Tento objekt respektuje stávající výšku zástavby i tvar střechy se sousedním objektem. Hlavní fasáda do ulice Jeronýmova je obložena obarvenými obkladovými deskami, prosklené části jsou z čirého skla. Zbytek části fasády je tvořen štukovou omítkou s nátěrem. Sedlová střecha je z titan-zinkového plechu šedé barvy, krytina plochých střech je rovněž v šedé barvě. Vstupy do budovy jsou z ulice Jeronýmova a jsou od sebe odděleny – vjezd pro zásobování a vstup pro zákazníky Billy.



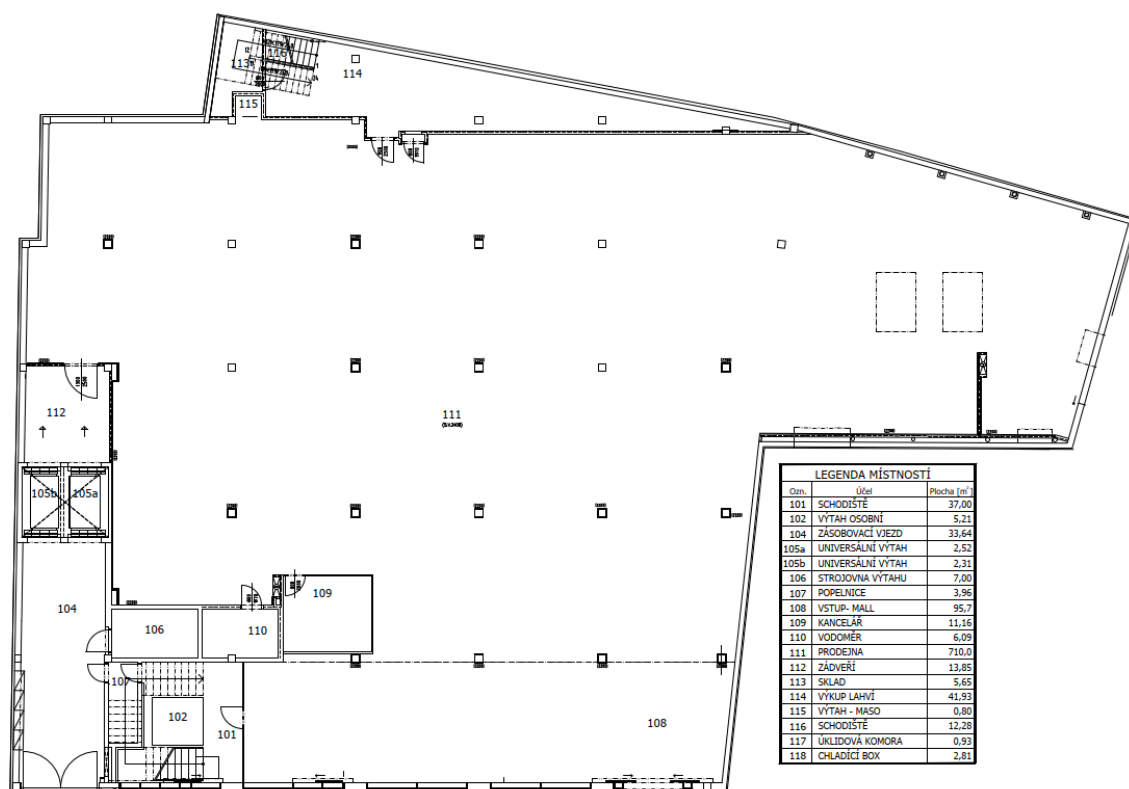
Obrázek 7 Pohled na budovu [20]

3.5 Stavebně technické řešení

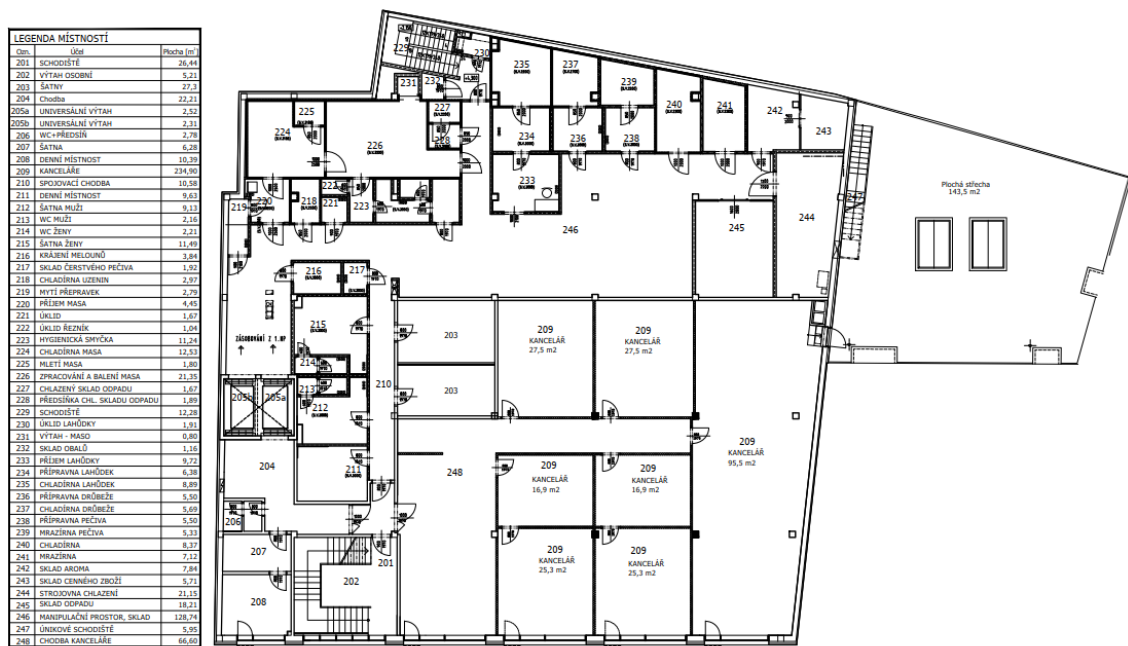
Tato obchodně administrativní budova je založena na vrtaných pilotech, které jsou základem pro železobetonové sloupy. Obvodové a vnitřní zdivo je založeno na železobetonových pasech, které jsou napojeny na piloty. Hlavní nosná část budovy je tvořena montovaným železobetonovým skeletem. Svislou nosnou konstrukci tvoří sloupy o průměru 300/300 mm doplněné ztužujícími železobetonovými stěnami kolem schodišť s tloušťkou 200 mm. Vodorovná konstrukce se skládá většinou z oboustranně pnutých průvlaků o rozměrech 300/450 mm a křížem vyztuženou stropní deskou o tloušťce 150 mm. Proti vodorovným silám slouží ztužidla ve formě železobetonových a zděných obvodových stěn. V budově se dále nachází dvě železobetonová schodiště. Budova je zakončena dvěma plochými střechami v 1.NP, 2.NP, 3.NP a ve 4.NP. Nad částí budovy k Lanově ulice je sedlová střecha. K obvodové konstrukci je připojeno kontaktní zateplení. Povrchovou úpravu podlah tvoří v obchodní části dlažba a ve většině kancelářských ploch koberec. Ve většině objektu jsou provedeny rastrové podhledy. Tyto informace byly převzaty z technické dokumentace.

3.6 Výkresy aktuálního stavu budovy

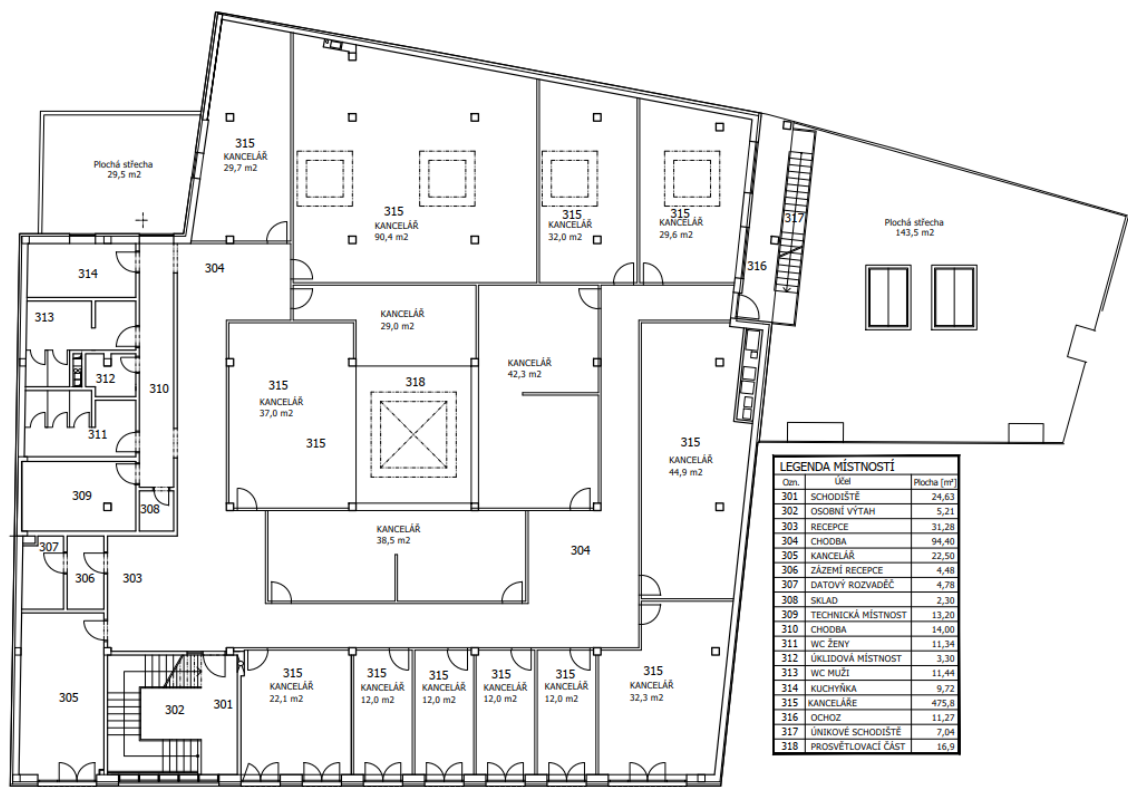
Pro lepší přehlednost této práce jsem vložil aktuální stav půdorysů zkoumané budovy. Jelikož byla tato budova dostavena v roce 2004, nebyla prozatím potřeba žádná velká rekonstrukce. Jediné, co se změnilo, bylo využití částí druhého nadzemního podlaží z prodejních ploch na kanceláře. Tato změna proběhla pomocí sádkartonových stěn. Pro lepší přehlednost pronajímaných ploch byly změřeny jednotlivé podlahové plochy místností.



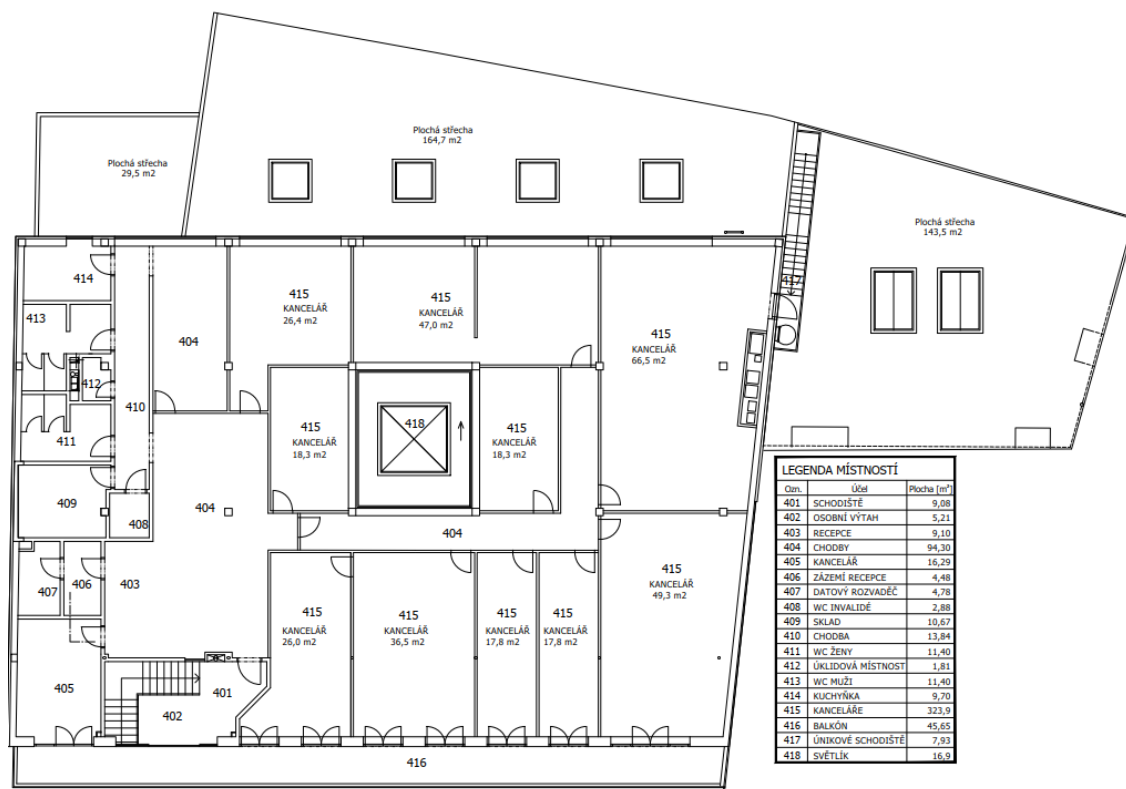
Obrázek 8 Aktuální stav 1.NP [vlastní tvorba]



Obrázek 9 Aktuální stav 2.NP [vlastní tvorba]



Obrázek 10 Aktuální stav 3.NP [vlastní tvorba]



Obrázek 11 Aktuální stav 4.NP [vlastní tvorba]

Užitná plocha	
NP	Celkem [m2]
1.NP	992,84
2.NP	787,55
3.NP	763,59
4.NP	536,77
Celkem [m2]	3080,75

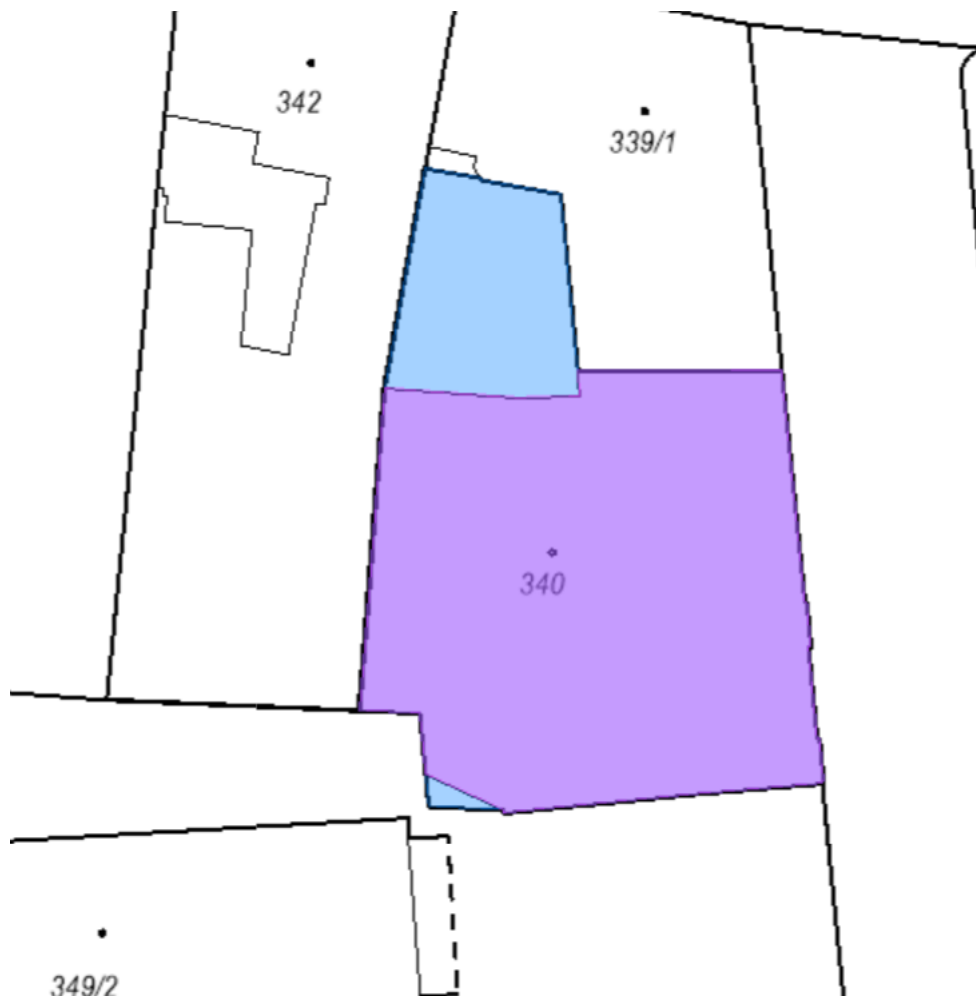
Tabulka 5 Užitná plocha [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněna užitná plocha jednotlivých nadzemních podlaží.

4. Ocenění hodnoty pozemku dané nemovitosti

4.1 Základní informace o pozemku

Jedná se o pozemek druhu zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 1033 m², který se dle územního plánu nachází v oblasti smíšeného území. Tento pozemek je ze 100 % zastaven. Součástí tohoto pozemku je budova pro obchod s číslem popisným Jeronýmova ulice 1750/21 a parcelním číslem 340. Vlastník nemovitosti je uveden v katastru nemovitostí [21].



Obrázek 12 Zkoumaný pozemek [21]

4.2 Zjištění hodnoty pozemku dle cenové mapy

Za pomoci cenové mapy jsem si nechal vygenerovat odhad tržní ceny nemovitosti (stavební parcely). Tento tržní odhad parcely byl vypočten pomocí průměru vybraných realitních cen parcel stejného druhu z nejbližšího okolí. Maximální stáří cen bylo 24 měsíců a počet prodaných stavebních parcel byl pět. Tyto stavební parcely měly výměru od 4 m² do 20 m² s kupní cenou od 1 250 Kč/m² do 3 267 Kč/m². Tržní cena stavební parcely dle cenové mapy vyšla 1 734,1 Kč/m², celková cena vyšla tedy 1 791 331 Kč [22]. Report této cenové mapy je součástí přílohy. Jelikož tento report neobsahuje přibližně stejně velké stavební parcely a nebere v potaz zastavěnou/zastavitelnou plochu nebudu na tento výsledek dále brát ohled a zpracuji cenu pozemku pouze porovnávací metodou z pozemků, které jsou nyní nabízeny k prodeji.

4.3 Zjištění hodnoty pozemku porovnávací metodou

Z realitních serverů byly vybrány čtyři pozemky, které jsou tvarem, lokalitou a druhem pozemku nejvíce podobné tomuto srovnávanému pozemku, bylo také bráno v potaz, zda nabídka již pracuje s nějakou možnou výstavbou či nikoliv. Dále bylo zvoleno šest koeficientů, které upraví cenu daných pozemků s ohledem na podobnost k tomuto pozemku. Mezi těchto šest koeficientů patří tvar pozemku – K1, poloha pozemku – K2, napojení na inženýrské sítě – K3, stávající zástavba na pozemku – K4, velikost pozemku – K5 a stavební povolení nebo územní rozhodnutí k pozemku – K6. Každý koeficient se nachází v intervalu [0,8; 1,2]. Koeficient velikosti pozemku byl odstupňován po pěti procentech podle velikosti oceňovaného pozemku. Dále bylo zohledněno množství plánované výstavby (budoucí zastavěné plochy) na m² vzhledem k velikosti pozemku, tento koeficient bude mít největší váhu a bude se nacházet v intervalu [1; 10]. Pro získání váhy jednotlivého pozemku budu postupovat následně. Vypočítám si přibližnou budoucí zastavěnou plochu každého jednotlivého pozemku, sečtu všechny vypočítané hodnoty, pro lepší znázornění převedu vypočítanou hodnotu budoucí zastavěné plochy jednotlivých pozemků na 1 m². Dále bylo vypočítáno ke každému pozemku, jaké má procento zastavitelné plochy vůči všem pozemkům a podle daného procenta byla přiřazena každému pozemku jeho váha [16].

4.3.1 Porovnávané pozemky

4.3.1.1 Porovnávaný pozemek číslo 1



Zobrazit 8 fotografií

Prodej stavebního pozemku 946 m²

Palackého nám., České Budějovice - České Budějovice 3

[Panorama](#)

31 000 000 Kč (32 770 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme k prodeji developerský projekt na výstavbu 19 bytových jednotek v atraktivní lokalitě širšího centra Českých Budějovic a to v těsné blízkosti obchodního centra IGY v místě s veškerou občanskou vybaveností a výbornou dostupností do centra města.

V projektu jež je v souladu s územním plánem je počítáno se šesti nadzemními podlažními a jedním podzemním podlažím. 30 vnitřních parkovacích míst je umístěno spolu se sklepními kóji v 1. NP a 1. PP, ve 2., 3., 4., 5 a 6. NP jsou umístěné bytové jednotky o dispozičním řešení 2kk a 4kk s výměrou od 55 m² do 115 m². U každého bytu je počítáno s prostornou terasou.

Zastavěná plocha činí 570,8 m²

Obestavěný prostor činí 9406 m³

19 bytových jednotek

30 vnitřních garážových stání

21 sklepních kójí

Pro více informací volejte RK.

Obrázek 13 Porovnávaný pozemek č. 1 [23]

Pozemek číslo jedna se nachází nejbližší od zmíněného porovnávaného pozemku u Palackého náměstí. Tento porovnávaný pozemek má ve svém okolí veškerou občanskou vybavenost. Tvar toho pozemku je obdélníkový. Na pozemku se nenachází žádná výstavba a daný pozemek je napojen na inženýrské sítě. Tento pozemek je přibližně o 9% menší než oceňovaný pozemek. Budoucí výstavba je v souladu s územním povolením. Na tomto pozemku je plánována šestipodlažní budova. První čtyři podlaží budovy budou 100 % zastavěna, dalších pět podlaží bude zastavěno z 90 % a posledních šest podlaží bude zastavěno z 30 %. Zastavitelná plocha plně zastavěného podlaží činí 570,8 m². Celková budoucí zastavěná plocha tedy činí 2 968,16 m².

Parametry	pozemek č. 1	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	31 000 000 Kč	
plocha v m ²	946	
cena za m ²	32 770 Kč	
K1	1	podobný
K2	1,05	skoro podobná
K3	1	stejně
K4	1	žádná
K5	1,05	menší
K6	1	v souladu
výsledná cena za m ²	36 128 Kč	
váha	7	největší zastavitelnost

Tabulka 6 Pozemek č. 1 shrnutí [vlastní tvorba]

4.3.1.2 Porovnávaný pozemek číslo 2



Prodej komerčního pozemku 1 130 m²

Novohradská, České Budějovice - České Budějovice 6

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

7 890 000 Kč (6 982 Kč za m²)

Uvažujete o svém vlastním komerčním prostoru? O prodejně, kancelářích či showroomu? Máme pro Vás pozemek určený pro tuto výstavbu. Pozemek se nachází v Nových Hodějovicích na Novohradské ulici v blízkosti kruhového objezdu. Pozemek má zajištěné stavební povolení na komerční prostory včetně napojení na sítě technické infrastruktury, zpevněné plochy i prováděcí dokumentaci k projektu a je kompletně připravený ke komerční výstavbě. Jednou z hlavních výhod je skvělá lokalita. Od samotného centra Českých Budějovic se pozemek nachází pouhých 6 minut. Přímo vedle pozemku v docházkové vzdálenosti je Penny Market a skvělým přínosem bude nedaleko sjezd na dálnici D3. Co víc si jen člověk může přát? K pozemku je přidána vizualizace možného komerčního prostoru. Budova lze poté rozdělit na prodejnu se zázemím v 1. NP a v 2. NP kancelářské prostory pro potřebu prodejny. Budoucí stavba s nepravidelným půdorysem o zastavěné ploše 184,72m². Pozemek se prodává s vizualizací budoucí stavby a veškerou dokumentací spojenou se stavbou. Pokud Vás tato nabídka zaujala, neváhejte mne kdykoliv kontaktovat.

Obrázek 14 Porovnávaný pozemek č. 2 [23]

Pozemek číslo 2 se nachází dále od centra než oceňovaný pozemek a pozemek číslo 1. Pozemek číslo 2 má ve svém okolí veškerou občanskou vybavenost. Pozemek má přibližný tvar obdélníka a nenachází se na něm žádná výstavba. Pozemek je taktéž napojen na inženýrské sítě a je přibližně o 9 % větší než oceňovaný pozemek. Dále je k pozemku již zajištěno stavební povolení. Budoucí zastavěná plocha pozemku v půdorysu je 184,72 m². Výstavba počítá se dvěma podlažími, tudíž celková zastavěná plocha bude činit 369,44 m².

Parametry	pozemek č.2	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	7 890 000 Kč	
plocha v m ²	1130	
cena za m ²	6 982 Kč	
K1	1	podobný
K2	1,1	dobrá
K3	1	stejně
K4	1	žádná
K5	0,95	větší
K6	1	v souladu
výsledná cena za m ²	7 297 Kč	
váha	1	nejmenší zastavitelnost

Tabulka 7 Pozemek č. 2 shrnutí [vlastní tvorba]

4.3.1.3 Porovnávací pozemek číslo 3



Prodej stavebního pozemku 1 026 m²

Luční, Litvínovice - Šindlový Dvory [👁️ Panorama](#)

8 850 000 Kč (8 626 Kč za m²)

Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek, nadstandardní díky svému umístění v nejžádanější části Šindlových Dvorů, ulice Luční, Litvínovice, u Českých Budějovic. Pozemek o výměře 1.026 m² je situován v mírném jižním svahu, s krásným výhledem na Kleť a Velký Šindlovský rybník. Sítě jsou kompletní, příjezd asfaltový, komunikace již dále neprůjezdná. Lokalita se zástavbou pouze 6 domů. MHD ve vzdálenosti cca 180 m. V obci dále ZŠ (devítiletá), MŠ, potraviny, restaurace. V dosahu chůze rybníky, lesy, sportoviště v Mokrému.

Obrázek 15 Porovnávaný pozemek č. 3 [23]

Pozemek číslo 3 se nachází mimo České Budějovice a je vhodný pro výstavbu rodinného domu. V nejbližším okolí se nenachází taková občanská vybavenost jako u porovnávaných pozemků jedna a dva. Tvar tohoto pozemku je přibližně obdélníkový. Inženýrské sítě jsou napojeny k pozemku. Na pozemku se nenachází žádná výstavba. Pozemek číslo 3 je svoji velikostí podobný oceňovanému pozemku. Budoucí výstavba je v souladu s územním povolením. Půdorysnou velikost budoucí zástavby odhaduji na 400 m² s tím, že se bude jednat o dvoupodlažní dům, tudíž bude zastavěná plocha činit 800 m².

Parametry	pozemek č.3	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	8 850 000 Kč	
plocha v m ²	1026	
cena za m ²	8 626 Kč	
K1	1	podobný
K2	1,2	mimo město
K3	1	stejně
K4	1	žádná
K5	1	podobný
K6	1	v souladu
výsledná cena za m ²	10 351 Kč	
váha	2	menší zastavitelnost

Tabulka 8 Pozemek č. 3 shrnutí [vlastní tvorba]

4.3.1.4 Porovnávaný pozemek číslo 4



Prodej stavebního pozemku 3 826 m²

České Budějovice, okres České Budějovice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

6 490 000 Kč (1 696 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme k prodeji velký stavební pozemek v Českých Budějovicích, v klidné části města Kněžské Dvory. Celková výměra pozemku činí 3 826m². Pozemek svou delší stranou navazuje na obecní komunikaci, je z ní přímo přístupný. Velká část pozemku je zastavitelnou plochou a podle územního plánu je vhodná k výstavbě individuálního bydlení. Na pozemku je možné tedy realizovat jak stavby rodinných domů, vil tak i bytových domů. Veškeré inženýrské sítě jsou v dosahu nebo na hranici pozemku. K dispozici je architektonická studie řešící umístění rodinných domů na pozemku včetně parkingu. Pozemek je ideální příležitostí pro developerskou či investiční činnost, nabízí možnost etapizace staveb.

Obrázek 16 Porovnávaný pozemek č. 4 [23]

Pozemek číslo 4 se nachází na okraji Českých Budějovic. V nejbližším okolí se nenachází taková občanská vybavenost jako u pozemku jedna a dva. Tvar tohoto pozemku je dosti nevhodný kvůli rozdílné šířce a nemožnosti dostatečně velké výstavby vzhledem k velikosti pozemku. Na pozemku se jako u ostatních pozemků nenachází žádná výstavba. Poslední srovnávaný pozemek je mnohem větší než ostatní pozemky. Pozemek je v souladu s územním plánem. Pro tento pozemek počítá výstavba se dvěma dvoupodlažními rodinnými domy se zastavěnou plochou jednoho domu 400 m², což znamená, že celková zastavitelná plocha těchto domů bude 1 600 m², což v přepočtu na m² pozemku není mnoho.

Parametry	pozemek č. 4	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	6 490 000 Kč	
plocha v m ²	3826	
cena za m ²	1 696 Kč	
K1	1,2	nevhodný
K2	1,2	na okraji města
K3	1,1	v dosahu
K4	1	žádná
K5	0,8	větší
K6	1	v souladu
výsledná cena za m ²	2 150 Kč	
váha	1	skoro nejmenší zastavitelnost

Tabulka 9 Pozemek č. 4 shrnutí [vlastní tvorba]

4.3.2 Výsledná hodnota pozemku

Byly porovnány hodnoty čtyř pozemků, které jsem vyhledal co nejpodobnější, ale i tak se mezi sebou lišily tvarem, polohou, velikostí pozemku a zastavitelnou plochou. Pozemky se mezi sebou nelišily stávající zástavbou, na žádném z uvedených pozemků se nenachází stavby a na všech pozemcích je podle územního plánu možná výstavba. Váha, respektive možná budoucí zastavěná plocha, nejvíce ovlivnila cenu pozemku.

	Budoucí zastavitelná plocha	Zastavitelná plocha na m ²	Procento ze zastavitelné plochy	Váha
Pozemek 1	2968,2	3,14	67,29%	7
Pozemek 2	369,4	0,33	7,01%	1
Pozemek 3	800,0	0,78	16,72%	2
Pozemek 4	1600,0	0,42	8,97%	1
Celkem	5737,6	4,66	100,00%	

Tabulka 10 Ukázka vah jednotlivých pozemků [vlastní tvorba]

Zde je výpočet jednotlivých vah pozemků. Čím je zastavitelná plocha vůči ostatním pozemkům větší, tím byla stanovena i větší váha. Například daný porovnávaný pozemek má zastavěnou plochu 3,27m³.

Porovnávací metoda: stanovení hodnoty pozemku				
Parametry	pozemek č. 1	pozemek č.2	pozemek č.3	pozemek č. 4
inzerovaná cena	31 000 000 Kč	7 890 000 Kč	8 850 000 Kč	6 490 000 Kč
plocha v m ²	946	1130	1026	3826
cena za m ²	32 770 Kč	6 982 Kč	8 626 Kč	1 696 Kč
K1	1	1	1	1,2
K2	1,05	1,1	1,2	1,2
K3	1	1	1	1,1
K4	1	1	1	1
K5	1,05	0,95	1	0,8
K6	1	1	1	1
výsledná cena za m ²	36 128 Kč	7 297 Kč	10 351 Kč	2 150 Kč
váha	7	1	2	1
vážená cena za m ²				25 732 Kč
plocha parcely č. 340 v m ²				1033
hodnota pozemku porovnávací metodou				26 580 672 Kč

Tabulka 11 Výsledná hodnota pozemku [vlastní tvorba]

Výslednou tržní hodnotu oceňovaného pozemku po použití porovnávací metody jsem odhadl na 26 580 872Kč.

5. Ocenění obchodně administrativní budovy – současný stav

V této kapitole bylo provedeno stanovení hodnoty obchodně administrativní budovy v Jeronýmově ulici podle tří oceňovacích metod. Nejprve jsem použil nákladovou oceňovací metodu, poté porovnávací oceňovací metodu a na závěr byla použita výnosovou oceňovací metodu. Poté byly mezi sebou tyto tři metody porovnány, určeny váhy jednotlivých metod a stanovena výslednou hodnotu. Na závěr byla přičtena hodnota pozemku k hodnotě budovy a tímto vznikla tržní hodnota této nemovitosti.

5.1 Nákladová metoda

Pomocí nákladové hodnoty byla zjištěna věcná hodnota nemovitosti. Tato hodnota představuje součet všech nákladů potřebných na postavení dané stavby a následné ponížení o hodnotu opotřebení.

Výpočet pomocí nákladové metody vychází z obestavěného prostoru, opotřebení a cenových ukazatelů. Nejprve byl vypočítán obestavěný prostor budovy, následně bylo zjištěno opotřebení budovy, poté byly vybrány cenové ukazatele a závěrem byly tyto hodnoty mezi sebou vynásobeny.

5.1.1 Obestavěný prostor

Jelikož jsem měl k dispozici projektovou dokumentaci, která obsahuje i dokumentaci základů, rozhodl jsem se vypočítat obestavěný prostor podle normy ČSN 73 4055. Tato norma počítá obestavěný prostor, který zahrnuje i základy. Obestavěný prostor byl vypočítán v jednotkách m³.

Pro lepší přehlednost jsem výpočet obestavěného prostoru rozdělil do následujících dvou tabulek. V první tabulce je vypočítán obestavěný prostor základů a ve druhé tabulce je vypočítán celkový obestavěný prostor.

Základy				
Piloty				
	Průměr [mm]	Počet	Celková hloubka [m]	Objem [m3]
Piloty	1400	23	83	91,3
Piloty	900	23	74,3	52,5
Piloty	600	7	25,9	12,2
Pasy				
	Šířka [m]	Délka [m]	Hloubka [m]	Objem [m3]
Pasy obvod	0,4	201,3	0,6	48,306
Pasy pod výtahem	0,45	13,48	1,2	7,3
Pasy pod schody	0,4	11,04	0,75	3,3
Pasy pod eskalátorem	0,4	12,51	0,65	3,3
Další základová konstrukce				
	Počet	Povrch [m2]	Hloubka [m]	Objem [m3]
Čtvercové základy	5	1	2,5	12,5
Čtvercové základy	4	1	1,9	7,6
Celkový obestavěný prostor základů v m3				238,2

Tabulka 12 Obestavěný prostor základů [vlastní tvorba]

V této tabulce je vypočítán obestavěný prostor základů, který jsem rozdělil podle druhu základů, a to na piloty, pasy a další základové konstrukce. Výčet proběhl jednoduchým vynásobením hodnot, které se následně sečetly. Celkový obestavěný prostor základů činí 238,2 m³.

Obestavěný prostor			
Název části	Výška [m]	Plocha [m²]	Celkem [m³]
Základy	viz tabulka základy		238,2
1.NP	4,78	1033	4 937,7
2.NP	3,79	890	3 368,7
3.NP	3,79	860	3 255,1
4.NPa	0,15	245,9	36,9
4.NPb	2,58	281	2 873,6
4.NPc	4,27	316,2	1 348,6
Celkový obestavěný prostor v m³			16 058,8

Tabulka 13 Celkový obestavěný prostor [vlastní tvorba]

V této tabulce je vypočten celkový obestavěný prostor. Tabulka je rozdělena na obestavěný prostor základů, které byly již vypočteny v předchozí tabulce, obestavěný prostor 1. NP, kde je vynásobena výška se zastavěnou plochou 1. NP, v dalším řádku je vypočítán obestavěný prostor 2. NP, ve kterém je od zastavěné plochy z 1. NP odečtena severovýchodní část, ve které má Billa zázemí. Následně byla tato plocha vynásobena výškou, v následujícím řádku se nachází výpočet obestavěného prostoru pro 3. NP, kde byl dále odečten severozápadní výklenek a opět byla vynásobena zastavěná plocha 3. NP s výškou. Obestavěný prostor pro závěrečný výpočet se nachází ve 4. NP, které bylo rozděleno na tři části. 4. NPa je část ploché střechy, která nebyla zahrnuta ve 3. NP. V části 4. NPb se nachází sedlová střecha, proto zde příkládám ještě přesný výpočet: $2,58 \cdot 281 + 4,5 \cdot 3,7 \cdot 0,5 + (15,585 - 14,45) \cdot 4,5 \cdot 281 \cdot 0,5 + (18,6 - 14,45) \cdot 4,88 \cdot 0,5 \cdot 281 \cdot 0,5 = 2\,873,6 \text{ m}^3$. V poslední části 4. NP byla opět vynásobena výška s obestavěným prostorem 4. NP c, od této části byl ještě odečten prosvětlovací otvor. Celkový obestavěný prostor, se kterým následně pracuji, tedy činí $16\,058,8 \text{ m}^3$.

5.1.2 Opotřebení nemovitosti

Jako všechny nemovitosti, i tato nemovitost se opotřebovává. Obchodně administrativní centrum bylo postaveno v roce 2004, což znamená, že je 19 let staré. Během dosavadního životního cyklu nemovitosti neproběhla žádná významná rekonstrukce a ani by jí nebylo třeba, protože se budova řádně a pravidelně udržuje. Pro vyjádření opotřebení byla použita analytická metoda.

Číslo	Název	Podíl z ceny A	Stáří B	Životnost C	Opotřebení B/C	100 x A x B / C
1	Základy včetně zemních prací	6,8%	19	200	0,095	0,646
2	Svislé konstrukce	15,9%	19	200	0,095	1,511
3	Stropy	9,5%	19	200	0,095	0,903
4	Zastřešení mimo krytinu	6,2%	19	150	0,127	0,785
5	Krytiny střech	2,9%	19	50	0,380	1,102
6	Klempířské konstrukce	0,6%	19	70	0,271	0,163
7	Úpravy vnitřních povrchů	7,5%	19	70	0,271	2,036
8	Úpravy vnějších povrchů	3,3%	19	50	0,380	1,254
9	Vnitřní obklady keramické	3,2%	19	50	0,380	1,216
10	Schody	3,3%	19	200	0,095	0,314
11	Dveře	3,8%	19	70	0,271	1,031
12	Okna	5,8%	19	60	0,317	1,837
13	Povrch podlah	3,7%	19	60	0,317	1,172
14	Vytápění	4,8%	19	50	0,380	1,824
15	Elektroinstalace	5,9%	19	50	0,380	2,242
16	Bleskovod	0,3%	19	50	0,380	0,114
17	Vnitřní vodovod	3,2%	19	50	0,380	1,216
18	Vnitřní kanalizace	3,1%	19	50	0,380	1,178
19	Vnitřní teplovod	0,8%	19	50	0,380	0,304
20	Ohřev teplé vody	2,0%	19	50	0,380	0,760
21	Vybavení kuchyní	1,9%	19	20	0,950	1,805
22	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	4,2%	19	40	0,475	1,995
23	Výtah	1,3%	19	40	0,475	0,618
24	Ostatní	4,4%	19	45	0,422	1,858
		100,0%	Celkové opotřebení		26,02%	

Tabulka 14 Opotřebení nemovitosti [12]

Podle této tabulky je patrný postup výpočtu opotřebení dané nemovitosti. Zelené sloupce (Název a Podíl z ceny A) byly převzaty z literatury, viz zdroj v tabulce Opotřebení, pouze byly přizpůsobeny jednotlivé části budovy, které se opravdu nacházejí v budově. Tmavě modré sloupce (Stáří B a Životnost C) byly určeny dle skutečného stáří nemovitosti a teoretické životnosti jednotlivých konstrukcí. S tím, že byl brán ohled na případné rekonstrukce, aby mohlo probíhat co nejvíce rekonstrukcí najednou, a tudíž byl co nejméně omezen provoz budovy. V posledních dvou sloupcích proběhl samotný výpočet opotřebení. Celkové opotřebení nemovitosti vypočítané analytickou metodou následně vyšlo 26,02 % [12].

5.1.3 Výpočet agregované (jednotkové) ceny nemovitosti

Výpočet jednotkové ceny jsem rozdělil podle jednotlivých funkčních celků zkoumané budovy. První dvě nadzemní podlaží slouží pro obchod s tím, že část druhého nadzemního podlaží slouží také jako kancelář, proto toto podlaží bylo rozděleno podle podlahové plochy tak, že přibližně 60 % slouží jako obchodní prostor a 40 % slouží jako kancelářský prostor, třetí a čtvrté nadzemní podlaží slouží jako kanceláře, proto byl také rozdělen následný výpočet. Základová konstrukce byla rozdělena na půl.

801 | Budovy občanské výstavby

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

JKSO		průměr	konstrukčně materiálová charakteristika								
			1	2	3	4	5	6	7	8	9
801	Budovy občanské výstavby	10400	10080	11570	13530	10600	9065	8630	10600	9115	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	11500	11820	11670		11010					
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	12475	11850		15860	11040		11150			
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	10435	7725		9810	9810	8940		15890		
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětlu	12440	7755	13780	17270	12350			11040		
801.5	Budovy pro tělovýchovu	11160	9705	14180		7955				12810	
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	10320	9275	10800		10350	10580	6210	12650	12390	
801.7	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	10170	9485	10030	10800	14060	8065			8585	
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	9800	9580			11000			8815		
801.9	Budovy pro sociální péči	8860	11590			9695	7955	6200			

Tabulka 15 Cenové ukazatele pro rok 2023 [24]

Z této tabulky je patrné, jaké jsou možné cenové ukazatele pro rok 2023. Jelikož se jedná o skeletový nosný systém, vybral jsem konstrukčně materiálový ukazatel: svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových. Pro kancelářský prostor byl vybrán druh stavby: budovy pro řízení, správu a administrativu a pro obchodní prostor byl vybrán druh stavby: budovy pro obchod a společné stravování.

Rozdělení vedlejších rozpočtových nákladů	
Náklady na umístění stavby	7%
Rezerva	5%
Ostatní náklady	4%
Celkem VRN	16%

Tabulka 16 Rozdělení VRN [vlastní tvorba]

V této tabulce je přehledně znázorněn postup výpočtu vedlejších rozpočtových nákladů. Náklady na umístění stavby (NUS) byly stanoveny na 7 % z důvodu nutnosti pronájmu okolních ploch v průběhu stavby, jelikož je pozemek zastavěn ze 100 %. Rezerva byla stanovena na 5 %. Mezi ostatní náklady patří náklady na marketing a poplatky, tyto náklady byly stanoveny na 4 %. Celkový součet vedlejších rozpočtových nákladů byl stanoven na 16 % [17].

Výpočet jednotkové ceny za m³ stavby		
Část	Obchodní	Administrativní
Jednotková cena za m ³	11 000 Kč	10 350 Kč
VRN 16% z jednotkové ceny za m ³	1 760 Kč	1 656 Kč
Cena celkem za m³	12 760 Kč	12 006 Kč

Tabulka 17 Výpočet jednotkové ceny [vlastní tvorba]

Výsledné jednotkové ceny za m³ vyšly u obchodní části 12 760 Kč/m³ a u administrativní části 12 006 Kč/m³.

5.1.4 Výpočet věcné hodnoty nemovitosti

Výpočet věcné hodnoty budovy nákladovou metodou		
Část	Obchodní	Administrativní
Cena celkem za m ³	12 760 Kč	12 006 Kč
Obestavěný prostor [m ³]	7 078	8 981
Opotřebení	26,02%	26,02%
Vypočtená hodnota nákladovou metodou	66 812 396 Kč	79 763 583 Kč
Celková hodnota nákladovou metodou	146 575 979 Kč	

Tabulka 18 Výsledná hodnota nemovitosti nákladovou metodou [vlastní tvorba]

Z této tabulky je patrný výpočet hodnoty budovy nákladovou metodou. Jednotková cena za m³ byla vynásobena obestavěným prostorem a opotřebením. Výsledná hodnota obchodní části vyšla 66 812 396 Kč a administrativní část 79 763 583 Kč. Poté byly tyto dvě hodnoty sečteny. Celková hodnota nemovitosti nákladovou metodou vyšla 146 575 979 Kč.

5.2 Výnosová metoda

Výnosová metoda ocenění se používá k ocenění nemovitostí a jiných aktiv na základě předpokládaných budoucích příjmů, které tato aktiva mohou generovat. Při použití této metody ocenění bylo nutné stanovit předpokládané výnosy a náklady. Poté byla stanovena míra kapitalizace, která odráží předpokládané riziko investice a která byla použita k diskontování rozdílů výnosů a nákladů na současnou hodnotu.

5.2.1 Stanovení nákladů

Pro stanovení nákladů byly použity skutečné výdaje, které se uskutečnily v roce 2022. Tyto skutečné výdaje byly získány od majitele nemovitosti. Výdaje byly v roce 2022 rozděleny podle čtvrtletí.

Výdaje za Q1				
Druhy výdajů	Společné služby	Individuální služby	Přímé Výdaje pronajímatele	Celkem
Elektřina	62 752 Kč	16 877 Kč	6 015 Kč	85 643 Kč
Vodné+stočné		19 749 Kč		19 749 Kč
Teplo		121 668 Kč	16 834 Kč	138 502 Kč
Odvoz odpadu	11 055 Kč			11 055 Kč
Úklid	13 500 Kč	2 700 Kč		16 200 Kč
Opravy, údržba	38 144 Kč	1 200 Kč		39 344 Kč
Výtahy	4 551 Kč			4 551 Kč
Revize a prevence obecně	7 500 Kč			7 500 Kč
Pojištění nemovitosti				0 Kč
Daň z nemovitosti				0 Kč
Správa nemovitosti	100 000 Kč			100 000 Kč
Reklama		17 676 Kč		17 676 Kč
Celkem	237 502 Kč	179 871 Kč	22 848 Kč	440 221 Kč

Tabulka 19 Výdaje Q1 [vlastní tvorba]

Z této příložené tabulky jsou patrné výdaje v Q1 roku 2022. Výdaje na společné služby činily 237 502 Kč. Výdaje na individuální služby činily 179 871 Kč a přímé výdaje pronajímatele činily 22 848 Kč. Celkové výdaje v prvním čtvrtletí roku 2022 byly 440 221 Kč.

Rozdělení výdajů Q1	
Nájemce 1	214 879 Kč
Prázdné - pronajímatel	107 078 Kč
Nájemce 2	65 305 Kč
Nájemce 3	27 897 Kč
Nájemce 4	10 699 Kč
Nájemce 5	4 396 Kč
Nájemce 6	3 951 Kč
Nájemci celkem	327 128 Kč
Pronajímatel (prázdné)	107 078 Kč
Pronajímatel (elektřina billboard)	6 015 Kč
Pronajímatel (vybavení)	0 Kč
Pronajímatel celkem	113 093 Kč
Celkem	440 221 Kč

Tabulka 20 Rozdělení výdajů Q1 [vlastní tvorba]

Tato tabulka znázorňuje rozložení výdajů na nájemce a pronajímatele. Celkové výdaje pronajímatele v Q1 roku 2022 byly 113 093 Kč.

Výdaje za Q2				
Druhy výdajů	Společné služby	Individuální služby	Přímé Výdaje pronajímatele	Celkem
Elektrina	71 723 Kč	9 303 Kč	3 619 Kč	84 645 Kč
Vodné+stočné		19 251 Kč		19 251 Kč
Teplo		28 149 Kč	3 895 Kč	32 044 Kč
Odvoz odpadu	11 055 Kč			11 055 Kč
Úklid	13 500 Kč	13 500 Kč		27 000 Kč
Opravy, údržba	30 830 Kč	1 500 Kč		32 330 Kč
Výtahy	4 809 Kč			4 809 Kč
Revize a prevence obecně	11 000 Kč			11 000 Kč
Pojištění nemovitosti	55 818 Kč			55 818 Kč
Daň z nemovitosti	5 279 Kč			5 279 Kč
Správa nemovitosti	100 000 Kč			100 000 Kč
Reklama				0 Kč
Celkem	304 014 Kč	71 703 Kč	7 513 Kč	383 230 Kč

Tabulka 21 Výdaje Q2 [vlastní tvorba]

Z této přiložené tabulky jsou patrné výdaje ve Q2 roku 2022. Výdaje na společné služby činily 304 014 Kč. Výdaje na individuální služby činily 71 703 Kč a přímé výdaje pronajímatele činily 7 513 Kč. Celkové výdaje ve druhém čtvrtletí roku 2022 byly 383 230 Kč.

Rozdělení výdajů Q2	
Nájemce 1	169 352 Kč
Prázdné - pronajímatel	79 532 Kč
Nájemce 2	66 482 Kč
Nájemce 3	47 606 Kč
Nájemce 4	9 335 Kč
Nájemce 5	3 856 Kč
Nájemce 6	3 450 Kč
Nájemci celkem	300 080 Kč
Pronajímatel (prázdné)	79 532 Kč
Pronajímatel (elektřina billboard)	3 619 Kč
Pronajímatel (vybavení)	0 Kč
Pronajímatel celkem	83 150 Kč
Celkem	383 230 Kč

Tabulka 22 Rozdělení výdajů Q2 [vlastní tvorba]

Tato tabulka znázorňuje rozložení výdajů na nájemce a pronajímatele. Celkové výdaje pronajímatele v Q2 roku 2022 byly 83 150 Kč.

Výdaje za Q3				
Druhy výdajů	Společné služby	Individuální služby	Přímé Výdaje pronajímatele	Celkem
Elektřina	93 363 Kč	6 996 Kč	903 Kč	101 262 Kč
Vodné+stočné		12 934 Kč		12 934 Kč
Teplo		1 839 Kč	393 Kč	2 232 Kč
Odvoz odpadu	11 055 Kč			11 055 Kč
Úklid	13 500 Kč	18 216 Kč		31 716 Kč
Opravy, údržba	26 230 Kč	1 800 Kč	12 888 Kč	40 918 Kč
Výtahy	4 809 Kč			4 809 Kč
Revize a prevence obecně	9 420 Kč			9 420 Kč
Pojištění nemovitosti				0 Kč
Daň z nemovitosti				0 Kč
Správa nemovitosti	100 000 Kč			100 000 Kč
Reklama				0 Kč
Celkem	258 377 Kč	41 785 Kč	14 184 Kč	314 347 Kč

Tabulka 23 Výdaje Q3 [vlastní tvorba]

Z této přiložené tabulky jsou patrné výdaje ve Q3 roku 2022. Výdaje na společné služby činily 258 377 Kč. Výdaje na individuální služby činily 41 785 Kč a přímé výdaje pronajímatele činily 14 185 Kč. Celkové výdaje ve třetím čtvrtletí roku 2022 byly 314 347 Kč.

Rozdělení výdajů Q3	
Nájemce 1	146 987 Kč
Nájemce 3	13 678 Kč
Prázdné - pronajímatel	73 860 Kč
Nájemce 2	43 057 Kč
Nájemce 4	8 968 Kč
Nájemce 5	3 704 Kč
Nájemce 6	3 314 Kč
Nájemce 7	6 987 Kč
Nájemci celkem	226 695 Kč
Pronajímatel (prázdné)	73 860 Kč
Pronajímatel (elektřina billboard)	903 Kč
Pronajímatel (vybavení)	12 888 Kč
Pronajímatel celkem	87 652 Kč
Celkem	314 347 Kč

Tabulka 24 Rozdělení výdajů Q3 [vlastní tvorba]

Tato tabulka znázorňuje rozložení výdajů na nájemce a pronajímatele. Celková výdaje pronajímatele v Q3 roku 2022 byly 87 652 Kč.

Výdaje za Q4				
Druhy výdajů	Společné služby	Individuální služby	Přímé Výdaje pronajímatele	Celkem
Elektřina	46 289 Kč	4 621 Kč	7 706 Kč	58 617 Kč
Vodné+stočné		13 652 Kč		13 652 Kč
Teplo		46 847 Kč	13 771 Kč	60 618 Kč
Odvoz odpadu	11 055 Kč			11 055 Kč
Úklid	13 500 Kč	14 664 Kč		28 164 Kč
Opravy, údržba	36 725 Kč	2 050 Kč	85 461 Kč	124 236 Kč
Výtahy	4 809 Kč			4 809 Kč
Revize a prevence obecně	27 800 Kč			27 800 Kč
Pojištění nemovitosti				0 Kč
Daň z nemovitosti	5 279 Kč			5 279 Kč
Správa nemovitosti	100 000 Kč			100 000 Kč
Reklama				0 Kč
Celkem	245 457 Kč	81 835 Kč	106 938 Kč	434 230 Kč

Tabulka 25 Výdaje Q4 [vlastní tvorba]

Z této přiložené tabulky jsou patrné výdaje ve Q4 roku 2022. Výdaje na společné služby činily 245 457 Kč. Výdaje na individuální služby činily 81 835 Kč a přímé výdaje pronajímatele činily 106 938 Kč. Celkové výdaje ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 byly 434 230 Kč.

Rozdělení výdajů Q4	
Nájemce 1	170 024 Kč
Prázdné - pronajímatel	132 482 Kč
Nájemce 4	10 518 Kč
Nájemce 5	4 344 Kč
Nájemce 6	3 887 Kč
Nájemce 7	25 151 Kč
Nájemci celkem	213 924 Kč
Pronajímatel (prázdné)	132 482 Kč
Pronajímatel (elektrina billboard)	2 363 Kč
Pronajímatel (vybavení)	85 461 Kč
Pronajímatel celkem	220 305 Kč
Celkem	434 230 Kč

Tabulka 26 Rozdělení výdajů Q4

Tato tabulka znázorňuje rozložení výdajů na nájemce a pronajímatele. Celková výdaje pronajímatele v Q4 roku 2022 byly 220 305 Kč.

Celkové roční výdaje				
Druhy výdajů	Společné služby	Individuální služby	Přímé Výdaje pronajímatele	Celkem
Elektřina	274 127 Kč	37 797 Kč	18 243 Kč	330 167 Kč
Vodné+stočné		65 586 Kč		65 586 Kč
Teplo		198 504 Kč	34 892 Kč	233 397 Kč
Odvoz odpadu	44 220 Kč			44 220 Kč
Úklid	54 000 Kč	49 080 Kč		103 080 Kč
Opravy, údržba	131 929 Kč	6 550 Kč	98 349 Kč	236 828 Kč
Výtahy	18 978 Kč			18 978 Kč
Revize a prevence obecně	55 720 Kč			55 720 Kč
Pojištění nemovitosti	55 818 Kč			55 818 Kč
Daň z nemovitosti	10 558 Kč			10 558 Kč
Správa nemovitosti	400 000 Kč			400 000 Kč
Reklama		17 676 Kč		17 676 Kč
Celkem	1 045 350 Kč	375 193 Kč	151 484 Kč	1 572 027 Kč

Tabulka 27 Přehled celkových ročních výdajů [vlastní tvorba]

Z této přiložené tabulky jsou patrné celkové výdaje v roce 2022. Výdaje na společné služby činily 1 045 350 Kč. Výdaje na individuální služby činily 375 193 Kč a přímé výdaje pronajímatele činily 151 484 Kč. Celkové výdaje ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022 byly 1 572 027 Kč.

Z jednotlivých tabulek je patrný rozdíl výdajů v každém kalendářním čtvrtletí roku 2022. Rozpočítávání nákladů na nájemce funguje buď podle reálné spotřeby (individuální služby) nájemce, nebo podle plochy nájemce jako jsou společné služby. Následně si lze všimnout přímých výdajů pronajímatele, které jsou také z části přepočítávány na nájemce.

Rozdělení výdajů	Roční výdaje
Nájemci celkem	1 067 827 Kč
Pronajímatel (Prázdné)	392 952 Kč
Pronajímatel (elektřina billboard)	12 899 Kč
Pronajímatel (vybavení)	98 349 Kč
Pronajímatel celkem	504 200 Kč
Celkové roční výdaje	1 572 027 Kč

Tabulka 28 Rozdělení celkových ročních výdajů [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou patrné celkové roční výdaje pronajímatele. Výdaje pronajímatele na volné prostory byly nejvyšší a činily 392 952 Kč, tyto výdaje vznikají při přepočtu nákladů na metr čtvereční plochy. Tyto výdaje byly způsobené tím, že v nedávné minulosti odešel nájemce, který měl tyto prostory pronajaté, a ve sledovaném období se za něj nenašla náhrada. Lze tedy vycházet z toho, že čím více je nemovitost obsazena, tím více se snižují tyto i celkové náklady. Dalším výdajem pronajímatele byly výdaje na elektřinu billboardu - 12 899 Kč. Billboard se pronajímá a tyto výdaje na elektřinu se nepřesouvají na nájemce. Posledním výdajem pronajímatele byly výdaje na vybavení, které činily 98 349 Kč. Celkové roční výdaje pronajímatele činily v roce 2022 504 200 Kč.

5.2.2 Stanovení výnosů

Pro stanovení výnosů byly opět použity informace od majitele nemovitosti.

NP	Typ	Nájemce	Plocha (m ²)	Nájemné (Kč/m ² /měsíc)	Nájemné bez DPH (Kč/měsíc)	Roční nájemné
1. 2.NP	obchod	Nájemce 1	1394	335 Kč	467 512 Kč	5 610 138 Kč
2. 3.NP	kancelář	Prázdné	1034			
4.NP	kancelář	Nájemce 2	94	106 Kč	10 000 Kč	120 000 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 3	202	149 Kč	30 000 Kč	360 000 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 4	135	213 Kč	28 775 Kč	345 300 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 5	61	187 Kč	11 343 Kč	136 120 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 6	25	182 Kč	4 540 Kč	54 480 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 7	22	192 Kč	4 301 Kč	51 613 Kč
fasáda	billboard	Nájemce 8			12 941 Kč	155 293 Kč
Celkové roční nájemné						6 832 944 Kč

Tabulka 29 Tabulka nájemného [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou znázorněny typy pronajímaných prostor, které se rozdělují na obchod, kanceláře a billboard. Dále je zde patrná pronajímaná plocha s cenou za m². Následně je zde patrné měsíční nájemné, které je stanovené podle dohody nájemce a pronajímatele. Z této tabulky je patrné celkové nájemné, které má v roce 2023 činit 6 832 944 Kč.

5.2.3 Stanovení míry kapitalizace

Míra kapitalizace se používá k určení hodnoty nemovitosti na základě očekávaného výnosu z jejího pronájmu. Pro stanovení míry kapitalizace jsem použil oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že se jedná o obchodně administrativní budovu, použil jsem k určení míry kapitalizace vážený průměr, který byl určen podle velikosti obchodních a kancelářských prostor [25].

Stanovení míry kapitalizace		
Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Míra kapitalizace
Obchod	1573,15	7,50%
Kanceláře	1345,14	7,00%
Výsledná míra kapitalizace		7,27%

Tabulka 30 Míra kapitalizace současný stav [25]

V oceňovací vyhlášce jsou určeny hodnoty pro obchodní a kancelářské prostory. S přihlédnutím k současné ekonomické situaci (hlavně výše úrokových sazeb v České republice) rozhodl jsem se tyto hodnoty zvýšit o 0,5 % (oceňovací vyhláška mi k tomuto navýšení dává prostor). Tudíž míra kapitalizace pro stávající stav má hodnotu 7,27 %. Jsem si vědom, že i takto navýšená míra kapitalizace nemusí být úplně vypovídající, může být vyšší i s přihlédnutím například k lokalitě nemovitosti, avšak oceňovací vyhláška umožňuje maximální posun pouze o 0,5 % [25].

5.2.4 Hodnota nemovitosti výnosovou metodou stávající stav

Pro stanovení hodnoty nemovitosti výnosovou metodou byly uvedeny roční výdaje a výnosy, které poskytl vlastník nemovitosti. Poté byla pomocí oceňovací vyhlášky a váženého průměru určena míra kapitalizace.

Výnosová metoda: stanovení hodnoty budovy	
roční výnosy	6 832 944 Kč
roční náklady	504 200 Kč
míra kapitalizace	7,27%
Celková hodnota výnosovou metodou	87 058 463 Kč

Tabulka 31 Hodnota nemovitosti výnosovou metodou současný stav [vlastní tvorba]

Celková hodnota nemovitosti výnosovou metodou byla stanovena na 87 058 463 Kč.

5.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda ocenění nemovitosti se často používá pro určení tržní hodnoty nemovitosti na základě srovnání s ostatními nemovitostmi v okolí. Z důvodu nedostatku inzerovaných nabídek v Českých Budějovicích byly porovnávány nemovitosti vybrány ze tří podobných lokalit. Jako druhá lokalita byla vybrána Plzeň pro její podobnost s Českými Budějovicemi, podobností je míněna zejména vzdálenost do Německa, obě města jsou krajskými městy a daná města od sebe nejsou příliš vzdálená. Jako třetí lokalita byly vybrány Pardubice, jelikož jsou také krajským městem a mají podobný počet obyvatel jako České Budějovice. Oceňovaná nemovitost byla rozdělena podle využití na obchodní část a část, kde se nachází kanceláře. Veškeré rozdíly mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí byly zohledněny v porovnávaných koeficientech, které sloužily pro následné ocenění. Bylo vybráno šest koeficientů pro porovnání objektů. Mezi těchto šest koeficientů patří lokalita – K1, velikost podlahové plochy – K2, možnost parkování – K3, technický stav a stáří objektu – K4, výtah – K5, energetická náročnost – K6. Koeficienty se pohybují v rozmezí [0,8; 1,2]. Dané koeficienty mohou být větší než jedna, pokud je srovnávaná nemovitost horší než oceňovaná nemovitost nebo menší než jedna, pokud je srovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná nemovitost. Následně byly jednotlivé koeficienty vynásobeny hodnotou za m² a takto byly vypočteny hodnoty m² jednotlivých nemovitostí, které byly následně zprůměrovány, a vyšla výsledná hodnota za m², která byla ještě vynásobena užitnou plochou. Výsledná hodnota nemovitosti je součet hodnot obchodní plochy s kancelářskou [16].

Užitná plocha					
Druh	1.NP [m2]	2.NP [m2]	3.NP [m2]	4.NP [m2]	Celkem [m2]
Kancelář	0	343,16	715,44	514,55	1573,15
Obchod	938,35	406,79	0	0	1345,14

Tabulka 32 Rozdělení užitné plochy [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněna užitná plocha podle využití nadzemního podlaží. Na konci tabulky je součet užitných ploch kanceláří a obchodů.

5.3.1 Ocenění obchodních prostor

Pro stanovení hodnoty obchodních prostor byly vybrány pouze tři obchodní prostory z důvodu nedostatku inzerovaných nabídek k prodeji obchodních prostor v době psaní této práce, obchodní prostory se nachází v Českých Budějovicích a Pardubicích.

Při určování koeficientu velikosti podlahové plochy byla rozdělena velikost podlahových ploch do daných intervalů.

Číslo intervalu	Koeficient	Velikost [m ²]
1	0,80	298,92
2	0,85	597,84
3	0,90	896,76
4	0,95	1195,68
5	1,00	1494,60
6	1,05	1793,52
7	1,10	2092,44
8	1,15	2391,36
9	1,20	

Tabulka 33 Rozdělení koeficientů podlahové plochy obchod [vlastní tvorba]

Tato tabulka vyjadřuje, pro jakou velikost podlahové plochy platí, jaký koeficient. Koeficient platí vždy do hodnoty v pravém sloupci. Při určení koeficientu velikosti se vycházelo z toho, že menší prostory mají větší cenu za m², proto čím je podlahová plocha menší, tím je také daný koeficient menší, což má za následek snížení ceny podlahové plochy za m². Naopak čím je podlahová plocha větší, tím je jednotková cena za m² menší, a proto je tato cena vynásobena koeficientem větším než jedna, aby se tomu efektu co nejvíce zabránilo.

Pro jasné vymezení byla vytvořena i tabulka koeficientů podle energetické náročnosti.

Koeficient	Energetická náročnost
0,80	A
0,85	B,C
0,90	D
0,95	E,F
1,00	G

Tabulka 34 Koeficient energetické náročnosti [vlastní tvorba]

Tato tabulka rozřazuje koeficienty podle energetické náročnosti budovy.

Porovnávaný obchodní prostor č. 1



Prodej obchodního prostoru 69 m²

Nádražní, České Budějovice - České Budějovice 6

5 670 000 Kč (82 174 Kč za m²)

C | **USPĚŠNÁ**

[Spočítat hypotéku](#)

Prodej I. etapy nových komerčních prostor vhodných k otevření zajímavého obchůdku s výlohou do hlavní ulice, v designovém bytovém domě v blízkosti centra Českých Budějovic. Dům je ve výstavbě s termínem dokončení 10/2023. Obchod se nachází v atraktivní lokalitě města, v Nádražní ulici, s kompletními službami pro občanskou obslužnost v dosahu (MHD, autobus, vlak, dálnice). V projektu je dbáno na komfort a zároveň komplexnost služeb. Čtyřpatrový bytový dům nabídne v přízemí komerční prostory (obchod/služby), zázemí (technické místnosti, sklepy, kolárny, apod.) a variace parkování (krytá a nekrytá parkovací stání, garáže). I. až IV. patro bytového domu poskytne celkem 29 bytů pro bydlení a přízemí domu poskytne 2 prostory k využití obchodu či služeb. Obchody budou předány ve standardu: výmalba (barva bílá), dveře, podlahy, sanita, okna, příprava na pevný internet. Na vlastní náklady musíte řešit jen osvětlení a vybavení prostor. Nevíte si s tím rady? Poskytneme kontakt na interiérovou architektku, která Vám s vybavením pomůže. Dnes máme pro Vás ke koupi obchodní prostor A, o rozměrech 69,10m², v přízemí domu. Využití společných prostor v bytovém domě a výlučné užívání obchodních prostor je upraveno v Prohlášení vlastníka. Komerční prostory v domě, které poskytnou služby a možnost parkování osobních automobilů, kol, ale i motocyklů a skútrů. K obchodu náleží parkovací stání nekryté pro 1 automobil nebo nekryté s výtahem pro 2 osobní automobily "lift" (horní část můžete využít jako další sklad). Jelikož projekt je nyní ve výstavbě a ještě se nastavuje podstatně, majitel si vyhrazuje právo přidělení parkovacího stání k obchodu a budete s tím včas obeznámeni. Parkovací stání není v ceně komerčních prostor. Nekryté pa stání stojí CZK 490.000,- a nekrytá „houpačka“ je v ceně CZK 590.000,-. Pokud by jste o něj neměli zájem, informujte nás předem a projednáme možnosti. Cena nemovitosti je uvedena bez DPH. Chcete o této nabídce vědět více? Kontaktujte mne, těším se na jednání s Vámi. Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N94569.

Obrázek 17 Obchod č. 1 [23]

Obchodní prostor číslo 1 se nachází nedaleko od oceňované nemovitosti, avšak dále od centra města, proto má tento prostor hodnotu koeficientu 1,05. Podlahová plocha daného obchodního prostoru patří do prvního intervalu dle tabulky pro rozdělení koeficientů podlahové plochy. Tudíž má tento koeficient hodnotu 0,8. V inzerátu se lze dočíst o možnosti parkování, avšak parkování lze pouze dokoupit, a to v počtu nedostatečném pro obchod, v okolí se také nenachází žádné větší parkoviště. Jelikož se budova nachází těsně před dokončením, přikláním se k výbornému technickému stavu i s ohledem na rizika kvality stavby po jejím dokončení, protože se jedné o novou nemovitost a oceňované obchodní prostory byly postaveny před skoro 20 lety. Inzerce uvádí, že tato budova má energetickou náročnost C, čemuž lze přiřadit koeficient 0,85 podle výše uvedené tabulky. Obchod se nachází v 1.NP, proto není třeba brát v úvahu výtah (koeficient pro výtah tedy 1).

Parametry	obchod č. 1	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	5 670 000 Kč	
plocha v m2	69	
cena za m2	82 174 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	0,8	první interval
K3	1,1	není velká možnost
K4	0,8	nový
K5	0,85	velmi dobrá
K6	1	1.NP
výsledná cena za m2	51 632 Kč	

Tabulka 35 Obchod č.1 shrnutí [vlastní tvorba]

Porovnávaný obchodní prostor č. 2



Prodej obchodního prostoru 124 m²

Jana Palacha, Pardubice - Zelené Předměstí [Panorama](#)

5 790 000 Kč (46 694 Kč za m²) **G** | MIMOPRÁDNÉ NEHOSPODÁRNÁ

[Spočítat hypotéku](#)

Obchodní prostory na žádané a frekventované adrese, v centru Pardubic - ulice Jana Palacha.

Dispozice se skládá z showroomu (se čtyřmi velkými výlohami), třech kanceláří, kuchyňského koutu, technické místnosti a sociálního zařízení. Celková rozloha je 124 m² a nachází se v přízemí domu (rekonstrukce (zateplená fasáda, plastová okna, kamerový systém včetně optické závory pro počítání osob v obchodě)).

Vytápění a ohřev vody je zajištěn plynovým kotlem (společná kotelna pro celý objekt). Nyní jsou prostory využívány jako prodejna (lze využít jako obchod, kanceláře nebo pro služby). V dosahu nalezneme poštu, banky, pojišťovny, kavárny a restaurace pro případné jednání s klienty. Ihned k dispozici. Prodává se částečně vybavený.

Obrázek 18 Obchod č. 2 [23]

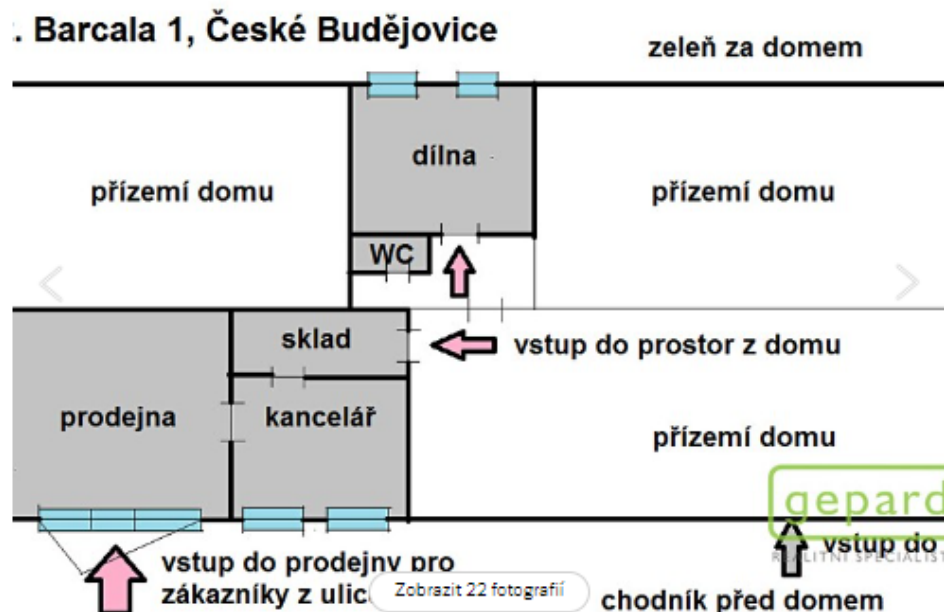
Obchod č. 2 se nachází v Pardubicích v části zelené Předměstí. Lokalita tohoto pozemku nenabízí takovou občanskou vybavenost a dopravní dostupnost jako oceňovaná nemovitost, ale nachází se na okraji městského centra v Pardubicích. Tento porovnávaný obchod má největší podlahovou plochu mezi srovnávanými obchody, avšak stále patří podle tabulky do prvního intervalu. Tudíž má tento koeficient hodnotu 0,8. U tohoto obchodu není možnost zaparkovat. V inzerátu si lze všimnout, že technický stav nemovitosti je zachovalý, ale vyžaduje lehkou rekonstrukci, proto koeficient pro technický stav má hodnotu 1,15. Energetická náročnost nemovitosti je G, proto má koeficient hodnotu 1. Jelikož se obchod nachází v 1.NP, proto není třeba brát v úvahu výtah (koeficient pro výtah tedy 1).

Parametry	obchod č.2	
inzerovaná cena	5 790 000 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m ²	124	
cena za m ²	46 694 Kč	
K1	1,1	okraj centra
K2	0,8	první interval
K3	1,2	není možnost
K4	1,15	zachovalý
K5	1	není specifikováno
K6	1	1.NP
výsledná cena za m²	56 705 Kč	

Tabulka 36 Obchod č.2 shrnutí [vlastní tvorba]

Porovnávaný obchodní prostor č. 3

Inoduché schéma obchodních prostora a zázemí



Prodej obchodního prostoru 67 m²

Ant. Barcala, České Budějovice - České Budějovice 2

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

3 590 000 Kč (53 582 Kč za m²) **G** | **MIMÓŘÁDNĚ NEHOSPODÁRNĚ**

Spočítat hypotéku

Prodáme výhradně obchodní prostory k podnikání v Českých Budějovicích v osobním vlastnictví, v hustě zalidněné a osídlené okrajové části sídliště Máj. V současné době se jedná o zavedený obchodní prostor prodejny a výrobu v osobním vlastnictví (nebytová jednotka) – KLENOTY/šperky/zlatnictví – nacházející se v bezpečném přízemí bytového domu, vedle parkoviště a dalších obchodů a obchodních prostor

Vlastní obchodní prostor má výměru celkem 67 m² a skládá se z těchto místností a prostor: prodejna/prodejny/prostory, kancelář/zázemí, sklad/šatna, WC/umývárna a velká dílna.

Další: dálkové vytápění, štuky, dlažby, dálkové ústřední vytápění, zabezpečení, mříže přes výlohy, vstup pro zaměstnance z prostor domu, atd.

Sítě: voda, elektřina, optický internet v budově je SJV a správcem budovy je Energie Reality.

Platby: fond oprav 2.140,- Kč/měsíc + elektřina 500,- Kč/měsíc, celkem tedy okolo 2.700,- Kč měsíčně.

Dobrý příjezd, parkování před, velké množství potencionálních klientů, současný vlastník prodává tuto provozovnu po 26-ti letech ze zdravotních důvodů.

Nemovitost je ve vlastnictví společnosti v.o.s. – jedná převod a prodej majetku z firmy.

Doporučujeme prohlídku – velmi zajímavá nemovitost.

Cena je včetně provize RK a právních služeb.

Obrázek 19 Obchod č. 3 [23]

Obchod č. 3 se nachází mimo centrum města České Budějovice, avšak stále v Českých Budějovicích. Podlahová plocha daného obchodního prostoru patří do prvního intervalu dle tabulky pro rozdělení koeficientů podlahové plochy. Tudíž má tento koeficient hodnotu 0,8. V okolí je možnost parkování, ale tato možnost je menší než u oceňované nemovitosti. Jelikož tento obchodní prostor se nachází v panelovém domě, tak je daný prostor zachovalý, ale opět je zde potřeba lehká rekonstrukce, proto má koeficient pro technický stav a stáří nemovitosti hodnotu 1,15. Energetická náročnost tohoto objektu není opět specifikována jako u oceňované nemovitosti. Jelikož se obchod nachází v 1.NP, proto není třeba brát v úvahu výtah (koeficient pro výtah tedy 1).

Parametry	obchod č.3	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	3 590 000 Kč	
plocha v m2	67	
cena za m2	53 582 Kč	
K1	1,15	mimo centrum
K2	0,8	první interval
K3	1,05	podobná
K4	1,15	zachovalý
K5	1	není specifikováno
K6	1	1.NP
výsledná cena za m2	59 524 Kč	

Tabulka 37 Obchod č.3 shrnutí [vlastní tvorba]

5.3.1.1 Zjištěná hodnota obchodní části nemovitosti

Po nalezení tří obchodních prostor k prodeji a vypočítání ceny jednotlivých prostor za m² vyšly hodnoty obchodní část dle následující tabulky.

Porovnávací metoda: stanovení hodnoty obchodu			
Parametry	obchod č. 1	obchod č.2	obchod č.3
inzerovaná cena	5 670 000 Kč	5 790 000 Kč	3 590 000 Kč
užitná plocha v m ²	69	124	67
cena za m ²	82 174 Kč	46 694 Kč	53 582 Kč
K1	1,05	1,1	1,15
K2	0,8	0,8	0,8
K3	1,1	1,2	1,05
K4	0,8	1,15	1,15
K5	0,85	1	1
K6	1	1	1
výsledná cena za m ²	51 632 Kč	56 705 Kč	59 524 Kč
Průměrná cena za m ²			55 954 Kč
Užitná plocha obchod v m ²			1345,14
Hodnota obchodu porovnávací metodou			75 265 292 Kč

Tabulka 38 Výpočet hodnoty obchodních prostor porovnávací metodou [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrný postup výpočtu hodnoty obchodní částí oceňované nemovitosti. Průměrná cena zjištěná porovnávací metodou byla stanovena na 55 954 Kč/m². Tato cena byla následně vynásobena užitnou plochou obchodní části a tím vyšla konečná hodnota obchodní části stanovená porovnávací metodou. Hodnota obchodní část byla tedy stanovena na 75 265 292 Kč.

5.3.2 Ocenění kancelářských prostor

Pro zjištění hodnoty kancelářských prostor oceňovací metodou byly vybrány čtyři kancelářské prostory, které byly inzerovány během psaní této práce ve dvou lokalitách. První lokalitou jsou České Budějovice a druhou lokalitou je Plzeň, ze které byly vybrány tři kancelářské prostory. Pro zjištění hodnoty kancelářských prostor porovnávací metodou byly vybrány stejné koeficienty jako pro zjištění hodnoty obchodních prostor. Pro tyto koeficienty také platí stejné intervaly, jaké byly uvedeny v předchozí kapitole. Pouze koeficienty velikosti se nacházejí v jiných intervalech, protože se změnila podlahová plocha kancelářských prostor.

Číslo intervalu	Koeficient	Velikost [m ²]
1	0,80	349,59
2	0,85	699,18
3	0,90	1048,77
4	0,95	1398,36
5	1,00	1747,94
6	1,05	2097,53
7	1,10	2447,12
8	1,15	2796,71
9	1,20	

Tabulka 39 Rozdělení koeficientů podlahové plochy kanceláře [vlastní tvorba]

Tato tabulka určuje, jaký koeficient se použije pro konkrétní velikost podlahové plochy. Koeficient platí vždy do hodnoty v pravém sloupci. Při určení koeficientu velikosti se vycházelo z toho, že menší prostory mají větší cenu za m², proto čím je podlahová plocha menší tím je také daný koeficient menší to má za následek snížení ceny podlahové plochy za m². Naopak čím je podlahová plocha větší, tím je jednotková cena za m² menší, a proto je tato cena vynásobena koeficientem větším než jedna, aby se tomu efektu co nejvíce zabránilo.

Porovnávaný kancelářský prostor č. 1



Prodej kanceláře 1 400 m²

Brožíkova, České Budějovice - České Budějovice 6

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

25 000 000 Kč (17 857 Kč za m²)

C | ÚSPORNA

Nabízíme k prodeji komerční areál s uzavřeným dvorem v samém centru města České Budějovice.

Vnitřní dispozice:

Přízemí - prodejna s výlohami, prostorné dílny, kanceláře, sociální zázemí, dvůr

1. NP - kanceláře, zasedací místnost, kuchyňka, technické a sociální zázemí.

Celkem je k dispozici 11 kanceláří. V budově je výtah.

Velkou výhodou je prostorný, uzavřený dvůr s možností parkování. K objektu je příjezd po městské komunikaci, je volný a ihned k dispozici.

Rozloha celého objektu je 1240 m², užitná plocha budovy je 1400 m² a plocha dvora je 472 m².

Vytápění objektu je teplovodem.

Stávající nemovitost lze využít pro kancelářské, servisní, prodejní, montážní, výrobní či skladovací potřeby.

Dle platného územního plánu je zde možno vystavět např. nájemní bytový dům, dům s pečovatelskou službou, provozovny veřejného stravování, ubytovací zařízení s kapacitou až do 120 lůžek, obchody, stavby pro administrativu atd. Přípustná a obvyklá výška zástavby zpravidla 4 až 6 nadzemních podlaží. Přestavby stávající budovy musí být vždy v souladu s platným ÚP.

Pro více informací kontaktujte realitního makléře.

Rádi Vám pomůžeme s financováním nemovitosti.

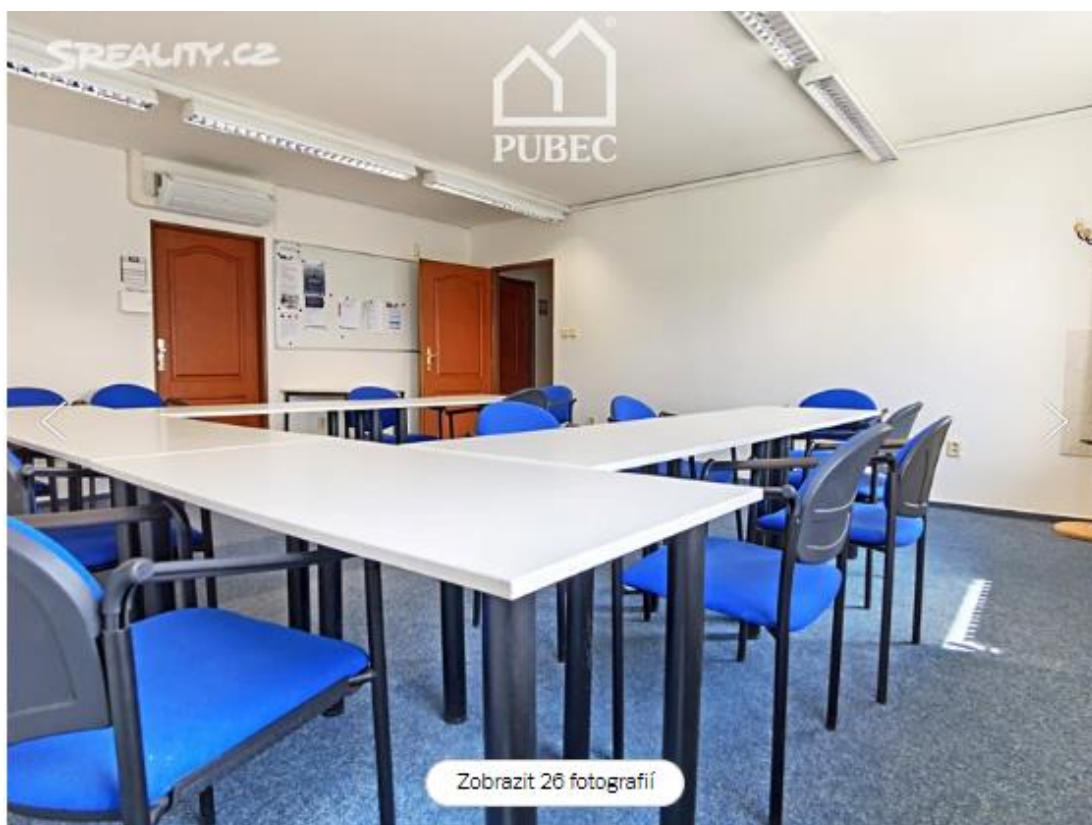
Obrázek 20 Kancelář č.1 [23]

První porovnávaná kancelář se nachází mimo centrum v Českých Budějovicích. Velikost těchto kancelářských prostor je srovnatelná s oceňovanou částí kancelářských prostor. U této nemovitosti lze zaparkovat. Počet parkovacích míst je o něco menší než u oceňované nemovitosti. Technický stav nabízené nemovitosti je horší než oceňované. Energetická náročnost je C. Jelikož se kancelář nachází v 1.NP, proto není třeba brát v úvahu výtah (koeficient pro výtah tedy 1).

Parametry	kancelář č. 1	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	25 000 000 Kč	
plocha v m ²	1400	
cena za m ²	17 857 Kč	
K1	1,15	mimo centrum
K2	1	stejný interval
K3	1,05	srovnatelný
K4	1,15	horší
K5	0,85	dobry
K6	1	1.NP
výsledná cena za m²	21 077 Kč	

Tabulka 40 Kancelář č.1 shrnutí [vlastní tvorba]

Porovnávaný kancelářský prostor č. 2



Prodej kanceláře 829 m²

Guldenerova, Plzeň - Východní Předměstí

20 900 000 Kč (25 211 Kč za m²)

B | VELMI USPORNÁ

Nabízíme k prodeji administrativní budovu v Plzni na Slovanech, v Guldenerově ulici. Jedná se o rohovou, podsklepenou stavbu, která prošla rekonstrukcí v roce 1996. V rámci rekonstrukce byly vyměněny veškeré rozvody – voda, kanalizace, elektřina i plyn. Byla položena nová střešní krytina a osazena plastová okna i dveře. Vytápění objektu v současnosti zajišťuje výměňiková stanice Plzeňské teplárenské, plynová přípojka není. Budova nabízí 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží o užitné ploše celkem 829 m². Každé z nadzemních podlaží je prakticky děleno na samostatné i vzájemně průchozí kanceláře a disponuje kuchyňkou a 2 samostatnými WC. V suterénu domu jsou k dispozici skladovací prostory a sociální zázemí v podobě 2 sprch. Zabezpečení budovy EZS a EPS je řešeno přes Jablotron a připojeno na centrální pult ochrany. Internet je rozveden do celé budovy, ve 4. NP jsou instalovány klimatizační jednotky. Zděná budova je postavena na parcele o celkové výměře 373 m² a disponuje vlastním dvorem orientovaným do vnitrobloku. Předmětná nemovitost nabízí velmi zajímavý potencionální výnos a nachází se v lokalitě s výbornou dopravní dostupností nejen MHD, ale také v blízkosti hlavního vlakového i autobusového nádraží. Velkou výhodou nemovitosti je skutečnost, že celý dům je pečlivě udržován a průběžně probíhají drobné opravy a úpravy. Pro více informací a prohlídku nemovitosti kontaktujte makléře.

Obrázek 21 Kancelář č.2 [23]

Druhá porovnávaná kancelář se nachází v Plzni nedaleko hlavního vlakového nádraží, proto je tato lokalita o něco lepší než u oceňované nemovitosti. Nabízená nemovitost je menší než oceňovaná, velikost těchto kancelářských prostor se nachází ve třetím intervalu. U nabízené nemovitosti téměř není možnost parkování. Jedná se o starší nemovitost, která prošla kompletní rekonstrukcí v podobné době, jako byla postavena oceňovaná nemovitost, proto je technický stav stejný, ale s přihlédnutím ke stáří porovnávané nemovitosti byl koeficient lehce zvýšen. Energetická náročnost budovy je B. V porovnávané budově se oproti oceňované nenachází výtah.

Parametry	kancelář č.2	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	20 900 000 Kč	
plocha v m2	829	
cena za m2	25 211 Kč	
K1	0,95	lepší
K2	0,9	třetí interval
K3	1,15	není skoro možnost
K4	1,05	srovnatelný
K5	0,85	dobrý
K6	1,2	není
výsledná cena za m2	26 549 Kč	

Tabulka 41 Shrnutí kancelář č.2 [vlastní tvorba]

Porovnávaný kancelářský prostor č. 3



Prodej kanceláře 105 m²

Hálkova, Plzeň - Jižní Předměstí [Panorama](#)

2 499 000 Kč (23 800 Kč za m²)

E | NEHOSPODÁRNÁ

[Spočítat hypotéku](#)

Dovolujeme si Vám touto cestou nabídnout atraktivní investiční příležitost. Jedná se konkrétně o atypické suterénní prostory o celkové výměře 105m², určené ke kompletní rekonstrukci, situované v atraktivním zrekonstruovaném činžovním domě, na adrese Hálkova Plzeň – Jižní předměstí.

S ohledem na svou polohu je prostory vhodné přeměnit na útulnou kancelář, nabízí se však i jiná využití, např. dílny, sklady, ordinace atp. Prostory mají vysoký strop, bylo by zde tedy možné realizovat i druhé vestavěné patro.

Prostory disponují okny směřujícími do ulice Hálkova, okna nejsou příliš veliká, avšak prostory, po jeho budoucí rekonstrukci, dostatečně prosvětlí. Prostory jsou rovněž přístupné z ulice Bendova, odkud je možné zajistit i bezbariérový přístup, neboť je z této ulice možné prostory vnímat jako přizemní.

Nemovitost, kde se nabízené prostory nachází, je součástí zrekonstruovaného architektonicky velmi zajímavého secesní činžovního domu, který je situován v širším centru města Plzně, v atraktivní lokalitě Jižního předměstí. Tato nemovitost je postavená na začátku 20. stol. známým plzeňským architektem Karlem Bublou a zejména vzhled uliční fasády a vnitřní společné prostory domu jsou z architektonického hlediska velmi ceněny.

Obrázek 22 Kancelář č.3 [23]

Třetí porovnávaná kancelář se nachází nedaleko od druhého porovnávaného obchodního prostoru a čtvrtých kancelářských prostor. Velikost těchto kancelářských ploch je oproti oceňovaným kancelářským plochám malá, nachází se v prvním intervalu. V dané lokalitě není dobrá dostupnost parkovacích míst. Tyto kanceláře jsou před rekonstrukcí, tudíž je technický stav těchto prostor špatný. Energetická náročnost je ovšem lepší než u oceňované nemovitosti. Jelikož se jedná o suterénní prostor, není potřeba brát v úvahu výtah.

Parametry	kancelář č.3	
inzerovaná cena	2 499 000 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m2	105	
cena za m2	23 800 Kč	
K1	1,05	srovnatelná
K2	0,8	první interval
K3	1,15	není skoro možnost
K4	1,2	špatný
K5	0,95	lepší
K6	1	1.PP
výsledná cena za m2	26 210 Kč	

Tabulka 42 Shrnutí kancelář č.3 [vlastní tvorba]

Porovnávaný kancelářský prostor č. 4



Prodej kanceláře 87 m²

Skvrňanská, Plzeň - Jižní Předměstí [👁️ Panorama](#)

3 919 500 Kč (45 052 Kč za m²)

E | NEHOSPODÁRNÁ

[🏠 Spočítat hypotéku](#)

Hledáte vhodné kancelářské prostory pro vaše podnikání? Pak vás určitě zaujme nabídka komerčního prostoru, který se nachází v přízemí domu v ulici Skvrňanská v Plzni, v pěší dostupnosti od autobusového nádraží Plzeň. Prostor s celkovou výměrou 87,1m² je kolaudován jako kancelářské a školící centrum. Ve stejném podlaží máme na prodej ještě jednu jednotku se stejným účelem užívání a to o velikosti 69,4m².

Při hlavním vstupu do jednotky je centrální hala (9,9m²), ze které se dostanete nalevo do velké místnosti (45m²) orientované jižně do ulice Skvrňanská, rovně do dalších dvou menších místností (17,1m² a 8,9m²) orientovaných severně do klidného vnitrobloku, napravo jsou pak dvě samostatné toalety. Celý prostor si můžete také projít z pohodlí domova nebo kanceláře ve virtuální prohlídce, kterou najdete mezi prvními fotografiemi inzerátu.

Díky strategickému umístění je vše na dosah. Přímo u domu se nachází zastávka tramvaje CAN Skvrňanská a Centrální autobusové nádraží. Pěšky jste v centru do deseti minut.

Tyto kanceláře si můžete koupit za 3.919.500,- Kč a je to cena vč. provize a právního servisu. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat. Těšíme se na viděnou.

Obrázek 23 Kancelář č.4 [23]

Čtvrtá porovnávaná kancelář se nachází, jak již bylo zmíněno, nedaleko od třetí porovnávané kanceláře a druhého porovnávaného obchodu. Velikost této porovnávané kanceláře je nejmenší ve srovnání s ostatními kancelářemi, nachází se v prvním intervalu. V této lokalitě není dobrá dostupnost parkování. Technický stav dané kanceláře je srovnatelný s oceňovanou plochou kanceláří, jedná se o starší nemovitost po celkové rekonstrukci. Energetická náročnost budovy je lepší než u oceňované nemovitosti. Jelikož se kancelář nachází v 1.NP, proto není třeba brát v úvahu výtah (koeficient pro výtah tedy 1).

Parametry	kancelář č.4	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	3 919 500 Kč	
plocha v m2	87	
cena za m2	45 052 Kč	
K1	1,05	srovnatelná
K2	0,8	první interval
K3	1,15	není skoro možnost
K4	1,05	srovnatelný
K5	0,95	lepší
K6	1	1.NP
výsledná cena za m2	43 411 Kč	

Tabulka 43 Shrnutí kancelář č.4 [vlastní tvorba]

5.3.2.1 Zjištěná hodnota kancelářských částí nemovitosti

Ze shrnutí pro kancelářské prostory je patrná velká rozdílnost výsledné ceny pro čtvrtý kancelářský prostor. Proto tento prostor nebyl zahrnut do končeného výpočtu pro stanovení hodnoty kancelářských prostor porovnávací metodou.

Porovnávací metoda: stanovení hodnoty kanceláře				
Parametry	kancelář č. 1	kancelář č.2	kancelář č.3	kancelář č.4
inzerovaná cena	25 000 000 Kč	20 900 000 Kč	2 499 000 Kč	3 919 500 Kč
užitná plocha v m ²	1400	829	105	87
cena za m ²	17 857 Kč	25 211 Kč	23 800 Kč	45 052 Kč
K1	1,15	0,95	1,05	1,05
K2	1	0,9	0,8	0,8
K3	1,05	1,15	1,15	1,15
K4	1,15	1,05	1,2	1,05
K5	0,85	0,85	0,95	0,95
K6	1	1,2	1	1
výsledná cena za m ²	21 077 Kč	26 549 Kč	26 210 Kč	43 411 Kč
Průměrná cena za m ²				24 612 Kč
Užitná plocha kanceláře v m ²				1573,15
Hodnota kanceláře porovnávací metodou				38 718 196 Kč

Tabulka 44 Výpočet hodnoty kancelářských prostor porovnávací metodou [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrný postup výpočtu hodnoty kancelářské částí oceňované nemovitosti. Průměrná cena zjištěná porovnávací metodou byla stanovena na 24 612 Kč/m². Tato cena byla následně vynásobena užitnou plochou kancelářské části a tím vyšla konečná hodnota kancelářské části stanovená porovnávací metodou. Hodnota kancelářské části byla tedy stanovena na 38 718 196 Kč. Pro lepší názornost je v této tabulce přidána i kancelář č. 4, kde je na první pohled patrný rozdíl cen za m², kvůli kterému jsem tuto kancelář nezahrnul do výpočtu.

5.3.3 Zjištěné celkové hodnoty nemovitosti porovnávací metodou

K zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou byl proveden součet hodnot obchodních a kancelářských prostor.

Zjištěný hodnoty budovy porovnávací metodou	
hodnota kancelářských prostor porovnávací metodou	38 718 196 Kč
hodnota obchodních prostor porovnávací metodou	75 265 292 Kč
Celková hodnota nemovitosti porovnávací metodou	113 983 488 Kč

Tabulka 45 Celková hodnota nemovitosti porovnávací metodou [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněn výpočet celkové hodnoty nemovitosti porovnávací metodou. Výsledná hodnota nemovitosti porovnávací metodu byla odhadnuta na 113 989 488 Kč.

5.4 Výsledná hodnota obchodně administrativní budovy s pozemkem

Celková hodnota obchodně administrativní budovy byla zjištěna pomocí tří oceňovacích metod: nákladová, porovnávací a výnosová metoda. Hodnota pozemku byla zjištěna pomocí porovnávací metody.

Stanovení hodnoty současný stav		
Metoda	Hodnota	Váha
Porovnávací	113 983 488 Kč	30%
Výnosová	87 058 463 Kč	60%
Nákladová + pozemek	146 575 979 Kč	10%
	26 580 672 Kč	
Celková hodnota nemovitosti	103 745 789 Kč	

Tabulka 46 Hodnota nemovitosti s pozemkem současný stav [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrný postup výpočtu hodnoty nemovitost s pozemkem. Použité váhy k jednotlivým metodám jsou zobrazeny v teoretické části a byly převzaty z odborné literatury. Celková hodnota nemovitosti byla odhadnuta na 103 745 789 Kč za stavu, kdy není pronajata velké část kancelářských prostor ke dni ocenění 07. 04. 2023.

6. Ocenění nově navrženého stavu obchodně administrativní budovy

V této části diplomové práce byly navrženy úpravy třetího a čtvrtého nadzemního podlaží. Z původně kancelářských prostor se staly prostory pro bydlení. Následně byla nemovitost oceněna podle nově navrhovaného stavu s tím, že hodnota prvního a druhého nadzemního podlaží zůstala stejná, proto se výpočet věnuje pouze třetímu a čtvrtému nadzemnímu podlaží.

6.1 Úpravy 3. NP a 4. NP

Ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží se nacházejí pouze kancelářské prostory. Na první pohled lze říci, že hodnota kancelářských prostor je nižší než hodnota prostor pro bydlení. Proto byla v programu Revit zpracována změna dispozice v 3. a 4. NP z kancelářských prostor na bytové prostory. Severní část budovy, kde se nachází plochá střecha, byla upravena tak, aby bylo možné v této části budovy postavit další bytové jednotky.

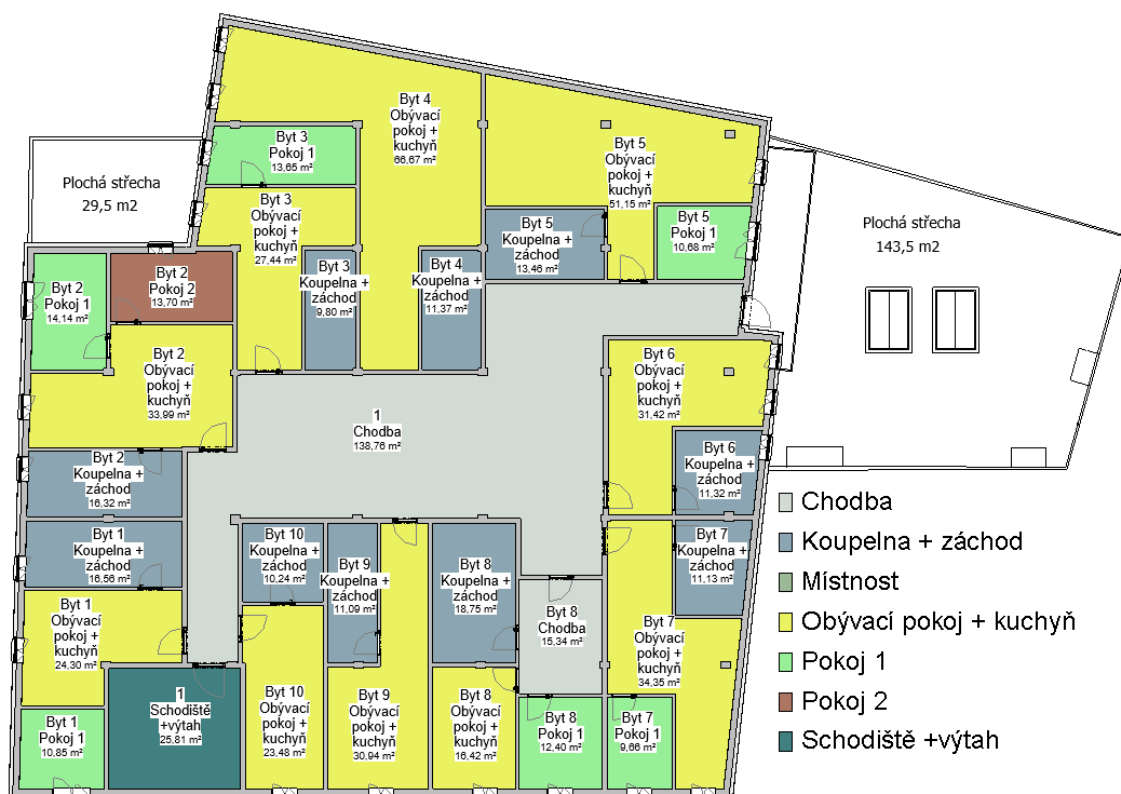
6.1.1 Obecná vlastnosti úprav 3. a 4. NP

Bytové jednotky byly navrženy tak, aby:

- maximální velikost bytových jednotek byla 3+kk
- byla předělána pouze dispozice 3. a 4.NP včetně přístavby v severní část 4.NP
- bylo vytvořeno co nejméně prostupů ve stropní konstrukci – co nejjednodušší vedení vody a odpadního potrubí
- rozdělovací zdivo bytových jednotek bylo navrženo z co největší části navrženo mezi sloupy a bylo položeno na průvlaky
- byly zachovány únikové prostory
- pokoje, obývací pokoje a kuchyně měly přístup k dennímu světlu

6.1.2 Znázorněné úpravy

Zde jsou přiložené změny dispozice 3. a 4. NP.



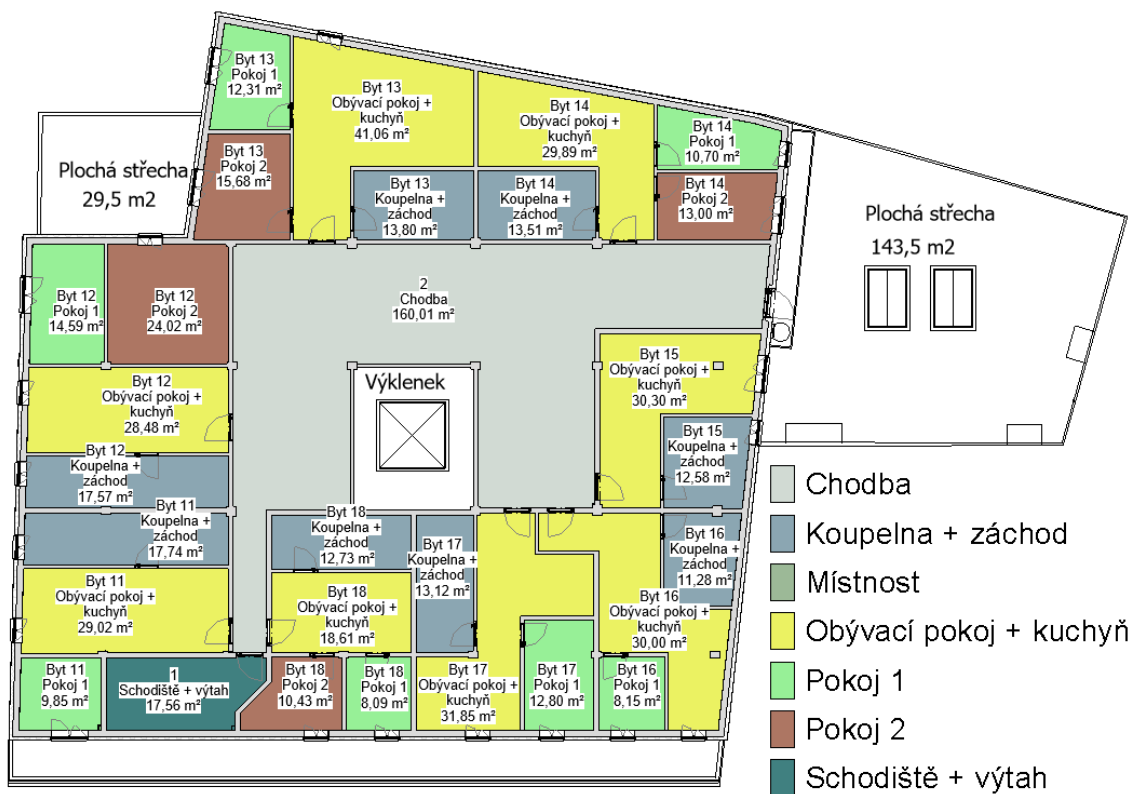
Obrázek 24 Navržená úprava 3.NP [vlastní tvorba]

V přiloženém půdorysu 3. NP se nově nachází 10 bytových jednotek, společné prostory – chodba a schodiště s výtahem.

Pořadí	Velikost	Dispozice	NP	Užitná plocha [m ²]
Byt 1	2+kk	Pokoj 1	3.NP	10,85
		Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	24,30
		Koupelna + záchod	3.NP	16,56
	Užitná plocha celkem			51,71
Byt 2	3+kk	Pokoj 1	3.NP	14,14
		Pokoj 2	3.NP	13,70
		Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	33,99
	Koupelna + záchod	3.NP	16,32	
Užitná plocha celkem			78,15	
Byt 3	2+kk	Pokoj 1	3.NP	13,65
		Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	27,44
		Koupelna + záchod	3.NP	9,80
	Užitná plocha celkem			50,89
Byt 4	1+kk	Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	66,67
		Koupelna + záchod	3.NP	11,37
	Užitná plocha celkem			78,04
Byt 5	2+kk	Pokoj 1	3.NP	10,68
		Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	51,15
	Koupelna + záchod	3.NP	13,46	
Užitná plocha celkem			75,29	
Byt 6	1+kk	Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	31,42
		Koupelna + záchod	3.NP	11,32
	Užitná plocha celkem			42,74
Byt 7	2+kk	Pokoj 1	3.NP	9,66
		Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	34,35
	Koupelna + záchod	3.NP	11,13	
Užitná plocha celkem			55,14	
Byt 8	2+kk	Pokoj 1	3.NP	12,40
		Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	16,42
		Koupelna + záchod	3.NP	18,75
	Chodba	3.NP	15,34	
Užitná plocha celkem			62,91	
Byt 9	1+kk	Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	30,94
		Koupelna + záchod	3.NP	11,09
	Užitná plocha celkem			42,03
Byt 10	1+kk	Obývací pokoj + kuchyň	3.NP	23,48
		Koupelna + záchod	3.NP	10,24
	Užitná plocha celkem			33,72
Celková užitná plocha bytů 3.NP				570,62

Tabulka 47 Dispozice + užitná plocha bytů v 3.NP [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou znázorněny jednotlivé bytové jednotky, které jsou pojmenovány, je určena jejich velikost a dále jsou znázorněny místnosti každé bytové jednotky včetně užitných ploch daných místností s celkovou užitnou plochou bytové jednotky.



Obrázek 25 Navržená úprava 4.NP [vlastní tvorba]

V přiloženém půdorysu 4. NP se nově nachází 8 bytových jednotek, společné prostory – chodba, schodiště s výtahem a výklenek, který prosvětluje společné prostory (chodbu) ve 3. NP.

Pořadí	Velikost	Dispozice	NP	Užitná plocha [m2]
Byt 11	2+kk	Pokoj 1	4.NP	9,85
		Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	29,02
		Koupelna + záchod	4.NP	17,14
		Užitná plocha celkem		56,01
Byt 12	3+kk	Pokoj 1	4.NP	14,59
		Pokoj 2	4.NP	24,02
		Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	28,48
		Koupelna + záchod	4.NP	17,57
		Užitná plocha celkem		84,66
Byt 13	3+kk	Pokoj 1	4.NP	12,31
		Pokoj 2	4.NP	15,68
		Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	41,06
		Koupelna + záchod	4.NP	13,80
		Užitná plocha celkem		82,85
Byt 14	3+kk	Pokoj 1	4.NP	10,70
		Pokoj 2	4.NP	13,00
		Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	29,89
		Koupelna + záchod	4.NP	13,51
		Užitná plocha celkem		67,10
Byt 15	1+kk	Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	30,30
		Koupelna + záchod	4.NP	12,58
		Užitná plocha celkem		42,88
Byt 16	2+kk	Pokoj 1	4.NP	8,15
		Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	30,00
		Koupelna + záchod	4.NP	11,28
		Užitná plocha celkem		49,43
Byt 17	2+kk	Pokoj 1	4.NP	12,80
		Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	31,86
		Koupelna + záchod	4.NP	13,12
		Užitná plocha celkem		57,78
Byt 18	3+kk	Pokoj 1	4.NP	8,09
		Pokoj 2	4.NP	10,43
		Obývací pokoj + kuchyň	4.NP	18,61
		Koupelna + záchod	4.NP	12,73
		Užitná plocha celkem		49,86
Celková užitná plocha 4.NP				490,57
Celková užitná 4.NP a 3.NP				1061,19

Tabulka 48 Dispozice + užitná plocha bytů v 4.NP [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou znázorněny jednotlivé bytové jednotky, které jsou pojmenovány, je určena jejich velikost a dále jsou znázorněny místnosti každé bytové jednotky včetně užitných ploch daných místností s celkovou užitnou plochou bytové jednotky.

Rozdělení bytových jednotek		
Velikost	Počet	Užitná plocha [m²]
1+kk	5	239,41
2+kk	8	459,16
3+kk	5	362,62
Celkem	18	1061,19

Tabulka 49 Užitná plocha bytových jednotek dle velikosti [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou rozděleny bytové jednotky podle velikosti. Ke každé velikosti byl přiřazen její počet a celková užitná plocha dané velikosti bytů a na závěr byl pro lepší názornost sečten celkový počet bytových jednotek a celková podlahová plocha bytových jednotek.

6.2 Nákladová metoda pro navržený stav

Pro stanovení hodnoty nově navrženého stavu nákladovou metodu byl zvolen stejný postup jako v předchozím případě, tudíž byl přebrán výpočet pro první a druhé nadzemní podlaží, který byl následně připočten ke změnám, které proběhly ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží.

6.2.1 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor přístavby se nachází na zastavěné ploše 166 m². Střecha přístavby se napojuje na stávající plochou střechu ve 4. NP. Výška přístavby pro výpočet obestavěného prostoru je shodná jako výška 4. NPc.

Obestavěný prostor s přístavbou			
Název části	Výška [m]	Plocha [m ²]	Celkem [m ³]
Základy	viz tabulka základy		238,2
1.NP	4,78	1033	4 937,7
2.NP	3,79	890	3 368,7
3.NP	3,79	860	3 255,1
4.NP přístavba	4,27	166	708,0
4.NPa	0,15	79,9	12,0
4.NPb	2,58	281	2 873,6
4.NPc	4,27	316,2	1 348,6
Celkový obestavěný prostor v m³			16 741,9

Tabulka 50 Obestavěný prostor s přístavbou [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněn výpočet obestavěného prostoru s přístavbou. Změny oproti původní tabulce pro výpočet obestavěného prostoru jsou následující: přibyl výpočet obestavěného prostoru přístavby – řádek 4. NP přístavba a od části 4. NPa byla odečtena zastavěná plocha přístavby 166 m², tudíž zde zbyla zastavěná plocha balkonu 55,4 m² a zastavěná plocha výklenku 24,3 m².

6.2.2 Opotřebení nemovitosti

Opotřebení nemovitosti jsem rozdělil následovně. První a druhé nadzemní podlaží má stejné opotřebení jako v minulém výpočtu 26,02 %, protože v této části nebyla navržena žádná rekonstrukce. Opotřebení navržených změn třetího a čtvrtého nadzemního podlaží, kde byly navrženy byty, lze zjistit v příložené tabulce níže, kde byl také přidán komentář. Nově navržená část přístavby ve čtvrtém nadzemním podlaží je nová, tudíž zde není žádné opotřebení.

Číslo	Název	Podíl z ceny A	Stáří B	Životnost C	Opotřebení B/C	100 x A x B / C	Komentář
1	Základy včetně zemních prací	6,8%	19	200	0,095	0,646	původní
2	Svislé konstrukce	8,0%	19	200	0,095	0,755	polovina
3	Stropy	9,5%	19	200	0,095	0,903	původní
4	Zastřešení mimo krytinu	6,2%	19	150	0,127	0,785	původní
5	Krytiny střech	2,9%	19	50	0,380	1,102	původní
6	Klempířské konstrukce	0,6%	19	70	0,271	0,163	původní
7	Úpravy vnitřních povrchů	0,0%	19	70	0,271	0,000	nové
8	Úpravy vnějších povrchů	1,7%	19	50	0,380	0,627	polovina
9	Vnitřní obklady keramické	0,0%	19	50	0,380	0,000	nové
10	Schody	3,3%	19	200	0,095	0,314	původní
11	Dveře	0,0%	19	70	0,271	0,000	nové
12	Okna	0,0%	19	60	0,317	0,000	nové
13	Povrch podlah	0,0%	19	60	0,317	0,000	nové
14	Vytápění	0,0%	19	50	0,380	0,000	nové
15	Elektroinstalace	0,0%	19	50	0,380	0,000	nové
16	Bleskovod	0,3%	19	50	0,380	0,114	původní
17	Vnitřní vodovod	0,0%	19	50	0,380	0,000	nové
18	Vnitřní kanalizace	0,0%	19	50	0,380	0,000	nové
19	Vnitřní teplovod	0,0%	19	50	0,380	0,000	nové
20	Ohřev teplé vody	0,0%	19	50	0,380	0,000	nové
21	Vybavení kuchyní	0,0%	19	20	0,950	0,000	nové
22	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,0%	19	40	0,475	0,000	nové
23	Výtah	1,3%	19	40	0,475	0,618	původní
24	Ostatní	2,2%	19	45	0,422	0,929	polovina
Původní část konstrukce		40,5%	Celkové opotřebení		6,03%		

Tabulka 51 Opotřebení bytů nově navržený stav [12]

Z této tabulky je zřejmé, které konstrukce se předpokládá, že zůstanou nezměněny, a které jsou nové. Tyto konstrukce se týkají třetího a čtvrtého nadzemního podlaží. Opotřebení těchto dvou podlaží následně činí 6,03 %.

6.2.3 Výpočet agregované (jednotkové) ceny nemovitosti

Výpočet jednotkové ceny nemovitosti je shodný jako při minulém výpočtu jednotkových cen, což znamená, že 1. NP slouží jako obchodní prostor, 2. NP je rozdělen z 60 % jako obchodní prostor a ze 40 % jako prostor pro kanceláře a 3. a 4. NP slouží jako bytové prostory. Základy byly rozděleny opět na půl – bytový a obchodní prostor.

Z tabulky pro cenové ukazatele pro rok 2023 byly vybrány jednotkové ceny za obestavený prostor. K těmto cenám přibyla cena pro budovy občanské výstavby ve výši 10 600 Kč/m³, které je stanovena pro tento typ budov [24].

Rozdělení vedlejších rozpočtových nákladů			
Část	Obchodní	Administrativní	Bytová
Náklady na umístění stavby	7%	7%	7%
Rezerva	5%	5%	5%
Ostatní náklady	4%	4%	4%
Celkem VRN	16%	16%	16%

Tabulka 52 VRN s novou dispozicí [vlastní tvorba]

Vedlejší rozpočtové náklady byly stanoveny stejným způsobem jako v předchozím stanovení. Tudíž náklady na umístění stavby byly zvoleny ve výši 7 %, rezerva byla stanovena ve výši 5 % a ostatní náklady byly stanoveny ve výši 4 % [17].

Výpočet jednotkové ceny za m ³ stavby			
Část	Obchodní	Administrativní	Bytová
Jednotková cena za m ³	11 000 Kč	10 350 Kč	10 600 Kč
VRN 16% z jednotkové ceny za m ³	1 760 Kč	1 656 Kč	1 696 Kč
Cena celkem za m³	12 760 Kč	12 006 Kč	12 296 Kč

Tabulka 53 Stanovení jednotkové ceny [vlastní tvorba]

Po zjištění jednotkové ceny [Kč/m³] a stanovení vedlejších rozpočtových nákladů byla vypočtena cena za m³, kde se k jednotkové ceně přičetla jednotková cena vedlejších rozpočtových nákladů a vznikla cena celkem za m³. Výsledné jednotkové ceny vyšly u obchodní části 12 760 Kč/m³, u administrativní části 12 006 Kč/m³ a u bytové části 12 296 Kč/m³.

6.2.4 Výpočet věcné hodnoty nemovitosti

Výpočet věcné hodnoty budovy nákladovou metodou				
Část	Obchodní	Administrativní	Bytová	Bytová přístavba
Cena celkem za m ³	12 760 Kč	12 006 Kč	12 296 Kč	12 296 Kč
Obestavěný prostor [m ³]	7 078	1 347	7 608	708
Opotřebení	26,02%	26,02%	6,03%	žádné
Vypočtená hodnota nákladovou metodou	66 812 396 Kč	11 967 599 Kč	87 915 547 Kč	8 705 445 Kč
Celková hodnota nákladovou metodou	175 400 986 Kč			

Tabulka 54 Výsledná hodnota stanovená nákladovou metodou pro změnu dispozice [vlastní tvorba]

Z této tabulky je patrný výpočet hodnoty budovy nákladovou metodou pro změnu dispozice nemovitosti. Jednotková cena za m³ byla vynásobena obestavěným prostorem a opotřebením. Výsledná hodnota obchodní části vyšla 66 812 396 Kč, administrativní část 11 967 599 Kč a bytové části byly rozděleny podle opotřebení na bytovou část v 3. a 4. NP a přístavbu. Bytová část ve 3. a 4. NP má hodnotu 87 915 547 Kč a bytová část přístavba má hodnotu 8 705 445 Kč. Poté byly tyto čtyři hodnoty sečteny. Celková hodnota nemovitosti nákladovou metodou byla odhadnuta na 175 400 986 Kč [13].

6.3 Výnosová metoda pro navržený stav

Pro zjištění hodnoty nemovitosti pomocí výnosové metoda pro nově navržený stav jsem částečně vycházel z již zjištěných skutečností, které byly použity při minulém výpočtu pro zjištění hodnoty současného stavu.

6.3.1 Stanovení nákladů

Pro stanovení nákladů jsem vycházel ze skutečných nákladů, které jsem dostal od vlastníka nemovitosti. Ponechal jsem stejnou výši nákladů, protože jsem opět počítal s přesunutím většiny nákladů na nájemce. Také jsem ponechal stejné náklady na nepronajaté prostory. Nicméně u nákladů na nepronajaté prostory jsem vycházel z předpokladu, že bude vyšší obsazenost pronajatelných prostor (v nedávné době se odstěhoval nájemce, a zatím se za něj nenašel nájemce nový, proto jsou tyto náklady tak vysoké), tudíž by se mohly tyto náklady snížit, ale současně se nemovitost zvětší o přístavbu což činní zvětšení o 4,5% plochy, proto jsem ponechal výši těchto nákladů stejnou.

Rozdělení nákladů	Roční náklady
Nájemci celkem	1 067 827 Kč
Pronajímatel (Prázdné)	392 952 Kč
Pronajímatel (elektřina billboard)	12 899 Kč
Pronajímatel (vybavení)	98 349 Kč
Pronajímatel celkem	504 200 Kč
Celkové roční náklady	1 572 027 Kč

Tabulka 55 Předpokládaná roční náklady [vlastní tvorba]

Celkové roční náklady na nemovitost činní 504 200 Kč.

6.3.2 Stanovení výnosů

Jednotlivé výnosy jsem rozdělil podle druhu pronajímatelných ploch. U výnosů z obchodních a kancelářských ploch jsem vycházel z informací poskytnutých o majitele nemovitosti. Výnosy z bytových prostor jsem rozdělil podle velikosti na výnosy z bytových prostor 1 + kk, 2 + kk a 3 + kk, protože jsem vycházel ze závislosti ceny nájemného za m² a velikosti dané bytové jednotky.

6.3.2.1 Výnosy z obchodních prostor

Výnosy z obchodních prostor jsem ponechal stejné. Počítám tedy s nájemcem číslo jedna, který má pronajatý první a část druhého patra tedy 1 394 m² za 335 Kč/m²/měsíc s celkovým ročním hrubým nájemným 5 610 138 Kč.

6.3.2.2 Výnosy z kancelářských prostor

Pro výnosy z kancelářských prostor jsem potřeboval určit pouze cenu nájemného v druhém nadzemním podlaží. Tuto cenu jsem určil zprůměrováním cen nájemného ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží, protože v nově navrženém stavu se využívají kancelářské prostory pouze ve druhém nadzemním podlaží.

NP	Typ	Nájemce	Plocha (m ²)	Nájemné (Kč/m ² /měsíc)	Nájemné bez DPH (Kč/měsíc)	Roční nájemné
4.NP	kancelář	Nájemce 2	94	106 Kč	10 000 Kč	120 000 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 3	202	149 Kč	30 000 Kč	360 000 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 4	135	213 Kč	28 775 Kč	345 300 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 5	61	187 Kč	11 343 Kč	136 120 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 6	25	182 Kč	4 540 Kč	54 480 Kč
4.NP	kancelář	Nájemce 7	22	192 Kč	4 301 Kč	51 613 Kč
2.NP	Stanovené nájemné		343	171 Kč	58 842 Kč	706 099 Kč

Tabulka 56 Stanovení nájemného 2.NP kancelářský prostor [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněn postup stanovení nájemného pro kancelářský prostor v 2. NP. Nájemné bylo vypočítáno zprůměrováním ostatních nájmu, které byly poskytnuty vlastníkem nemovitosti. Výše předpokládaného ročního nájemného činí 706 099 Kč.

6.3.2.3 Výnosy z bytových prostor

Pro zjištění výnosů z bytových jednotek jsem použil pro každou velikost bytů vždy tři inzerce z internetového portálu. K hodnocení jednotlivých bytových jednotek jsem použil následující parametry. Pro výpočet výnosů z bytů byly veškeré rozdíly mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí zohledněny v porovnávacích koeficientech. Mezi tyto čtyři koeficienty patří: lokalita – K1, možnost parkování – K2, technický stav a stáří objektu – K3, výtah – K4. Koeficienty se pohybují v rozmezí [0,8; 1,2]. Určování koeficientů a následný postup výpočtu jsem ponechal stejný jako v případě zjištění hodnoty nemovitosti pomocí porovnávací metody.

Výnosy byty 1 + kk

Nejprve byly nalezeny tři byty o velikosti 1 + kk v lokalitě České Budějovice, následně byly určeny jednotlivé koeficienty a pomocí zjištěných koeficientů bylo zjištěno jednotkové nájemné z m², které bylo následně vynásobeno metry čtverečními podlahové plochy bytů o velikosti 1 + kk, tím vzniklo měsíční nájemné. Na závěr bylo měsíční nájemné vynásobeno počtem měsíců v roce a vzniklo roční nájemné.

Byt č. 1 1 + kk



Pronájem bytu 1+kk 20 m²

nám. Přemysla Otakara II., České Budějovice - České Budějovice 1 [👁️ Panorama](#)

7 500 Kč za měsíc

G

MINORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu jednotku o dispozici 1kk. Jedná se o ubytování v bývalém penzionu na náměstí Přemysla Otakara II v Českých Budějovicích.

Byt se skládá z jednoho pokoje s malou kuchyňkou kancelářského typu a koupelny s WC. Byt se pronajímá nevybavený.

Nájemné 7500 Kč/měsíc. Záloha na energie 1000 Kč. Vratná kauce 15000 Kč. Provize RK 8500 Kč + DPH.

Obrázek 26 Byt č. 1 vel. 1 + kk [23]

Byt č. 1 se nachází v centru, proto má koeficient pro lokalitu hodnotu 0,85, kvůli případnému hluku z náměstí byl tento koeficient navýšen o 5 bodů. V nejbližším okolí tohoto bytu je nachází horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je skoro podobný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož se jedná o starší nemovitost a byt nemá nejideálnější řešení kuchyně, proto má hodnota koeficient technického stavu a stáří nemovitosti hodnotu 1,1. Byt nemá k dispozici ani výtah tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1,2.

Parametry	byt č. 1	
inzerovaná nájem	7 500 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m ²	20	
nájem za m ²	375 Kč	
K1	0,85	velmi dobrá
K2	1,1	není velká možnost
K3	1,1	skoro podobný
K4	1,2	nemá
výsledný nájem za m ²	463 Kč	

Tabulka 57 Shrnutí byt č. 1 vel. 1 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 2 1 + kk



Pronájem bytu 1+kk 21 m²

Lipenská, České Budějovice - České Budějovice 3

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

8 000 Kč za měsíc

G

MMORADNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu byt 1+kk v bytovém domě v Lipenské ulici v širším centru v Českých Budějovic. Byt se nachází ve 2. patře (bez výtahu), má velikost 21,2 m² a je orientován na západ. Byt se skládá z: předsíně, koupelny se sprchovým koutem a částečně oddělenou toaletou a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Byt je zařízen kuchyňskou linkou se spotřebiči (dvouplotýnka, digestoř, lednice, mikrovlnka), pohovkou, šatní skříň, barovým stolem se židlemi, televizí, osvětlením ve všech místnostech, žaluziemi a vybavením koupelny (pračka). Byt má vlastní kotel, který zajišťuje teplo a teplou vodu. Příjemná poloha, v blízkosti domu je veškerá občanská vybavenost (OC IGY, Družba, školy, školky, lékař, restaurace). Byt je vhodný pro jednu osobu bez domácích mazlíčků. Byt je k dispozici od dubna.

Obrázek 27 Byt č. 2 vel. 1 + kk [23]

Byt č. 2 se nachází nedaleko od oceňované nemovitosti, proto má koeficient hodnotu pro lokalitu 1,05. V nejbližším okolí tohoto bytu se nachází horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je skoro podobný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož se jedná o starší nemovitost, tak má hodnota koeficient technického stavu a stáří nemovitosti hodnotu 1,05. Byt nemá k dispozici ani výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1,2.

Parametry	byt č.2	
inzerovaná nájem	8 000 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m ²	21	
nájem za m ²	381 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	1,05	skoro podobný
K4	1,2	nemá
výsledný nájem za m ²	554 Kč	

Tabulka 58 Shrnutí byt č. 2 vel. 1 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 3 1 + kk



Pronájem bytu 1+kk 34 m²

J. Š. Baara, České Budějovice - České Budějovice 3

9 500 Kč za měsíc

C

ÚSPORNA

Pronájem příjemného a světlého bytu o velikosti 1+kk v 1. patře zděného domu s výtahem. Výměra bytu je 34m². K vybavení bytu patří kompletní kuchyňská linka (var. deska, trouba, myčka nádobí, lednice a mikrovlnná trouba), koupelna se sprchovým koutem a pračkou. Podlahy jsou plovoucí a dlažby. Součástí bytu je komora. K dispozici je stálé připojení k internetu - součástí nájmu. Pro nájemníky jsou zajištěny popelnice pro odvoz komunálního odpadu a zabezpečený prostor pro kola. Všechny energie jsou samostatně měřené. Pěkné místo nedaleko centra města. Parkování je možné před domem - modrá zóna. Nájemné: 9.500,- Kč/měs. Zálohy na energie: 3.500,- Kč/měs. Kauce: 19.000,- Kč + odměna RK.

Obrázek 28 Byt č. 3 vel. 1 + kk [23]

Byt č. 3 se nachází na okraji centra města, proto má koeficient hodnotu pro lokalitu 1,1. V nejbližším okolí tohoto bytu je horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je skoro podobný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož se jedná o starší nemovitost a koupelna není úplně nová, tak má hodnota koeficient technického stavu a stáří nemovitosti hodnotu 1,1. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1.

Parametry	byt č.3	
inzerovaná nájem	9 500 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m ²	34	
nájem za m ²	279 Kč	
K1	1,1	podobný
K2	1,1	není velká možnost
K3	1,1	podobný
K4	1	má
výsledný nájem za m²	372 Kč	

Tabulka 59 Shrnutí byt č. 3 vel. 1 + kk [vlastní tvorba]

Zjištění výše nájmů u bytů 1 + kk

Výnosová metoda: stanovení výnosů bytů 1 + kk			
Parametry	byt č. 1	byt č.2	byt č.3
inzerovaný nájem	7 500 Kč	8 000 Kč	9 500 Kč
užitná plocha v m ²	20	21	34
nájem za m ²	375 Kč	381 Kč	279 Kč
K1	0,85	1,05	1,1
K2	1,1	1,1	1,1
K3	1,1	1,05	1,1
K4	1,2	1,2	1
výsledný nájem za m ²	463 Kč	554 Kč	372 Kč
průměrný nájem za m ²			463 Kč
užitná plocha bytů 1 + kk v m ²			239,41
výsledný nájem bytů 1 + kk			110 857 Kč
výsledný roční nájem bytů 1 + kk			1 330 279 Kč

Tabulka 60 Shrnutí výnosů z příjmů bytů vel. 1 + kk [vlastní tvorba]

Zjištěná výše nájemného pro byty o velikosti 1 + kk byla stanovena na 463 Kč/m². Tato zjištěná hodnota je dvojnásobná než hodnota průměrného nájemného v této oblasti. Hodnota průměrného nájemného v březnu roku 2023 v Českých Budějovicích činila 229 Kč/m². Toto průměrné nájemné zahrnuje všechny velikosti bytů tudíž nájemné bytů 1 + kk bude ve skutečnosti větší než průměrné nájemné. S ohledem na tuto skutečnost jsem stanovil nájemné bytů o velikosti 1 + kk klasickým průměrem z inzerovaných cen nájemného [26].

Výnosová metoda: stanovení výnosů bytů 1 + kk			
Parametry	byt č. 1	byt č.2	byt č.3
inzerovaný nájem	7 500 Kč	8 000 Kč	9 500 Kč
užitná plocha v m ²	20	21	34
nájem za m ²	375 Kč	381 Kč	279 Kč
K1	1	1	1
K2	1	1	1
K3	1	1	1
K4	1	1	1
výsledný nájem za m ²	375 Kč	381 Kč	279 Kč
průměrný nájem za m ²	345 Kč		
užitná plocha bytů 1 + kk v m ²	239,41		
výsledný nájem bytů 1 + kk	82 626 Kč		
výsledný roční nájem bytů 1 + kk	991 506 Kč		

Tabulka 61 Průměrné nájemné bytů 1 + kk [vlastní tvorba]

Z výše zmíněných důvodů jsem pro stanovení nájemného bytů o velikosti 1 + kk použil průměr inzerovaných cen. Průměrná cena nájemného bytů o velikosti 1 + kk vyšla 345 Kč/m²/měsíc. Celkové roční hrubé nájemné vyšlo 991 506 Kč.

Výnosy byty 2 + kk

Nejprve byly nalezeny tři byty o velikosti 2 + kk v lokalitě České Budějovice, následně byly určeny jednotlivé koeficienty a pomocí zjištěných koeficientů bylo zjištěno jednotkové nájemné z m², které bylo následně vynásobeno metry čtverečními podlahové plochy bytů o velikosti 2 + kk, tím vzniklo měsíční nájemné. Na závěr bylo měsíční nájemné vynásobeno počtem měsíců v roce a vzniklo roční nájemné.

Byt č. 1 2 + kk



Pronájem bytu 2+kk 50 m²

Staroměstská, České Budějovice - České Budějovice 3

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

14 000 Kč za měsíc

G

MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Nabízíme k pronájmu byt 2+kk s lodžii v 9.p. novostavby v centru města. Byt o výměře 50 m² je kompletně zařízený. Byt je situován na JZ. K dispozici je sklep a 1 parkovací místo v domě. Bez zvířat, nekuřák. Energetická třída C. Zálohy na energie cca 3.000,- Kč/měs. Bez domácích mazlíčků. PENB - C. Volný od 1.5. 2023.

Obrázek 29 Byt č. 1 vel. 2 + kk [23]

Byt č. 1 se nachází na okraji centra města, proto má koeficient pro lokalitu hodnotu 1,1. K bytu je k dispozici jedno parkovací místo v domě, proto koeficient pro parkování má hodnotu 0,8. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů, protože tento byt se nachází v poměrně novém bytovém domě a tomu odpovídá i stav bytu, proto má tento koeficient hodnotu 1. Byt má k dispozici i výtah tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1.

Parametry	byt č. 1	Porovnávací koeficienty
inzerovaná nájem	14 000 Kč	
plocha v m ²	50	
nájem za m ²	280 Kč	
K1	1,1	podobná
K2	0,8	výborny
K3	1	stejný
K4	1	má
výsledný nájem za m ²	246 Kč	

Tabulka 62 Shrnutí byt č. 1 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 2 2 + kk



Zobrazit 11 fotografií

Pronájem bytu 2+kk 50 m²

Nová, České Budějovice - České Budějovice 3 [Panorama](#)

12 900 Kč za měsíc

A

MIMORÁDNĚ
ÚSPORNÁ

Pronájem krásného bytu 2+kk se zastřešeným balkonem v centru města v Rezidenci Symfonia. Byt disponuje obývací místností s kuchyňským koutem, který je vybaven prostornou kuch. linkou vč. veškerých spotřebičů - myčkou, lednicí s mrazákem apod., dále ložnicí, koupelnou spojenou s WC a komorou, kterou je možné využívat jako šatnu. V ložnici zůstane šatní skříň. Celý byt je situován na jih a je vytápěn podlahovým topením s napojením na centrální tepelné čerpadlo pro celý dům (vzduch, voda), proto jsou náklady na vytápění úsporné. Na dvorku domu se nachází přístřešek k možnému uskladnění kol. Parkování před domem pro rezidenty je bezproblémové. Byt se nachází v přední části Nové ul. v blízkosti Polikliniky Sever, zast. MHD "Na Sadech". Volné ihned.

Obrázek 30 Byt č. 2 vel. 2 + kk [23]

Byt č. 2 se nachází pár set metrů od oceňované nemovitosti směrem od centra města, proto má koeficient hodnotu pro lokalitu 1,05. V nejbližším okolí tohoto bytu je horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 2 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů, protože tento byt se nachází v poměrně novém bytovém domě a tomu odpovídá i stav bytu, proto má tento koeficient hodnotu 1. Byt má k dispozici i výtah tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1.

Parametry	byt č.2	
inzerovaná nájem	12 900 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m ²	50	
nájem za m ²	258 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	1	stejný
K4	1	má
výsledný nájem za m ²	298 Kč	

Tabulka 63 Shrnutí byt č. 2 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 3 2 + kk



Pronájem bytu 2+kk 61 m²

České Budějovice, okres České Budějovice

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

13 000 Kč za měsíc

B | VELMI ÚSPORNÁ

Nabízíme k pronájmu prostorný byt s balkonem o dispozici 2+kk a celkové ploše 61 m². Bytová jednotka se nachází v prvním patře nového bytového domu v Suchém Vrbném. V domě je výtah a společná kolárna.

Byt se skládá z prostorné před síně, koupelny se sprchovým koutem a wc, obývacího pokoje s přístupem na balkon a s kuchyňskou linkou, ta je vybavena vestavěnými spotřebiči (trouba, digestoř, indukční deska, myčka). Další místností je prostorná ložnice také se vstupem na balkon. V ložnici a obývacím pokoji je příprava na TV. V koupelně je příprava pro pračku a sušičku.

K bytu je možné pronajmout i garáž v přízemí domu. Garáž má automatická sekční vrata a je průchozí do chodby domu. Cena 1800,- Kč měsíčně.

Nájem bytu činí 13 000,- Kč + zúčtovatelné zálohy na energie 5500,- Kč (elektřina, voda, teplo, náklady společných prostor atd.)

Vratná kauce za byt je 20 000,- Kč.

Provize RK činí 14 000,- Kč + DPH.

Obrázek 31 Byt č. 3 vel. 2 + kk [23]

Byt č. 3 se nachází na okraji města, proto má koeficient pro lokalitu hodnotu 1,2. K bytu je za příplatek 1 800 Kč měsíčně k dispozici garáž, kde je možné zaparkovat auto i mít uskladněné věci – tato suma byla připočítaná k nájemnému, a i proto je hodnota koeficientu pro parkování 0,8. Technický stav porovnávaného bytu číslo 3 je lepší než technický stav oceňovaných bytů, protože se tento bytový dům právě dostavěl, proto má tento koeficient hodnotu 0,9. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1.

Parametry	byt č.3	Porovnávací koeficienty
inzerovaná nájem	14 800 Kč	
plocha v m ²	61	
nájem za m ²	243 Kč	
K1	1,2	okraj města
K2	0,8	výborný
K3	0,9	lepší
K4	1	má
výsledný nájem za m ²	210 Kč	

Tabulka 64 Shrnutí byt č. 3 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]

Zjištění výše nájmu u bytů 2 + kk

Výnosová metoda: stanovení výnosů bytů 2 + kk			
Parametry	byt č. 1	byt č.2	byt č.3
inzerovaný nájem	14 000 Kč	12 900 Kč	14 800 Kč
užitná plocha v m ²	50	50	61
nájem za m ²	280 Kč	258 Kč	243 Kč
K1	1,1	1,05	1,2
K2	0,8	1,1	0,8
K3	1	1	0,9
K4	1	1	1
výsledný nájem za m ²	246 Kč	298 Kč	210 Kč
průměrný nájem za m ²			251 Kč
užitná plocha bytů 2 + kk v m ²			459,16
výsledný nájem bytů 2 + kk			115 405 Kč
výsledný roční nájem bytů 2 + kk			1 384 856 Kč

Tabulka 65 Shrnutí výnosů z příjmů bytů vel. 2 + kk [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrná výše nájemného pro byty o velikosti 2 + kk. Průměrné nájemné bylo stanoveno na 251 Kč/měsíc/m². Celkové hrubé roční nájemné bytů 2 + kk činí 1 384 856 Kč.

Výnosy byty 3 + kk

Nejprve byly nalezeny tři byty o velikosti 3 + kk v lokalitě České Budějovice, následně byly určeny jednotlivé koeficienty a pomocí zjištěných koeficientů bylo zjištěno jednotkové nájemné z m², které bylo následně vynásobeno metry čtverečními podlahové plochy bytů o velikosti 3 + kk, tím vzniklo měsíční nájemné. Na závěr bylo měsíční nájemné vynásobeno počtem měsíců v roce a vzniklo roční nájemné.

Byt č. 1 3 + kk



Zobrazit 16 fotografií

Pronájem bytu 3+kk 90 m²

Plachého, České Budějovice - České Budějovice 1 [Panorama](#)

15 960 Kč za měsíc

G

MIMORÁDNĚ
NEHOSPODÁRNA

Realitní kancelář Proxima nabízí k pronájmu luxusní byt 3+kk v historickém centru města, ul. Plachého. Byt se nachází ve 2. patře zděného domu po zdařilé rekonstrukci. Bytová jednotka je orientována na dvě světové strany a skládá se z prostorné chodby, kuchyně propojené s obývacím pokojem, dvou ložnic, koupelny s toaletou, samostatné toalety a šatny. Kuchyně je kompletně vybavena elektrospotřebiči: varná deska, trouba, odsavač par, myčka, lednice s mrazákem. Byt prošel nákladnou rekonstrukcí celého interiéru. Velkou výhodou jsou neprůchozí pokoje, z pokojů je vstup na terasu vedoucí do klidného vnitrobloku. K bytu náleží také komora umístěná na chodbě vedle bytu. K vytápění slouží vlastní plynový kotel. Dům je vybaven výtahem. Nabídka je určena pro zájemce, který touží bydlet blízko centra města v klidném a nadstandardním zázemí. Byt se pronajímá nezařízen nábytkem.

Průkaz energetické náročnosti budovy v přípravě, tři vyúčtování energie k dispozici.

Volné od 7/2023.

Měsíční poplatky vč. elektřiny 3.950,- Kč/měs.; + kauce + provize RK jedno měsíční nájemné.

Byt je vhodný pro zájemce bez domácích mazlíčků.

Obrázek 32 Byt č. 1 vel. 3 + kk [23]

Byt č. 1 se nachází ve stejné vzdálenosti od centra města jako oceňovaná nemovitost, proto má koeficient pro lokalitu hodnotu 1. V nejbližším okolí tohoto bytu je horší dostupnost parkování, proto má koeficient pro parkování hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů, ale protože se tento byt nachází v původní zástavbě, tak má koeficient pro lokalitu hodnotu 1,05. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1.

Parametry	byt č. 1	Porovnávací koeficienty
inzerovaná nájem	15 960 Kč	
plocha v m ²	90	
nájem za m ²	177 Kč	
K1	1	stejná
K2	1,1	není skoro možnost
K3	1,05	skoro podobný
K4	1	má
výsledný nájem za m ²	205 Kč	

Tabulka 66 Shrnutí byt č. 1 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 2 3 + kk



Pronájem bytu 3+kk 75 m²

M. Vydrové, České Budějovice - České Budějovice 6

[Panorama](#)

15 900 Kč za měsíc

G | MIMOPRÁDNĚ NEHOSPODÁRNA

Vzdušný byt 3+kk o ploše 75 m² v Havlíčkově kolonii v Českých Budějovicích.

Je situovaný v pátém nadzemním podlaží zděného bytového domu bez výtahu v ulici Marie Vydrové, ve vyhledávané lokalitě krajského města.

Prosvětlený podkrovní prostor je rozdělen na jižně orientovaný luxusní obývací pokoj s kuchyňským koutem a dva pokoje směřující na sever do klidného vnitrobloku, k využití jako ložnice, dětský pokoj nebo pracovna.

Široká předsíň propojuje všechny místnosti, takže každá je samostatně přístupná. Pod vysokým stropem je umístěný úložný prostor.

Koupelna je osazena vanou se sprchovou zástěnou a umyvadlem s praktickou skříňkou. WC je samostatně.

Elegantní kuchyňská linka v kombinaci červené a bílé barvy je vybavena značkovými vestavnými spotřebiči - elektrickým sporákem s troubou a myčkou na nádobí.

Vytápění a ohřev vody obstarává plynový kotel.

K dispozici je posezení uvnitř společného dvora. Možnost parkování.

Obrázek 33 Byt č. 2 vel. 3 + kk [23]

Byt č. 2 se nachází na okraji centra města, proto má koeficient pro lokalitu hodnotu 1,1. U bytu č. 2 se ve společném dvoře nachází parkovací místa, proto má koeficient pro parkování hodnotu 0,9. Technický stav porovnávaného bytu číslo 2 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů, ale protože se tento byt nachází v původní zástavbě, tak má koeficient pro lokalitu hodnotu 1,05. Byt nemá k dispozici ani výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1,2.

Parametry	byt č.2	Porovnávací koeficienty
inzerovaná nájem	15 900 Kč	
plocha v m ²	75	
nájem za m ²	212 Kč	
K1	1,1	podobná
K2	0,9	lepší
K3	1,05	skoro podobný
K4	1,2	nemá
výsledný nájem za m ²	264 Kč	

Tabulka 67 Shrnutí byt č. 2 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 3 3 + kk



Pronájem bytu 3+kk 85 m²

Nová, České Budějovice - České Budějovice 3

Lokalita je pouze orientační, nemovitost se nachází ve vyznačené oblasti na mapě

15 000 Kč za měsíc

G

MIMOŘÁDNĚ
NEHOSPODÁRNÁ

Velmi prostorný byt se šatnou se nachází v bytovém domě bez výtahu, v bezprostřední blízkosti centra města, jen pár kroků od Náměstí Přemysla Otakara II. Vnitřní dispozice bytu nabízí vstupní chodbu, prostornou koupelnu s vanou, umyvadlem a elektrickým bojlerem, samostatnou toaletu s umyvadlem, dále pak velkorysou hlavní obytnou místnost s kuchyňským koutem (varná deska, trouba) a oddělenou místnost (šatnu nebo komoru). Dále jsou k dispozici dvě samostatné ložnice orientované do zahrady. Sklep je možný pronajmout po domluvě za příplatek. Parkování je k dispozici přímo před domem na modrých nebo bílých zónách za poplatek. V blízkosti se nachází veškerá občanská a kulturní vybavenost. Vhodné pro páry nebo rodiny s dětmi. K dispozici ihned. Doporučujeme.

Obrázek 34 Byt č. 3 vel. 3 + kk [23]

Byt č. 3 se nachází pár set metrů od oceňované nemovitosti směrem od centra města, proto má koeficient hodnotu pro lokalitu 1,05. V nejbližším okolí tohoto bytu je horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 3 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů, ale protože se tento byt nachází v původní zástavbě, tak má koeficient pro lokalit hodnotu 1,05. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1.

Parametry	byt č.3	Porovnávací keoficienty
inzerovaná nájem	15 000 Kč	
plocha v m ²	85	
nájem za m ²	176 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	1,05	skoro podobný
K4	1	má
výsledný nájem za m ²	214 Kč	

Tabulka 68 Shrnutí byt č. 3 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]

Zjištění výše nájmů u bytů 3 + kk

Výnosová metoda: stanovení výnosů bytů 3 + kk			
Parametry	byt č. 1	byt č.2	byt č.3
inzerovaný nájem	15 960 Kč	15 900 Kč	15 000 Kč
užitná plocha v m ²	90	75	85
nájem za m ²	177 Kč	212 Kč	176 Kč
K1	1	1,1	1,05
K2	1,1	0,9	1,1
K3	1,05	1,05	1,05
K4	1	1,2	1
výsledný nájem za m ²	205 Kč	264 Kč	214 Kč
průměrný nájem za m ²			228 Kč
užitná plocha bytů 3 + kk v m ²			362,62
výsledný nájem bytů 3 + kk			82 591 Kč
výsledný roční nájem bytů 3 + kk			991 089 Kč

Tabulka 69 Shrnutí výnosů z příjmů bytů vel. 3 + kk [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrná výše nájemného pro byty o velikosti 3 + kk. Průměrné nájemné bylo stanoveno na 228 Kč/měsíc/m². Celkové hrubé roční nájemné bytů 3 + kk činí 991 089 Kč.

6.3.3 Stanovení míry kapitalizace

Míra kapitalizace se používá k určení hodnoty nemovitosti na základě očekávaného výnosu z jejího pronájmu. Pro stanovení míry kapitalizace jsem použil oceňovací vyhlášku. Vzhledem k tomu, že se jedná o budovu s obchodními a kancelářskými prostory a s bytovými jednotkami, použil jsem k určení míry kapitalizace vážený průměr, který byl určen podle velikosti obchodních, kancelářských a bytových prostorů [25].

Stanovení míry kapitalizace		
Prostory	Podlahová plocha [m ²]	Míra kapitalizace
Obchod	1345,14	7,5%
Kanceláře	343,16	7,0%
Byty	1061,19	5,0%
Výsledná míra kapitalizace		6,47%

Tabulka 70 Míra kapitalizace nově navržený stav [25]

V oceňovací vyhlášce jsou určeny hodnoty pro obchodní, kancelářské a bytové prostory. S přihlédnutím k současné ekonomické situaci (hlavně výše úrokových sazeb v České republice) rozhodl jsem se tyto hodnoty zvýšit o 0,5 % (oceňovací vyhláška mi k tomuto navýšení dává prostor). Tudíž míra kapitalizace pro nově navržený stav má hodnotu 6,47 %. Jsem si vědom, že i takto navýšená míra kapitalizace nemusí být úplně vypovídající, může být vyšší i s přihlédnutím například k lokalitě nemovitosti, avšak oceňovací vyhláška umožňuje maximální posun pouze o 0,5 %

6.3.4 Hodnota nemovitosti výnosovou metodou nově navržený stav

Pro určení hodnoty nemovitosti výnosovou metodou jsem nejprve určil možné náklady na provoz nemovitosti, které jsem získal od vlastníka nemovitosti, dále jsem určil roční výnosy nemovitosti, kde jsem opět vycházel z informací od vlastníka nemovitosti. Tyto informace jsem použil k určení výnosů z obchodních a administrativních prostor a z billboardu. Pro určení výnosů z bytových prostor jsem si pomohl inzerovanými cenami nájemného. Dále jsem podle oceňovací vyhlášky a váženého průměru stanovil míru kapitalizace.

Výnosová metoda: stanovení hodnoty budovy nově navržený stav	
výnosy obchodní prostor	5 610 138 Kč
výnosy kancelářský prostor	706 099 Kč
výnosy byty 1 + kk	991 506 Kč
výnosy byty 2 + kk	1 384 856 Kč
výnosy byty 3 + kk	991 089 Kč
obsazenost bytů	93%
výnosy billboard	155 293 Kč
celkové roční výnosy	9 603 260 Kč
roční náklady	504 200 Kč
míra kapitalizace	6,47%
Celková hodnota výnosovou metodou	140 575 984 Kč

Tabulka 71 Hodnota nemovitosti výnosovou metodou nově navržený stav [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrné, že jsem také pracoval s obsazeností bytů, kterou jsem určil 93%. Tato hodnota byla stanovena na základě dat z porovnání největších nemovitostních fondů v České republice. U obchodních a kancelářských prostor jsem počítal s plnou obsazeností, protože obchodní prostor je plně obsazen a prostor kancelářských ploch se rapidně zmenší, tudíž se prostor také zaplní nájemníky. Celková hodnota nemovitosti výnosovou metodou byla odhadnuta na 140 575 984 Kč [27].

6.4 Porovnávací metoda pro navržený stav

V tomto konkrétním případě byla použita porovnávací metoda pro ocenění nově navrženého stavu budovy, která se skládá ze čtyř nadzemních podlaží. První a druhé nadzemní podlaží zůstalo beze změny, a tak byla použita hodnota z předchozího výpočtu. V třetím a čtvrtém nadzemním podlaží došlo k přeměně kancelářských prostor na bytové prostory. Kvůli různým velikostem navržených bytů byl výpočet porovnávací metodou rozdělen podle velikosti bytů na byty o velikosti: 1 + kk, 2 + kk a 3 + kk. Na závěr byly všechny zjištěné hodnoty daných výpočtů sečteny, a tak vznikla hodnota nemovitosti porovnávací metodou pro nově navržený stav.

6.4.1 Byty

Pro výpočet hodnoty bytů byly veškeré rozdíly mezi porovnávanou a oceňovanou nemovitostí zohledněny v porovnávacích koeficientech. Mezi tyto čtyři koeficienty patří: lokalita – K1, možnost parkování – K2, technický stav a stáří objektu – K3, výtah – K4. Koeficienty se pohybují v rozmezí [0,8; 1,2]. Určování koeficientů a následný postup výpočtu byl již zmíněn v předchozím zjištění hodnoty nemovitosti pomocí porovnávací metody. Ke zjištění hodnoty bytů byly vybrány tři srovnávané byty, podle kterých byla zjištěna hodnota oceňované nemovitosti.

Byty 1 + kk

Nejprve byly nalezeny tři byty o velikosti 1 + kk v lokalitě České Budějovice, následně byly určeny jednotlivé koeficienty a pomocí zjištěných koeficientů byla zjištěna jednotková cena za m², která byla následně vynásobena metry čtverečními podlahové plochy bytů o velikosti 1 + kk.

Byt č. 1 1 +kk



Prodej bytu 1+kk 44 m²

Chelčického, České Budějovice - České Budějovice 6

3 959 217 Kč

B | VELMI USPORNA

 [Spočítat hypotéku](#)

Developerský projekt v širším centru Českých Budějovic, do kterého se zamilujete na první pohled. Budova se nachází v ulici Chelčického, 150m od Lannovy třídy. Krásný výhled, moderní bydlení a v docházkové vzdálenosti se nachází veškeré atributy občanské vybavenosti. Co víc si můžete přát? Nebo jste investorem a přemýšlíte o tom, kam výhodně a bezpečně investovat finanční prostředky? V tom případě mám pro vás tuto ideální nabídku. Prostorné a světlé byty v Rezidenci Knapp vám naplní veškeré vaše představy. Máme pro vás volné byty o dispozici 1+kk a 4+kk. Každý byt je jiný a nějakým způsobem výjimečný. Celý projekt je založen na využití nejmodernějších technologií a vysoce kvalitních materiálů. Proč by vás měla zajímat koupě tohoto bytu v blízkosti centra ČB? Přesto, že se dům nachází v blízkosti nádraží, díky výborné zvukové izolaci se jedná o velice klidnou a tichou lokalitu. Benefitem je určitě realizace stavby renomovanou stavební firmou Swietelsky za využití nejmodernějších standardů zhotovení jak exteriéru domu, tak i interiérů jednotlivých bytových jednotek. Nízkou nákladovost provozu s garantovanou cenou zajistí přímé napojení na budějovickou Teplárnu Vzhledem k rozestavěnosti je možné upravit interiér dle požadavků zákazníka. Plánovaný termín dokončení je léto 2023.

Tyto byty vás bezesporu nadchnou jak svou lokalitou, tak i dispozičním uspořádáním a moderním zpracováním. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte mne kdykoliv kontaktovat.

Obrázek 35 Byt č.1 vel. 1 + kk [23]

Byt č. 1 se nachází několik stovek metrů od oceňované nemovitosti směrem k vlakovému a autobusovému nádraží. Bohužel se zde nachází hlavní silnice, proto má koeficient pro lokalitu hodnotu 1,05. V nejbližším okolí tohoto porovnávaného bytu je horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož daný byt ještě není dostavěn, je zde riziko kvality dokončení, proto má hodnota koeficient technického stavu hodnotu 0,95. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1 [23].

Parametry	byt č. 1	
inzerovaná cena	3 959 217 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m ²	44	
cena za m ²	89 982 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	0,95	stejný
K4	1	má
výsledná cena za m²	98 733 Kč	

Tabulka 72 Shrnutí byt č. 1 vel. 1 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 2 1 + kk



Prodej bytu 1+kk 32 m²

Nádražní, České Budějovice - České Budějovice 6

2 790 000 Kč

C | USPOŘÁDÁ

 Spočítat hypotéku

Prodej I. etapy nových bytů v designovém bytovém domě zahájen. Hledáte bydlení nebo vhodnou investici poblíž centra města České Budějovice s DOTOVANOU HYPOTÉKOU DEVELOPEREM ÚROKEM 2.99% po dobu 3 let! Nabízíme prodej bytů ve výstavbě s termínem dokončení 12./2023. Byty se nacházejí v atraktivní lokalitě města v Nádražní ulici s kompletními službami pro občanskou obslužnost v dosahu (MHD, autobus, vlak, dálnice, OC Merkury, školy, školky, služby). V projektu je dbáno na komfort bydlení a zároveň komplexnost služeb. Čtyřpatrový bytový dům nabídne v přízemí komerční prostory (služby), zázemí (technické místnosti, sklepy, kolárny, apod.) a variace parkování (krytá a nekrytá parkovací stání, garáže). I. až IV. patro bytového domu poskytne celkem 29 bytů pro bydlení v osobním vlastnictví o dispozici 1KK, 2KK, 3KK, 4KK s balkóny, lodžii a terasami i bez. Byty budou předány ve standardu: výmalba (barva bílá), dveře, podlahy, sanita v koupelně, okna, příprava na pevný internet do pokojů). Na vlastní náklady musíte řešit jen osvětlení, kuchyni a nábytek. Nevíte si s tím rady? Poskytneme kontakt na interiérovou architektku, která Vám s vybavením bytu pomůže. Dnes máme pro Vás ke koupi byt o dispozici 1KK/3G s celkovou užitnou plochou bytu 32,6 m² vč. lodžie (9,4 m²), která poskytne klidné místo pro odpočinek. K bytu náleží sklepní kóje (1 m²). Byt se nachází v 3. patře bytového domu. Využití společných prostor v bytovém domě a výlučné užívání bytu je upraveno v Prohlášení vlastníka, které říká, že k bytu můžete pro relaxaci využít společnou zahradu za domem. Společná zahrada je v centru města výhodou projektu a oceníte ji jak Vy, tak i Vaše děti. Na zahradě se nabízí možnost vytvořit v rámci budoucího společenství vlastníků dětské hřiště, ohniště, relaxační lavičky a posezení pod pergolou. Jak ji v budoucnu využijete, je jen na Vás. Komfortem pro Vaše bydlení je jak design, kvalita stavby a prostředí, tak výtah (bezbariérový přístup), výhled z vyšších pater domu, komerční prostory v domě, které poskytnou služby a možnost parkování osobních automobilů, kol, ale i motocyklů a skútrů. K bytu je možné parkovací stání nekryté pro 1 automobil nebo nekryté s výtahem pro 2 osobní automobily "lift" (horní část můžete využít jako další sklad). Jelikož projekt je nyní ve výstavbě a ještě se nastavuje podstatně, majitel si vyhrazuje právo přidělení parkovacího stání k bytu a budete s tím včas obeznámeni. Parkovací stání není v ceně bytu. Nekryté parkovací stání stojí CZK 490.000,- a nekrytý „lift“ je v ceně CZK 590.000,-. Pokud by jste o něj neměli zájem, informujte nás předem a projednáme možnosti. Chcete o této nabídce vědět více?

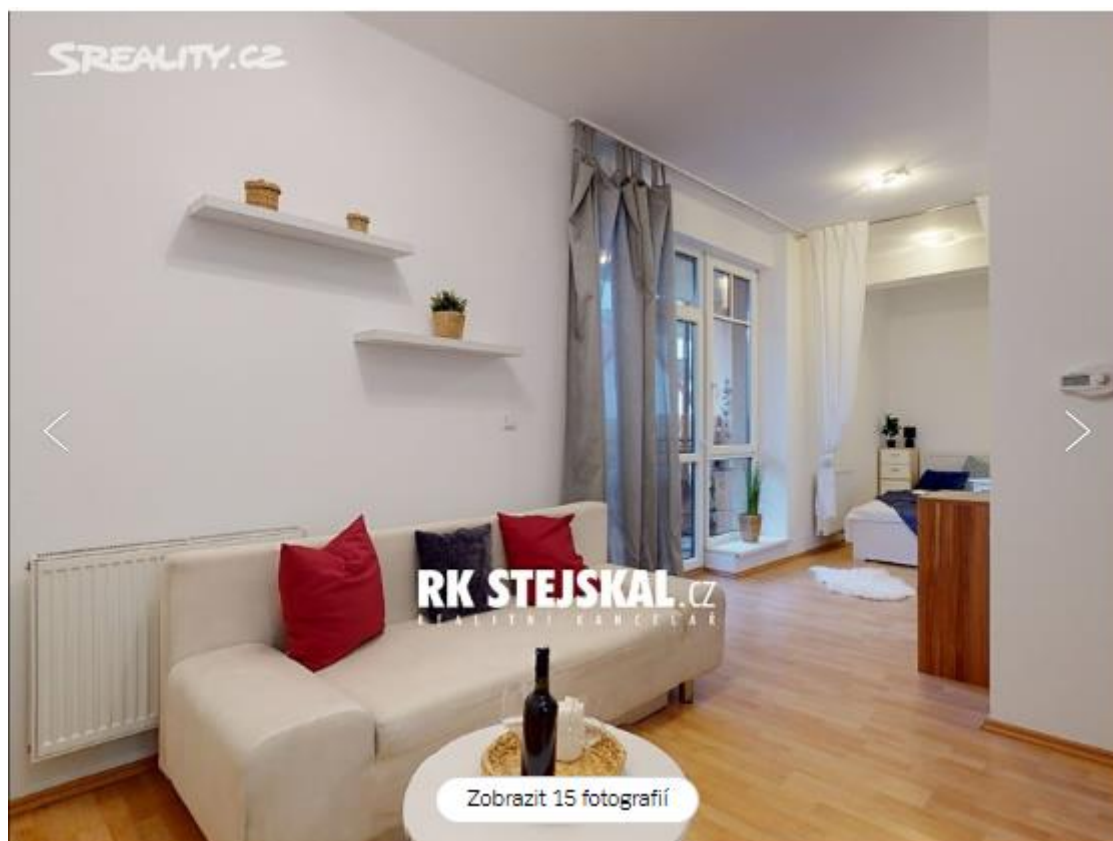
Obrázek 36 Byt č. 2 1 + kk [23]

Byt č. 2 se nachází opět jen několik stovek metrů od oceňované nemovitost směrem k vlakovému a autobusovému nádraží a pár desítek metrů od bytu č. 1, proto koeficient pro lokalitu má také hodnotu 1,05. V nejbližším okolí tohoto porovnávaného bytu je horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má opět hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 2 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož daný byt ještě není dostaven, tak je zde riziko kvality dokončení, proto má hodnota koeficient technického stavu hodnotu 0,95. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1 [23].

Parametry	byt č.2	
inzerovaná cena	2 790 000 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m2	32	
cena za m2	87 188 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	0,95	stejný
K4	1	má
výsledná cena za m2	95 666 Kč	

Tabulka 73 Shrnutí byt č. 2 vel. 1 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 3 1 + kk



Prodej bytu 1+kk 50 m²

Rudolfovská tř., České Budějovice - České Budějovice 6

[Panorama](#)

3 425 000 Kč

C

ÚSPORNA

[Spočítat hypotéku](#)

Chtěli byste bydlet v centru města a mít všude blízko? Bydlet v atraktivní lokalitě s výbornou dopravní obslužností? Máme pro Vás byt o dispozici 1+kk v domě nacházející se na Rudolfovské třídě, který je situovaný do klidné slepé ulice.

Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice se vstupem na nadstandardně prostorný balkon (12,5 m²), předsíně a koupelny s rohovou vanou a toaletou. Byt se prodává téměř kompletně zařízený, tudíž nejsou potřeba žádné další větší náklady. Je tedy vhodný pro mladé páry nebo jako investiční byt na pronájem, kdy je návratnost investice 4% ročně.

Jelikož byl dům kolaudován v roce 2009, jedná se o nemovitost s nízkými náklady: fond oprav činí 746,-K/měs.

Obrázek 37 Byt č. 3 vel. 1 + kk [23]

Byt č. 3 se opět jako předchozí byty nachází jen několik stovek metrů od oceňované nemovitosti, ale směrem k centru města u parku, proto má lepší koeficient pro lokalitu než ostatní byty. Hodnota koeficientu pro lokalitu je 0,95. Bohužel v bezprostředním okolí tohoto bytu není dostatečná možnost parkování, proto má koeficient pro parkování hodnotu 1,15. Bytový dům, kde se nachází porovnávaný byt, byl zkolaudován v roce 2015. Hodnota koeficientu pro technický stav a stáří nemovitosti je 1. V daném objektu se také nachází výtah, proto má tento koeficient hodnotu 1.

Parametry	byt č.3	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	3 425 000 Kč	
plocha v m2	50	
cena za m2	68 500 Kč	
K1	0,9	lepší
K2	1,15	malá dostupnost
K3	1	stejný
K4	1	má
výsledná cena za m2	70 898 Kč	

Tabulka 74 Shrnutí byt č. 3 vel 1 + kk [vlastní tvorba]

Zjištěná hodnota bytů velikosti 1 + kk porovnávací metodou

Po nalezení tří bytů o velikosti 1 + kk k prodeji a vypočítání ceny jednotlivých bytů za m², vyšly hodnoty bytů o velikosti 1 + kk dle následující tabulky.

Porovnávací metoda: stanovení hodnoty bytů 1 + kk			
Parametry	byt č. 1	byt č.2	byt č.3
inzerovaná cena	3 959 217 Kč	2 790 000 Kč	3 425 000 Kč
užitná plocha v m ²	44	32	50
cena za m ²	89 982 Kč	87 188 Kč	68 500 Kč
K1	1,05	1,05	0,95
K2	1,1	1,1	1,15
K3	0,95	0,95	1
K4	1	1	1
výsledná cena za m ²	98 733 Kč	95 666 Kč	74 836 Kč
Průměrná cena za m ²	89 745 Kč		
Užitná plocha bytů 1 + kk v m ²	239,41		
Hodnota bytů porovnávací metodou	21 485 907 Kč		

Tabulka 75 Výpočet hodnoty bytů o velikosti 1 + kk porovnávací metodou [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrný postup výpočtu hodnoty bytů o velikosti 1 + kk. Průměrná cena zjištěná porovnávací metodou byla stanovena na 89 745 Kč/m². Tato cena byla následně vynásobena užitnou plochou bytů o velikosti 1 + kk a tím vyšla konečná hodnota bytů o velikosti 1 + kk stanovená porovnávací metodou. Hodnota bytů o velikosti 1 + kk byla tedy stanovena na 21 485 907 Kč.

Byt 2 + kk

Nejprve byly nalezeny tři byty o velikosti 2 + kk v lokalitě České Budějovice, následně byly určeny jednotlivé koeficienty a pomocí zjištěných koeficientů byla zjištěna jednotková cena za m², která byla následně vynásobena metry čtverečními podlahové plochy bytů o velikosti 2 + kk.

Byt č. 1 2+ kk



Prodej bytu 2+kk 72 m²

Rudolfovská tř., České Budějovice - České Budějovice 6

[👁️ Panorama](#)

4 950 000 Kč

C

ÚSPORNA

[📊 Spočítat hypotéku](#)

EXLUZIVNĚ nabízíme k prodeji zděný byt v osobním vlastnictví o výměře 72 m² a dispozici 2+kk. Obývací pokoj s kuchyňským koutem měří 39 m² a ložnice 20 m². Tento byt se nachází v širším centru Českých Budějovic a tudíž je zde veškerá občanská vybavenost. Během chvilky dojdete na Sady, kde si můžete odpočinout v parku nebo na náměstí Přemysla Otakara II. Byt v osobním vlastnictví je v prvním patře menšího zděného domu a náleží k němu ještě sklep a balkon o velikosti 3,5 m² situovaný do vnitrobloku. Parkovat můžete ve dvoře. Tento byt je vytápěný vlastním plynovým kotlem a je vybaven kuchyňskou linkou a nábytkem, o kterém je možné jednat. Kromě prostorného obývacího pokoje s kuchyňským koutem zde najdete ještě ložnici, koupelnu se sprchovým koutem, samostatné wc a chodbu s vestavěnou skříní. Prohlédněte si naše video a potom nás kontaktujte. Rádi Vás vezmeme na prohlídku.

Obrázek 38 Byt č. 1 vel. 2 + kk [23]

Byt č. 1 se nachází opět jen několik stovek metrů od oceňované nemovitost směrem k vlakovému a autobusovému nádraží u hlavní silnice, proto koeficient pro lokalitu má také hodnotu 1,05. V nejbližším okolí tohoto porovnávaného bytu je lepší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má opět hodnotu 0,95. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je stejný jako technický stav oceňované nemovitosti, ale bytový dům je starší než oceňovaná nemovitost, proto má tento koeficient hodnotu 1,05. Byt nemá k dispozici výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1,2.

Parametry	byt č. 1	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	4 950 000 Kč	
plocha v m ²	72	
cena za m ²	68 750 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	0,95	lepší
K3	1,05	skoro podobný
K4	1,2	nemá
výsledná cena za m ²	86 408 Kč	

Tabulka 76 Shrnutí byt č. 1 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 2 2 + kk



Prodej bytu 2+kk 59 m²

Žižkova tř., České Budějovice - České Budějovice 6 [👁️ Panorama](#)

3 600 000 Kč

[🏠 Spočítat hypotéku](#)

Prodám byt ve zděném domě v centru města Českých Budějovic. Kompletní občanská vybavenost. Parkování na soukromém pozemku v uzavřeném dvoře, kdy vjezd je uzavřen elektronickými vraty. V blízkosti je pěší zóna Lannova tř., obchodní centrum MERCURY apod. Byt má vlastní media - voda, plyn, energie. V bytě je vlastní kotel na ohřev vody a topného systému. Byt je velmi světlý, hlavní okna jsou na JIH. K bytu je k dispozici sklep. V tomto domě je možné zakoupit více bytů.

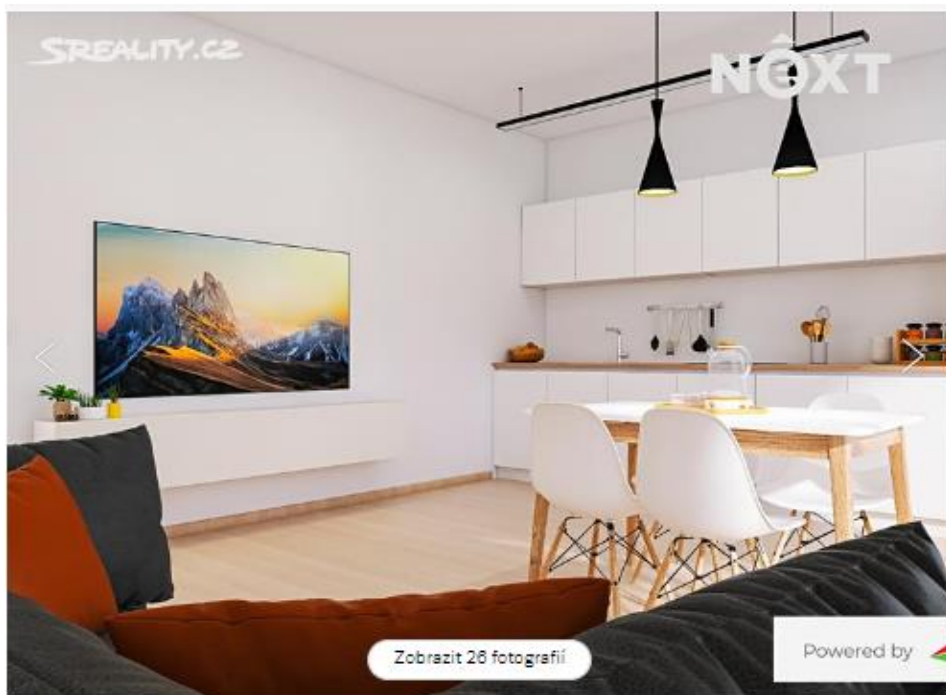
Obrázek 39 Byt č. 2 vel. 3 + kk [23]

Byt č. 2 se nachází opět jen několik stovek metrů od oceňované nemovitost směrem k vlakovému a autobusovému nádraží a také jen několik stovek metrů od bytu č. 1, proto koeficient pro lokalitu má také hodnotu 1,05. U tohoto porovnávaného bytu je možnost parkovat na dvoře u bytového domu, proto má tento koeficient hodnotu 0,9. Technický stav porovnávaného bytu číslo 2 je stejný jako technický stav oceňované nemovitosti, ale bytový dům je starší než oceňovaná nemovitost, proto má tento koeficient hodnotu 1,05. Byt nemá k dispozici výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1,2.

Parametry	byt č.2	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	3 600 000 Kč	
plocha v m ²	59	
cena za m ²	61 017 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	0,9	lepší
K3	1,05	skoro podobný
K4	1,2	nemá
výsledná cena za m ²	72 653 Kč	

Tabulka 77 Shrnutí byt č. 2 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 3 2 + kk



Prodej bytu 2+kk 48 m²

Nádražní, České Budějovice - České Budějovice 6

3 790 000 Kč

C

USPORNÁ

 [Spočítat hypotéku](#)

Prodej I. etapy nových bytů v designovém bytovém domě zahájen. Hledáte bydlení nebo vhodnou investici poblíž centra města České Budějovice s DOTOVANOU HYPOTÉKOU DEVELOPEREM ÚROKEM 2.99% po dobu 3 let! Nabízíme prodej bytů ve výstavbě s termínem dokončení 10/2023. Byty se nacházejí v atraktivní lokalitě města v Nádražní ulici s kompletními službami pro občanskou obslužnost v dosahu (MHD, autobus, vlak, dálnice, OC Merkur, školy, školky, služby). V projektu je dbáno na komfort bydlení a zároveň komplexnost služeb. Čtyřpatrový bytový dům nabídne v přízemí komerční prostory (služby), zázemí (technické místnosti, sklepy, kolárny, apod.) a variace parkování (krytá a nekrytá parkovací stání, garáže). I. až IV. patro bytového domu poskytne celkem 29 bytů pro bydlení v osobním vlastnictví o dispozici 1KK, 2KK, 3KK, 4KK s balkóny, lodžiami a terasami i bez. Byty budou předány ve standardu: výmalba (barva bílá), dveře, podlahy, sanita v koupelně, okna, příprava na pevný internet do pokojů). Na vlastní náklady musíte řešit jen osvětlení, kuchyni a nábytek. Nevíte si s tím rady? Poskytneme kontakt na interiérovou architektku, která Vám s vybavením bytu pomůže. Dnes máme pro Vás ke koupi byt o dispozici 2KK/3H s celkovou užžitnou plochou bytu 47,6 m² vč. lodžie (5,10m²), která poskytne klidné místo pro odpočinek v pohodlí vašeho domova. K bytu náleží sklepní kóje (1m²). Byt se nachází v 3. patře bytového domu. Využití společných prostor v bytovém domě a výlučné užívání bytu je upraveno v Prohlášení vlastníka, které říká, že k bytu můžete pro relaxaci využít společnou zahradu za domem. Společná zahrada je v centru města výhodou projektu a oceníte ji jak Vy, tak i Vaše děti. Na zahradě se nabízí možnost vytvořit v rámci budoucího společenství vlastníků dětské hřiště, ohniště, relaxační lavičky a posezení pod pergolou. Jak ji v budoucnu využijete, je jen na Vás. Komfortem pro Vaše bydlení je jak design, kvalita stavby a prostředí, tak výtah (bezbariérový přístup), výhled z vyšších pater domu, komerční prostory v domě, které poskytnou služby a možnost parkování osobních automobilů, kol, ale i motocyklů a skútrů. K

Obrázek 40 Byt č. 3 vel. 2 + kk [23]

Byt č. 3 se nachází opět jen několik stovek metrů od oceňované nemovitost směrem k vlakovému a autobusovému nádraží a pár desítek metrů od bytu č. 1 a č. 2, proto koeficient pro lokalitu má také hodnotu 1,05. V nejbližším okolí tohoto porovnávaného bytu je horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má opět hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 2 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož ještě daný byt není dostaven, tak je zde riziko kvality dokončení, proto má hodnota koeficient technického stavu hodnotu 0,95. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1 [23].

Parametry	byt č.3	Porovnávací keoficienty
inzerovaná cena	3 790 000 Kč	
plocha v m2	48	
cena za m2	78 958 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	0,95	stejný
K4	1	má
výsledná cena za m2	86 637 Kč	

Tabulka 78 Shrnutí byt č. 3 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]

Zjištěná hodnota bytů velikosti 2 + kk porovnávací metodou

Po nalezení tří bytů o velikosti 2 + kk k prodeji a vypočítání ceny jednotlivých bytů za m² vyšla hodnota bytů o velikosti 2 + kk dle následující tabulky.

Porovnávací metoda: stanovení hodnoty bytů 2 + kk			
Parametry	byt č. 1	byt č.2	byt č.3
inzerovaná cena	4 950 000 Kč	3 600 000 Kč	3 790 000 Kč
užitná plocha v m ²	72	59	48
cena za m ²	68 750 Kč	61 017 Kč	78 958 Kč
K1	1,05	1,05	1,05
K2	0,95	0,9	1,1
K3	1,05	1,05	0,95
K4	1,2	1,2	1
výsledná cena za m ²	86 408 Kč	72 653 Kč	86 637 Kč
Průměrná cena za m ²	81 899 Kč		
Užitná plocha bytů 2 + kk v m ²	459,16		
Hodnota bytů porovnávací metodou	37 604 951 Kč		

Tabulka 79 Výpočet hodnoty bytů o velikosti 2 + kk porovnávací metodou [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrný postup výpočtu hodnoty bytů o velikosti 2 + kk. Průměrná cena zjištěná porovnávací metodou byla stanovena na 81 899 Kč/m². Tato cena byla následně vynásobena užitnou plochou bytů o velikosti 2 + kk a tím vyšla konečná hodnota bytů o velikosti 2 + kk stanovená porovnávací metodou. Hodnota bytů o velikosti 2 + kk byla tedy stanovena na 37 604 951Kč.

Byty 3 + kk


Nejprve byly nalezeny tři byty o velikosti 3 + kk v lokalitě České Budějovice, následně byly určeny jednotlivé koeficienty a pomocí zjištěných koeficientů byla zjištěna jednotková cena za m², která byla následně vynásobena metry čtverečními podlahové plochy bytů o velikosti 3 + kk.

Byt č. 1 3 + kk



Prodej bytu 3+kk 96 m²

Rudolfovská tř., České Budějovice - České Budějovice 6

 [Panorama](#)

6 990 000 Kč

C

ÚSPORNÁ

 [Spočítat hypotéku](#)

Nabízím vám k prodeji originálně řešený byt v osobním vlastnictví o dispozici 3+KK a rozloze 96,1 m² ve vnitrobloku v ulici Rudolfovská tř. u centra města. Byt se nachází ve 3. patře cihlového domu s výtahem. Byt sestává z kuchyně s obývacím pokojem, ložnice, pokoje, koupelny s rohovou vanou a WC, zádveří. Kuchyňská linka s LED osvětlením a vestavěnými spotřebiči SIEMENS včetně parní i elektrické trouby vytváří příjemnou atmosféru pro vaření. Prostorný obývací pokoj s kuchyní disponuje svou velikostí a nabízí příjemné prostředí pro společně strávený čas s rodinou. Ložnice je situovaná na východ a zůstane zde vestavěná šatní skříň. V celém bytě jsou odolné vinylové podlahy snadné na údržbu. Celý byt je krásně prosvětlený a působí celkově moderním dojmem. Nachází se v atraktivní lokalitě pouze 9 minut docházkové vzdálenosti na náměstí. K bytu náleží sklep. Vytápění a ohřev vody je zajištěno plynovým kotlem. Možnost parkování v garáži cca 30 m od bytu. Pro více informací nás neváhejte kontaktovat.

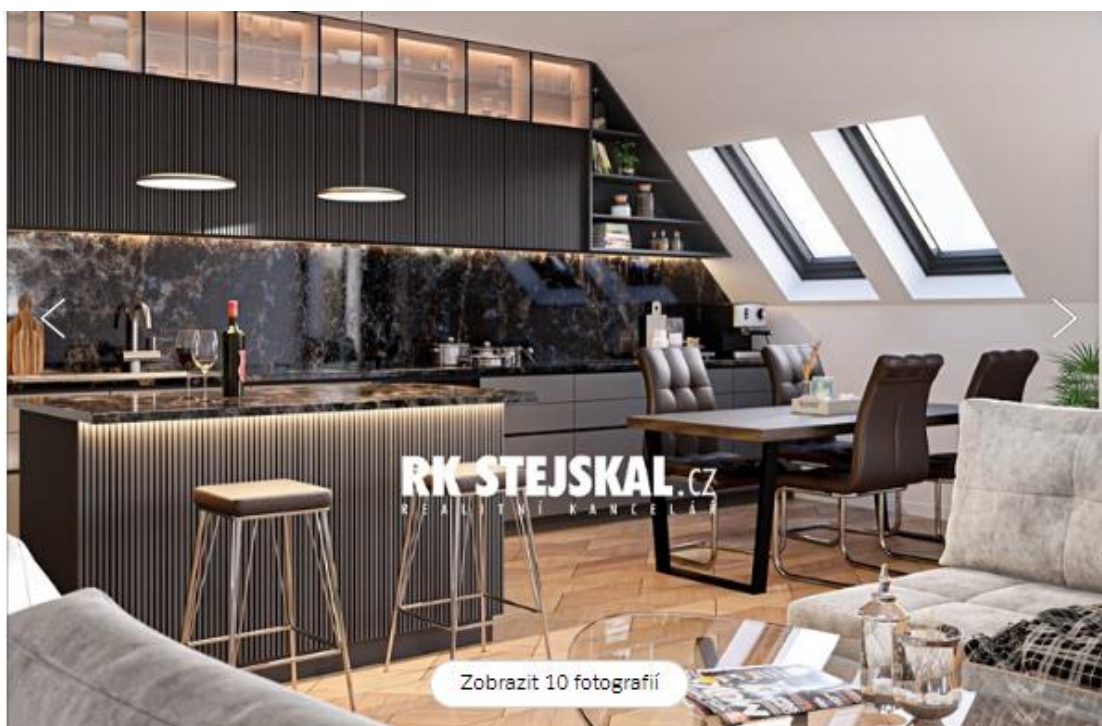
Obrázek 41 Byt č. 1 vel. 3 + kk [23]

Byt č. 1 se nachází opět jen několik stovek metrů od oceňované nemovitosti směrem k náměstí. Byt se nachází v bezprostředním okolí parku, ale před bytem je křižovatka dvou hlavních silnic, což kompenzuje bezprostřední okolí parku, a proto má koeficient pro lokalitu hodnotu 1. U tohoto porovnávaného bytu je možnost parkovat v garáži, ale garáž k bytu nepatří, tudíž je garážové parkování zpoplatněno. Tato možnost proto nemá vliv na koeficient pro parkování, ale i tak je zde podobná dostupnost parkování jako u oceňované nemovitosti. Technický stav porovnávaného bytu číslo 1 je stejný jako technický stav oceňované nemovitosti, ale bytový dům je starší než oceňovaná nemovitost, proto má tento koeficient hodnotu 1,05. Byt má k dispozici výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1.

Parametry	byt č. 1	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	6 990 000 Kč	
plocha v m ²	96	
cena za m ²	72 813 Kč	
K1	1	stejná
K2	1,05	horší
K3	1,05	skoro podobný
K4	1	má
výsledná cena za m ²	80 276 Kč	

Tabulka 80 Shrnutí byt č. 1 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 2 3 + kk



Prodej bytu 3+kk 140 m² (Podkrovní)

Chelčického, České Budějovice - České Budějovice 6

9 440 255 Kč

B | VELMI ÚSPORNÁ

 [Spočítat hypotéku](#)

Developerský projekt v širším centru Českých Budějovic, do kterého se zamilujete na první pohled. Budova se nachází v ulici Chelčického, 150m od Lannovy třídy. Krásný výhled, moderní bydlení a v docházkové vzdálenosti se nachází veškeré atributy občanské vybavenosti. Co víc si můžete přát? Nebo jste investorem a přemýšlíte o tom, kam výhodně a bezpečně investovat finanční prostředky? V tom případě mám pro vás tuto ideální nabídku. Prostorné a světlé byty v Rezidenci Knapp vám naplní veškeré vaše představy. Máme pro vás volné byty o dispozici 1+kk, 3+kk a 4+kk. Každý byt je jiný a nějakým způsobem výjimečný. Celý projekt je založen na využití nejmodernějších technologií a vysoce kvalitních materiálů. Proč by vás měla zajímat koupě tohoto bytu v blízkosti centra ČB? Přesto, že se dům nachází v blízkosti nádraží, díky výborné zvukové izolaci se jedná o velice klidnou a tichou lokalitu. Benefitem je určitě realizace stavby renomovanou stavební firmou Swietelsky za využití nejmodernějších standardů zhotovení jak exteriéru domu, tak i interiérů jednotlivých bytových jednotek. Nízkou nákladovost provozu s garantovanou cenou zajistí přímé napojení na budějovickou Teplárnu. Vzhledem k rozestavěnosti je možné upravit interiér dle požadavků zákazníka. Plánovaný termín dokončení je léto 2023. Tyto byty vás bezesporu nadchnou jak svou lokalitou, tak i dispozičním uspořádáním a moderním zpracováním. Pokud vás tato nabídka zaujala, neváhejte mne kdykoliv kontaktovat.

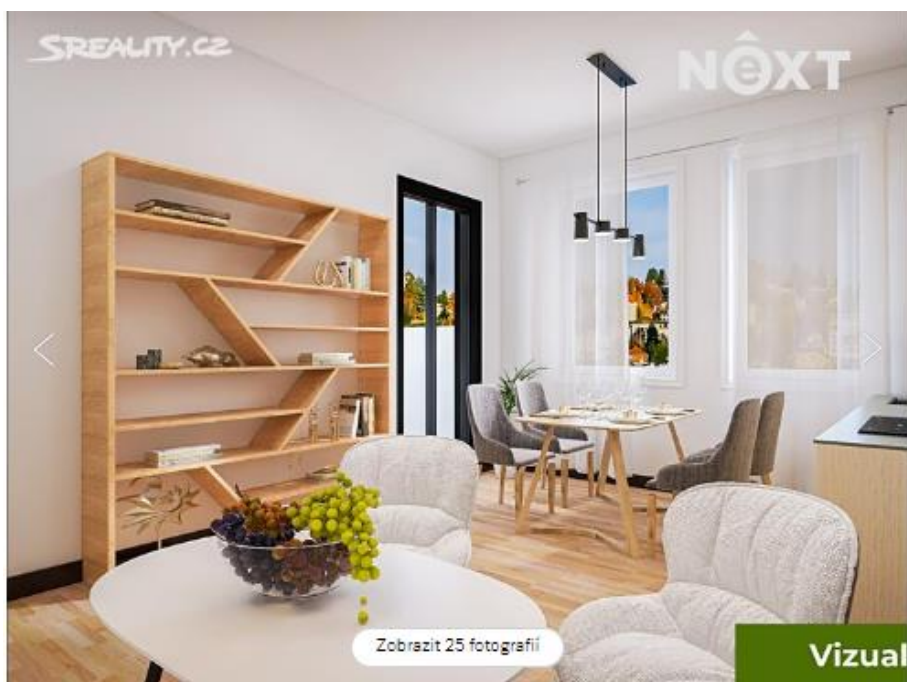
Obrázek 42 Byt č. 2 vel. 3 + kk [23]

Byt č. 2 se nachází několik stovek metrů od oceňované nemovitosti směrem k vlakovému a autobusovému nádraží. Bohužel se zde nachází hlavní silnice, proto má koeficient pro lokalitu 1,05. V nejbližším okolí tohoto porovnávaného bytu je horší dostupnost parkování, proto má koeficient pro parkování hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 2 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož daný byt ještě není dostaven, tak je zde riziko kvality dokončení, proto má hodnota koeficient technického stavu hodnotu 0,95. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1 [23].

Parametry	byt č.2	
inzerovaná cena	9 440 255 Kč	Porovnávací koeficienty
plocha v m2	140	
cena za m2	67 430 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	0,95	stejný
K4	1	má
výsledná cena za m2	73 988 Kč	

Tabulka 81 Shrnutí byt č. 2 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]

Byt č. 3 3 + kk



Prodej bytu 3+kk 71 m²

Nádražní, České Budějovice - České Budějovice 6

5 990 000 Kč

C

ÚSPORNÁ

 [Spočítat hypotéku](#)

Prodej I. etapy nových bytů v designovém bytovém domě zahájen. Hledáte bydlení nebo vhodnou investici poblíž centra města České Budějovice s DOTOVANOU HYPOTÉKOU DEVELOPEREM ÚROKEM 2.99% po dobu 3 let! Nabízíme prodej bytů ve výstavbě s termínem dokončení 10/2023. Byty se nacházejí v atraktivní lokalitě města v Nádražní ulici s kompletními službami pro občanskou obslužnost v dosahu (MHD, autobus, vlak, dálnice, OC Merkury, školy, školky, služby). V projektu je dbáno na komfort bydlení a zároveň komplexnost služeb. Čtyřpatrový bytový dům nabídne v přízemí komerční prostory (služby), zázemí (technické místnosti, sklepy, kolárny, apod.) a variace parkování (krytá a nekrytá parkovací stání, garáže). I. až IV. patro bytového domu poskytne celkem 29 bytů pro bydlení v osobním vlastnictví o dispozici 1KK, 2KK, 3KK, 4KK s balkóny, lodžie a terasami i bez. Byty budou předány ve standardu: výmalba (barva bílá), dveře, podlahy, sanita v koupelně, okna, příprava na pevný internet do pokojů). Na vlastní náklady musíte řešit jen osvětlení, kuchyni a nábytek. Nevíte si s tím rady? Poskytneme kontakt na interiérovou architektku, která Vám s vybavením bytu pomůže. Dnes máme pro Vás ke koupi byt o dispozici 3KK/2B s celkovou užžitnou plochou bytu 71,10 m² vč. balkonu (10 m²), která poskytne klidné místo pro odpočinek v pohodlí vašeho domova. K bytu náleží sklepní kóje (1 m²). Byt se nachází v 2. patře bytového domu. Využití společných prostor v bytovém domě a výlučné užívání bytu je upraveno v Prohlášení vlastníka, které říká, že k bytu můžete pro relaxaci využít společnou zahradu za domem. Společná zahrada je v centru města výhodou projektu a oceníte ji jak Vy, tak i Vaše děti. Na zahradě se nabízí možnost vytvořit v rámci budoucího společenství vlastníků dětské hřiště, ohniště, relaxační lavičky a posezení pod pergolou. Jak ji v budoucnu využijete, je jen na Vás. Komfortem pro Vaše bydlení je jak design, kvalita stavby a prostředí, tak výtah (bezbariérový přístup), výhled z vyšších pater domu, komerční prostory v domě, které poskytnou služby a možnost parkování osobních automobilů, kol, ale i motocyklů a skútrů. K

Obrázek 43 Byt č. 3 vel. 3 + kk [23]

Byt č. 3 se nachází opět jen několik stovek metrů od oceňované nemovitost směrem k vlakovému a autobusovému nádraží, proto koeficient pro lokalitu má také hodnotu 1,05. V nejbližším okolí tohoto porovnávaného bytu je horší dostupnost parkování, proto koeficient pro parkování má opět hodnotu 1,1. Technický stav porovnávaného bytu číslo 3 je stejný jako technický stav oceňovaných bytů (počítám, že byty nemají žádné opotřebení a jsou nově postaveny), jelikož daný byt ještě není dostaven, je zde riziko kvality dokončení, proto má hodnota koeficient technického stavu hodnotu 0,95. Byt má k dispozici i výtah, tudíž koeficient pro výtah má hodnotu 1 [23].

Parametry	byt č.3	Porovnávací koeficienty
inzerovaná cena	5 990 000 Kč	
plocha v m ²	71	
cena za m ²	84 366 Kč	
K1	1,05	skoro podobná
K2	1,1	není velká možnost
K3	0,95	stejný
K4	1	má
výsledná cena za m ²	92 571 Kč	

Tabulka 82 Shrnutí byt č. 3 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]

Zjištěná hodnota bytů velikosti 3 + kk porovnávací metodou

Po nalezení tří bytů o velikosti 3 + kk k prodeji a vypočítání ceny jednotlivých bytů za m² vyšla hodnota bytů o velikosti 3 + kk dle následující tabulky.

Porovnávací metoda: stanovení hodnoty bytů 3 + kk			
Parametry	byt č. 1	byt č.2	byt č.3
inzerovaná cena	6 990 000 Kč	9 440 255 Kč	5 990 000 Kč
užitná plocha v m ²	96	140	71
cena za m ²	72 813 Kč	67 430 Kč	84 366 Kč
K1	1	1,05	1,05
K2	1,05	1,1	1,1
K3	1,05	0,95	0,95
K4	1	1	1
výsledná cena za m ²	80 276 Kč	73 988 Kč	92 571 Kč
Průměrná cena za m ²	82 278 Kč		
Užitná plocha bytů 3 + kk v m ²	362,62		
Hodnota bytů porovnávací metodou	29 835 720 Kč		

Tabulka 83 Výpočet hodnoty bytů o velikosti 3 + kk porovnávací metodou [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrný postup výpočty hodnoty bytů o velikosti 3 + kk. Průměrná cena zjištěná porovnávací metodou byla stanovena na 82 278 Kč/m². Tato cena byla následně vynásobena užitnou plochou bytů o velikosti 3 + kk a tím vyšla konečná hodnota bytů o velikosti 3 + kk stanovená porovnávací metodou. Hodnota bytů o velikosti 3 + kk byla tedy stanovena na 29 835 720Kč.

6.4.2 Zjištěný celkové hodnoty nově navrženého stavu nemovitosti porovnávací metodou

K zjištění hodnoty nemovitosti porovnávací metodou byl proveden součet hodnot obchodních, kancelářských a bytových prostor.

Výsledná hodnota nově navrženého stavu porovnávací metodou			
Rozdělení	Plocha [m ²]	Jednotková cena za m ²	Celková hodnota
Kancelářský prostor	343,16	24 612 Kč	8 445 817 Kč
Obchodní prostor	1345,14	55 954 Kč	75 265 292 Kč
Byty 1 + kk	239,41	89 745 Kč	21 485 907 Kč
Byty 2 + kk	459,16	81 899 Kč	37 604 951 Kč
Byty 3 + kk	362,62	82 278 Kč	29 835 720 Kč
Celková hodnota porovnávací metodou			172 637 686 Kč

Tabulka 84 Celková hodnota nově navrženého stavu nemovitosti porovnávací metodou [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněn výpočet celkové hodnoty nově navrženého stavu nemovitosti porovnávací metodou. Kancelářské prostory zbyly pouze v části 2. NP, proto se jejich plocha zmenšila, ale jednotková cena za m² se oproti stávajícímu stavu nezměnila. Obchodní prostory se stále nachází v 1. a 2. NP, tudíž se jejich plocha ani hodnota nezměnily. Ve 3. a 4. NP nastala změna oproti stávajícímu stavu, protože se v nově navrženém stavu nacházejí bytové prostory oproti kancelářským prostorům. Bytové prostory byly pro potřeby porovnávací metody ještě rozděleny podle velikosti, protože se vycházelo ze změny jednotkové ceny za m², což se následně částečně potvrdilo podle přiložené tabulky, avšak jednotková cena pro byty o velikosti 2 + kk a 3 + kk je ve své podstatě totožná. Po přidělení ploch a jednotkových cen k jednotlivým druhům prostor došlo následně k vynásobení těchto hodnot a vyšla celková hodnota daného prostoru. Výsledné hodnoty jednotlivých prostor se následně sečetly a vyšla výsledná hodnota nově navrženého stavu nemovitosti porovnávací metodou 172 637 686 Kč.

6.5 Výsledná hodnota budovy s pozemkem pro nově navržený stav

Celková hodnota nemovitosti pro nově upravený stav byla zjištěna pomocí tří oceňovacích metod: nákladová, porovnávací a výnosová metoda. Hodnota pozemku byla zjištěna pomocí porovnávací metody.

Stanovení hodnoty nově navržený stav		
Metoda	Hodnota	Váha
Porovnávací	172 637 686 Kč	30%
Výnosová	140 575 984 Kč	60%
Nákladová + pozemek	175 400 986 Kč	10%
	26 580 672 Kč	
Celková hodnota nemovitosti	156 335 062 Kč	

Tabulka 85 Hodnota nemovitosti s pozemkem nově navržený stav [vlastní tvorba]

V této tabulce je patrný postup výpočtu hodnoty nemovitost s pozemkem. Použité váhy k jednotlivým metodám jsou uvedeny v teoretické části a byly převzaty z odborné literatury. Celková hodnota nemovitosti včetně pozemku byla odhadnuta na 156 335 062 Kč ke dni ocenění 07. 04. 2023 [13].

7. Ekonomické posouzení stávajícího a nově navrženého stavu nemovitosti

7.1 Propočet nákladů

Pro následné ekonomické vyhodnocení bylo nezbytné provést propočet nákladů na zrekonstruovanou a nově navrženou část nemovitosti.

Nejprve jsem určit podíl konstrukcí, které by se rekonstruovaly, které by zůstaly původní, případně by se rekonstruovala pouze část těchto konstrukcí.

Číslo	Název	Podíl z ceny	Komentář
1	Základy včetně zemních prací	0,0%	původní
2	Svislé konstrukce	8,0%	polovina
3	Stropy	0,0%	původní
4	Zastřešení mimo krytinu	0,0%	původní
5	Krytiny střech	0,0%	původní
6	Klempířské konstrukce	0,0%	původní
7	Úpravy vnitřních povrchů	7,5%	nové
8	Úpravy vnějších povrchů	1,7%	polovina
9	Vnitřní obklady keramické	3,2%	nové
10	Schody	0,0%	původní
11	Dveře	3,8%	nové
12	Okna	5,8%	nové
13	Povrch podlah	3,7%	nové
14	Vytápění	4,8%	nové
15	Elektroinstalace	5,9%	nové
16	Bleskovod	0,0%	původní
17	Vnitřní vodovod	3,2%	nové
18	Vnitřní kanalizace	3,1%	nové
19	Vnitřní teplovod	0,8%	nové
20	Ohřev teplé vody	2,0%	nové
21	Vybavení kuchyní	1,9%	nové
22	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	4,2%	nové
23	Výtah	0,0%	původní
24	Ostatní	2,2%	polovina
Nová část konstrukce		59,5%	

Tabulka 86 Rozdělení konstrukčních částí [vlastní tvorba]

Tato tabulka je doplněk k tabulce Opatření rekonstruovaných bytů nově navržený stav ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží. Součet sloupce Podíl z ceny u těchto dvou tabulek dává dohromady 100 %.

Pro sestavení propočtu byly použity ukazatele ve stavebnictví pro rok 2023, kdy jednotková cena pro obestavěný bytový prostor tohoto typu nemovitosti byly stanoveny na 10 600 Kč/m³. Dále se pracovalo s projektovými a průzkumnými pracemi, kde byla stanovena kategorie náročnosti stavby na třetí stupeň. Následně byly rozděleny vedlejší rozpočtové náklady na náklady na umístění stavby, rezervu a ostatní náklady stavby [17] [24].

Propočet nákladů						
Stavební objekty						
Propočet nákladů	Obestavěný prostor [m ³]	Podíl z ceny	Jednotková cena [Kč/m ³]	Cena celkem bez DPH	DPH	
SO 01 Byty rekonstrukce	7 489	59,50%	10 600 Kč	47 234 950 Kč	15%	54 320 193 Kč
SO 02 Byty nové	708	100,00%	10 600 Kč	7 504 694 Kč	15%	8 630 398 Kč
Základní rozpočtové náklady (ZRN)			bez DPH	54 739 644 Kč	s DPH	62 950 591 Kč
Projektové a průzkumné práce						
Číslo fáze služeb	Název fáze služeb (FS)	Zkratka fáze služeb	Podíl fáze služeb na celkové pracnosti pozemní stavby	Celkem bez DPH	DPH	Celkem bez DPH s DPH
FS 1	Příprava zakázky	PZ	1%	74 000 Kč	21%	89 540 Kč
FS 2	Dokumentace návrhu/ studie stavby	DNS	13%	962 000 Kč	21%	1 164 020 Kč
FS 3	Dokumentace pro uzemní rozhodnutí	DUR	15%	1 110 000 Kč	21%	1 343 100 Kč
FS 4	Projektová dokumentace pro	PDSP	22%	1 628 000 Kč	21%	1 969 880 Kč
FS 5	Projektová dokumentace pro	DPS	32%	2 368 000 Kč	21%	2 865 280 Kč
FS 6	Soupis prací a dodávek	SPD	5%	370 000 Kč	21%	447 700 Kč
FS 7	Autorský dozor při realizaci stavby	AD	12%	888 000 Kč	21%	1 074 480 Kč
Cena za projektové a průzkumné práce			bez DPH	7 400 000,00 Kč	s DPH	8 954 000,00 Kč
Rozdělení vedlejších rozpočtových nákladů						
Náklady na umístění stavby NUS						
Uvažováno				7%	DPH	
Celkem				3 831 775 Kč	21%	4 636 448 Kč
Rezerva						
Uvažováno				6%	DPH	
Celkem				3 284 379 Kč	21%	3 974 098 Kč
Ostatní náklady						
Uvažováno				5%	DPH	
Celkem				2 736 982 Kč	21%	3 311 748 Kč
Celkové vedlejší rozpočtové náklady			bez DPH	9 853 136 Kč	s DPH	11 922 295 Kč
Celkovně stanovené náklady na úpravu budovy			bez DPH	64 592 780 Kč	s DPH	83 826 886 Kč

Tabulka 87 Propočet nákladů [vlastní tvorba]

Vedlejší rozpočtové náklady byly rozděleny na náklady na umístění stavby, tyto náklady byly s ohledem na umístění nemovitosti a rekonstrukci za provozu stanoveny na 7 %, rezervu a ostatní náklady. Jelikož se jedná o rekonstrukci a přístavbu, byla rezerva stanovena na 6 %. Pod ostatními náklady jsou zahrnuty demoliční práce. Jelikož se jedná jen o lehké demolice – pouze svislé konstrukce, které jsou složeny ze sádkokartonových desek, byly tyto náklady odhadnuty na 5 % [17].

Z tabulky jsou patrné náklady na zrekonstruování a přístavbu třetího a čtvrtého nadzemního podlaží, kdy celkové náklady s DPH na tuto úpravu vyšly 83 826 886 Kč. Náklady na 1 m² vyšly 37 927 Kč bez DPH.

7.2 Ekonomické posouzení

K provedení ekonomického posouzení jsem se nejprve zaměřil na stávající stav a následně jsem provedl analýzu nově navrženého stavu. V této fázi jsem se zabýval hodnocením výnosů a nákladů v průběhu patnácti let na základě aktuálních informací. K tomuto účelu jsem vytvořil cash flow a vypočítal různé finanční ukazatele, jako je čistá současná hodnota, doba návratnosti a výnosové procento. Hlavním cílem této části bylo určit čistou současnou hodnotu sledovaného období.

U obou variant jsem zahrnoval indexaci nájemného, protože indexace je zahrnuta i ve stávajících nájemních smlouvách. Během sledovaného období se také měnily náklady o stejnou procentuální hodnotu jako výše nájemného. Tato hodnota byla stanovena podle ČNB, které počítá pro rok 2023 s celkovou inflací 10,8 % a pro rok 2024 s inflací 2,1 %. Pro stanovení růstu výnosů a nákladů v dalších letech jsem použil hodnotu 2,1 % [28].

7.2.1 Ekonomické posouzení stávajícího stavu

Pro ekonomické posouzení stávajícího stavu nemovitosti jsem vycházel z již zmíněných informací. Rychlost zaplňování volných kancelářských prostor jsem zvolil 10 % ročně s tím, že konečná zaplněnost kancelářských prostor byla stanovena na 90 %. Tyto hodnoty byly zvoleny po konzultaci s vlastníkem nemovitosti.

Vstupní data	
Druhy dat	Hodnoty
Očekávané náklady	504 200 Kč
Očekávané výnosy obchod	5 610 138 Kč
Očekávané výnosy kanceláře	1 067 513 Kč
Volné prostory kanceláře m2	1 034 Kč
Průměrné nájemného kanceláře	171 Kč
Roční růst zaplněnosti kanceláří	10%
Očekávané výnosy z billboardu	155 293 Kč
Míra kapitalizace	7,27%
Hodnota nemovitosti	103 745 789 Kč
Sazba daně z příjmu	19%
Hodnota nemovitosti pro odpisy	103 745 789 Kč
Odpisy první rok	1,4%
Odpisy další roky	3,4%

Tabulka 88 Vstupní data stávající stav [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou patrná vstupní data pro závěrečné ekonomické posouzení čisté současné hodnoty v časovém horizontu 15 let.

Posuzovaný rok	2024	2025	2026	2027	2028
Výnosy					
z pronájmu obchodu	6 216 033 Kč	6 887 365 Kč	7 031 999 Kč	7 179 671 Kč	7 330 444 Kč
z pronájmu kanceláří	1 182 804 Kč	1 310 547 Kč	1 338 068 Kč	1 366 168 Kč	1 394 857 Kč
z pronájmu billboardu	172 065 Kč	190 648 Kč	194 651 Kč	198 739 Kč	202 913 Kč
z neobsazených kancelářích	212 768 Kč	434 472 Kč	660 832 Kč	891 946 Kč	1 127 912 Kč
prodej na konci období					
Náklady					
očekávané náklady	-558 654 Kč	-570 386 Kč	-582 364 Kč	-594 594 Kč	-607 080 Kč
roční odpisy budovy	-1 452 441 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč
zůstatková hodnota budovy	102 293 348 Kč	98 765 991 Kč	95 238 635 Kč	91 711 278 Kč	88 183 921 Kč
daň z příjmu	-1 096 789 Kč	-897 805 Kč	-972 008 Kč	-1 047 769 Kč	-1 125 121 Kč
finanční CF	6 128 227 Kč	7 354 841 Kč	7 671 179 Kč	7 994 161 Kč	8 323 926 Kč
roční efek CF	6 128 227 Kč	7 354 841 Kč	7 671 179 Kč	7 994 161 Kč	8 323 926 Kč
kumulované CF	6 128 227 Kč	13 483 067 Kč	21 154 247 Kč	29 148 408 Kč	37 472 334 Kč
DCF	5 712 924 Kč	6 391 761 Kč	6 214 883 Kč	6 037 642 Kč	5 860 656 Kč
kumulované DCF	5 712 924 Kč	12 104 684 Kč	18 319 567 Kč	24 357 209 Kč	30 217 866 Kč

Tabulka 89 Finanční toky během prvních pěti let [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněn předpokládaný vývoj výnosů a nákladů během prvních pěti let. Z této tabulky je patrný růst výnosů a nákladů během sledovaných let. Tento růst je způsoben předpokládanou inflací podle ČNB. Celou tuto tabulku lze nalézt v příloze.

Současný stav	
Rozdělení	Hodnoty
NPV	130 049 735 Kč

Tabulka 90 NPV současný stav [vlastní tvorba]

V této tabulce je hodnota výpočtu NPV na konci sledovaného období. Při prodeji nemovitosti na konci sledovaného období (po 15 letech) by NPV vyšlo 130 049 735 Kč.

7.2.2 Ekonomické posouzení nově navrženého stavu

Pro ekonomické posouzení nově navrženého stavu nemovitosti jsem vycházel z již zmíněných informací. V prvním posuzovaném roce jsem vycházel z toho, že by se třetí a čtvrté patro rekonstruovalo na byty a déle postupně probíhalo pronajímání prostor, proto byla výše z pronájmu bytových prostor v roce 2024 zvolena 0 Kč. Pro potřeby rekonstrukce bylo zvoleno následující řešení.

Čerpání úvěru		
investiční výdaj	100%	83 826 886 Kč
výše hypotéky	70%	58 678 820 Kč
vlastní kapitál	30%	25 148 066 Kč
počet splátek	180	
úroková míra	5,98%	p.a.
doba splácení	15	let
splacená částka		89 015 655 Kč
splátka měsíc/ rok	494 531 Kč	5 934 377 Kč
zaplacené úroky		30 336 835 Kč

Tabulka 91 Čerpání úvěru [vlastní tvorba]

Z propočtu byla přebrána hodnota pro investiční výdaj předělání kancelářských prostor na bytové ve třetím a čtvrtém nadzemním podlaží. Pro čerpání úvěru byl tento investiční výdaj rozdělen na výši hypotéky, která činí 58 879 820 a na vlastní kapitál, který činí 25 148 066 Kč. Dále byla zjištěna úroková míra 5,98 % podle úvěrové kalkulačky Fio banky. Tato výše vychází ze současných hodnot úrokové výše a v této práci se nezabývám možným refinancováním úvěru ani možnou spekulací na výši úrokové míry pro rekonstrukci v roce 2024. Následně byla určena doba splácení 15 let a z těchto hodnoty byla vypočítána měsíční splátka, která činí 494 531 Kč. Celková splacená částka činí 89 015 655 Kč.

Vstupní data	
Druhy dat	Hodnoty
Očekávané náklady	504 200 Kč
Očekávané výnosy obchod	5 610 138 Kč
Očekávané výnosy kanceláře	706 099 Kč
Očekávané výnosy byty 1 + kk	991 506 Kč
Očekávané výnosy byty 2 + kk	1 384 856 Kč
Očekávané výnosy byty 3 + kk	991 089 Kč
Obsazenost bytů	93%
Očekávané výnosy z billboardu	155 293 Kč
Míra kapitalizace	6,47%
Hodnota nemovitosti	156 335 062 Kč
Sazba daně z příjmu	19%
Hodnota nemovitosti pro odpisy	156 335 062 Kč
Odpisy první rok	1,4%
Odpisy další roky	3,4%

Tabulka 92 Vstupní data nově navržený stav [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou opět patrná vstupní data pro závěrečné ekonomické posouzení čisté současné hodnoty v časovém horizontu 15 let.

Posuzovaný rok		2024	2025	2026	2027	2028
Výnosy						
z pronájmu obchodu		6 216 033 Kč	6 346 570 Kč	6 479 848 Kč	6 615 925 Kč	6 754 859 Kč
z pronájmu kanceláří		782 357 Kč	798 787 Kč	815 561 Kč	832 688 Kč	850 175 Kč
z pronájmu billboardu		172 065 Kč	175 678 Kč	179 367 Kč	183 134 Kč	186 980 Kč
z pronájmu bytů		0 Kč	3 263 263 Kč	3 331 791 Kč	3 401 759 Kč	3 473 196 Kč
prodej na konci období						
výše hypotéky	58 678 820 Kč					
vlastní kapitál	25 148 066 Kč					
Náklady						
očekávané náklady		-558 654 Kč	-570 386 Kč	-582 364 Kč	-594 594 Kč	-607 080 Kč
roční úroky		-3 557 394 Kč	-3 398 994 Kč	-3 230 859 Kč	-3 052 388 Kč	-2 862 948 Kč
roční splátky		-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč
roční odpisy budovy		-2 188 691 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč
zůstatková hodnota budovy		154 146 371 Kč	148 830 979 Kč	143 515 587 Kč	138 200 195 Kč	132 884 803 Kč
daň z příjmu		-164 486 Kč	-246 910 Kč	-318 811 Kč	-393 515 Kč	-471 160 Kč
investiční výdaj	83 826 886 Kč					
finanční CF	0	512 938 Kč	3 832 625 Kč	3 971 016 Kč	4 111 020 Kč	4 252 592 Kč
roční efek CF	-25 148 066 Kč	2 889 921 Kč	6 368 008 Kč	6 674 534 Kč	6 993 009 Kč	7 324 022 Kč
kumulované CF	-25 148 066 Kč	-22 258 144 Kč	-15 890 137 Kč	-9 215 602 Kč	-2 222 593 Kč	5 101 428 Kč
DCF	-25 148 066 Kč	2 714 237 Kč	5 617 293 Kč	5 529 759 Kč	5 441 405 Kč	5 352 520 Kč
kumulované DCF	-25 148 066 Kč	-22 433 829 Kč	-16 816 536 Kč	-11 286 777 Kč	-5 845 372 Kč	-492 852 Kč

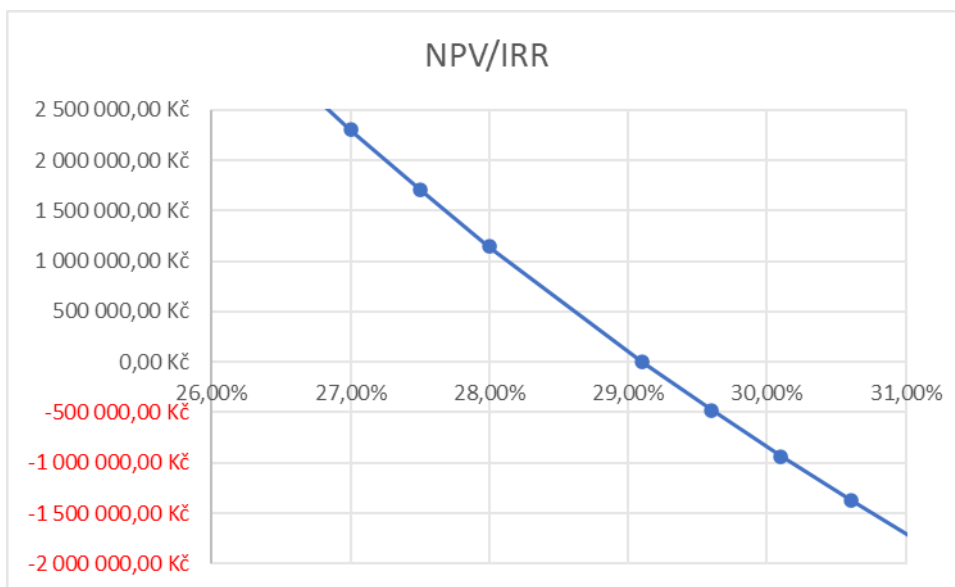
Tabulka 93 Finanční toky během prvních pěti let [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněn předpokládaný vývoj výnosů a nákladů během prvních pěti let. Z této tabulky je patrný růst výnosů a nákladů během sledovaných let. Tento růst je způsoben předpokládanou inflací podle ČNB. Dále je zde patrné, že v roce 2024 nejsou předpokládány žádné výnosy z bytových prostor, ačkoliv by teoreticky možné byly, protože se dá předpokládat kratší doba výstavby. Proto již počítám s 93 % obsazeností hned v dalších letech. Oproti předchozí tabulce finančních toků jsou zde znázorněna data týkající se hypotečního úvěru. Za zmínku také stojí již patrná doba návratnosti, která vyšla pět let, ale je důležité zmínit, že doba návratnosti i NPV počítají se všemi výnosy a náklady. Celou tuto tabulku lze nalézt v příloze. Další věcí, kterou je důležité zmínit, je výše ročních splátek oproti výnosům z bytových prostor, kde výše splátek je vyšší než samotné výnosy.

Nově navržený stav	
Rozdělení	Hodnoty
NPV	115 920 908 Kč
IRR	29,10%

Tabulka 94 NPV nově navržený stav [vlastní tvorba]

V této tabulce jsou hodnoty výpočtu NPV a IRR. Hodnotu NPV pro prodej nemovitosti na konci sledovaného období ovlivňuje míra kapitalizace. Při prodeji nemovitosti na konci sledovaného období by NPV vyšlo 115 920 908 Kč. Vnitřní výnosové procento vychází 29,10 %. Doba návratnosti vychází 5. let a diskontovaná doba návratnosti vychází 6. let. Všechny hodnoty byly stanoveny ze všech výnosů a nákladů.



Tabulka 95 Profil NPV/IRR při prodeji nemovitosti [vlastní tvorba]

V této tabulce je znázorněn profil NPV s IRR pro prodej nemovitosti na konci sledovaného období.

Závěr

V teoretické části tato diplomová práce popisovala základní pojmy oceňování nemovitostí a ekonomické vyhodnocení investice. Praktická část byla věnována obchodně administrativní budově, kde byl nejprve řešen popis budovy, poté následoval odhad tržní hodnoty nemovitosti podle současného stavu. Dále byla navržena změna využití třetího a čtvrtého nadzemního podlaží z kancelářských prostor na bytové jednotky a následně proběhl odhad tržní hodnoty budovy podle nově navrženého stavu. V závěru praktické části byly vytvořeny odhady budoucích nákladů a výnosů, podle nichž byl sestaven ekonomický model, jehož výsledkem bylo zjištění NPV v sledovaném období patnácti let.

Souhrn výsledných hodnot			
Rozdělení výsledků	Současný stav	Nově navržený stav	Rozdíl
Výsledná hodnota nemovitosti	103 745 789 Kč	156 335 062 Kč	52 589 273 Kč
NPV	130 049 735 Kč	115 920 908 Kč	-14 128 827 Kč

Tabulka 96 Závěrečné shrnutí [vlastní tvorba]

Z této tabulky výše jsou patrné jednotlivé výsledné hodnoty. Výsledná hodnota nemovitosti současného stavu byla odhadnuta na 103 745 789 Kč. Výsledná hodnota nemovitosti pro nově navržený stav byla odhadnuta na 156 335 062 Kč. Rozdíl těchto hodnot je 52 589 273 Kč, což je nižší hodnota, než náklady na případnou rekonstrukci třetího a čtvrtého nadzemního podlaží. Náklady na danou rekonstrukci byly stanoveny na 83 826 886 Kč. V posledním řádku jsou znázorněny výpočty čisté současné hodnoty. Čistá současná hodnota pro současný stav vyšla vyšší než u nově navrženého stavu. Tyto hodnoty také ovlivnila rozdílná míra kapitalizace, tudíž ani tato hodnota mě nepřesvědčila k doporučení navrhované rekonstrukce.

Na závěr lze tedy zmínit, že hodnota nemovitosti se navrženou rekonstrukcí tedy zvýší, ale ne dostatečně na to, aby toto zvýšení hodnoty pokrylo náklady na plánovanou rekonstrukci.

Použitá literatura

- [1] *Ministerstvo financí České republiky - logo Ministerstvo financí České republiky: Základní informace* [online]. In: . [cit. 2023-02-05]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/zakladni-informace/>
- [2] *Dreamhoureality: Kdy potřebujete odhad nemovitosti?* [online]. In: . [cit. 2023-02-05]. Dostupné z: <https://www.dreamhoureality.cz/novinky/46>
- [3] *Platná smlouva: Movité a nemovité věci.* In: *Platná smlouva* [online]. 2021 [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://www.platnasmlouva.cz/blog/movite-a-nemovite-veci/>
- [4] BAREŠOVÁ, Eva. *Estav.cz: Rozdíl mezi stavebním pozemkem a parcelou. Co na to územní plán a katastr nemovitostí* [online]. In: . [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/8775.rozdil-mezi-stavebnim-pozemkem-a-parcelou-co-rika-uzemni-plan-a-co-katastr-nemovitosti>
- [5] *Zákony pro lidi: Zákon č. 283/2021 Sb. Zákon Stavební zákon.* In: *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2021-283>
- [6] *Estav.cz: Zastavěná plocha stavby - jak se změří a co všechno se do ní počítá?* [online]. In: . [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://www.estav.cz/cz/1964.zastavena-plocha-stavby-jak-se-zmeri-a-co-vsechno-se-do-ni-pocita>
- [7] BÁČOVÁ, Marie. *Profesis.ckait.cz: Podlahová a užitná plocha budov v právních předpisech (A 3.20)* [online]. In: . [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/a-3-20/#3>
- [8] *Exclusive properties: Realitní a developerský slovníček* [online]. In: . [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://www.ep.cz/clanek/realitni-a-developersky-slovnicek>

- [9] ČERVENKA, Lukáš. *MASTER DESIGN: Obestavěný prostor a jeho výpočet* [online]. In: . [cit. 2023-02-05]. Dostupné z: <https://www.master-design.cz/blog/odborne/obestaveny-prostor-a-jeho-vypocet>
- [10] *Zákony pro lidi: Vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)* [online]. In: . [cit. 2023-02-05]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [11] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [12] BRADÁČ, Albert. *Úřední oceňování majetku 2023*. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2023. ISBN 978-80-7623-102-3.
- [13] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. 1. K Oboře 578, Osnice, Jesenice: Ekopress, s.r.o., 2012. ISBN 9788086929880.
- [14] *Základy správy majetku: Životnost staveb* [online]. In: . [cit. 2023-02-11]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/222/zaklady-spravy-majetku/index.html?obecny_princip_metodiky_tvorby.htm
- [15] ORT, Petr. *Stavební klub: Funkční nedostatky* [online]. In: . [cit. 2023-02-11]. Dostupné z: <https://www.stavebniklub.cz/33/funkcni-nedostatky-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4Eq4WlgzBaX5PIK0oJEtPh7OTrtdCexS59A/>
- [16] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7.
- [17] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta, Stanislav VITÁSEK, Lucie BROŽOVÁ a Iveta STŘELCOVÁ. *Oceňování staveb*. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2020. ISBN 978-80-01-06748-2.
- [18] VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. přepracované vydání. Praha: Ekopress, s.r.o., 2006. ISBN 8086929019.
- [19] Přehled památkově chráněných území: PŘEHLED PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝCH ÚZEMÍ A OCHRANNÝCH PÁSEM NEMOVITÝCH

KULTURNÍCH PAMÁTEK NA ÚZEMÍ OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ ČESKÉ BUDĚJOVICE. In: *Statutární město České Budějovice* [online]. [cit. 2023-01-22]. Dostupné z: <https://www.c-budejovice.cz/prehled-pamatkove-chranenych-uzemi>

- [20] *Mapy Google: Google* [online]. [cit. 2023-01-22]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps/@48.9741217,14.4817196,584m/data=!3m1!1e3?hl=cs-CZ>
- [21] *Státní správa zeměměřictví a katastru: Katastr nemovitostí* [online]. In: . [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=5033607301&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [22] *CenovaMapa.cz* [online]. In: . [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.cz/>
- [23] *Sreality.cz: Reality a nemovitosti z celá ČR* [online]. In: . [cit. 2023-01-29]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [24] *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2022* [online]. In: . [cit. 2023-02-19]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2022.html
- [25] *Vyhláška č. 488/2020 Sb.: oceňovací vyhláška* [online]. In: . [cit. 2023-04-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-488?text=Vyhl%C3%A1ka+k+proveden%C3%AD+z%C3%A1kona+o+oce%C5%88ov%C3%A1n%C3%AD+majetku>
- [26] *Realitymix.cz: Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc* [online]. In: . [cit. 2023-04-03]. Dostupné z: <https://realitymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>
- [27] *FINEZ investiční poradenství: Srovnání 19 nemovitostních fondů v ČR* [online]. In: . [cit. 2023-04-07]. Dostupné z: <https://www.finez.cz/blog/nemovitosti/srovnani-19-nemovitostnich-fondu-v-cr/>

[28] *Prognóza ČNB – zima 2023* [online]. In: . [cit. 2023-04-09]. Dostupné z:
<https://www.cnb.cz/cs/menova-politika/prognoza/>

Seznam obrázků:

Obrázek 1 Ocenění nemovitostí [2]	13
Obrázek 2 Příklady výpočtu zastavěná plochy [6]	16
Obrázek 3 Příklad podlahové plochy [8]	17
Obrázek 4 Příklad užité plochy [8]	18
Obrázek 5 Příklad obytné plochy [8]	19
Obrázek 6 Přehled okolí – červeně označená popisovaná budova [20]	46
Obrázek 7 Pohled na budovu [20]	47
Obrázek 8 Aktuální stav 1.NP [vlastní tvorba]	49
Obrázek 9 Aktuální stav 2.NP [vlastní tvorba]	50
Obrázek 10 Aktuální stav 3.NP [vlastní tvorba]	50
Obrázek 11 Aktuální stav 4.NP [vlastní tvorba]	51
Obrázek 12 Zkoumaný pozemek [21]	52
Obrázek 13 Porovnávaný pozemek č. 1 [23]	54
Obrázek 14 Porovnávaný pozemek č. 2 [23]	56
Obrázek 15 Porovnávaný pozemek č. 3 [23]	58
Obrázek 16 Porovnávaný pozemek č. 4 [23]	60
Obrázek 17 Obchod č. 1 [23]	86
Obrázek 18 Obchod č. 2 [23]	88
Obrázek 19 Obchod č. 3 [23]	90
Obrázek 20 Kancelář č.1 [23]	94
Obrázek 21 Kancelář č.2 [23]	96
Obrázek 22 Kancelář č.3 [23]	98
Obrázek 23 Kancelář č.4 [23]	100
Obrázek 24 Navržená úprava 3.NP [vlastní tvorba]	106
Obrázek 25 Navržená úprava 4.NP [vlastní tvorba]	108
Obrázek 26 Byt č. 1 vel. 1 + kk [23]	118
Obrázek 27 Byt č. 2 vel. 1 + kk [23]	120
Obrázek 28 Byt č. 3 vel. 1 + kk [23]	122
Obrázek 29 Byt č. 1 vel. 2 + kk [23]	126
Obrázek 30 Byt č. 2 vel. 2 + kk [23]	128
Obrázek 31 Byt č. 3 vel. 2 + kk [23]	130
Obrázek 32 Byt č. 1 vel. 3 + kk [23]	133

Obrázek 33 Byt č. 2 vel. 3 + kk [23].....	135
Obrázek 34 Byt č. 3 vel. 3 + kk [23].....	137
Obrázek 35 Byt č.1 vel. 1 + kk [23].....	142
Obrázek 36 Byt č. 2 1 + kk [23]	144
Obrázek 37 Byt č. 3 vel. 1 + kk [23].....	146
Obrázek 38 Byt č. 1 vel. 2 + kk [23].....	149
Obrázek 39 Byt č. 2 vel. 3 + kk [23].....	151
Obrázek 40 Byt č. 3 vel. 2 + kk [23].....	153
Obrázek 41 Byt č. 1 vel. 3 + kk [23].....	156
Obrázek 42 Byt č. 2 vel. 3 + kk [23].....	158
Obrázek 43 Byt č. 3 vel. 3 + kk [23].....	160

Seznam tabulek:

Tabulka 1 Pravidla pro porovnání [17]	35
Tabulka 2 Stanovení úpravy ceny [17]	35
Tabulka 3 Ukázka jednotlivých vah [13].....	36
Tabulka 4 Fáze projektových prací a inženýrských činností [17]	38
Tabulka 5 Užiténá plocha [vlastní tvorba]	51
Tabulka 6 Pozemek č. 1 shrnutí [vlastní tvorba]	55
Tabulka 7 Pozemek č. 2 shrnutí [vlastní tvorba]	57
Tabulka 8 Pozemek č. 3 shrnutí [vlastní tvorba]	59
Tabulka 9 Pozemek č. 4 shrnutí [vlastní tvorba]	61
Tabulka 10 Ukázka vah jednotlivých pozemků [vlastní tvorba]	62
Tabulka 11 Výsledná hodnota pozemku [vlastní tvorba]	62
Tabulka 12 Obestavěný prostor základů [vlastní tvorba]	64
Tabulka 13 Celkový obestavěný prostor [vlastní tvorba]	65
Tabulka 14 Opotřebení nemovitosti [12].....	66
Tabulka 15 Cenové ukazatele pro rok 2023 [24].....	67
Tabulka 16 Rozdělení VRN [vlastní tvorba]	68
Tabulka 17 Výpočet jednotkové ceny [vlastní tvorba].....	68
Tabulka 18 Výsledná hodnota nemovitosti nákladovou metodou [vlastní tvorba]	69
Tabulka 19 Výdaje Q1 [vlastní tvorba]	71
Tabulka 20 Rozdělení výdajů Q1 [vlastní tvorba].....	72
Tabulka 21 Výdaje Q2 [vlastní tvorba]	73
Tabulka 22 Rozdělení výdajů Q2 [vlastní tvorba].....	74
Tabulka 23 Výdaje Q3 [vlastní tvorba]	75
Tabulka 24 Rozdělení výdajů Q3 [vlastní tvorba].....	76
Tabulka 25 Výdaje Q4 [vlastní tvorba]	77
Tabulka 26 Rozdělení výdajů Q4	78
Tabulka 27 Přehled celkových ročních výdajů [vlastní tvorba]	79
Tabulka 28 Rozdělení celkových ročních výdajů [vlastní tvorba]	80
Tabulka 29 Tabulka nájemného [vlastní tvorba]	81
Tabulka 30 Míra kapitalizace současný stav [25].....	82
Tabulka 31 Hodnota nemovitosti výnosovou metodou současný stav [vlastní tvorba] .	83
Tabulka 32 Rozdělení užiténé plochy [vlastní tvorba].....	84

Tabulka 33 Rozdělení koeficientů podlahové plochy obchod [vlastní tvorba]	85
Tabulka 34 Koeficient energetické náročnosti [vlastní tvorba].....	85
Tabulka 35 Obchod č.1 shrnutí [vlastní tvorba]	87
Tabulka 36 Obchod č.2 shrnutí [vlastní tvorba]	89
Tabulka 37 Obchod č.3 shrnutí [vlastní tvorba]	91
Tabulka 38 Výpočet hodnoty obchodních prostor porovnávací metodou [vlastní tvorba]	92
Tabulka 39 Rozdělení koeficientů podlahové plochy kanceláře [vlastní tvorba].....	93
Tabulka 40 Kancelář č.1 shrnutí [vlastní tvorba]	95
Tabulka 41 Shrnutí kancelář č.2 [vlastní tvorba].....	97
Tabulka 42 Shrnutí kancelář č.3 [vlastní tvorba].....	99
Tabulka 43 Shrnutí kancelář č.4 [vlastní tvorba].....	101
Tabulka 44 Výpočet hodnoty kancelářských prostor porovnávací metodou [vlastní tvorba].....	102
Tabulka 45 Celková hodnota nemovitosti porovnávací metodou [vlastní tvorba].....	103
Tabulka 46 Hodnota nemovitosti s pozemkem současný stav [vlastní tvorba].....	104
Tabulka 47 Dispozice + užitná plocha bytů v 3.NP [vlastní tvorba].....	107
Tabulka 48 Dispozice + užitná plocha bytů v 4.NP [vlastní tvorba].....	109
Tabulka 49 Užitná plocha bytových jednotek dle velikosti [vlastní tvorba]	110
Tabulka 50 Obestavěný prosto s přístavbou [vlastní tvorba]	111
Tabulka 51 Opotřebení bytů nově navržený stav [12].....	112
Tabulka 52 VRN s novou dispozicí [vlastní tvorba]	113
Tabulka 53 Stanovení jednotkové ceny [vlastní tvorba]	113
Tabulka 54 Výsledná hodnota stanovená nákladovou metodou pro změnu dispozice [vlastní tvorba].....	114
Tabulka 55 Předpokládaná roční náklady [vlastní tvorba]	115
Tabulka 56 Stanovení nájemného 2.NP kancelářský prostor [vlastní tvorba].....	116
Tabulka 57 Shrnutí byt č. 1 vel. 1 + kk [vlastní tvorba].....	119
Tabulka 58 Shrnutí byt č. 2 vel. 1 + kk [vlastní tvorba].....	121
Tabulka 59 Shrnutí byt č. 3 vel. 1 + kk [vlastní tvorba].....	123
Tabulka 60 Shrnutí výnosů z příjmů bytů vel. 1 + kk [vlastní tvorba].....	124
Tabulka 61 Průměrné nájemné bytů 1 + kk [vlastní tvorba]	125
Tabulka 62 Shrnutí byt č. 1 vel. 2 + kk [vlastní tvorba].....	127
Tabulka 63 Shrnutí byt č. 2 vel. 2 + kk [vlastní tvorba].....	129

Tabulka 64 Shrnutí byt č. 3 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]	131
Tabulka 65 Shrnutí výnosů z příjmů bytů vel. 2 + kk [vlastní tvorba].....	132
Tabulka 66 Shrnutí byt č. 1 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]	134
Tabulka 67 Shrnutí byt č. 2 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]	136
Tabulka 68 Shrnutí byt č. 3 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]	138
Tabulka 69 Shrnutí výnosů z příjmů bytů vel. 3 + kk [vlastní tvorba].....	138
Tabulka 70 Míra kapitalizace nově navržený stav [25].....	139
Tabulka 71 Hodnota nemovitosti výnosovou metodou nově navržený stav [vlastní tvorba]	140
Tabulka 72 Shrnutí byt č. 1 vel. 1 + kk [vlastní tvorba]	143
Tabulka 73 Shrnutí byt č. 2 vel. 1 + kk [vlastní tvorba]	145
Tabulka 74 Shrnutí byt č. 3 vel 1 + kk [vlastní tvorba]	147
Tabulka 75 Výpočet hodnoty bytů o velikosti 1 + kk porovnávací metodou [vlastní tvorba].....	148
Tabulka 76 Shrnutí byt č. 1 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]	150
Tabulka 77 Shrnutí byt č. 2 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]	152
Tabulka 78 Shrnutí byt č. 3 vel. 2 + kk [vlastní tvorba]	154
Tabulka 79 Výpočet hodnoty bytů o velikosti 2 + kk porovnávací metodou [vlastní tvorba].....	155
Tabulka 80 Shrnutí byt č. 1 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]	157
Tabulka 81 Shrnutí byt č. 2 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]	159
Tabulka 82 Shrnutí byt č. 3 vel. 3 + kk [vlastní tvorba]	161
Tabulka 83 Výpočet hodnoty bytů o velikosti 3 + kk porovnávací metodou [vlastní tvorba].....	162
Tabulka 84 Celková hodnota nově navrženého stavu nemovitosti porovnávací metodu [vlastní tvorba].....	163
Tabulka 85 Hodnota nemovitosti s pozemkem nově navržený stav [vlastní tvorba] ...	164
Tabulka 86 Rozdělení konstrukčních částí [vlastní tvorba].....	165
Tabulka 87 Propočet nákladů [vlastní tvorba]	166
Tabulka 88 Vstupní data stávající stav [vlastní tvorba].....	168
Tabulka 89 Finanční toky během prvních pěti let [vlastní tvorba].....	169
Tabulka 90 NPV současný stav [vlastní tvorba].....	169
Tabulka 91 Čerpání úvěru [vlastní tvorba]	170
Tabulka 92 Vstupní data nově navržený stav [vlastní tvorba].....	171

Tabulka 93 Finanční toky během prvních pěti let [vlastní tvorba].....	172
Tabulka 94 NPV nově navržený stav [vlastní tvorba].....	173
Tabulka 95 Profil NPV/IRR při prodeji nemovitosti [vlastní tvorba]	173
Tabulka 96 Závěrečné shrnutí [vlastní tvorba].....	174

Seznam příloh

1. Cenová mapa
2. Finanční tok stávající stav
3. Finanční tok nově navržený stav

1. Cenová mapa

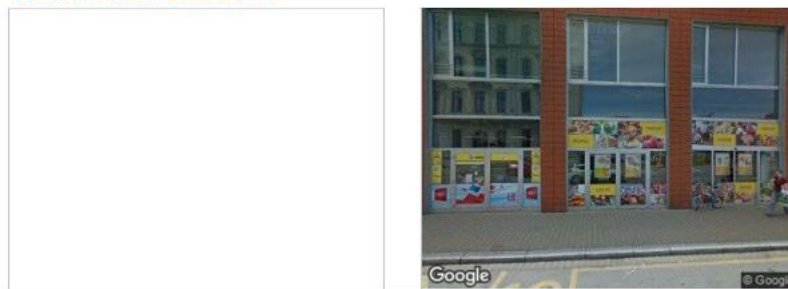
PARCELA NA PRODEJ Informace o nemovitosti, pro kterou je zobrazena tržní cena

Dotazovaná nemovitost: Kategorie: PARCELA Typ parcely: Stavební Způsob využití: Zastavěná plocha a nádvoří Parametry parcely: Plocha: 1033 m²	Lokalizace parcely: Parcela číslo: st. 340 Katastr. území: České Budějovice 6 (622346) GPS: Lat: 48.973915 Lon: 14.481672 Stavba na parcele: Č.p. / č.o.: 1750 / 21 Ulice: Jeronýmova Část obce: České Budějovice 6 Obec: České Budějovice Okres: České Budějovice
---	---

Mapa lokalizace nemovitosti:



Fotodokumentace nemovitosti:



Základní informace o parcele (stavbě na parcele) v dotazované lokalitě:

Informace o parcele: Typ parcely: Stavební Způsob využití: Zastavěná plocha a nádvoří Číslo listu vlastnictví (LV): 2958 Výměra parcely: 1033 m² Číslo parcely: 340 Katastrální území: České Budějovice 6 Katastrální území ID: 622346 Součástí parcely stavba: č.p. 1750 Lat: 48.973915 Lon: 14.481672 RUIAN parcela KOD: 5033607301	Informace o stavbě v dotazované lokalitě: Typ stavby: budova s číslem popisným Způsob využití: stavba pro obchod Podlahová plocha: Počet jednotek v budově: Počet jednotek v SVJ: Počet podlaží: 4 Zastavěná plocha: 1025 m² Konstr. budovy: Železobeton, cihla, jiné kombinace Je výtah?: ne Způsob vytápění: Dálkové Číslo listu vlastnictví (LV): 2958 Počet vlastníků stavby: 1
---	--

LEGENDA:

*) Aplikace CenovaMapa.cz stanovuje průměrnou tržní cenu (tržní odhad) parcely srovnávací metodou.

Tržní odhad parcely se stanoví jako průměr kupních cen podobných parcel stejného typu (využití), které jsou umístěny v blízkém okolí dotazovaného místa (určené parcelním číslem a k.ú.), a které byly zobchodovány ve stanovené době.

Podobné parcely jsou programem vybírány na základě shody jejich parametrů s parametry zadané parcely.

TRŽNÍ CENA PARCELY**1 791 331 Kč**1 734.1 Kč/m²

Tržní cena parcely je vypočtena průměrováním vybraných reálných kupních cen (z listin katastru nemovitostí) parcel stejného typu (využití), z nejbližšího okolí analyzovaného místa. Celková cena je vypočtena na základě zadání výměry parcely, lokality a dalších pomocných parametrů. Uživatel si může nastavit aktuálnost kupních cen v rozsahu 1 – 24 měsíců.

Zdroj cen nemovitostí: **KATASTR NEMOVITOSTÍ**
 Maximální stáří cen: **24** měsíců

Statistické parametry:

Průměr: **1 734.1** Kč/m²
 Medián: **1 384.6** Kč/m²
 Konečná cena (průměr) **1 791 331** Kč
 Minimum: **1 250.0** Kč/m²
 Maximum: **3 266.7** Kč/m²
 Směrodatná odchylka: **858.7** Kč/m²

Počet měření: **5**

S 95% pravděpodobností leží odhadovaná cena v intervalu:
981.4 Kč/m² - **2 486.8** Kč/m²

Počet okolních parcel pro srovnání: **10**

Seznam kupních cen parcel v poptávané lokalitě (definované parcelním číslem) z kterých je určena průměrná tržní cena parcely (uvedena výše):

Kupní cena (Kč/ m ²)	Výměra (m ²)	Číslo parcely	Katastrální území	č.p. / č.e. ¹⁾	Řízení (kup. listina)	Datum prodeje
3 267	15-20	st. 4387 / 52	České Budějovice 3 (622052)		V-7778/2022-301	6.2022
1 385	10-15	st. 667 / 2	České Budějovice 7 (622486)		V-617/2021-301	1.2021
1 385	10-15	st. 667 / 3	České Budějovice 7 (622486)		V-617/2021-301	1.2021
1 385	10-15	st. 667 / 4	České Budějovice 7 (622486)		V-617/2021-301	1.2021
1 250	4- 9	st. 3363 / 58	České Budějovice 6 (622346)		V-13963/2021-301	8.2021

¹⁾ pouze pokud se jedná o stavební parcelu na které leží stavba s adresním místem.

Tržní ceny parcely v předdefinovaných oblastech / lokalitách:

Definice oblasti	Průměr	Minimum Cena (Kč/m ²)	Maximum Cena (Kč/m ²)	Odchylka	Počet parcel ²⁾
v místě parcely (parcelní číslo)	1 734.1	1 250.0	3 266.7	858.7	5
oblast v okruhu 5 km od parcely	11 795.1	14.7	150 000.0	31 575.2	29
oblast vymezená k.ú.	1 250.0	1 250.0	1 250.0	0.0	1
k.ú a všechny sousedící k.ú.					

¹⁾ cena odpovídá výše uvedené podlahové ploše

²⁾ počet nemovitostí, jejichž tržní ceny byly použity pro výpočet průměru

2. Finanční tok stávající stav

Posuzovaný rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Výnosy															
z pronájmů obchodu	6 216 033 Kč	6 887 365 Kč	7 031 999 Kč	7 179 671 Kč	7 330 444 Kč	7 484 394 Kč	7 641 556 Kč	7 802 028 Kč	7 965 871 Kč	8 133 154 Kč	8 303 951 Kč	8 478 334 Kč	8 656 379 Kč	8 838 163 Kč	9 023 764 Kč
z pronájmů kanceláří	1 182 804 Kč	1 310 547 Kč	1 338 068 Kč	1 366 168 Kč	1 394 857 Kč	1 424 149 Kč	1 454 056 Kč	1 484 592 Kč	1 515 768 Kč	1 547 599 Kč	1 580 099 Kč	1 613 281 Kč	1 647 160 Kč	1 681 750 Kč	1 717 067 Kč
z pronájmů billboardů	172 065 Kč	190 648 Kč	194 651 Kč	198 739 Kč	202 913 Kč	207 174 Kč	211 525 Kč	215 967 Kč	220 502 Kč	225 132 Kč	229 860 Kč	234 687 Kč	239 616 Kč	244 648 Kč	249 785 Kč
z neobsazených kancelářích	212 768 Kč	434 472 Kč	660 832 Kč	891 946 Kč	1 127 912 Kč	1 368 835 Kč	1 614 816 Kč	1 865 963 Kč	2 122 385 Kč	2 386 955 Kč	2 652 461 Kč	2 928 022 Kč	3 203 680 Kč	3 479 343 Kč	3 755 006 Kč
prodej na konci období															184 260 257 Kč
Náklady															
očekávané náklady	-558 654 Kč	-570 386 Kč	-582 364 Kč	-594 594 Kč	-607 080 Kč	-619 829 Kč	-632 845 Kč	-646 135 Kč	-659 704 Kč	-673 557 Kč	-687 702 Kč	-702 144 Kč	-716 889 Kč	-731 944 Kč	-747 314 Kč
roční odpisy budovy	-1 452 441 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč	-3 527 357 Kč
zůstatková hodnota budovy	102 293 348 Kč	98 765 991 Kč	95 238 635 Kč	91 711 278 Kč	88 183 921 Kč	84 656 564 Kč	81 129 207 Kč	77 601 850 Kč	74 074 494 Kč	70 547 137 Kč	67 019 780 Kč	63 492 423 Kč	59 965 066 Kč	56 437 709 Kč	52 910 353 Kč
daně z příjmu	-1 096 789 Kč	-897 805 Kč	-972 008 Kč	-1 047 769 Kč	-1 125 121 Kč	-1 204 088 Kč	-1 284 733 Kč	-1 367 061 Kč	-1 451 118 Kč	-1 495 666 Kč	-1 541 149 Kč	-1 587 587 Kč	-1 635 001 Kč	-1 683 410 Kč	-36 742 285 Kč
finanční CF	6 128 227 Kč	7 354 841 Kč	7 671 179 Kč	7 994 161 Kč	8 323 926 Kč	8 660 615 Kč	9 004 375 Kč	9 355 354 Kč	9 713 703 Kč	9 903 617 Kč	10 097 519 Kč	10 295 493 Kč	10 497 624 Kč	10 704 000 Kč	160 165 517 Kč
roční efekt CF	6 128 227 Kč	7 354 841 Kč	7 671 179 Kč	7 994 161 Kč	8 323 926 Kč	8 660 615 Kč	9 004 375 Kč	9 355 354 Kč	9 713 703 Kč	9 903 617 Kč	10 097 519 Kč	10 295 493 Kč	10 497 624 Kč	10 704 000 Kč	160 165 517 Kč
kumulované CF	6 128 227 Kč	13 483 067 Kč	21 154 247 Kč	29 148 408 Kč	37 472 334 Kč	46 132 949 Kč	55 137 324 Kč	64 492 678 Kč	74 206 381 Kč	84 109 998 Kč	94 207 517 Kč	104 503 010 Kč	115 000 634 Kč	125 704 634 Kč	285 870 151 Kč
DCF	5 712 924 Kč	6 391 761 Kč	6 214 883 Kč	6 037 642 Kč	5 860 656 Kč	5 684 476 Kč	5 509 585 Kč	5 336 409 Kč	5 165 321 Kč	4 909 417 Kč	4 666 319 Kč	4 435 376 Kč	4 215 974 Kč	4 007 529 Kč	55 901 464 Kč
kumulované DCF	5 712 924 Kč	12 104 684 Kč	18 319 567 Kč	24 357 209 Kč	30 217 866 Kč	35 902 341 Kč	41 411 926 Kč	46 748 335 Kč	51 913 656 Kč	56 823 073 Kč	61 489 392 Kč	65 924 768 Kč	70 140 742 Kč	74 148 271 Kč	130 049 735 Kč

3. Finanční tok nově navržený stav

Posuzovaný rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Výnosy															
z pronájmu obchodu	6 216 033 Kč	6 346 570 Kč	6 479 848 Kč	6 615 925 Kč	6 754 859 Kč	6 896 713 Kč	7 041 542 Kč	7 189 414 Kč	7 340 392 Kč	7 494 540 Kč	7 651 926 Kč	7 812 616 Kč	7 976 681 Kč	8 144 191 Kč	8 315 219 Kč
z pronájmu kanceláří	782 257 Kč	798 287 Kč	815 561 Kč	832 688 Kč	850 175 Kč	868 028 Kč	886 257 Kč	904 868 Kč	923 871 Kč	943 272 Kč	963 081 Kč	983 305 Kč	1 003 955 Kč	1 025 038 Kč	1 046 564 Kč
z pronájmu billboardů	172 065 Kč	175 678 Kč	179 367 Kč	183 134 Kč	186 980 Kč	190 907 Kč	194 916 Kč	199 009 Kč	203 188 Kč	207 455 Kč	211 812 Kč	216 260 Kč	220 801 Kč	225 438 Kč	230 172 Kč
z pronájmu bytů	0 Kč	3 263 263 Kč	3 331 791 Kč	3 401 759 Kč	3 473 196 Kč	3 546 133 Kč	3 620 602 Kč	3 696 634 Kč	3 774 264 Kč	3 853 523 Kč	3 934 447 Kč	4 017 070 Kč	4 101 429 Kč	4 187 559 Kč	4 275 498 Kč
prodej na konci období															214 245 301 Kč
výše hypoteky	58 678 820 Kč														
vlastní kapitál	25 148 066 Kč														
Náklady															
očkovací náklady	-558 654 Kč	-570 386 Kč	-582 364 Kč	-594 594 Kč	-607 080 Kč	-619 829 Kč	-632 845 Kč	-646 135 Kč	-659 704 Kč	-673 557 Kč	-687 702 Kč	-702 144 Kč	-716 889 Kč	-731 944 Kč	-747 314 Kč
oční úkony	-3 557 294 Kč	-3 398 294 Kč	-3 230 859 Kč	-3 052 388 Kč	-2 862 948 Kč	-2 661 863 Kč	-2 448 419 Kč	-2 221 854 Kč	-1 984 364 Kč	-1 726 091 Kč	-1 455 128 Kč	-1 167 510 Kč	-862 212 Kč	-558 149 Kč	-194 167 Kč
oční splátky	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč	-5 934 377 Kč
oční odlohy budovy	-2 188 691 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč	-5 315 392 Kč
zůstatková hodnota budovy	154 146 371 Kč	148 839 979 Kč	143 515 587 Kč	138 200 195 Kč	132 894 803 Kč	127 589 410 Kč	122 284 018 Kč	116 978 626 Kč	111 673 234 Kč	106 367 842 Kč	100 992 450 Kč	95 677 058 Kč	90 361 666 Kč	85 046 274 Kč	79 730 882 Kč
daně z příjmu		-246 910 Kč	-318 811 Kč	-393 515 Kč	-471 160 Kč	-551 892 Kč	-635 865 Kč	-723 243 Kč	-814 198 Kč	-908 912 Kč	-1 007 578 Kč	-1 110 399 Kč	-1 217 591 Kč	-1 329 381 Kč	-42 152 617 Kč
investiční výdaj	83 826 886 Kč														
finanční CF	0	512 938 Kč	3 832 625 Kč	3 971 016 Kč	4 111 020 Kč	4 252 592 Kč	4 395 681 Kč	4 540 229 Kč	4 686 170 Kč	4 833 435 Kč	4 981 943 Kč	5 131 608 Kč	5 282 331 Kč	5 434 009 Kč	5 586 524 Kč
oční efekt CF	-25 148 066 Kč	2 889 921 Kč	6 368 008 Kč	6 674 594 Kč	6 993 009 Kč	7 324 022 Kč	7 668 195 Kč	8 026 187 Kč	8 398 448 Kč	8 784 448 Kč	9 190 229 Kč	9 610 857 Kč	10 049 199 Kč	10 506 174 Kč	10 982 752 Kč
kumulované CF	-25 148 066 Kč	-22 258 144 Kč	-15 890 137 Kč	-9 215 602 Kč	-2 222 593 Kč	5 101 428 Kč	12 769 623 Kč	20 795 810 Kč	29 194 503 Kč	37 998 952 Kč	47 171 181 Kč	56 792 037 Kč	66 831 236 Kč	77 337 410 Kč	88 320 162 Kč
DCF	-25 148 066 Kč	2 714 237 Kč	5 617 293 Kč	5 520 759 Kč	5 441 405 Kč	5 352 520 Kč	5 263 366 Kč	5 174 179 Kč	5 085 172 Kč	4 996 536 Kč	4 908 443 Kč	4 821 045 Kč	4 734 480 Kč	4 648 868 Kč	4 564 314 Kč
kumulované DCF	-25 148 066 Kč	-22 433 829 Kč	-16 816 536 Kč	-11 286 777 Kč	-5 845 372 Kč	-492 852 Kč	4 770 514 Kč	9 944 693 Kč	20 026 400 Kč	24 934 843 Kč	29 755 888 Kč	34 490 368 Kč	39 139 236 Kč	43 703 550 Kč	115 920 908 Kč