

**ČESKÉ VYSOKÉ  
UČENÍ TECHNICKÉ  
V PRAZE**

**FAKULTA  
STAVEBNÍ**



**DIPLOMOVÁ  
PRÁCE**

**2022**

**ŠÁRKA  
FIALOVÁ**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Fialová** Jméno: **Šárka** Osobní číslo: **468400**  
Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**  
Zadávací 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:

**Potenciál zhodnocení nemovitě věci modernizací**

Název diplomové práce anglicky:

**Potential to increase the value of real estate by modernization**

Pokyny pro vypracování:

Základní přehled pojmů z oblasti oceňování nemovitostí, legislativní předpisy, metody oceňování nemovitostí, charakteristiky reálního trhu

Analýza reálního trhu v Praze

Popis konkrétní nemovitosti, návrh variant rekonstrukce / modernizace a jejich ocenění, posouzení zhodnocení variant

Seznam doporučené literatury:

SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta: Oceňování nemovitostí. 1.vydání. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008, ISBN 978-80-01-04032-4

HÁLEK, Vítězslav: Oceňování majetku v praxi. 1.vydání. Bratislava: DonauMedia,s.r.o., 2009, ISBN 978-80-89364-07-7

ORT, Petr: Analýza reálního trhu. 1.vydání. Praha: Leges, 2019, ISBN: 978-80-7502-364-3

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

**prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, 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: **22.09.2021**

Termín odevzdání diplomové práce: **02.01.2022**

Platnost zadání diplomové práce: \_\_\_\_\_

prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová,  
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

Diplomantka bere na vědomí, že je povinna 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 studentky



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

---

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

## Potenciál zhodnocení nemovité věci modernizací

## Potential to increase the value of real estate by modernization

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Projektový management a inženýring

**Autor diplomové práce:** Bc. Šárka Fialová

**Vedoucí diplomové práce:** prof. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá posouzením potenciálu zhodnocení nemovité věci modernizací. Zhodnocení bylo posouzeno aplikací oceňovacích metod a následným stanovením tržních hodnot po provedení definovaných variant stavebních úprav. V teoretické části práce byly nejdříve vysvětleny základní termíny a postupy týkající se oceňování nemovitých věcí. V rámci praktické části diplomové práce byla popsána oceňovaná nemovitost, včetně využití objektu. Jelikož se jednalo o vypracování podkladů, které byly následně předloženy investorovi pro učinění rozhodnutí o možném provedení stavebních úprav, kromě dvou návrhů variant modernizace souvisejících s provozem společnosti, byly stanoveny náklady na varianty včetně možných úspor. Jako základ pro provedení ocenění, a dílčí cíl diplomové práce, byla provedena analýza trhu v dané lokalitě. V závěru diplomové práce byly porovnány výsledky oceňovacích metod, náklady na obě varianty modernizace s následným vyhodnocením té nejvhodnější.

## **Klíčová slova**

Oceňování nemovitých věcí, tržní hodnota, nákladová metoda, porovnávací metoda, výnosová metoda, analýza trhu, modernizace, stanovení nákladů

## **Abstract**

The diploma thesis deals with the assessment of the potential to increase the value of real estate by modernization. The evaluation was assessed by the application of property valuation methods and the subsequent determination of market value after the implementation of defined variants of building modernization. In the theoretical part of the thesis, the basic terms and methods related to the property valuation were explained. The practical part of the diploma thesis describes the valued property, including the description of the use of the building. Since it was the elaboration of documents that were subsequently submitted to the owner for deciding about the possible implementation of building modifications, in addition to two proposals for modernization options related to the operation of the company, the costs of the variants were determined, including possible savings. As a basis for the valuation, and a partial goal of the diploma thesis, an analysis of the real estate market in the given locality was carried out. At the end of the diploma thesis, the results of valuation methods and the costs of both variants of modernization were compared with the subsequent evaluation of the most suitable one.

## **Keywords**

Property valuation, market value, cost method, comparison method, yield method, market analysis, modernization, determination of costs

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci s názvem „Potenciál zhodnocení nemovité věci modernizací“ vypracovala samostatně, za pomoci odborných konzultací, a použila k tomu úplný výčet citací použitých pramenů, které uvádím v seznamu přiloženém k diplomové práci.

V Praze dne 31.12.2021

podpis.....

Bc. Šárka Fialová

## **PODĚKOVÁNÍ**

Na tomto místě bych ráda poděkovala paní prof. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za konzultace, odborné rady a věcné připomínky při vedení této diplomové práce. Dále patří poděkování panu Ing. Jakubu Laurichovi, MBA za poskytnutí podkladů k praktické části této diplomové práce a stavební společnosti HOLKIN, s.r.o. za pomoc a poskytnuté informace ke zpracování variant modernizace.

# Obsah

1	Úvod .....	11
2	Teoretická část .....	13
2.1	Oceňování nemovitých věcí .....	13
2.2	Legislativní předpisy .....	14
2.3	Pojmy .....	15
2.3.1	Katastr nemovitostí .....	15
2.3.2	Pozemek .....	15
2.3.3	Nemovitost .....	16
2.3.4	Stavba a budova .....	17
2.3.5	Obestavěný prostor .....	18
2.3.6	Zastavěná plocha .....	18
2.3.7	Podlahová plocha .....	19
2.3.8	Obytná plocha .....	19
2.3.9	Užitná plocha .....	19
2.3.10	Cena a hodnota .....	20
2.3.10.1	Cena .....	20
2.3.10.2	Hodnota .....	21
2.3.10.3	Rozdíl mezi tržní cenou a tržní hodnotou .....	22
2.3.10.4	Obvyklá cena a tržní hodnota .....	22
2.4	Oceňování nemovitostí .....	23
2.4.1	Oceňovací metody .....	25
2.4.1.1	Nákladová metoda .....	25
2.4.1.2	Výnosová metoda .....	28
2.4.1.3	Porovnávací metoda .....	30
2.5	Charakteristiky realitního trhu .....	31
2.6	Analýza trhu .....	33
2.7	Modernizace .....	34
2.8	Vliv modernizace na tržní ocenění .....	34
2.8.1	Nákladová metoda .....	35
2.8.2	Výnosová metoda .....	35
2.8.3	Porovnávací metoda .....	35
2.9	Způsoby stanovení nákladů na stavební práce .....	36



2.9.1	Propočet stavby .....	36
2.9.2	Rozpočet stavby.....	38
2.10	Pracovní prostředí .....	39
3	Analýza realitního trhu v Praze .....	42
3.1	Domy na prodej .....	43
3.2	Domy k pronájmu .....	43
3.3	Byty na prodej.....	44
3.4	Byty k pronájmu .....	45
3.5	Pozemky na prodej.....	46
3.6	Pozemky k pronájmu .....	47
3.7	Ostatní.....	47
3.8	Vyhodnocení analýzy realitního trhu v Praze.....	48
4	Praktická část.....	50
4.1	Oceňovaná nemovitost.....	50
4.1.1	Popis objektu .....	50
4.1.2	O společnosti .....	50
4.1.3	Objekt – dispozice .....	51
4.1.4	Výpočet obestavěného prostoru a ploch.....	52
4.1.4.1	Obestavěný prostor.....	52
4.1.4.2	Zastavěná plocha .....	53
4.1.4.3	Užitná plocha.....	53
4.1.4.4	Podlahová plocha .....	53
4.1.5	Stavba – detailní popis objektu.....	54
4.1.6	Pozemek – popis.....	56
4.2	Tržní hodnota pozemku .....	57
4.3	Tržní hodnota nemovitosti stanovená nákladovým způsobem .....	58
4.4	Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem .....	59
4.5	Tržní hodnota nemovitosti stanovená výnosovým způsobem .....	68
4.6	Objektivní tržní hodnota .....	70
4.7	Nároky provozu na modernizaci objektu.....	70
4.8	Varianty modernizace .....	72
4.8.1	Varianta 1 .....	75
4.8.1.1	Popis.....	75

4.8.1.2	Náklady na realizaci .....	77
4.8.1.3	Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 1 nákladovým způsobem ....	78
4.8.1.4	Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 1 výnosovým způsobem .....	80
4.8.1.5	Tržní hodnota nemovitosti po realizaci varianty 1 .....	82
4.8.2	Varianta 2 .....	82
4.8.2.1	Popis .....	82
4.8.2.2	Náklady na realizaci .....	84
4.8.2.3	Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 2 porovnávacím způsobem .	85
4.8.2.4	Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 2 výnosovým způsobem .....	90
4.8.2.5	Tržní hodnota nemovitosti po realizaci varianty 2 .....	91
4.9	Porovnání tržních hodnot nemovitosti s ohledem na navržené varianty modernizace.....	92
5	Závěr.....	95
	Seznam použitých zkratk .....	97
	Seznam použité literatury, internetové zdroje .....	98
	Seznam obrázků.....	101
	Seznam tabulek.....	102
	Seznam příloh.....	104

# 1 Úvod

Tato diplomová práce se primárně zabývá stanovením tržní hodnoty nemovitosti, která je situována v pražských Strašnicích, a jež je využívána částečně pro výrobní i pro administrativní činnost konkrétní společnosti. Respektive je řešeno, zdali dojde po realizaci navržených stavebních úprav k naplnění potenciálu zhodnocení tohoto objektu.

Daná problematika týkající se výpočtu tržní hodnoty je nejdříve popsána v teoretické rovině, jelikož je nezbytné se v probíraném tématu orientovat. Nejprve je uvedena platná legislativa, dle které je činnost oceňování nemovitostí korigována. Z platné legislativy vychází i dále rozebírané základní termíny spojené s oceňováním nemovitostí, mezi které patří např. pojem pozemek, nemovitost, stavba a budova, obestavěný prostor a jiné, pro výpočty potřebné, plochy či cena a hodnota. Kromě zdůraznění terminologie, přiblížení postupů výpočtů a vysvětlení rozdílů některých zmíněných výrazů, jsou v teoretické části této práce popsány také vstupy a postupy samotných oceňovacích metod. Mimo tématu oceňování nemovitostí diplomová práce přibližuje i stanovení nákladů stavebních prací a samotný pojem modernizace.

Jelikož je v práci použit přístup na principech tržního ocenění, výpočet tržní hodnoty nemovitosti využívá třech definovaných oceňovacích metod – nákladové, porovnávací a výnosové.

Pro stanovení tržní hodnoty je třeba mít k dispozici určité, blíže vydefinované, podklady, nejen informace o objektu jako takovém. Některé lze dle daných pravidel zjistit, některé musí být poskytnuty. Je třeba mít k dispozici údaje o stavu a využívání objektu i jeho lokalitě. Analýza lokality, se zaměřením na socioekonomické faktory i realitní trh, je proto také dílčím cílem této diplomové práce.

Daný objekt je nejdříve v praktické části oceněn ve stavu před modernizací, dále jsou navrženy dvě varianty jeho modernizace a je provedeno stanovení nových tržních hodnot po jejich potencionálním provedení.

Na zmíněném objektu je demonstrován proces rozhodování o konkrétním investičním záměru. Prvním záměrem je tedy varianta modernizace 1, která navrženými stavebními úpravami ponechává objekt v lepším stavu, se zachováním jeho stávajícího využití. Druhým je pak druhá varianta modernizace, která obsahuje trochu jinak pojaté stavební úpravy a objekt po její realizaci získá poněkud jiné využití. Je proto vždy nutné zvážit více faktorů, jakým směrem nemovitost upravovat.

Investiční záměry jsou spojeny s vynaložením určité výše finančního obnosu, ta bývá většinou hlavním rozhodovacím faktorem při zvažování realizace projektu. Pro zjištění finanční náročnosti modernizace jsou stanoveny náklady na vyhotovení u obou variant. Která z variant modernizace nakonec vychází jako výhodnější není zvažováno jen z hlediska vynaložené výše finančního obnosu spojeného s náklady na varianty modernizace, ale je brána v potaz nová tržní hodnota nemovitosti – tržní hodnota po implementaci stavebních úprav.

Závěrem jsou investorovi předloženy informace o ekonomické náročnosti obou variant modernizace, s doporučením výhodnější varianty a následné posouzení vlivu modernizace na tržní hodnotu nemovitosti, potažmo vyhodnocení, jestli dojde k jejímu navýšení.

## 2 Teoretická část

Pokud se má člověk orientovat v určité problematice, měl by znát alespoň její obecnou terminologii a základní principy. V této části diplomové práce byla nastíněna legislativa, používané výrazy, postupy oceňovacích metod včetně popisu vstupů k jejich vyhotovení nezbytných. Kapitola se dotýká nejen samotného tématu oceňování nemovitých věcí, charakteristik a analýzy realitního trhu, ale i dalších, v diplomové práci probíraných, okruhů – rozdílu mezi modernizací a rekonstrukcí, zároveň principem stanovení nákladů na jejich realizaci.

### 2.1 Oceňování nemovitých věcí

K oceňování nemovitých věcí může docházet z různých důvodů. Mezi nejčastější patří ocenění objektu jeho majitelem před plánovaným prodejem, aby nedošlo k prodeji tzv. „pod cenou,“ nebo ocenění objektu před plánovanou koupí, aby pořízení objektu nebylo „přeplaceno“. Nemovitosti se oceňují také v případech majetkových vyrovnání pro spravedlivé rozdělení vlastnického podílu mezi účastníky řízení. K dalším popudům pro ocenění nemovitosti patří např. i zájem o získání úvěru v bance za možnosti ručení danou nemovitostí.

Cílem ocenění je stanovení hodnoty objektu, stavby nebo pozemku. „*Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití.*“ [1]

K různým účelům užívání nemovitosti, které bývají předmětem ocenění, patří zejména následující objekty:

- a) rodinný dům,
- b) byt,
- c) společné části domu,
- d) hala,
- e) vedlejší stavba,
- f) stavba pro rodinnou rekreaci,
- g) soubor staveb,
- h) funkční celek. [2, str.9]

Definice jednotlivých objektů z výše uvedeného výčtu, včetně zmínění, co do jednotlivých objektů náleží, byly popsány následovně.

Jako rodinný dům je označována stavba splňující požadavky na rodinné bydlení, ve které je „*více než polovina podlahové plochy místností a prostorů určena k bydlení, může mít nejvýše 3 samostatné byty, nejvýše 2 nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“

*Byt je místnost nebo soubor místností určených k bydlení, jeho součástí a příslušenství. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*“ [2, str.9]

Mezi společné části domu patří prvky, které má právo užívat každý obyvatel objektu. Jedná se např. o vchody, schodiště, chodby, výtahy či antény.

Hala je stavba aspoň o jednom podlaží, přičemž součet jednotlivých volných vnitřních prostorů, při vymezení minimální velikosti každého prostoru 400 m<sup>3</sup>, čítá více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby. Nejmenší možná zastavěná plocha haly musí být větší než 150 m<sup>2</sup>. [2, str.9]

*„Vedlejší stavba tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>.“* [2, str.10]

Mezi stavby pro rodinnou rekreaci patří rekreační chata, chalupa nebo domek a zahrádkářská chata.

Vzájemně provozně a ekonomicky související stavby, jenž vlastní jedna osoba, a které netvoří příslušenství jiných staveb jsou označovány jako soubor staveb.

Funkční celek je soubor nemovitostí tvořený pozemkem zastavěným nemovitou stavbou a souvisejícím pozemkem nebo pozemky společně užívanými, pod společným oplocením. [2, str.10]

## 2.2 Legislativní předpisy

*„V souvislosti s fiskálními zájmy státu je třeba zjišťovat daňový základ – cenu nemovitostí. Je tedy nutné, aby existovala právní norma a prováděcí předpis, pomocí kterých je možné cenu nemovitosti zjistit. Touto právní normou je zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky.“* [2, str.17]

Přehled právních předpisů pro oceňování majetku, oceňovacích předpisů, platných pro jednotlivé kalendářní roky má na svých webových stránkách uvedeno Ministerstvo financí České republiky. Webová stránka je pravidelně aktualizována, ať už s přehledem platných zákonných předpisů na další rok, před koncem kalendářního roku, nebo s novelizací zákona či vyhlášky.

Jednotlivé druhy majetku či práv k němu jsou oceňovány dle stanovených základních principů. Ty jsou také zakotveny v zákoně o oceňování majetku. V něm jsou vymezeny i základní pojmy týkající se oceňování nemovitostí.

Oceňování nemovitých věcí se řídí zákonem č. 237/2020 Sb., tedy zákonem, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a dále oceňovací vyhláškou 488/2020 Sb. tedy vyhláškou, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, na kterou zákon odkazuje.

*„Zákon stanovuje základní způsoby oceňování jednotlivých druhů majetku, práv a služeb. Má však obecnou povahu, vymezuje základní pojmy, způsoby a principy oceňování a odkazuje v podrobnostech u některých ustanovení na prováděcí předpis neboli vyhlášku. Obsahem vyhlášky je oceňování staveb, pozemků, trvalých porostů, ale i majetkových práv.“* [2, str.17]

Některé pojmy související s oceňováním majetku jsou definovány v dalších zákonech s nemovitostmi souvisejícími. Mezi takové patří například katastrální zákon, (zákon č. 256/2013 Sb.), občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb.), stavební zákon (aktuálně zákon č. 183/2006 Sb., jinak zákon č. 283/2021 Sb. mající platnost od 29.07.2021,

kteří však nabude účinnosti až 01.07.2023) nebo zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech (zákon č. 254/2019 Sb.).

„Dle stanovení zákona o oceňování majetku se *při oceňování nemovitostí uplatňují způsoby ocenění nákladový, porovnávací a kombinace nákladového a výnosového způsobu.*“ [2, str.18]

Zmiňované oceňovací principy a termíny ze zmíněných zákonů čerpané byly vysvětleny v dalších kapitolách této diplomové práce.

## 2.3 Pojmy

Tato kapitola obsahuje základní pojmy a definice související s oceňováním nemovitostí. Kromě přiblížení katastru nemovitostí byly vysvětleny pojmy pozemek, nemovitost, stavba, budova, obestavěný prostor či uvedeny definice jednotlivých typů ploch využívaných pro stanovení výměry zájmové jednotky – zastavěné, podlahové, obytné a užitné plochu. Dále byl uveden rozdíl mezi pojmy cena a hodnota.

### 2.3.1 Katastr nemovitostí

„*Nemovitosti a právní vztahy k nim jsou evidovány v katastru nemovitostí. Je to soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení, jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.*“ [2, str.14]

Katastr nemovitostí České republiky obsahuje informace o pozemcích v podobě parcel, budovách, bytových jednotkách, nebytových prostorech a právech k nim. Kromě písemných informací lze při nahlížení do Katastru zjistit umístění, zobrazit vyhledávané prvky v katastrální mapě. Dále je možné dohledat např. zařazení pozemku v rámci půdního fondu. [3]

U jednotlivých druhů nemovitostí dochází ke změnám, ať už ve vlastnických právech k nemovitosti či jiným. Může se jednat o změnu majitele, změnu průběhu hranic parcel, výměr, druhu pozemku či jinou. Všechny tyto skutečnosti musí být zaznamenávány do Katastru. Revize provádí příslušný úřad. [3]

Obecná ustanovení, pojmy, zápis práv, správu a vše, co se Katastru nemovitostí týká upravuje Katastrální zákon, zákon č. 256/2013 Sb. [3]

### 2.3.2 Pozemek

Pozemek je část zemského povrchu nějak oddělená od sousedících pozemků. Tento termín je definován pouze v katastrálním zákoně. Zákon o katastru nemovitostí pro účely tohoto zákona vymezuje pozemek jako *„část zemského povrchu oddělenou od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného*

*záměru stavebním úřadem, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“ [3]

Tento pojem je hojně využíván i v občanském zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), avšak v něm není blíže specifikován. Pouze v paragrafu 498 tohoto zákona jsou popisovány movité a nemovité věci následovně: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ [4] Z uvedeného vyplývá, že pozemek je podle občanského zákoníku nemovitou věcí.

Pozemek je pojem obecný. Jako pojem označující konkrétní pozemek, tedy ten zanesený v podkladech a číselně označený, se používá slovo parcela. „*Parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“ [3]

V Katastru nemovitostí má každý pozemek přiřazený druh pozemku podle jeho využití a případných možností výstavby. Např. „*stavební parcelou se rozumí pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.*“ [3]

Ne na všech pozemcích je možné zřídit stavbu. Toto je ovlivněno vyznačením druhu pozemku v Katastru nemovitostí a dále vymezením druhu ploch v regulačním plánu daného města či oblasti. Regulační plán stanovuje podrobné podmínky, jak lze s pozemkem v určité lokalitě nakládat, aby byl zachován hodnotový ráz území s ohledem na životní prostředí.

Dle zákona č. 183/2006 Sb. (Stavební zákon) je „*stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, anebo regulačním plánem.*“ [5]

„*Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami.*“ [5]

Ne všechny pozemky, na kterých je něco umístěno či zřízeno, ačkoliv je daná věc spojena se zemí, mohou být předmětem ocenění. „*Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami.*“ [2, str.13]

### **2.3.3 Nemovitost**

Dle prvotního chápání významu pojmu nemovité věci se jedná o věc nepřemístitelnou. Nemovitost je spojena se zemí pevným základem. Definice nemovité věci dle občanského zákoníku je zmíněna u výkladu pojmu pozemek, jak bylo již výše zmíněno, v paragrafu 498. Dle toho se za nemovité věci považují pozemky a věci, jež jsou bez porušení podstaty nepřemístitelné. [4]



*„Podle v současné době platné legislativy se za nemovitosti považují pozemky a na nich postavené stavby, které jsou s nimi spojeny pevným základem.“ [2, str.8]*

Obecně lze za nemovitou věc označit stavbu a pozemek, přičemž stavba je vždy součástí pozemku. Jako evidence nemovitostí slouží Katastr nemovitostí, jehož záznamy jsou volně přístupné k nahlížení.

Nemovitost nemusí být vždy jen jeden objekt. Většinou se jedná o soubor objektů, které dohromady vytváří funkční celek. *„Součástí nemovitosti je vše, co k ní podle povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím nemovitost znehodnotila nebo poškodila. Příslušenství je samo o sobě stavbou, tzn. nemovitostí, a může existovat samostatně.“ [2, str.8]*

Aby příslušenství mohlo být jako příslušenství označováno, musí být ve vlastnictví stejné osoby, která je majitelem hlavního oceňovaného objektu. Mezi příslušenství nejčastěji patří venkovní úpravy, samostatně stojící garážová stání či jiné přístřešky, studny, ploty.

*„Předmětem ocenění nebo odhadu tržní hodnoty bývá celý soubor nemovitostí – hlavní stavba, vedlejší stavby a parcela.“ [2, str.8]*

#### **2.3.4 Stavba a budova**

Před nabytím účinnosti zákona č. 89/2012 sb., Občanského zákoníku, platilo bez výhrad, že stavba není součástí pozemku. Pokud vlastníkem pozemku a nemovitosti na něm stojící není stejná osoba, pak to platí i nadále. Jestliže stavbu i s pozemkem vlastní jeden majitel, stává se stavba součástí pozemku. [6]

*„Pro účely oceňování se stavby člení na:*

- a) stavby pozemní,*
  - budovy,*
  - venkovní úpravy - např. vodovodní a kanalizační přípojky, plynovody či ploty,*
- b) stavby inženýrské a speciální pozemní,*
  - dopravní,*
  - vodní,*
  - pro rozvod energií a vody,*
  - studny,*
  - plochy a úpravy území,*
  - věže, stožáry, komíny,*
- c) vodní nádrže a rybníky,*
- d) jiné stavby.“ [2, str.8]*

Dle vyhlášky o technických požadavcích na stavby je *„budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ [7]*

*„Stavbou pro výrobu a skladování se rozumí stavba určená pro průmyslovou, řemeslnou nebo jinou výrobu, popřípadě služby mající charakter výroby, a dále*

*pro skladování výrobků, hmot a materiálů, kromě staveb pro skladování uvedených pod písmenem „f“ v tomto zákoně (stavby pro zemědělství).“ [7]*

Pro účely sjednocení postupů měření a výpočtu výměr staveb se vymezují jednotlivé měřené prostory a plochy. Ty jsou využívány nejen pro vytvoření představy o velikosti objektu, ale i pro zavedení jednotné terminologie v rámci dalších výpočtů – aby nejen pro účely oceňování nemovitostí byly porovnávány stejné údaje. Z daných výměr byly dále popsány obestavěný prostor a zastavěná, podlahová, obytná a užitná plocha.

### **2.3.5 Obestavěný prostor**

Zjednodušeně řečeno, obestavěný prostor je objem stavby vyjádřený v metrech krychlových. Může být stanoven vícero způsoby. Mezi dva nejčastější patří stanovení buď podle normy ČSN 73 4055 (Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů) nebo podle tzv. oceňovací vyhlášky. Principiálně se jedná o to, že objekt je pomyslně rozdělen na čtyři části tělesa objektu, na: objem základů, objem spodní stavby, objem horní stavby a objem střešní části. OP dle normy ČSN, tedy jedné z norem o navrhování a provádění staveb, se vypočte jako součet všech čtyř výše uvedených částí objektu.

Pro účely oceňování nemovitostí se však využívá součet pouze „nadměrných“, „viditelných“ částí, tedy objem spodní stavby, objem horní stavby a objem střešní části. OP základů není v tomto výpočtu uvažován. OP se řídí i dalšími parametry, které ovlivňují jeho výpočet, např. typem střechy (tvarem krovu).

### **2.3.6 Zastavěná plocha**

*„Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.“ [8]*

Dle různých legislativních předpisů lze najít v definicích zastavěné plochy určité odlišnosti. Resp. oceňovací vyhláška, zákon o dani z nemovitostí i stavební zákon obsahuje definici v jiném znění. [9]

Zastavěná plocha pozemku je považována za údaj podstatný. I když nemusí mít takový vliv na hodnotu nemovitosti, má význam, co se týká celkového součtu zastavěných ploch v území, kdy na základě této hodnoty nemusí projít realizace nové výstavby, jelikož území v rámci odsouhlasených plánů už nové stavby nepojme.

Pro účely oceňování nemovitostí je však důležité, jak je pojem definován v oceňovací vyhlášce. V té je popsán následovně: *„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [10]*

Zjednodušeně – kdyby se na objekt koukal člověk shora, kolmo na daný objekt, viděl by projekci půdorysu objektu v metrech čtverečních, a to je zhruba hodnota zastavěné plochy.

### 2.3.7 Podlahová plocha

Dle zákona o oceňování majetku je „*podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi.*“ [1]

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. přímo určuje postup výpočtu podlahové plochy: „*Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.*“ Stanovená plocha je udávána v metrech čtverečních a zaokrouhlena na jedno desetinné místo. [11]

### 2.3.8 Obytná plocha

Celková obytná plocha je součtem podlahových ploch všech obytných místností v objektu.

„*Obytná místnost je část bytu, která splňuje požadavky předepsané příslušnou vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.*“ [7]

Mezi obytné místnosti patří zejména obývací pokoj a ložnice, jídelna. Trvalé bydlení značí možnost celoročního pobytu v jednotce. Ta musí mít zajištěné vytápění, osvětlení, přísun čerstvého vzduchu apod.

### 2.3.9 Užitná plocha

Užitná plocha je nejrelevantnější pro stanovení výměry oceňované jednotky, jelikož nejvíce vystihuje prostor, jenž je v rámci jednotky využíván.

„*Měří se uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, sloupy, sloupky, šachty, komíny), funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.*“ [12]

Obrázek 1 – grafické rozdíly mezi podlahovou, obytnou a užitnou plochou



Zdroj: [13] (2021)

### 2.3.10 Cena a hodnota

Ačkoliv jsou pojmy cena a hodnota v běžné mluvě často zaměňovány, na základě jejich významu by mělo být používání těchto pojmů rozlišováno.

#### 2.3.10.1 Cena

Pojem cena je užíván pro určitou peněžní částku. Jedná se o „částku požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou za majetek nebo službu.“ Daná částka může, ale nemusí být zveřejněná, zůstává však fakticky daná. [14, str.23]

Existují různé druhy cen, ať už se jedná o členění cen majetku dle jejich původu, dále druhy cen z pohledu času, účetnictví atd. Nejtypičtější přívlasky pro ceny, se kterými se lze setkat z hlediska teorie oceňování nemovitostí jsou cena pořizovací, tržní, administrativní, zjištěná, dále pak ceny stálé nebo běžné.

„Cena pořizovací je taková cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, u nemovitostí v době výstavby.“ [2, str.15] „Obvykle zahrnuje i náklady spojené s pořízením daného aktiva.“ [14, str.25]

„Tržní cena je cena majetku, jejíž výše byla potvrzena kupujícím a prodávajícím na trhu tím, že byla směna majetku realizována.“ [14, str.24] Došlo tedy ke konkrétnímu obchodnímu styku.

„Cena administrativní je cena majetku zjištěná podle zákona o oceňování majetku.“ [14, str.24] Ten udává přesný postup, jak dojít k jejímu stanovení.

Zjištěná cena je cena stanovená na základě zvláštního oceňovacího předpisu. Zároveň se jedná o ekvivalent administrativní ceny. [14, str.24]

„Stálé ceny – z pohledu oceňování jde o ceny vztažené k určitému výchozímu datu bez vlivu inflace (ocenění ve stálých cenách konkrétního roku).“ [14, str.24]

„Běžné ceny – z pohledu oceňování jde o skutečné ceny platné k datu ocenění.“ [14, str.24]

*„Reprodukční cena je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. [14, str.27]*

Obvyklé ceny bylo dosaženo při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby, v obvyklém obchodním styku v rámci konkrétního území ke dni ocenění. [14, str.25] *„Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodejmi a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase.“ [2, str.15]* Obvyklá cena se stanovuje porovnáním sjednaných cen realizovaných prodejů a do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu.

Reprodukční cena označuje cenu, za kterou by bylo uskutečnitelné nyní, za použití současných technologií, pořídit shodnou stavbu, příp. stavbu se shodnými parametry. [15]

*„Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [2, str.15]*

### **2.3.10.2 Hodnota**

*„Hodnota není na rozdíl od ceny skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase. Je to ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit a těmi, kdo je kupují a prodávají.“ [14, str.17]*

*„Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota...), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ [2, str.15]*

Z pohledu oceňování majetku existují 3 základní kategorie hodnoty:

1. Tržní hodnota,
2. subjektivní hodnota,
3. objektivizovaná hodnota. [14, str.17]

Pod pojmem tržní hodnota se skrývá jiné označení pro potenciální tržní cenu. Jedná se o předpokládanou částku, za kterou by měl být majetek směněn ke konkrétnímu datu mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém průzkumu trhu a rozhodování o nejlepší variantě prodeje, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku. [14, str.19]

Subjektivní hodnota je jiný termín pro investiční hodnotu. To je hodnota majetku pro konkrétního člověka či skupinu lidí uvažující o koupi, investici do určité věci pouze v uvažované konkrétní výši. Ta může být pro každého člověka odlišná, proto subjektivní. Váže dohromady specifický majetek a specifickou osobu investora, skupinu investorů nebo jednotu s určitými investičními cíli. Může být rozdílná od tržní hodnoty. [14, str.20]

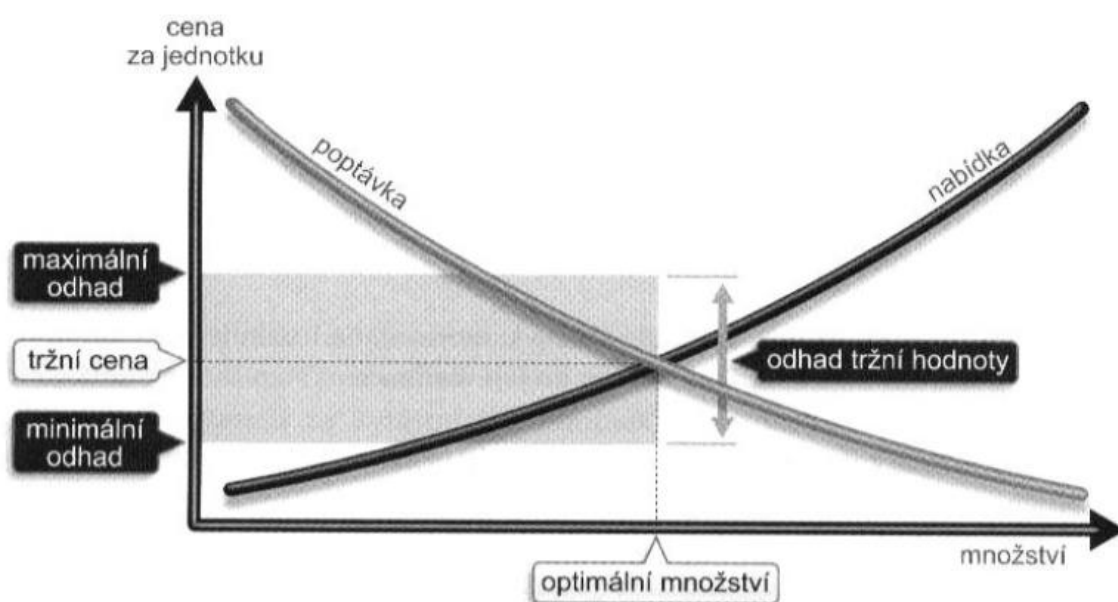
Objektivizovaná hodnota se v co největší míře opírá o všeobecně uznávaná data, její výpočet musí dodržovat určitá pravidla, jednoznačné požadavky, jenž by měl každý další oceňující umět reprodukovat. [14, str.21]

### 2.3.10.3 Rozdíl mezi tržní cenou a tržní hodnotou

„Na rozdíl od tržní ceny, která je skutečnou cenou dosaženou na trhu v důsledku střetávání nabídky a poptávky, je tržní hodnota pouhým odhadem, který má od skutečné tržní ceny určitý rozptyl. Šíře tohoto rozptylu je určena mezní hodnotou minimálního a maximálního odhadu tržní hodnoty.“ [14, str.20]

Výpočet odhadu tržní hodnoty, stanovený vymezením nabídky a poptávky, je více přiblížen v následujícím grafu.

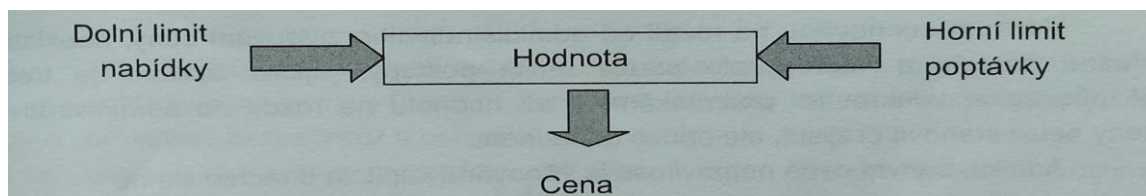
Obrázek 2 – graf znázorňující odhad tržní hodnoty



Zdroj: [14, str.20] (2021)

Hodnota je odrazem názoru, cena je částka za skutečně provedenou transakci, lze ji označit za historický fakt. Tržní hodnota vzniká na základě realitního trhu a na něm probíhajících akcí a požadavků, viz obrázek níže, proto může být odlišná od ceny.

Obrázek 3 – obrázek znázorňující stanovení hodnoty, její možnou rozdílnost od ceny



Zdroj: [2, str.17] (2021)

### 2.3.10.4 Obvyklá cena a tržní hodnota

Pro určení relativně objektivní hodnoty oceňované nemovitosti bývá zjišťována obvyklá cena. K jejímu výpočtu nestačí porovnání nemovitosti s aktuálními nabídkami v realitní inzerci, lze ji stanovit jen porovnáním s realizovanými prodeji. V rámci celé řady oblastí je zákonem upřednostňováno ocenění obvyklou cenou. [16]

Když nelze obvyklou cenu určit, nelze zjistit kupní ceny obdobných nemovitostí, a pokud není stanoveno jinak, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou. Tento postup byl nově zaveden zákonem o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. Účastníci směny musí být osobami bez zvláštního vzájemného vztahu jednající vzájemně nezávisle. [16]

Tržní hodnota je stanovována na základě porovnání dostupné realitní inzerce, v praxi nejčastěji s využitím elektronických zdrojů. Na rozdíl od stanovování obvyklé ceny tedy není nutné zjišťování cen skutečně realizovaných prodejů. [16]

## 2.4 Oceňování nemovitostí

*„Proč oceňovat? Abychom zjistili hodnotu majetku a mohli následně realizovat směnu.“ [2, str.7]*

Pro stanovení hodnoty konkrétní nemovitosti je třeba mít o ní k dispozici určité informace, bez nichž není možné vytvořit relevantní závěry ohledně hodnoty majetku. Těmi jsou:

- účel, ke kterému by mělo předmětné ocenění sloužit,
- datum ocenění,
- smlouvy k existujícím věcným břemenům,
- vyjádření ke skutečnostem majícím vliv na tržní hodnotu nemovitosti (opravy, technické zhodnocení, znevýhodňující faktory aj.).

Mezi další soubor podkladů patří:

- výpis z katastru nemovitostí,
- snímek z katastrální mapy,
- kolaudační rozhodnutí, stavební povolení,
- nájemní smlouvy k pronajímaným prostorům či objektům,
- projektová dokumentace,
- starší znalecké posudky, pokud jsou,
- doklady o výskytu škodlivých látek,
- ekonomické informace k nemovitostem,
- osobní provedení místního šetření,
- fotodokumentace,
- územní plány daného místa,
- cenové mapy. [14, str.38]

Ne vždy je nutné shromáždit informace ze všech výše definovaných bodů. Často některé z nich nejsou k dispozici ani zjistitelné jiným způsobem.

Při shromáždění potřebných informací může odhady majetku dělat kdokoliv pro vlastní potřebu. Pokud má být stanovení ceny relevantní i pro třetí strany, např. při rozhodování o věcech majetkových soudní cestou, musí být odhad proveden odborně správně k tomu oprávněnou a kvalifikovanou osobou či subjektem. Mezi ty patří znalec či znalecký ústav a nově také znalecká kancelář. Tento termín zavedl zákon č. 254/2019 Sb. (Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech), jenž vstoupil v účinnost 1. ledna 2021. [14, str.13]

Znalec je fyzická osoba, která splňuje odborné předpoklady, je bezúhonná, plně svéprávná, má odpovídající materiálně technické zázemí a vybavení jako záruku pro výkon znalecké činnosti, nebyla v posledních 3 letech před podáním žádosti o zápis dle zákonem daných podmínek pokutována, nebo které v posledních 5 letech před podáním žádosti o zápis nebylo zrušeno oprávnění vykonávat znaleckou činnost, není v úpadku, má kontaktní adresu na území České republiky a která po vykonání zkoušky složila bez výhrady slib v zákonném znění do rukou ministra spravedlnosti. [17]

Za znaleckou kancelář může být považována obchodní korporace aspoň o 2 znalcích oprávněných k výkonu činnosti za splnění výše zmíněných podmínek, postupující ve výkonu znalecké praxe dle vypracovaných pravidel a postupů zajišťujících řádný výkon znalecké činnosti. „Znalec může být zaměstnancem, společníkem nebo členem pouze jedné znalecké kanceláře; takový znalec není oprávněn vykonávat současně znaleckou činnost samostatně.“ [17]

Znalecký ústav je právnická osoba (vysoká škola, státní podnik, osoba veřejného práva a další) vykonávající vědeckovýzkumnou činnost v příslušném oboru aspoň po dobu 3 let před podáním žádosti o zápis do seznamu znalců. Znalecký ústav musí zaměstnávat nejméně 1 osobu oprávněnou k výkonu znalecké činnosti splňující podmínky profese znalce. [2, str.15], [17]

Seznamy znaleckých ústavů jsou vedeny Ministerstvem spravedlnosti České republiky. [14, str.15]

Také existuje termín odhadce. „Odhadcem je fyzická osoba mající potřebné odborné vzdělání, způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru.“ [14, str.13] Potřebné odborné vzdělání je základem pro získání živnosti vázané, která je podmínkou pro vykonávání zmíněné činnosti, jež spočívá v oceňování nemovitostí především pro investory či developery.

Při procesu oceňování majetku je určitému předmětu stanovována určitá peněžní hodnota. Stanovit hodnotu lze pro jakoukoliv věc. Co se týká oblasti realit, existují tři hlavní, obecně uznávané přístupy, metody oceňování nemovitých věcí – nákladová, porovnávací a výnosová. Dle účelu či povahy objektu se využívají metody samotné, případně jejich kombinace.

Základní přístupy k ocenění majetku:

1. Založené na ocenění nezbytných nákladů vynaložených na pořízení majetku,
2. na základě tržního porovnání,
3. vycházející z analýzy výnosů či jiných pravidelných příjmů. [14, str.32]

Ze zmíněných přístupů vycházejí metody oceňování majetku. Každá má jiný, specifický, postup a jejich výsledná hodnota reprezentuje odlišné výsledky související s časovým rámcem, viz tabulka.



Tabulka 1 – role jednotlivých metod oceňování

Čas	minulost	současnost	budoucnost
<b>Přístup</b>	1. nákladový	2. porovnávací	3. výnosový
<b>Hodnota reprezentuje</b>	náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	očekávaný výnos z nemovitosti
<b>Výstup</b>	věcná hodnota	porovnávací hodnota	výnosová hodnota
	TRŽNÍ HODNOTA		

Zdroj: vlastní úprava dle [2, str.20] (2021)

### 2.4.1 Oceňovací metody

Při tržním oceňování nemovitostí existují tři standardizované oceňovací metody pro odhad konečné tržní hodnoty nemovitosti:

1. nákladová metoda,
2. výnosová metoda,
3. porovnávací metoda.

Někdy je možné se setkat s oceněním kombinací metod, např. výnosové a nákladové metody. Takové ocenění vychází z oceňovacího předpisu a nemá s tržním oceněním nic společného. Jeho výsledkem není tržní hodnota, ale cena zjištěná. Stejně tak je cena zjištěná výsledkem procesu zjišťování administrativní ceny.

Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) definuje, že „tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“ [18]

Odhad tržní hodnoty nemovitosti tedy nejčastěji vychází z výpočtu váženého průměru tržních hodnot zjištěných nákladovou, výnosovou a porovnávací metodou. U jednotlivých typů nemovitostí se přikládá různá váha té či oné metodě, přičemž není nutné dopočítávat tržní hodnotu všemi třemi způsoby. Zároveň je pro výpočet podstatný účel ocenění a výsledné využití odhadu. [2, str.21]

#### 2.4.1.1 Nákladová metoda

Nákladová metoda vychází z přístupu na bázi nákladů, který představuje technické hledisko nemovitosti. Výsledkem této metody je tzv. věcná hodnota odpovídající celkové výši nákladů, které by musely být vynaloženy v současné době, aby mohla být nemovitost

vybudována znovu do takového stavu, v jakém se nachází ke dni ocenění, včetně nákladů na nákup pozemku. [2, str.62]

*„Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o opotřebení a zohlednění konkrétních i obecných tržních vlivů.“ [2, str.62]*

*„Nákladová stránka nemovitosti je doplňujícím údajem při celé řadě ocenění, větší roli hraje u novostaveb, kde lze předpokládat hospodárnost investice a hospodářský užitek.“ [2, str.21]*

Koncept výpočtu nákladovou metodou je následující:

1. popis oceňované nemovitosti,
2. výpočet OP,
3. stanovení typu objektu,
4. výpočet reprodukční ceny,
5. posouzení životnosti,
6. stanovení opotřebení,
7. zjištění funkčních nedostatků,
8. stanovení ekonomických nedostatků. [2, str.62]

Mezi informacemi pro provedení ocenění mohou být k dispozici data v různé kvalitě, nicméně náklady, jež jsou spjaty s konstrukčním řešením stavby a použitými materiály, technologiemi, jsou stanovovány jako pro novostavbu s obdobnými parametry s odečtem opotřebení. Často je třeba tato data odvodit na základě zkušenosti a znalosti stavebních konstrukcí. Na základě dostupných informací lze pro stanovení předpokládaných nákladů na realizaci stavby použít následující způsoby.

1. *„Globální způsob stanovení nákladů s využitím rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku, (základním kritériem při volbě ukazatele by měl být typ a rozsah konstrukce).*
2. *Stavebnicový způsob stanovení nákladů s využitím agregovaných cen konstrukčních částí a funkčních dílů, (sčítáme ceny jednotlivých konstrukčních částí a funkčních dílů).*
3. *Podrobný položkový rozpočet nákladů s využitím směrných nebo orientačních jednotkových cen stavebních a montážních prací. (potřebujeme projektovou dokumentaci, výkaz výměr, jednotkové ceny příslušných položek rozpočtu.“ [2, str.62]*

K oceňování stavební produkce existují podklady v různých podobách. Mezi nejčastěji používané podklady patří elektronické ve formě databází udržovaných různými rozpočtářskými společnostmi. Nejznámějšími takovými společnostmi jsou ÚRS CZ a Callida. Katalogy a ceníky v tištěné podobě nejsou tak běžné, ale stále jsou vydávány a pracuje se s nimi.

*„V zásadě je možné rozlišovat podklady obsahující položky v této podrobnosti:*

- *jednotkové ceny – směrné ceny, orientační ceny (cena 1 m<sup>3</sup> zdiva cihelného nosného z CP na MVC 2,5 pod omítku),*

- *cenové ukazatele na měrnou jednotku funkčního prvku (cena za 1 m<sup>3</sup> výkopů),*
- *nákladové/cenové ukazatele vztahené k měrné nebo účelové jednotce objektu (m<sup>3</sup> OP).“ [2, str.65]*

Oceňování stavební produkce byla blíže věnována kapitola 2.9 této diplomové práce.

Posouzení životnosti stavby může být uvažováno z několika hledisek. Je nutné rozlišovat životnost:

1. technickou,
2. právní,
3. ekonomickou,
4. morální. [2, str.66]

Technická životnost stavby je závislá na životnosti jednotlivých konstrukčních prvků stavby. Za předpokladu běžné údržby objektu je jeho životnost ukončena v případě zchátrání nebo technického zániku. Obvykle je nadřazena ekonomické životnosti. [2, str.66]

Ekonomická životnost zaniká v okamžiku ztráty výnosů z jejího vlastnictví plynoucích, v momentě, kdy není možné počítat s výnosy ani při změně využívání nemovitosti. [2, str.66]

Morální životnost je spojená s aktuálními trendy v architektuře, trhu, dále se vztahuje ke konkrétním uživatelům objektu a jejich potřebám. Jedná se o období od začátku využívání daného objektu do jeho zastarání, nutnosti upravit dispoziční řešení, standardy. [2, str.66]

*„Opotřebení (znehodnocení) nemovitosti vyjadřuje pokles kvality a ceny nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu. Obvykle se udává v % z hodnoty nové stavby.“ [2, str.67]*

Pro výpočet opotřebení stavby, obdobně jako pro výpočet nákladů stavby, jsou k dispozici tři způsoby:

- globální,
- analytický,
- nákladový. [2, str.68]

*„Globální způsob vychází z odhadu celkové životnosti stavby a počítá s lineárním průběhem opotřebení po celou dobu životnosti stavby, s lineárními průběhy rozdělenými podle intenzity do několika období nebo s nelineárním průběhem, případně průběhy opotřebení kombinuje. Lineární metoda výpočtu opotřebení předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od 0 % u novostavby do 100 % u stavby zchátralé.“ [2, str.68]*

*„Analytický způsob výpočtu opotřebení vychází z odhadu různých životností jednotlivých komponent stavby, zpravidla je opotřebení vypočteno jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponent stavby vážených procentuálními cenovými podíly nebo jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponent stavby vážených s důrazem na jejich dlouhodobou či krátkodobou životnost.“ [2, str.70]*

„Nákladový způsob výpočtu opotřebení vychází z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponent.“ [2, str.73]

Funkční nedostatky zohledňují ve výpočtu tržní hodnoty nemovitosti její morální zastarání. Výše funkčních nedostatků stavby je rovna rozdílu mezi náklady oceňované stavby a odhadu nákladů ideální stavby. [2, str.73]

Ekonomické nedostatky vyjadřují podíl skutečně dosažených cen nemovitostí a jejich věcné hodnoty. [2, str.73]

#### 2.4.1.2 Výnosová metoda

U výpočtu hodnoty nemovitosti výnosovou metodou se vychází ze stanovení příjmů plynoucích z dané nemovitosti. Příjmy mohou být zřejmé, např. dány nájemními smlouvami, nebo stanoveny z obvyklých hodnot v oblasti po provedení místního šetření. Příjmy nemusí být v průběhu roku konstantní, proto je běžné zahrnout do výpočtu odpočet za výpadek nájemného. Suma celkového ročního nájemného, po odpočtu výpadku nájemného, po odečtení nákladů spojených s vlastnictvím a provozem nemovitosti udává hodnotu čistého provozního výnosu. [14, str.46]

Mezi náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti patří např. daň z nemovitosti, pojištění stavby, náklady na pravidelné opravy a údržbu (jejich průměrná hodnota), výdaje za správu objektu aj. Tyto hodnoty bývají většinou přímo zjistitelné, vypočitatelné, příp. lehce určitelné odborným odhadem. [14, str.46]

V následující tabulce lze pozorovat typy výnosů, celkem čtyři, které se k výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti používají a jejich vzájemné vztahy. Jedná se o zjednodušený postup výpočtu provozního výnosu z nemovitosti.

Tabulka 2 – vztah mezi jednotlivými druhy výnosů

<b>potenciální hrubý výnos</b>
- výpadek nájemného a ztráty
<b>= efektivní hrubý výnos</b>
- provozní náklady
<b>= čistý provozní výnos</b>
- splátky půjčky
<b>= čistý provozní výnos po odpočtu splátek</b>

Zdroj: vlastní úprava dle [2, str.43] (2021)

Výnosová hodnota nemovitosti se vypočte jako součet diskontovaných očekávaných budoucích příjmů z jejího pronájmu, tedy příjmů upravených na současnou hodnotu.

Cena vzorku je vypočtena podílem čistého výnosu z nemovitosti a kapitalizační míry. [14, str.47]

*„Kapitalizační míra je vyjádřena jako součet dlouhodobé bezpečné úrokové míry, průměrné předpokládané inflace a odhadem stanovená všeobecná i specifická rizika plynoucí z vlastnictví nemovitosti.“ [14, str.47]*

Výsledná hodnota, výnosová, představuje ekonomickou stránku věci z hlediska tvorby ceny. Tato hodnota *„je důležitá u komerčních nemovitostí, všude tam, kde lze předpokládat výnos z pronájmu.“ [2, str.20]*

Samotná výnosová hodnota nemovitosti se pak vypočte dle známých nebo zjištěných hodnot. Postup výpočtu se dá pak přehledně shrnout do následující tabulky, přičemž efektivní hrubý výnos vznikne po odpočtu vyčíslené hodnoty za neobsazení objektu od ročního výnosu z pronájmu. Po odečtení ročních nákladů, ročního pojistného a daně z nemovitosti od efektivního hrubého výnosu je vyčíslena hodnota efektivního čistého výnosu. Po přenásobení efektivního čistého výnosu stanovenou mírou kapitalizace je známa výsledná hodnota, výnosová hodnota. Ta se před použitím do dalších výpočtu zaokrouhluje, jako výsledky z jiných metod, na celé číslo.

**Tabulka 3 – postup výpočtu výnosové oceňovací metody**

Výnos z pronájmu (rok)
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného
Efektivní hrubý výnos
Náklady na údržbu (rok)
Pojistné (roční)
Daň z nemovitosti
Efektivní čistý výnos
Míra kapitalizace (%)
Výnosová hodnota
<b>TH ke dni odhadu stanovená výnosovým způsobem</b>

Zdroj: vlastní úprava na základě daného postupu výpočtu (2021)

Pokud nejsou přesně definované vstupní parametry, je výpočet výnosové hodnoty ovlivněn zadávanými proměnnými. Mezi ty patří uvažované průměrné ceny nájemného vycházející z hodnot provedené analýzy trhu, obdobně i příjmy a výdaje. Situace na trhu je ovlivněna nabídkou a poptávkou – vyšší poptávka po nemovitostech zvyšuje jejich cenu a tím i výslednou hodnotu. Čím je objekt starší, tím vyšší náklady na jeho provoz musí být vynakládány, naopak čím je novější, tím je jeho provoz hospodárnější. Primární výše požadovaného nájemného může být stanovena subjektivně dle požadavků majitele, vyplývá z požadované míry prospěchu z vlastnictví nemovitosti. Ačkoliv je postup přesně daný,

tyto zmíněné i jiné skutečnosti mají vliv na výslednou hodnotu stanovenou výnosovým způsobem.

### 2.4.1.3 Porovnávací metoda

Při zjišťování výsledné hodnoty porovnávací metodou se vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi na trhu. Ty nemusí být shodné všemi parametry, ale těmi hlavními, které se předem určí jako kritéria pro jejich výběr. Jedná se především o obdobný užitek, podobnost v technickém stavu, srovnatelnost výměr atd. Zjištěné ceny jsou dále po porovnání těchto rozhodujících kritérií korigovány. Metoda vychází ze současnosti a odráží aktuální stav realitního trhu. [2, str.20]

*„Použití porovnávacího přístupu odhadu tržní hodnoty nemovitosti je proces, který je obvykle členěn do tří etap a dílčích celků:*

- 1) *přípravná fáze*
  - *sběr informací*
- 2) *porovnávací fáze*
  - *výběr vzorků – nemovitostí pro porovnání,*
  - *volba vhodného způsobu a jednotky porovnání,*
  - *nalezení cenotvorných odlišností,*
  - *aplikace porovnávací analýzy.*
- 3) *závěrečná fáze*
  - *analýza a vyhodnocení dílčích výsledků,*
  - *výsledná indikace porovnávací hodnoty.“* [2, str.24]

Vyhledávání nemovitostí, vždy podle stejného užitku, využití, tedy i jednoho konkrétního segmentu trhu, by mělo probíhat na základě porovnatelnosti následujících kritérií:

- velikosti sídla, významnosti polohy,
- účelu nemovitosti,
- velikosti, rozsahu využití,
- kvality – způsobu provedení, vybavení,
- využitelnosti,
- hodnoty. [2, str.27]

Dle výše vyjmenovaných kritérií je tedy třeba nashromáždit dostatečné množství obdobných nemovitostí jako základ pro využití porovnávací metody. Jako minimální velikost vzorku je udává počet tří objektů. Ve výběru je nutné uvažovat i externí vlivy, mezi které patří dostupnost objektu či nabízené služby v jejím okolí. Čím více jsou vybrané nemovitosti od té oceňované rozdílné, tím nižší je spolehlivost výsledné porovnávací hodnoty. Tyto skutečnosti lze upravit koeficienty, korekčními činiteli. Těmi lze dorovnat hodnoty porovnávaných parametrů na srovnatelnou výši. [2, str.25]

Tabulka 4 – pravidla vyrovnání cen

Oceňovaná nemovitost	
shodná se vzorkem	$PH = CV$
horší než vzorek	PH je menší než CV
lepší než vzorek	PH je větší než CV

Zdroj: vlastní úprava dle [2, str.29] (2021)

Využití korekčních činitelů pro dorovnání hodnoty porovnávaného parametru na srovnatelnou výši lze aplikovat pomocí odhadnutých procent, násobením či dělením vhodně zvolenými koeficienty, srážkami nebo přírážkami ve finančních částkách. [2, str.29]

Tabulka 5 – úprava ceny vzorku koeficienty

Hodnocení cenotvorné odlišnosti	Základ	X %	X (koeficient)	Absolutní forma v penězích
Vzorek je horší o X	CV	$CV + x \%$	$CV * (1 + x)$	přirážka k CV
Vzorek je lepší o X	CV	$CV - x \%$	$CV * (1 - x)$	srážka z CV

Zdroj: vlastní úprava dle [2, str.30] (2021)

*„Rovněž je důležité rozhodnout, zda budou porovnávány nemovitosti jako celky nebo prostřednictvím přepočtu na vhodně zvolenou jednotku, např. Kč/m<sup>2</sup> užitné, pronajimatelné nebo obytné plochy, Kč/m<sup>3</sup> OP apod.“ [2, str.25]*

Vstupními údaji získanými z analýzy trhu mohou být nabídkové ceny nemovitostí, jež zahrnují nebo naopak nezahrnují provize realitním kancelářím či poplatky. Vše je nutné porovnávat ve výpočtu výsledné porovnávací hodnoty ve stejné cenové hladině, se započtením či nezapočtením patřičných přírážek a úpravou zmíněného.

## 2.5 Charakteristiky realitního trhu

Pro realitní trh, stejně jako pro jakýkoliv jiný, platí univerzálně vžité ekonomické zákony ekonomiky postavené na tržních principech. Jeho jedinečnost spočívá v obchodované komoditě. Nemovitosti jsou ze své podstaty nepřemístitelné, tím je přesně lokalizován i předmětný trh z hlediska nabídky i poptávky. [19, str.21]

Specifika trhu s nemovitostmi:

- nemovitosti jsou jedinečné, mají dlouhou životnost
- nemovitosti jsou fixovány polohou,
- menší počet účastníků trhu,
- složitější rozhodování při koupi či prodeji,
- horší informovanost účastníků trhu, méně zkušeností,

- poměrně vysoké ceny na trhu,
- specifické způsoby financování,
- prodej a nákup bývá zdlouhavý,
- trh je regulován (legislativa). [2, str.19]

Charakteristickým rysem realitního trhu je především nepřemístitelnost obchodovaného produktu. Mimo to má základní principy chování, jež je klíčové znát nejen pro správné analyzování realitního trhu, ale také pro obchodování s nemovitostmi. [19, str.21]

Základní principy realitního trhu, detailněji popsány dále v textu, jsou:

- princip nabídky a poptávky,
- princip očekávání,
- princip substituce,
- princip dynamiky a změny,
- princip obětované příležitosti,
- kontribuční princip,
- balanční princip,
- princip konformity,
- princip gradace,
- princip optimální kvantity a kvality. [19, str.21]

Princip nabídky a poptávky je známý z každého tržního odvětví. Někdo něco, v tomto případě nemovitosti, nabízí k prodeji na opačné straně stojí zájemci toužící po koupi. Charakteristické pro realitní trh je, že většinou je počet lidí nabízejících nemovitosti k prodeji roven počtu nabízených nemovitostí. Zároveň s rostoucí poptávkou rostou ceny, pokud se nabídka nezvyšuje úměrným tempem. [19, str.21]

*„Princip očekávání tvrdí, že hodnota je závislá na velikosti očekávaného prospěchu, který kupující nemovitosti přikládá. Pokud kupující očekává od nemovitosti vyšší prospěch, je ochoten zaplatit vyšší cenu.“ [19, str.22]*

Princip substituce říká, že pokud jsou dva produkty svými vlastnostmi zastupitelné, kupující sáhne po tom levnějším. U analýzy realitního trhu je tento princip aplikován např. při vytváření cenových map pozemků či analýze jiných typů nemovitostí porovnáváním podobných se známou a neznámou cenou, kterou je pak třeba doplnit. [19, str.23]

Princip dynamiky a změny se týká změny cen. Ceny se mění v čase, s poptávkou, jejich platnost je pouze dočasná, a proto je pouze dočasná i vytvořená analýza trhu. [19, str.23]

*„Princip obětované příležitosti, někdy také nazývané náklady ztracené příležitosti, představují pro kupujícího náklady na druhou nejlepší alternativu, kterou tím, že si vybral první, definitivně ztratil.“ [19, str.24]*



Kontribuční princip popisuje, že hodnota celku je vždy pouze součtem jednotlivých dílčích částí. V případě nemovitostí mohou některé komponenty celkovou hodnotu zvyšovat, někdy naopak snižovat. [19, str.24]

*„Balanční princip vychází z předpokladu, že jednotlivé komponenty aktiva se ustalují v určitém vyváženém vztahu. Například u rodinného domu to je poměr stavby a pozemku, u bytové jednotky poměr velikosti obývacího pokoje a terasy.“* [19, str.24]

Princip konformity označuje tržní jev, kdy v určitém období je tendence k určité shodě. Např. shodě v populaci při modernizaci obytných prostor objektů realizací podlahového vytápění, určitým moderním trendem v obkladech a dlažbách, budování bazénů, revitalizace zahrad apod. [19, str.25]

Princip gradace existuje typicky pouze pro realitní trh. *„Popisuje skutečnost, že ceny porovnatelných nemovitostí mají tendenci růst k epicentru výhody.“* [19, str.25]

Princip optimální kvality a kvantity: *„Většinou platí pravidlo, podle kterého je větší množství shodného zboží za stejnou cenu preferováno před menším množstvím.“* [19, str.25]  
U nemovitostí toto doslovně praktikovat nelze. Jedná se spíše o určité požadavky pro určité skupiny lidí, např. bezdětný pár bude preferovat jinou výměru místnosti než rodina s dětmi, zároveň nebudou mít tak velké nároky na vybavenost. [19, str.26]

Nejen zmíněné charakteristické principy mají vliv na chování stav realitního trhu. *„Na hodnotu trhu mají vliv situace v příslušném segmentu trhu, stav nabídky a poptávky po konkrétním typu nemovitosti, stabilita nebo naopak rozkolísanost trhu, konkurenční prostředí, očekávání a předpokládané změny, trendy, druhy a velikosti rizik, snaha o nejlepší a nejvyšší užití, působení politicko-správních, ekonomických, sociálních, demografických a fyzikálních vlivů. Všechny relevantní vlivy je třeba analyzovat a hodnotit s přihlédnutím k účelu ocenění.“* [2, str.7]

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje především:

- územní plánování a stavební řád, daňová politika, životní prostředí, veřejné zájmy,
- zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, inflace, úroková míra,
- vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl,
- poloha, rozsah a způsob zástavby, topografie, sousedi, doprava, architektura, využitelnost a stáří staveb,
- technická, ekonomická a morální životnost. [2, str.7]

## 2.6 Analýza trhu

Pro dobře zpracované ocenění nemovitosti je nutné provést rozbor trhu v lokalitě, kde se oceňovaná nemovitost nachází. Jak již bylo zmíněno, nemovitosti jsou jedinečné a nepřemístitelné, a tak lokalita, ve které se nacházejí může mít pozitivní či negativní vliv na jejich hodnotu.

Rozbor trhu zároveň dává přehled o nabídce a poptávce po konkrétních typech nemovitostí. Pokud je nemovitostí určitého typu na trhu nedostatek, pravděpodobně je to způsobeno vyšší poptávkou po této komoditě. Vyšší poptávka zase může znamenat vyšší cenu, za kterou objekt může být prodán, nebo naopak, v případě přehlcení trhu a potřebě nemovitost prodat.

Pro celkovou analýzu trhu je nutné se zaměřit na více okruhů, dílčích analýz. Mezi ty patří:

- analýza celkové ekonomické situace v dané oblasti,
- analýza komerčních charakteristik nemovitosti včetně vymezení segmentu trhu,
- analýza poptávky po nemovitostech v daném segmentu,
- analýza nabídky a konkurenceschopnosti nemovitosti,
- vyhodnocení celkového stavu trhu a postavení nemovitosti na něm. [2, str.19]

*„Kvalita analýzy trhu je přímo závislá nejen na schopnosti si informace opatřit, ale stejně tak i na znalostech, jak s informacemi pracovat.“ [19, str.27]*

Analýza každého trhu, nejen realitního, je uskutečnitelná jen za dodržení pravdivosti, úplnosti a aktuálnosti informací, správného definování prvků a použití vhodné metodiky. [19, str.27]

Pro jednodušší odhad a představu o vývoji a stavu cen nemovitostí na trhu existují cenové mapy. Různé subjekty vyvinuly, provozují a aktualizují cenové mapy pro byty, domy i pozemky. Ty obsahují údaje vázané na danou lokalitu, k dané nemovitosti. Většinou uvádějí průměrné hodnoty prodejních cen. Cenové mapy jsou zpracovávány hlavně ve větších městech.

## 2.7 Modernizace

Z podstaty smyslu, z prvotního chápání, slova modernizace vyplývá, že se jedná o proces, při kterém je něco uváděno do lepší, modernější podoby, aby to bylo vyhovující požadavkům doby.

*„Modernizace je taková úprava, již se při uplatňování prvků technického pokroku nahrazují části hmotného investičního majetku modernějšími částmi za účelem odstranění následků opotřebení a zastarání vlivem technického rozvoje, zvyšuje se vybavenost hmotného investičního majetku, popřípadě se rozlišuje jeho použitelnost. Ve výstavě se jí rozumí taková změna stavby, kterou se zvyšují (modernizují) užitné vlastnosti stavby nebo její části, aniž se mění účel.“ [20]*

Občas bývá pojem modernizace nesprávně zaměňován s pojmem rekonstrukce. Při rekonstrukci také dochází ke stavebním úpravám, ty však navrací rekonstruovaný objekt do jeho původního stavu, snaží se obnovit původní ráz objektu.

## 2.8 Vliv modernizace na tržní ocenění

Pokud nastane změna vstupních hodnot výpočtů jednotlivých metod, následně dojde i ke změně výsledné výpočtové hodnoty. Jednotlivé metody mají různé vstupy, které lze

modernizací, stavebními úpravami, ovlivnit. Proto byl v této kapitole popsán vliv modernizace u jednotlivých oceňovacích metod na výslednou tržní hodnotu nemovitosti.

### **2.8.1 Nákladová metoda**

Princip nákladové metody spočívá v zahrnutí opotřebení jednotlivých konstrukčních prvků do výpočtu. Opotřebení je známé či je odborně stanoveno dle životností těchto jednotlivých komponent. Životnosti jsou zhruba stanoveny tabulkami, jsou dané, vychází z využitých materiálů, jak již bylo zmíněno. Výsledkem této metody je tržní hodnota odpovídající sumě nákladů na jednotlivé prvky, která by musela být vynaložena dnes, aby mohla být nemovitost vybudována nyní znovu do takového stavu, v jakém se nachází. Pokud tedy dojde k náhradě, doplnění či změně některého prvku objektu, může se jednat o konstrukce samotné, střechu, druhy povrchů či technologické vybavení, ten bude nový a tím pádem bude mít jinou, delší, životnost. V takovém případě bude vliv na výslednou tržní hodnotu pozitivní. Výsledná hodnota nemovitosti bude vyšší, modernizací dojde k jejímu zhodnocení.

### **2.8.2 Výnosová metoda**

Při realizaci modernizace je i u výnosové metody předpokládáno, že by mělo dojít k pozitivnímu ovlivnění výsledné tržní hodnoty nemovitosti. Opět záleží na druhu a rozsahu provedených stavebních úprav. V tomto případě záleží i na dohodě mezi majitelem objektu, investorem modernizace, a subjektem, kterému je, nebo bude, objekt pronajímán. U výpočtu tržní hodnoty výnosovou metodou jsou výše definovány vstupní hodnoty. Zde hraje roli, jestli se bude měnit roční výnos. Může být ovlivněn tím, že sídlící firmě bude zvednuta měsíční výše nájemného. K tomu dojde buď v rámci dohody, když dojde ke zlepšení stavu objektu, tím pádem i k jeho komfortnějšímu využívání. Nebo dojde ke změně užívání stavu objektu, a to si vyžádá jiné nájemníky, s jinou nájemní sazbou. Modernizace může mít vliv i na výši ročních nákladů, záleží na jejím zaměření. Při zmíněné úpravě vstupů bude naplněn potenciál zhodnocení nemovitosti, výsledná tržní hodnota vyšší než před modernizací.

### **2.8.3 Porovnávací metoda**

Obecným předpokladem je, že po modernizaci bude objekt v lepším stavu, než před její realizací. V rámci procesu zjišťování výsledné tržní hodnoty nemovitosti se určuje vzorek obdobných objektů, se kterými se pak, za zvolení vhodných srovnávacích kritérií, oceňovaný objekt porovnává. Mezi zmíněná kritéria může patřit a většinou spadá i podobnost technického stavu, vybavenost. Pokud bude po stavebních úpravách objekt v lepším stavu, než v jakém se nacházel, připadají v úvahu dvě varianty postupu výpočtu. Buď může být vybrán vzorek objektů pro porovnání, stanovena tržní hodnota nemovitosti, následně provedena modernizace a objekt opět porovnán se stejným vzorkem, ovšem s přehodnocenými koeficienty. Nebo může dojít po realizaci modernizace k výběru nového vzorku objektů, vhodnějšího pro porovnání s oceňovanou nemovitostí. Záleží na rozsahu modernizace, jestli zůstává, nebo se mění podstata využívání objektu. Každopádně výsledná tržní hodnota nemovitosti by měla být po modernizaci vyšší.

## 2.9 Způsoby stanovení nákladů na stavební práce

Pokud dojde k rozhodování o realizaci stavebních úprav, většinou je jedním z hlavních kritérií, mající vliv na jejich rozsah či realizaci samotnou, výše jejich celkových nákladů. V určitých fázích přípravy stavebních úprav je přístup ke stanovení nákladů různý. Záleží na podkladech, které jsou k dispozici. Ty také upravují způsob rozpočtování ceny.

Pro rozpočtování na úrovni stavebních objektů, tedy v přípravné fázi investičního záměru, se nejčastěji využívají rozpočtové ukazatele. V pozdějších fázích jsou na úrovni stavebních dílů využívány agregované položky a na úrovni jednotlivých stavebních prací se používají položky katalogů a směrné ceny stavebních prací. [21]

Při počátečním rozhodování o investici bývají náklady stanoveny propočtem, v pozdějších fázích stavby, po vyhotovení projektové dokumentace, je zpracováván položkový rozpočet s danými cenami za jednotlivé položky.

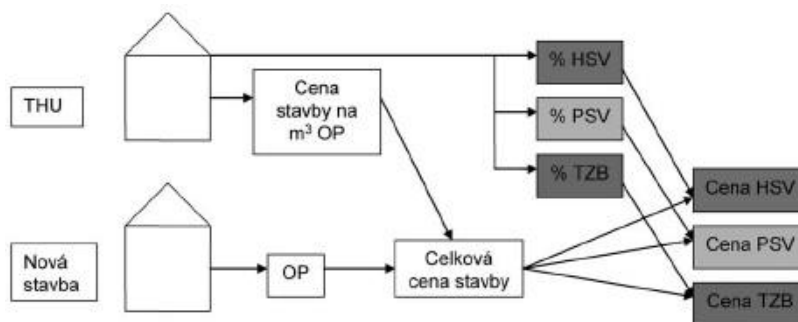
### 2.9.1 Propočet stavby

Propočtem se stanovují náklady na budoucí výstavbu, stavební práce. Jedná se o prvotní odhad ceny pro získání představy o ceně stavebního díla nebo úprav. Zpracovává se v přípravné fázi stavby, když probíhá rozhodování o investičním záměru, a ještě není k dispozici dostatečné množství podkladů. Při sestavování propočtu lze využít technicko-hospodářských ukazatelů zhotovovaných jako jedno z následujících dvou měřítek.

#### Podíl na celkové ceně stavby

- 1) *„Vybereme vzorovou stavbu, která se konstrukčně, funkčně i materiálově, co nejvíce podobá námi oceňované stavbě.*
- 2) *Vybereme položky, které potřebujeme ocenit a rozhodneme, v jaké podrobnosti jejich cenu potřebujeme.*
- 3) *Zjistíme přibližně obestavěný prostor oceňované stavby. Informace závisí na dostupných podkladech v příslušné fázi stavebního řízení. Pokud máme podrobnější dokumentaci, můžeme volit zastavěnou plochu nebo rozsah jednotlivých konstrukčních prvků.*
- 4) *Jednotkovou cenu technicko-hospodářského ukazatele ( $Kč/m^3$ ,  $Kč/m^2$ ...) vynásobíme množstvím hledané položky. Toto provedeme u všech potřebných položek.*
- 5) *Ceny položek sčítáme v jednu celkovou cenu stavby.“* [21]

Obrázek 4 – podíl na celkové stavbě ceny

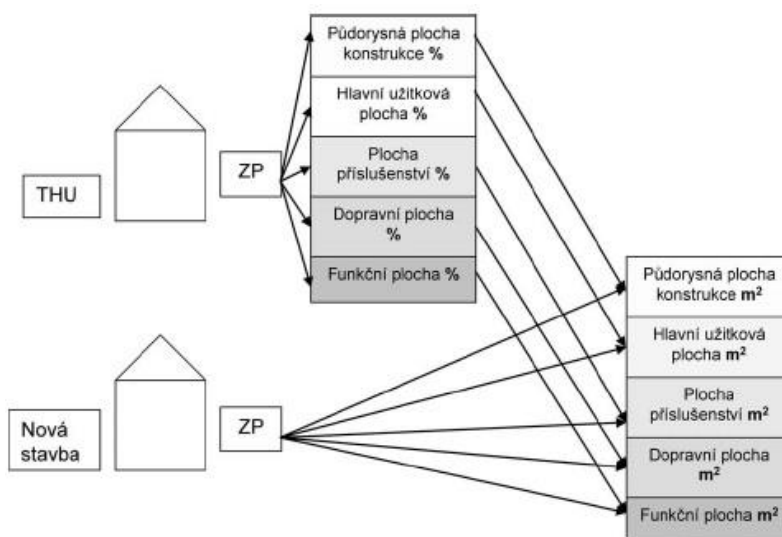


Zdroj: [21] (2021)

### Procentuální skladba ceny na měrnou jednotku

- 1) „Vybereme vzorovou stavbu, která se konstrukčně, funkčně i materiálově, co nejvíce podobá námi oceňované stavbě.
- 2) Zjistíme obestavěný prostor nebo zastavěnou plochu oceňované stavby.
- 3) OP nebo ZP vynásobíme příslušnou cenou stavby na měrnou jednotku ( $m^2$  nebo  $m^3$ ). Rychle tak zjistíme hledanou celkovou cenu stavby.
- 4) Pokud nás zajímá cena podskupin HSV, PSV, TZB, venkovní plochy a vedlejší náklady, můžeme pokračovat vynásobením celkové ceny procentuálním zastoupením každé části.“ [21]

Obrázek 5 – procentuální skladba ceny na měrnou jednotku



Zdroj: [21] (2021)

Ke zjednodušení sestavení propočtu přispívají i cenové ukazatele ve stavebnictví aktualizované pro příslušný rok, dostupné na webových stránkách České stavební standardy, udržované společností RTS, a.s. Ta „na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů na reprezentativních položkových rozpočtech sleduje náklady podle

*jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů následně stanovuje průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.“ [22]*

Cenové ukazatele udávají hodnotu základních rozpočtových nákladů. V případě potřeby a zvážení vlivů stavby je nutné připočítat vedlejší rozpočtové náklady, mezi které patří např. náklady na zřízení, provoz a likvidaci zařízení staveniště, či jiné náklady nezbytné pro zhotovení stavby, nezahrnuté v základních rozpočtech jednotlivých stavebních objektů.

Díky využití podobnosti s jinými stavbami a stanovených THU na kalkulovanou jednotku je uváděná odchylka nákladů na stavební úpravy plynoucí ze sestaveného propočtu od výsledné ceny zhotoveného díla je cca 15 %.

## **2.9.2 Rozpočet stavby**

Položkový rozpočet stavby je sestavený soupis položek složený z pracovních a montážních činností a dodávek konstrukcí. Pro sestavení položkového rozpočtu stavby pro vyčíslení celkových nákladů na stavební práce je třeba mít k dispozici vyhotovenou projektovou dokumentaci. Z projektové dokumentace jsou získávány informace o rozsahu jednotlivých konstrukčních činností, oddílů hlavní a přidružené stavební výroby. Odměřené výměry, rozsahy prací, jsou dle zavedených konvencí doplňovány k položkám rozpočtu a tím je tvořen výkaz výměr. Konvence uvádí zapisovat hodnoty výsledné výměry jako součin délky, šířky a výšky, vhodně zaokrouhlené a v uvedeném pořadí. Daná standardizace je pro případ, aby byl postup kontrolovatelný. Pro určení výsledných cen za jednotlivé položky jsou výměry přenásobeny jednotkovými cenami stavebních prací.

Kromě položek za práce, konstrukční prvky a materiály, tedy za stavební objekty, případně provozní soubory, souhrnně nazývané základní rozpočtové náklady, existují i další nezbytné položky rozpočtu. Ty se nazývají ostatní nebo vedlejší rozpočtové náklady a mezi takové patří náklady na umístění stavby, náklady na ztížené pracovní podmínky, práce mimo standardní pracovní dobu, přesuny stavebních kapacit, odvoz a likvidace odpadů na stavbě vzniklých, náklady na kompletační činnost či jiné náklady se stavbou spojené.

Struktura položkového rozpočtu je přesně daná. V několika sloupečcích jsou uvedeny základní informace o položce, mezi které patří číslo položky v rozpočtu, typ položky (jestli se jedná o položku hlavní nebo přidružené stavební výroby), unikátní kód položky, její popis a dále měrná jednotka, ve které je položka uváděna, množství měrných jednotek, jednotková cena a v neposlední řadě i celková cena za konkrétní položku.

K sestavení položkového rozpočtu slouží mnohé rozpočtářské programy, které se zabývají i vývojem a rozšiřováním databází položek a jejich jednotkových cen. Mezi nejznámější a nejčastěji využívané patří program Kros 4 od společnosti ÚRS CZ, a.s. a systém euroCALC od společnosti Callida s.r.o.

Rozpočet stavby je sestavován především pro získání relativně přesné informace o nákladech na realizovanou stavbu, před započítáním stavebních prací. Takto podložené hodnoty mohou sloužit jako podklad pro získání bankovního úvěru i jako podklad pro výběrové řízení na dodavatele prací, materiálů i technologií. Dále, nejen díky pomoci rozpočtářských programů, může sloužit ke kontrole skutečně vynaložených nákladů

na stavbu. Pro tyto účely se porovnává původně sestavený rozpočet s předpokládanými náklady se skutečnou prostavěností. [23]

## 2.10 Pracovní prostředí

Jelikož je každý člověk jedinečný, každému se pracuje lépe v odlišných podmínkách a pod pojmem ideální pracovní prostředí si představí trochu něco jiného. Nicméně i na pracovní prostředí, jeho funkčnost či vzhled, se vztahují určité regule.

Norma ČSN 73 5305 stanovuje zásady pro navrhování administrativních prostor, jejich částí, zásady pro navrhování stavebních úprav stávajících budov nebo jejich částí obsahujících tyto prostory a pro přestavby a změny v užívání ostatních budov nebo jejich částí, pokud se mění na administrativní budovy a prostory. [24]

Zmíněná norma uvádí, že administrativní budovy se dělí dle účelu a provozu. Podle účelu se jedná o objekty veřejné správy, pošty a jiné, zkrátka podle toho, co v daném objektu sídlí. Administrativní budovy podle provozu zahrnují 3 kategorie, které, spíše než povaha společnosti v nich sídlících, vymezuje počet příchozích návštěvníků v přepočtu na jednoho zaměstnance. Administrativní objekt se musí nacházet v dobře přístupné lokalitě. Kromě dělení jednotlivých prostor na hlavní, vedlejší a dále i jinak konkretizované, stanovuje i plochy na jednoho pracovníka v závislosti na druhu vykonávané činnosti. Největší nároky na prostor vyžaduje ředitelská činnost, pokud je pracovník v místnosti sám, 26 m<sup>2</sup>. Pokud jde o kancelář pro 2 pracovníky vykonávající administrativní činnost, optimální plocha je 10 m<sup>2</sup> na jednoho. Když se jedná o sálový prostor, určený pro více než 8 pracovišť, minimální optimální plocha na administrativního pracovníka je stanovena na 6 m<sup>2</sup>. [25]

Mezi dalšími regulativy upravuje pracovní prostředí i Nařízení vlády č. 361/2007 Sb. stanovující podmínky ochrany zdraví při práci. Požadavky na pracoviště upravuje také zákon č. 88/2016 Sb., kterým se upravují další požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci v pracovněprávních vztazích a o zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při činnosti nebo poskytování služeb mimo pracovněprávní vztahy (zákon o zajištění dalších podmínek bezpečnosti a ochrany zdraví při práci).

Na pracovní prostředí ve výrobních průmyslových budovách se zaměřuje ČSN 73 5105. Tato norma kromě zásad pro návrh nových objektů definuje i zásady pro rekonstrukce stávajících průmyslových budov a výrobních prostor, tzn. místností určených pro výrobu, jako jsou dílny nebo provozovny. Mezi hlavní stanovené požadavky patří zabezpečení optimálních pracovních podmínek, výroby a provozu, architektonické úrovně objektu (včetně interiéru), dopravy a manipulace s materiálem, ochrany životního prostředí, bezbariérového přístup a vybavení, pro pohybově postižené, pokud se uvažuje s jejich zaměstnáváním. Pro práci vykonávanou v sedě musí být na jednoho člověka aspoň 12 m<sup>3</sup> vzdušného prostoru, pro práci ve stoje 15 m<sup>3</sup>. Pokud využívaná zařízení a technologie nevyžadují větší, je minimální světlá výška místnosti 2,5 m. [26]

*„Všechna pracoviště musí být vybavena šatnami, umývárny, sprchami, záchody, úklidovými komorami a denními místnostmi. Podle povahy práce a skladby pracovníků*

se zřizují další hygienická zařízení (místnosti pro mytí pracovní obuvi, zařízení k odprašování a jinému ošetřování osobních ochranných prostředků). Všechna pracoviště musí být vybavena zařízeními na pitnou vodu. Dispoziční řešení, objemové a technické požadavky na hygienické zařízení uvádí ČSN 73 4108. Vytápění a větrání výrobních prostorů musí umožnit vytvoření požadovaného mikroklima pro pracovníky a pro danou výrobu. Ve všech prostorách pracovišť musí být zajištěna výměna vzduchu větráním a pokud jsou pracoviště určená k trvalému pobytu, měla by na něm být zajištěno denní osvětlení.“ [26]

Mezi další normy související s pracovním prostředím, nejen ve výrobě, patří ČSN 73 0580 (navrhování denního osvětlení), ČSN 36 0450 a ČSN 36 0451 (navrhování umělého osvětlení), ČSN 73 0531 (požadavky na ochranu proti šíření hluku), ČSN 73 0540 (tepelně technické vlastnosti konstrukcí), ČSN 01 2725 (barevná úprava prostředí – pro vytvoření pocitu pohody pracovníků a zajištění kulturní úroveň prostředí). [26]

Při návrhu objektů je třeba řešit i zajištění způsobu jejich čištění a údržby. Také je nutné zajistit bezpečnost práce nejen zaměstnanců, ale i osob údržbu provádějících. [26]

Lze na něj a faktory pracovní prostředí utvářející, nahlížet v určité posloupnosti, viz obrázek. [27]

Obrázek 6 – hierarchie pracovního prostředí



Zdroj: [27] (2021)

Jak je i z obrázku zřejmé, pod slovním spojením pracovní prostředí se skrývá vše, co tvoří podklad pro existenci a činnost člověka v pracovním systému. V širším pojetí ho lze vnímat po formální, činnostní, vztahové a bezpečnostní stránce. Do formální stránky patří vybavení a uspořádání pracovišť, výmalba, osvětlení, hluk, mikroklimatické podmínky, přítomnost květin v prostoru či jiné estetické vjemy. Činnostní stránka zahrnuje charakter prováděných činností, odměňování, motivační systém, rozvoj a vzdělávání. Do vztahové stránky spadají vztahy na pracovišti, bezpečnostní stránka se zabývá bezpečností pracovníků a majetku organizace. V užším pojetí je vymezení pracovního prostředí vnímáno spíše v mezích formální stránky, co se týká technického, materiálového zázemí. [28]

V poslední době, s přibývajícím časem stráveným vykonáváním pracovní činnosti v zaměstnání, začíná být zažité, že by pracovní prostředí mělo být co nejpříjemnější.



Dbá se na estetiku, vytvoření vnitřní pohody. Při zařizování místností na pracovišti je více využíváno přírodních materiálů, tlumených barev, je kladen důraz na co nejpříjemnější zvolení osvětlení místnosti. Prostor je, někdy jen pomyslně, členěn na zóny pro práci, odpočinek atd. K pobytu v zaměstnání se začíná přistupovat komplexně, nejde jen o odvedenou práci, ale také o budování dobrých vztahů na pracovišti. V dnešní době je k problematice přistupováno tak, že pokud má člověk dobré zázemí, podává kvalitnější výkony.

### 3 Analýza realitního trhu v Praze

Analýza realitního trhu dané lokality, kde je oceňovaný objekt situován, by měla být vždy součástí procesu oceňování nemovitosti. Jelikož se dále oceňovaná nemovitost nachází na území Prahy, zabývá se tato kapitola analýzou realitního trhu právě v tomto městě.

Hlavní město Praha se nachází zhruba ve středu Čech, na obou březích řeky Vltavy. Skládá se z 10 obvodů, 57 samosprávných městských částí a 112 katastrálních území, které se rozkládají na území 496 kilometrů čtverečních. Praha, jakožto okresní i krajské město, je dále obklopena Středočeským krajem. Se středočeským krajem má velmi dobrou dopravní infrastrukturu. Mnoho lidí z něj do Prahy dojíždí za prací i za jinou občanskou vybaveností.

Obrázek 7 – dělení území Prahy



Zdroj: [29] (2021)

Dle Českého statistického úřadu byl počet obyvatel Prahy k 13.09.2021 roven 1 341 370, což je meziročně nárůst o 0,5 %. To z Prahy dělá druhý nejlidnatější kraj České republiky, hned po kraji Středočeském. Ten měl ke stejnému datu o 63 403 obyvatel více. [30, 31]

Za první a druhé čtvrtletí roku 2021 byla obecná míra nezaměstnanosti v Praze 2,5 %. Od stejného období minulého roku se jedná o nárůst o 0,3 procentního bodu. Celorepubliková obecná míra nezaměstnanosti je uváděna 3 %. To znamená, že si Praha, co se týká zaměstnanosti, vede lépe než zbytek republiky. Vliv na zvyšování nezaměstnanosti, především za poslední rok, mohla mít i pandemie Covidu-19. [30, 32]

Na pražském území se nacházející Mezinárodní letiště Václava Havla odbavuje lety do nebo ze stovek destinací. Jako nejpohodlnější dopravní prostředek v Praze je využíváno

metro. Jeho 3 linky mají délku cca 60 kilometrů. Dále v Praze jezdí 22 denních a 9 nočních linek metra, 118 denních a 15 nočních linek autobusů. Síť městské hromadné dopravy doplňují vlaky. Ty lze využít nejen v rámci dopravy po hlavním městě, ale i mimo něj, ve formě příměstských linek. Dalším pražskými dopravními prostředky jsou lanové dráhy či přívozy. Celý systém Pražské integrované dopravy je pod organizací společnosti ROPID (Regionální organizátor Pražské integrované dopravy). [33]

Praha se nachází na páteřní dopravní trase přes Evropu, potažmo Českou republiku. Z Prahy začínají dálnice D1 směrem na Brno, D4 na Příbram a dále, D5 na Plzeň a Německo, D6 na Karlovy Vary a Německo, D7 na Slaný a Chomutov, D8 na Ústí nad Labem a Německo, D10 na Mladou Boleslav a Turnov a D11 na Hradec Králové. Kolem Prahy by měla v budoucnu být dokončena dálnice D0, tzv. Pražský okruh. S ohledem na parkování se do Prahy autem jezdit moc nevyplatí. Většina pražských částí má zavedené zóny se zpoplatněným rezidentním parkováním. Vzhledem ke zvyšujícímu se počtu dojíždějících lidí přestávají stačit kapacity záchytných parkovišť v okrajových oblastech města. [34]

Pro vyhotovení analýzy realitního trhu byly prozkoumávány realitní servery Sreality.cz a Reality.idnes.cz. Jelikož se inzerované nemovitosti na zmíněných stránkách většinou překrývají, pro daný segment trhu byla využívána vždy jen jedna z nich. Analýza realitního trhu v Praze byla prováděna v říjnu 2021. Kromě území celé Prahy bylo blíže analyzováno i území Prahy 10, kde je oceňovaná nemovitost situována.

### **3.1 Domy na prodej**

V době vypracovávání analýzy realitního trhu bylo v nabídce (myšleno na zmíněných internetových stránkách realitních společností) v Praze dohromady 478 inzerátů rodinných domů na prodej v cenovém rozpětí (včetně provize RK) 3 600 000 Kč - 106 000 000 Kč. Nejlevněji byl nabízen v dražbě objekt o UP 200 m<sup>2</sup> s pozemkem o rozloze 594 m<sup>2</sup> na Praze 4. Cena stanovená odhadcem za tuto nemovitost byla určena na 4 800 000 Kč, což z nemovitosti dělá nejlevněji nabízenou na trhu. Nejdražší byla ohodnocena vila v Praze 4 o UP 1 093 m<sup>2</sup> s pozemkem o rozloze 2 646 m<sup>2</sup>. U zhruba třetiny objektů byla cena pouze na vyžádání u realitní kanceláře.

V Praze 10 - Strašnicích bylo na prodej 7 rodinných domů, vil v cenovém rozpětí od 14 500 000 Kč - 51 500 000 Kč. Nejlevněji nabízený objekt měl UP 140 m<sup>2</sup> a pozemek 184 m<sup>2</sup>. Nejdražší nabízenou nemovitostí byla vila s UP 435 m<sup>2</sup> a 870 m<sup>2</sup> velkým pozemkem.

### **3.2 Domy k pronájmu**

V době vypracovávání analýzy realitního trhu bylo v nabídce v Praze dohromady 250 inzerátů rodinných domů k pronájmu v cenovém rozpětí za měsíční pronájem nemovitosti 20 000 Kč - 290 000 Kč. Ve výši měsíčního nájemného 20 tisíc korun měsíčně bylo možné pronajmout domek s UP 86 m<sup>2</sup> a s pozemkem 700 m<sup>2</sup> nebo rodinný dům o UP 143 m<sup>2</sup> na pozemku o 419 m<sup>2</sup>, oba v Praze – Velké Chuchli. Za 290 000 Kč měsíčně šlo obývat vilu s UP 778 m<sup>2</sup> s plochou zahrady 390 m<sup>2</sup>.

V Praze 10 - Strašnicích byly k pronájmu 3 nemovitosti. První byl rodinný dům o UP 60 m<sup>2</sup> na pozemku o 270 m<sup>2</sup> za 24 000 Kč měsíčně. Druhým byl rodinný dům o 160 m<sup>2</sup> na 170 m<sup>2</sup> velkém pozemku za 43 000 Kč měsíčně. Třetí byl rodinný dům o UP 350 m<sup>2</sup> na pozemku o rozloze 483 m<sup>2</sup> za 65 000 Kč měsíčně.

### 3.3 Byty na prodej

Celkový počet bytů na prodej v Praze byl v průběhu vytváření analýzy realitního trhu v Praze roven počtu 3 319 jednotek. Celkové počty jednotlivých typů bytů, nejlevnější a nejdražší prodejní ceny a lokalita těchto jednotek byly uvedeny do tabulky.

Tabulka 6 – byty na prodej

Typ bytové jednotky	Celkem jednotek	Nejlevnější	Nejdražší
1+kk	394	Praha 2 - Vinohrady	Praha 1 - Staré Město
		11 m <sup>2</sup> za 2 250 000 Kč	118 m <sup>2</sup> za 15 000 000 Kč
1+1	84	Praha 5 - Košíře	Praha 10 - Strašnice
		30 m <sup>2</sup> za 2 000 000 Kč	105 m <sup>2</sup> za 10 750 000 Kč
2+kk	872	Praha 10 - Strašnice	Praha 1 - Staré Město
		41 m <sup>2</sup> za 2 950 000 Kč	174 m <sup>2</sup> za 23 000 000 Kč
2+1	221	Praha 6 - Vokovice	Praha 1 - Staré Město
		36 m <sup>2</sup> za 4 150 000 Kč	79 m <sup>2</sup> za 18 900 000 Kč
3+kk	750	Praha - Újezd nad Lesy	Praha 1 - Staré Město
		56 m <sup>2</sup> za 4 021 000 Kč	206 m <sup>2</sup> za 56 000 000 Kč
3+1	360	Praha 9 - Černý Most	Praha 1 - Staré Město
		80 m <sup>2</sup> za 4 000 000 Kč	196 m <sup>2</sup> za 56 000 000 Kč
4+kk	362	Praha 9 - Černý Most	Praha 5 - Smíchov
		103 m <sup>2</sup> za 5 190 000 Kč	216 m <sup>2</sup> za 35 990 000 Kč
4+1	102	Praha 10 - Michle	Praha 1 - Staré Město
		105 m <sup>2</sup> za 5 900 000 Kč	138 m <sup>2</sup> za 52 990 000 Kč
5+kk	74	Praha 7 - Holešovice	Praha 1 - Staré Město
		98 m <sup>2</sup> za 7 000 000 Kč	235 m <sup>2</sup> za 79 000 000 Kč
5+1	28	Praha 5 - Hlubočepy	Praha 1 - Nové Město

		98 m <sup>2</sup> za 10 990 000 Kč	249 m <sup>2</sup> za 34 880 000 Kč
6 a více	29	Praha 4 - Písnice	Praha 2 - Nové Město
		120 m <sup>2</sup> za 12 500 000 Kč	263 m <sup>2</sup> za 55 000 000 Kč
atypický	43	Praha 7 - Holešovice	Praha 5 - Velká Chuchle
		47 m <sup>2</sup> za 3 490 000 Kč	318 m <sup>2</sup> za 42 025 000 Kč

Zdroj: vlastní tvorba na základě informací z webových stránek (2021)

V Praze 10 - Strašnicích bylo k prodeji celkem 75 bytových jednotek. Nejlevnější byl za 2 500 000 Kč o dispozici 1+kk, výměře 43 m<sup>2</sup>. Nejdražší byt byl o dispozici 4+1 za 15 570 000 Kč o výměře 147 m<sup>2</sup>.

Podle společnosti Deloitte, která pravidelně čtvrtletně sestavuje procentní změny průměrné ceny realizovaných prodejů bytů oproti předchozímu období v krajských městech a společně s tím uvádí průměrnou cenu za m<sup>2</sup> ve sledovaném čtvrtletí, byla průměrná prodejní cena m<sup>2</sup> pražského bytu po druhém čtvrtletí roku 2021 na 105 700 Kč. [35]

### 3.4 Byty k pronájmu

Celkový počet bytů k pronájmu v Praze byl v průběhu vytváření analýzy realitního trhu v Praze roven počtu 4 349 kusů jednotek. Celkové počty jednotlivých typů bytů, nejlevnější a nejdražší ceny měsíčního pronájmu a lokalita těchto jednotek byly opět zaneseny do tabulky.

Tabulka 7 – byty k pronájmu

Typ bytové jednotky	Celkem jednotek	Nejlevnější	Nejdražší
pokoj	49	Praha 4 - Michle	Praha – Vršovice
		9 m <sup>2</sup> za 5 000 Kč	16 m <sup>2</sup> za 19 000 Kč
1+kk	648	Praha 9 - Hrdlořezy	Praha 5 - Košíře
		15 m <sup>2</sup> za 5 500 Kč	30 m <sup>2</sup> za 27 500 Kč
1+1	222	Praha 8 - Čimice	Praha 5 - Košíře
		25 m <sup>2</sup> za 7 500 Kč	55 m <sup>2</sup> za 31 500 Kč
2+kk	1373	Praha 4 - Komořany	Praha – Staré Město
		37 m <sup>2</sup> za 8 000 Kč	106 m <sup>2</sup> za 100 000 Kč
2+1	441	Praha 4 - Michle	Praha 1 - Nové Město
		45 m <sup>2</sup> za 10 000 Kč	107 m <sup>2</sup> za 58 000 Kč
3+kk	639	Praha 6 - Vokovice	Praha 4 - Krč

		46 m <sup>2</sup> za 12 000 Kč	192 m <sup>2</sup> za 110 000 Kč
3+1	443	Praha 9 - Střížkov	Praha 3 - Vinohrady
		62 m <sup>2</sup> za 10 000 Kč	154 m <sup>2</sup> za 78 000 Kč
4+kk	194	Praha 4 - Háje	Praha 5 - Smíchov
		77 m <sup>2</sup> za 15 500 Kč	437 m <sup>2</sup> za 150 000 Kč
4+1	171	Praha 4 - Kamýk	Praha 1 - Staré Město
		79 m <sup>2</sup> za 15 990 Kč	220 m <sup>2</sup> za 125 000 Kč
5+kk	67	Praha 8 - Libeň	Praha 5 - Smíchov
		190 m <sup>2</sup> za 28 000 Kč	371 m <sup>2</sup> za 136 185 Kč
5+1	69	Praha 5 - Radotín	Praha 2 - Vinohrady
		135 m <sup>2</sup> za 23 980 Kč	202 m <sup>2</sup> za 105 000 Kč
6 a více	20	Praha 4 - Krč	Praha 2 - Vinohrady
		127 m <sup>2</sup> za 29 900 Kč	220 m <sup>2</sup> za 85 000 Kč
atypický	13	Praha 4 - Chodov	Praha 1 - Josefov
		20 m <sup>2</sup> za 11 000 Kč	219 m <sup>2</sup> za 99 000 Kč

Zdroj: vlastní tvorba na základě informací z webových stránek (2021)

V Praze 10 - Strašnicích bylo k pronájmu celkem 96 bytových jednotek. Nejlevnější byla nabízena za 8 300 Kč měsíčně, o dispozici 1+kk, výměře 20 m<sup>2</sup>. Nejdražší byt byl o dispozici 5+1, mezonet, k pronájmu za 29 900 Kč měsíčně za výměru 172 m<sup>2</sup>.

Dle cenové mapy udržované Asociací realitních kanceláří ČR zobrazující průměrné tržní nájemné v bytech v obcích nad 5 tisíc obyvatel, která zaznamenává výši průměrného nájemného v odstínech barevné škály, byla v nejsvětějších barvách v Praze uvedena hodnota 180 Kč/ m<sup>2</sup> a v nejtmačších odstínech 394 Kč/ m<sup>2</sup>. Jednalo se o neaktualizovaný údaj, vztažený k březnu 2020. Hodnoty byly přiřazené ke konkrétnímu místu, stavbě v lokalitě. Proto mohou být průměrná data odlišná. [36]

Podle serveru Realtymix.cz byla průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu, vypočtená z měsíční výše nájmu, vztažená k říjnu 2021, stanovena na 324 Kč. Oproti říjnu roku 2020 se jednalo o meziroční nárůst o 2,9%. Průměrná cena měsíčního pronájmu za byt v Praze byla dle jimi vyhodnocených statistik 22 003 Kč. [37]

### 3.5 Pozemky na prodej

V době vypracovávání analýzy realitního trhu bylo v nabídce v Praze celkem 302 inzerátů s pozemky k prodeji. Jednalo se o pole, zahrady, komerční, ale i stavební pozemky v cenovém rozpětí od 93 300 Kč za 311 m<sup>2</sup> velké pole v Dolních Chabrech po 147 361 600 Kč za 47 536 m<sup>2</sup> rozlehlé pole v Zadní Kopanině.

V Praze 10 byly na prodej 3 pozemky. Prvním byl pozemek o rozloze 763 m<sup>2</sup> za 1 142 974 Kč. Jednalo se o zelený pás a chodníky dotvářející uliční ráz. Pozemek byl ve vlastnictví České republiky, Česká pošta s ním měla právo hospodařit. Druhým pozemkem, na prodej za 1 980 000 Kč, byla zahrada o výměře 305 m<sup>2</sup>. Třetí pozemek byl nabízen za cenu 7 217 950 Kč a šlo o 2 410 m<sup>2</sup> velkou plochu tvořící zeleň mezi ulicemi.

### 3.6 Pozemky k pronájmu

Při vypracovávání analýzy realitního trhu bylo v Praze nabízeno 38 pozemků k pronájmu v rozpětí měsíční výše nájemného od 5 000 Kč za 270 m<sup>2</sup> zahrady v Praze Horních Počernicích nebo za zahradu o výměře 470 m<sup>2</sup> v Praze Uhříněvsi po výši nájemného 750 000 Kč za zpevněné plochy v komerčních areálu v Praze Satalicích o rozloze 30 000 m<sup>2</sup>.

Ve Strašnicích byl k pronájmu pouze jeden pozemek, komerční, o výměře 216 m<sup>2</sup> za 15 000 Kč měsíčně. Pozemek měl napojení na všechny inženýrské sítě, avšak byl vhodný k umístění spíše jen buňky, fungující např. jako stánek s rychlým občerstvením.

### 3.7 Ostatní

Kromě domů, bytů a pozemků bylo v Praze inzerováno 341 komerčních objektů k prodeji i k pronájmu, mezi které patřily kanceláře, sklady, výrobní a obchodní prostory či restaurační zařízení. Dalších 28 inzerátů nabízelo prodej a pronájem garáží nebo jen garážových stání.

Co se týká samotných kancelářských prostor, poptávka po nich vzrostla mezičtvrtletně, mezi druhým a třetím čtvrtletím roku 2021, o 17 %. Míra jejich neobsazenosti dosáhla ve třetím čtvrtletí roku 2021 hodnoty 8 %, což bylo lepší, než v jiných městech. S tím souvisely i historicky nejvyšší náklady vynaložené na kancelářské fit-outy doprovázené očekáváními developerů vyšších výdělků z pronájmu. [38]

Nejvíce kancelářských prostor celkem, a zároveň i volných k dispozici, bylo zaznamenáno na Praze 4, naopak nejmenší suma těchto prostor celkem byla na Praze 3. Další hodnoty vztahující se k pražským částem vyjadřující číselné informace, hodnoty, o kancelářských prostorech byly zaneseny do následující tabulky.

Tabulka 8 – stav kancelářského trhu, sumy kancelářských prostor, v užití lokalitě Prahy

Lokalita	Celkem kancelářských prostor (m <sup>2</sup> )	Volných v lokalitě (m <sup>2</sup> )	Míra neobsazenosti (%)	Průměrná výše nájemného (Kč/m <sup>2</sup> )
Praha 1	524 529	35 887	6,8	563
Praha 2	128 978	4 877	3,8	473
Praha 3	121 818	10 496	8,6	435
Praha 4	964 994	73 963	7,7	448
Praha 5	633 592	59 356	9,4	416
Praha 6	217 253	25 113	11,6	409
Praha 7	244 839	12 418	5,1	384
Praha 8	599 930	46 922	7,8	416

Praha 9	144 357	20 063	13,9	340
Praha 10	147 420	9 331	6,3	307
<b>Celkem</b>	<b>3 727 709</b>	<b>298 425</b>	<b>8,0</b>	<b>563</b>

Zdroj: vlastní úprava dle [38] (2021)

Graf níže zobrazuje přehled neobsazenosti a požadovaného nájemného za kancelářské prostory v Praze. Na svislé ose vlevo je výše požadovaného nájemného v eurech za metr čtvereční, svislá osa vpravo znázorňuje procentuální míru neobsazenosti kancelářských ploch. Lze pozorovat poněkud zvláštní trend – ačkoliv výše průměrného nájemného udržovala v roce 2021 stejnou hladinu, po poklesu z poloviny roku 2020, obsazenost kancelářských ploch v roce 2021 neměla výrazněji měnící se tendenci, křivka míry udržuje skoro konstantní hladinu, ačkoliv je zřejmý pomalý nárůst.

Obrázek 8 – přehled neobsazenosti a požadovaného nájemného za kancelářské prostory v Praze



Zdroj: [38] (2021)

### 3.8 Vyhodnocení analýzy realitního trhu v Praze

V Praze bylo nalezeno dohromady 478 inzerátů rodinných domů nabízených k prodeji. Počet domů na prodej v Praze – Strašnicích byl zastoupen 1,46 % z celkového počtu domů na prodej v rámci celé oblasti Prahy. Nicméně při porovnání celkového počtu domů na prodej v Praze s domy na prodej ve Středočeském kraji bylo v Praze v nabídce více domů k prodeji, než by mohl někdo očekávat. Jednalo se skoro o třetinu celkového počtu nabídky inzerované za Středočeský kraj, kde bylo domů k prodeji v nabídce celkem 1 730.

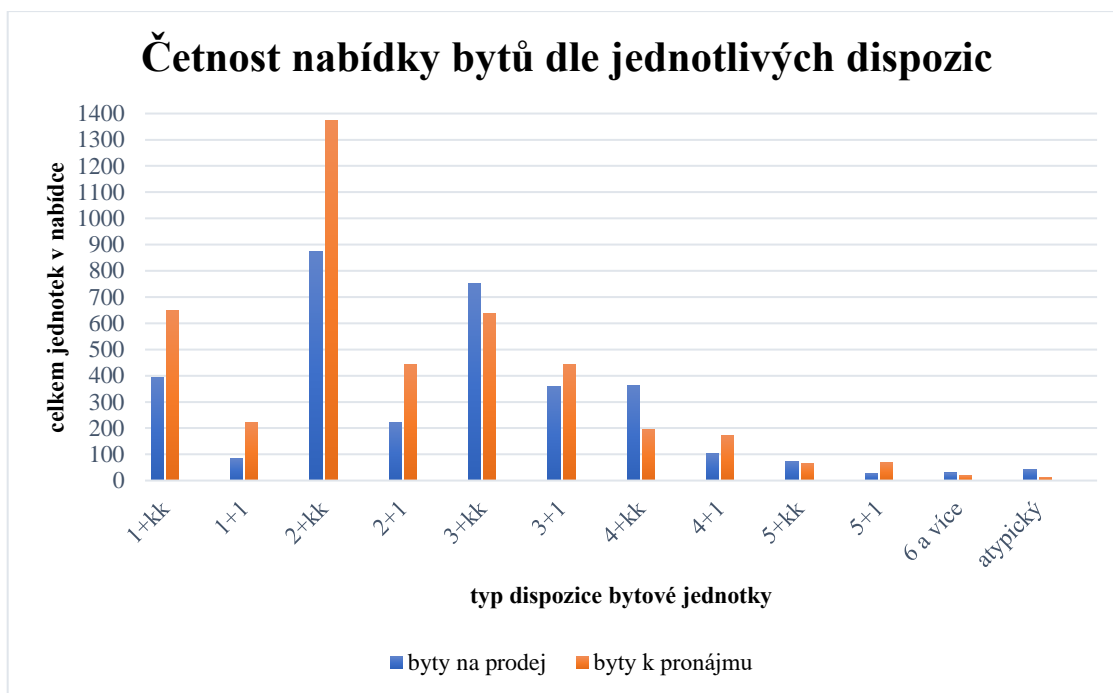
V době zpracovávání analýzy realitního trhu bylo v nabídce v Praze 250 inzerátů rodinných domů k pronájmu, z toho pouze 3 v lokalitě Praha – Strašnice. Nabídka domů k pronájmu byla v Praze poloviční než domů nabízených k prodeji. Počet domů k pronájmu byl však v Praze, opět v porovnání se Středočeským krajem, vyšší. Ve jmenovaném sousedním kraji bylo v nabídce k pronájmu pouze 135 objektů.

Počet bytových jednotek nabízených k prodeji byl roven číslu 3 319. Nejvíce bytů bylo v nabídce o dispozici 2+kk, nejméně o dispozici 1+1. To samé platilo i pro byty nabízené k pronájmu, jejichž počet byl roven 4 349 kusů jednotek. Jako lákavější lokality pro pořízení bytu se jevíly pražské části, ne příliš vzdálené od centra, jako jsou Praha 1 nebo Praha 5, někdy také s vyšším podílem zelených ploch vytvářejícím prostředí pro volnočasové využití. Ty patřily také mezi nejdražší. Naopak jako nejlevnější se jevílo pořízení bytu v oblastech vzdálenějších od centra, mezi které patří Praha 7 nebo Praha 9.



Jaké bylo zastoupení četnosti jednotlivých dispozic bytů v internetové inzerci, tedy v nabídce k prodeji či k pronájmu, je zřejmé z následujícího grafu. Nejvíce bylo nabízeno bytů v uspořádání 2+kk, dále 3+kk a 1+kk. Dispozice 2+1 nebyla tak často zastoupena, ani co se týká výstavby v nových projektech. Od uspořádání 3+1 k větším dispozicím bytové jednotky je zřejmá klesající tendence nabídky a s vyšší cenou je taková i pravděpodobnost zájmu ze strany potenciálního kupujícího.

Obrázek 9 – graf četnosti nabídky bytů dle jednotlivých dispozic



Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Na kancelářském trhu se, zdatelněji než na trhu s ostatními realitami, podepsala pandemie Covid-19. Z grafů průměrných hodnot sestavovaných společnostmi zabývající se dlouhodobě oblastí komerčních realit lze vyčíst konstantní tendenci v křivce výše požadovaného průměrného nájemného od poloviny roku 2020, kdy došlo k propadu zhruba o 40 Kč za metr čtvereční. Společně s propadem nájmu však oproti trendu začala růst i křivka neobsazenosti. S touto pandemií pravděpodobně souvisí i mírně rostoucí křivka neobsazenosti kancelářských ploch.

## 4 Praktická část

Tato část diplomové práce byla věnována vyhodnocení investičního záměru, jehož důležitým aspektem byl především pozitivní vliv stavebních prací na konkrétní nemovitost. Pro vyhodnocení případného zhodnocení nemovitosti byla oceněna ve stavu před modernizací, poté byl proveden návrh dvou variant modernizace a dále byla nemovitost oceněna po případném provedení stavebních prací.

### 4.1 Oceňovaná nemovitost

Kapitola 4.1 byla věnována oceňované nemovitosti. Bylo zde nejdříve obecně popsáno místo, kde se objekt nachází; dále společnost, která v něm sídlí; jak je rozměrný, včetně výpočtů jednotlivých typů ploch; detailní popis byl doplněn legendou a informacemi z katastru nemovitostí.

#### 4.1.1 Popis objektu

Nemovitost je situována na adrese Úvalská 1222/32 na Praze 10 - Strašnicích, nedaleko tramvajové zastávky Nové Strašnice. Budova se nachází v uskupení objektů kolem příjezdové komunikace, jež zároveň slouží jako parkoviště. Příjezd je umožněn pouze z hlavní ulice, tedy komunikace Úvalská. Areál je od této komunikace i od vedlejšího pozemku oddělen omítnutou cihlovou zdí. V jednom z objektů se nachází veterinární klinika, v dalším je sklad. Hodnocený objekt má hlavní vstup umístěn přímo naproti vjezdu do areálu.

Parkoviště pro firemní automobily a návštěvníky veterinární kliniky pojme zhruba 10 vozidel. Zaměstnanci či další návštěvníci mohou využít služeb nezaplatněných parkovacích stání v nedaleké ulici Třebohostická. Ulice v okolní zástavbě, prostor kolem ulice Černokostelecká a blíže k centru města, již spadají do pražských zón vyznačujících se zpoplatněným parkováním, poskytovaných hlavně rezidentům.

V nejbližším okolí jsou převážně rodinné domy, starší vilová zástavba a činžovní domy podél ulice Černokostelecká. Nejbližšími dalšími kancelářskými objekty jsou budovy v Černokostelecké ulici, na zastávce Želivského, která je vzdálena 10 minut jízdy tramvají, poté je další významný reprezentant nové kancelářské výstavby na zastávce metra Skalka – budova Českého statistického úřadu.

#### 4.1.2 O společnosti

Společnost TTC TELSYS, a.s., která v oceňovaném objektu sídlí se zaměřuje především na vývoj a výrobu elektroniky pro řízení výtahů a konstrukce výtahových rozvaděčů. Je to česká společnost s vlastním vývojovým centrem působící na technologickém trhu již přes dvacet let. Zároveň spadá pod českou investiční skupinu TTC, jež podniká zejména v oblasti moderních technologií a realit. Mateřská společnost investiční skupiny TTC je TTC HOLDING, a.s. a ten je jediným akcionářem společnosti TTC TELSYS, a.s. [39]

### 4.1.3 Objekt – dispozice

Jedná se o volně stojící stavbu zděné konstrukce, nepodsklepenou, o dvou nadzemních podlažích pod plochou střechou. Výrobní prostory, v některých místnostech spojené s kancelářskými, tvoří značnou část budovy. Stávající dispozice obou podlaží, viz příloha 2, byly zaznamenány v rámci návštěvy objektu. Do fotografií poskytnutých půdorysů, které neprošly po posledních stavebních úpravách revizí; nebo ke změněným půdorysům neměl výkonný ředitel společnosti, jenž podklady poskytl, přístup; byly zaznamenány odlišnosti oproti původnímu návrhu.

Výkresy byly ponechány v původní, na místě provedené, úpravě rukou. Pro další postup v práci byly tyto podklady shledány jako dostatečné.

Dispozice jednotlivých podlaží jsou zřejmé z následujících tabulek:

Tabulka 9 – legenda 1. NP oceňovaného objektu

<b>1. NP</b>				
<b>Číslo místnosti</b>	<b>Místnost</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Podlaha</b>	<b>Strop</b>
101	zádveří a chodba	15,6	čisticí zóna – koberec; přechod z gumové nášlapné vrstvy; linoleum	bílá malba
102	schodiště	-	linoleum; sokly z bílých dlaždic (poničené)	bílá malba
103	chodba	4,1	linoleum	bílá malba
104	chodba	6,1	linoleum	bílá malba
105	kancelář	18,8	linoleum	bílá malba
106	sklad	17,9	linoleum	bílá malba
107	sklad	26,4	linoleum	bílá malba
108	sklad	9,9	linoleum	bílá malba
109	sklad	8,3	linoleum	bílá malba
110	kancelář	9,7	linoleum	bílá malba
111	chodba s kuchyňkou	6,7	linoleum	bílá malba
112	WC ženy	4,8	dlažba; obklady	SDK podhled
113	WC muži	6,5	dlažba; obklady	SDK podhled
114	dílna	47	linoleum	bílá malba
115	dílna	11,8	linoleum	bílá malba
116	dílna	48,4	linoleum	minerální podhled
117	sklad	15,5	koberec	bílá malba
118	zádveří	5,3	linoleum	bílá malba
<b>Celkem</b>		<b>262,8</b>		

Zdroj: Vlastní tvorba (2021)

Tabulka 10 – legenda 2. NP oceňovaného objektu

<b>2. NP</b>				
<b>Číslo místnosti</b>	<b>Místnost</b>	<b>Výměra (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Podlaha</b>	<b>Strop</b>
201	chodba	6,1	linoleum	bílá malba
202	chodba	19,8	linoleum	bílá malba
203	kancelář	16,7	linoleum	minerální podhled
204	kancelář	18,3	linoleum	minerální podhled
205	kuchyňka	12,7	linoleum	bílá malba
206	kancelář	23,2	linoleum	minerální podhled
207	kancelář	39,9	linoleum	minerální podhled
208	kancelář	12,6	linoleum	minerální podhled
209	kancelář	19,9	linoleum	minerální podhled
210	kancelář	19,6	linoleum	minerální podhled
211	kancelář	25,2	linoleum	minerální podhled
<b>Celkem</b>		<b>214,0</b>		

Zdroj: Vlastní tvorba (2021)

#### 4.1.4 Výpočet obestavěného prostoru a ploch

Výpočty byly provedeny dle platných norem a předpisů.

##### 4.1.4.1 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor nadzemních podlaží byl vypočten jako plocha jednotlivých podlaží přenásobená výškou podlaží. Ke každému podlaží byla započtena polovina objemu jeho stropní konstrukce. V objektu se nenachází suterén, do celkového počtu m<sup>3</sup> tedy nebyl tento objem zahrnut. Nad plochou střechu nevystupují žádné započitatelné prvky. Celkový obestavěný prostor objektu je součtem OP prvního a druhého nadzemního podlaží.

Obestavěný prostor 1.NP:

$$OP = (17,6 * 4,97 + 11,78 * 13,54 + 13,54 * 4,88 + 4,88 * 9,66 + 3,09 * 4,96) * (4,00 + 0,25) \text{ (m}^3\text{)}$$

$$OP = 375,52 * 4,25 \text{ (m}^3\text{)}$$

$$OP = 1595,96 \text{ m}^3$$

$$OP = 1596,0 \text{ m}^3$$

Obestavěný prostor 2.NP:

$$OP = (10,61 * 20,27 + 3,48 * 5,05) * (3,47 + 0,25 + 0,30)$$

$$OP = 232,64 * 4,02 \text{ (m}^3\text{)}$$

$$OP = 935,21 \text{ m}^3$$

$$OP = 935,0 \text{ m}^3$$

Celkový obestavěný prostor:

$$OP = 1596,0 + 935,0 \text{ (m}^3\text{)}$$

$$OP = 2531,0 \text{ m}^3$$

#### **4.1.4.2 Zastavěná plocha**

Výsledná hodnota zastavěné plochy oceňovaného objektu je rovna ploše prvního nadzemního podlaží.

Zastavěná plocha:

$$ZP = 17,6 * 4,97 + 11,78 * 13,54 + 13,54 * 4,88 + 4,88 * 9,66 + 3,09 * 4,96 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$ZP = 375,5 \text{ m}^2$$

#### **4.1.4.3 Užitná plocha**

Celková užitná plocha byla vypočtena jako součet výměr jednotlivých místností prvního a druhého nadzemního podlaží. Ty lze vyčíst z tabulky dispozic podlaží oceňovaného objektu.

Celková užitná plocha:

$$PP = 262,80 + 214,00 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$PP = 476,8 \text{ m}^2$$

#### **4.1.4.4 Podlahová plocha**

Celková podlahová plocha byla vypočtena jako součet podlahových ploch prvního a druhého nadzemního podlaží včetně započtení ploch konstrukčních prvků nacházejících se v těchto prostorech vymezených vnějšími zdmi objektu.

Podlahová plocha 1.NP:

$$PP = 262,80 + 14,50 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$PP = 277,3 \text{ m}^2$$

Podlahová plocha 2.NP:

$$PP = 214,00 + 13,10 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$PP = 227,1 \text{ m}^2$$

Celková podlahová plocha:

$$PP = 277,3 + 227,1 \text{ (m}^2\text{)}$$

$$PP = 504,4 \text{ m}^2$$

## 4.1.5 Stavba – detailní popis objektu

Dokumentace byla poskytnuta výkonným ředitelem společnosti TTC TELSYS, a.s. jako fotografie a .pdf soubory výkresové části architektonického návrhu prvního a druhého podlaží. Tyto výkresy nekorespondovaly s aktuálními dispozicemi budovy – bylo nutné provést místní šetření a úpravu včetně doplnění půdorysů.

Dle dostupné dokumentace a odborného odhadu utvořeného na základě rozmístění nosných zdí jsou základy tvořeny pravděpodobně monolitickými pasy. Na budově nejsou patrné známky prasklin či jiného poškození.

Konstrukční systém objektu je stěnový. Nosná konstrukce je zděná. Jedná se o výstavbu v kombinaci několika stavebních materiálů – monolitický železobeton a vyzdívka z tvárnic či cihel plných pálených. Kromě nosných zdí jsou vyzdívané i příčky. Nosné zdi jsou průměrně v šířce cca 480 mm, příčky mají šířku 100 mm a 170 mm. Ve 2. NP jsou mezi chodbou a kancelářskými prostory, nad úrovní dveřních otvorů, výplně z luxferů. Ty slouží pro prosvětlení chodby, zároveň oba prostory esteticky propojují. Stropy jsou pravděpodobně monolitické.

Vnitřní prostory jsou omítnuté a vymalované bílou barvou, již však vykazující známky časového opotřebení.

V roce 2020 proběhly na objektu stavební úpravy fasády. Ty se týkaly zhotovení nové omítky. V jejím rámci byly také zkontrolovány a lokálně vyspraveny vrstvy kontaktního zateplení. Dle členitosti a viditelných přechodů na povrchu fasády sahá XPS do výšky 1 metru nad úroveň přilehlého terénu, následuje EPS.

Výměna okenních výplní neprobíhala v rámci rekonstrukce v roce 2020, ale již dříve. Okna nejsou starší než 5 let, jsou plastová a mají výplně z izolačního trojskla. Vstupní dveře jsou plastové se skleněnou izolační výplní, ve stejném designu jako okna. Jsou napojeny na zabezpečovací zařízení, které zároveň slouží jako čtečka karet pro zaznamenávání příchodů a odchodů lidí, zaměstnanců, do a z objektu. Dveřní výplně uvnitř objektu jsou dřevěné, většinou plné, v ocelových zárubních, standardních rozměrů, jejich design však není sjednocen.

Střešní krytina ploché střechy je z asfaltových pásů, jedná se o nepochozí střechu. Klempířské prvky jako svody či oplechování stříšek nad vstupními dveřmi byly nově instalovány při stavebních úpravách v roce 2020. Na střeše se nachází pouze výstupy těles komínů, jelikož objekt nemá instalované vzduchotechnické rozvody. Výstup na střechu je umožněn z jedné z kanceláří v druhém nadzemním podlaží.

Do druhého nadzemního podlaží vede přímočaré dvouramenné levotočivé schodiště s kovovým zábradlím, výtah se v budově nenachází. Přístup tedy není bezbariérový, způsob využití objektu to nevyžaduje.

Na podlahách ve většině prostor, tedy v chodbách, výrobních prostorech, kancelářích i na schodišti je linoleum položené na betonové mazanině. Za vstupními dveřmi je čistící zóna z koberce, na kterou navazuje zhruba 2 metry dlouhá chodba s gumovou podlahovinou s penízkovým vzorem. V prostorách WC je keramická dlažba o rozměru

strany čtverce 200 mm. Stejně obklady jsou instalovány i na stěnách, do výšky 1,5 metru. Podlahy místností v 1. NP mají různé výškové úrovně. Přechody mezi nimi tvoří přechodové lišty a plechové rampy.

Ve druhém podlaží je instalován minerální podhled, nicméně v 1. NP není sjednocen typ zakrytí stropu. Minerální podhled je pouze v místnosti č. 116. Osvětlení zajišťují stropní trubicová svítidla (zářivková).

Stěny jsou zasaženy vlhkostními projevy. Většina vad souvisejících s vlhkostí se vyskytuje na obvodových stěnách. Typickou vadou související s pronikáním vlhkosti do obvodových konstrukcí je vlhkostní pás nacházející se cca do výšky 450 mm nad úroveň nášlapné vrstvy prvního podlaží.

Vytápění je ústřední. Dodávka tepla proudí z teplárny, kromě toho je u objektu instalován výměník tepla. Komíny jsou v dobrém stavu. Elektroinstalace je v pořádku. V objektu jsou rozvody studené i teplé vody, vnitřní kanalizace ze všech zařizovacích předmětů. Na všech prvcích probíhají v pravidelných intervalech potřebné revize.

V objektu jsou dvě kuchyňky s kuchyňskou linkou, dřezem, lednicí a rychlovarnou konvicí, na každém podlaží jedna. První kuchyňka je v chodbě spojující vstupní schodišťový prostor a hlavní výrobní prostory, druhá je situována na konci chodby ve druhém podlaží. Obě mají za kuchyňskou linkou obklad ze světlých keramických obkladaček rozměru 200 x 200 mm. Z kuchyňky v chodbě v 1. NP vedou dveře na pánské a dámské, oddělená, WC, která byla opravována zhruba před deseti lety.

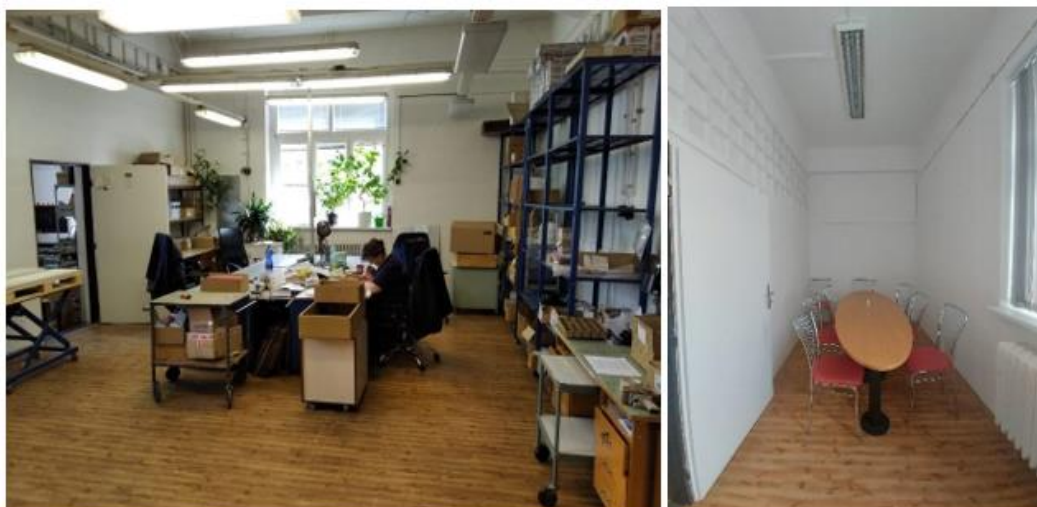
Budova je využívána jako výrobní a sídlo společnosti TTC TELSYS, a.s. V přízemí jsou z většiny výrobní prostory a sociální zázemí. V prvním nadzemním podlaží jsou kanceláře a zasedací místnost.

**Obrázek 10 – fotografie oceňovaného objektu (pohled na fasádu, vstupní chodba se schodištěm)**



Zdroj obrázků: Vlastní fotografie (2021)

Obrázek 11 – fotografie oceňovaného objektu (montážní hala, kuchyňka ve 2.NP)



Zdroj obrázků: Vlastní fotografie (2021)

#### 4.1.6 Pozemek – popis

Pozemek je rovinný, bez jakékoliv zatravněné části, celý pokrytý betonovou vrstvou. Na pozemku se kromě stavby samotné, představující zájmový objekt, nachází další budovy. Ty jsou buď využívány jako sklady nebo jsou pronajímány jiným společností.

Podle územního plánu hlavního města Prahy, dostupného online na webových stránkách aktualizovaných k datu 1.1.2021, spadá pozemek do šedě podbarvené oblasti označené VN. Jedná se tedy o pozemek nerušící výroby a služeb.

Detailnější informace o pozemku lze získat náhledem do Katastru nemovitostí. Údaje z katastru získané jsou v následující tabulce. [40]

Tabulka 11 – informace o pozemku z katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

parcelní číslo	2686
Obec	Praha
katastrální území	Strašnice
číslo LV	1561
výměra (m <sup>2</sup> )	1389
typ parcely	parcela KN
druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří

#### Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Strašnice, č.p.1222; jiná stavba
---------------------------	----------------------------------



Stavba stojí na pozemku:	p.č. 2686
Stavební objekt:	č.p.1222
Ulice:	Třebohostická, Úvalská
Adresní místa:	Třebohostická 1222/1, Úvalská 1222/32

### Vlastníci, jiná oprávnění

DOLPHIN, s.r.o., Úvalská 1222/32, Strašnice, 10000 Praha 10

### Způsob ochrany nemovitosti

Parcela nemá evidované BPEJ.

### Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Zdroj: Vlastní tvorba na základě výpisu z Katastru nemovitostí (2021)

Obrázek 12 – výstřížek z mapy Katastru nemovitostí (pozemek)



Zdroj: Katastr nemovitostí [40] (2021)

## 4.2 Tržní hodnota pozemku

Hlavní město Praha má zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků nacházejících se na jeho území. Po poslední aktualizaci, k datu 02.01.2021, z ní lze pro zadanou parcelu, na které se oceňovaný objekt nachází, zjistit, že cena jednoho m<sup>2</sup> byla stanovena na 6 210 Kč. Nicméně ceny nemovitostí v poslední době prudce rostou, s nimi roste i cena pozemků. Proto je vyčtená cena za m<sup>2</sup> aktuálně spíše orientační, ceny stavebních pozemků v cenové mapě již neodrážejí aktuální tržní hodnotu. [41]

Tržní hodnota pozemku, který má výměru 1 389 m<sup>2</sup>, byla po přenásobení zjištěných hodnot stanovena na 9 056 975 Kč. S přihlédnutím k rostoucím cenám nemovitostí byla hodnota navýšena pěti procenty. Výsledná tržní hodnota pozemku byla zaokrouhlena na 9 060 000 Kč.

### 4.3 Tržní hodnota nemovitosti stanovená nákladovým způsobem

Není znám přesný rok výstavby objektu, období výstavby bylo odhadnuto na 2. polovinu 20. století, stáří zhruba 60 let. Opotřebení bylo stanoveno aplikací analytické metody, vycházející z hodnot z neúplné projektové dokumentace a z informací výkonného ředitele společnosti aktuálně v objektu sídlící. Pro případné vyčtení hodnot z oceňovací vyhlášky potřebných jako vstupní hodnoty do výpočtu byl objekt určen dle typu stavby podle druhu svislé konstrukce, počtu nadzemních podlaží a podsklepení jako typ B – zděný se 2 podlažími, částečně podsklepený. Jedná se o kancelářské a výrobní prostory, nikoliv však halové, proto by byly použity hodnoty z tabulek pro zděné objekty, zahrnující spíše rodinné domy a objekty pobytového typu.

Dle stáří jednotlivých prvků s přihlédnutím k jejich uvažované životnosti bylo opotřebení stanoveno na 46,99 %.

Tabulka 12 – výpočet opotřebení oceňované nemovitosti

Název prvku	Hodnota životnosti (Ž)	Cenový podíl (cp)	Stáří prvku (S)	S/Ž	Opotřebení
Základy	150	7,20%	60	0,400	2,88%
Svislé konstrukce	100	21,80%	60	0,600	13,08%
Stropy	100	11,9%	60	0,600	7,14%
Zastřešení mimo krytinu	90	5,40%	60	0,667	3,60%
Krytiny, střecha	60	2,00%	1	0,017	0,03%
Klempířské konstrukce	50	0,60%	1	0,020	0,01%
Úpravy vnitřních povrchů	50	6,20%	20	0,400	2,48%
Úpravy vnějších povrchů	45	3,10%	1	0,022	0,07%
Vnitřní obklady keramické	40	2,80%	10	0,250	0,70%
Schody	100	2,30%	60	0,600	1,38%
Dveře	60	3,40%	20	0,333	1,13%
Okna	60	5,30%	5	0,083	0,44%
Povrchy podlah	45	2,70%	20	0,444	1,20%
Vytápění	40	4,70%	30	0,750	3,53%
Elektroinstalace	40	5,20%	15	0,375	1,95%
Bleskosvod	50	0,30%	1	0,020	0,01%
Vnitřní vodovod	40	3,10%	30	0,750	2,33%
Vnitřní kanalizace	40	2,90%	30	0,750	2,18%
Zdroj teplé vody	30	1,60%	10	0,333	0,53%
Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	45	3,80%	10	0,222	0,84%
Ostatní	50	3,70%	20	0,400	1,48%
<b>Celkem</b>		<b>100,00%</b>			<b>46,99%</b>

Zdroj: vlastní úprava (2021)

Pro výpočet agregované ceny za metr krychlový obestavěného prostoru byla využita hodnota základních rozpočtových nákladů. Základní hodnota vyčtená z tabulek stavebních standardů pro rok 2021 byla navýšena o 5 % z důvodu uvažování rostoucích cen

na trhu nemovitostí. Upraveným procentem byla přenásobená hodnota ZRN. Upravená agregovaná cena za m<sup>3</sup> tedy vzrostla z tabulkových 7 500 Kč na 7 875 Kč.

Vstupními parametry pro výpočet tržní hodnoty oceňované nemovitosti nákladovým způsobem jsou agregovaná cena, obestavěný prostor a procento opotřebení. Všechny parametry byly stanoveny v předchozích výpočtech. Po přenásobení OP agregovanou cenou a následném odpočtu opotřebení byla tedy vypočtena výsledná tržní hodnota objektu.

**Tabulka 13 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti nákladovým způsobem**

AC	Agregovaná cena	7 875,00 Kč/m <sup>3</sup>
OP	viz výměry	2 531,20 m <sup>3</sup>
CN	CN = AC * OP	19 933 200,00 Kč
Opotř.	opotřebení	46,99 %
C = CN – Opotř.	TH po odpočtu opotřebení	10 566 589,32 Kč
Cn	TH objektu stanovená nákladovým způsobem	10 570 000,00 Kč
Pozemek	TH pozemku	9 060 000,00 Kč
Cn + pozemek	Cn + tržní hodnota pozemku	19 630 000,00 Kč
<b>Tržní hodnota nemovitosti stanovená nákladovým způsobem</b>		<b>19 630 000,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní úprava (2021)

Tržní hodnota se udává po zaokrouhlení ceny z výpočtu na celé číslo. Pro zjištění výsledné tržní hodnoty oceňované nemovitosti bylo nutné k tržní hodnotě objektu připočíst hodnotu pozemku. Výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti jako celku stanovená nákladovým způsobem byla stanovena na 19 630 000 Kč.

#### **4.4 Tržní hodnota nemovitosti stanovená porovnávacím způsobem**

Pro stanovení tržní hodnoty porovnávacím způsobem byly vyhledány informace o obdobných nemovitostech na realitních serverech. Data byla shromažďována v období od května do října roku 2021. Mezi kritéria, která měly porovnávané nemovitosti splňovat patří následující.

- 1) Muselo se jednat o komerční nemovitost, která byla využívána spíše jako výrobní, skladové či kancelářské prostory.
- 2) Užitná plocha prodávaných prostor musela mít výměru aspoň 150 m<sup>2</sup>.
- 3) Objekt či prostory se musely nacházet ve stejné lokalitě jako oceňovaný objekt. Jako hlavní lokalita byla zvolena celá oblast města Prahy.
- 4) Prodáváný objekt či prostory musely být v dobrém stavu, případně před rekonstrukcí.

Byly nalezeny takové nabídky nemovitostí na realitních serverech, jež jsou obdobné jako oceňovaný objekt. Kompletní inzeráty jsou součástí přílohy 3.

Pro přehlednost a pro účely navazujícího výpočtu byl obsah inzerce, jednotlivých inzerátů, shrnut a údaje z nich dále potřebné byly přepočteny v textu níže.

## Nemovitost č. 1 - “ulice Sokolovská”

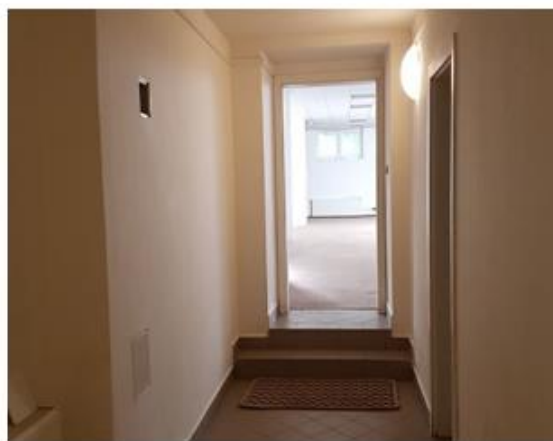
Inzerce uvádí, že se jedná o komerční prostory v prvním podzemním podlaží cihlového činžovního domu a v jeho přístavku. Dispozičně: 2 hlavní místnosti (halové kanceláře), kuchyňka, úklidové komory, oddělené sociální zázemí, sklady, vstupní hala. Prostory jsou vybaveny klimatizací, rozvody internetu a telefonu. Vytápění je ústřední samostatným plynovým kotlem.

Tabulka 14 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 1

Lokalita	Sokolovská, Praha 9 - Vysočany
Užitná plocha	339 m <sup>2</sup>
Cena	10 990 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	10 440 500 Kč
Objekt – využití	komerční prostory, přev. kanceláře a sklady
Stav objektu	Dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	32 419 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Obrázek 13 – fotografie nemovitosti č. 1



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

## Nemovitost č. 2 - “ulice Vlkova”

Jedná se o komerčně administrativní prostory rozložené do čtyř podlaží s následujícím uspořádáním: polosuterén – sklady, sociální zařízení; 1.NP – dílny, sklady, 2 kanceláře, sociální zařízení; 2.NP – 5 kanceláří, velká jednací hala, kuchyňka, sociální zařízení; 3.NP – archiv, ubytovny, učebna.

Prostory jsou vytápěny dvěma plynovými kotli. Nášlapnými povrchy jsou dlažby, PVC, koberce. Část oken je původní dřevěná, část je plastová.

Tabulka 15 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 2

Lokalita	Vlkova, Praha 3 – Žižkov
Užitná plocha	1152 m <sup>2</sup>
Cena	39 663 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	37 679 850 Kč
Objekt – využití	komerčně administrativní prostory
Stav objektu	dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	34 430 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Obrázek 14 – fotografie nemovitosti č. 2



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

### Nemovitost č. 3 - “ulice Trojická”

Jedná se o prostory k rekonstrukci pro obchod, kanceláře, servis či opravnu v přízemí cihlového sedmipatrového domu.

Tabulka 16 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 3

Lokalita	Trojická, Praha 2 - Nové Město
Užitná plocha	150 m <sup>2</sup>
Cena	17 900 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	17 005 000 Kč
Objekt – využití	nebytové prostory, přev. kanceláře, sklady
Stav objektu	před rekonstrukcí

Cena za m <sup>2</sup>	119 333 Kč
------------------------	------------

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Obrázek 15 – fotografie nemovitosti č. 3



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

#### Nemovitost č. 4 - “ulice K Lánu”

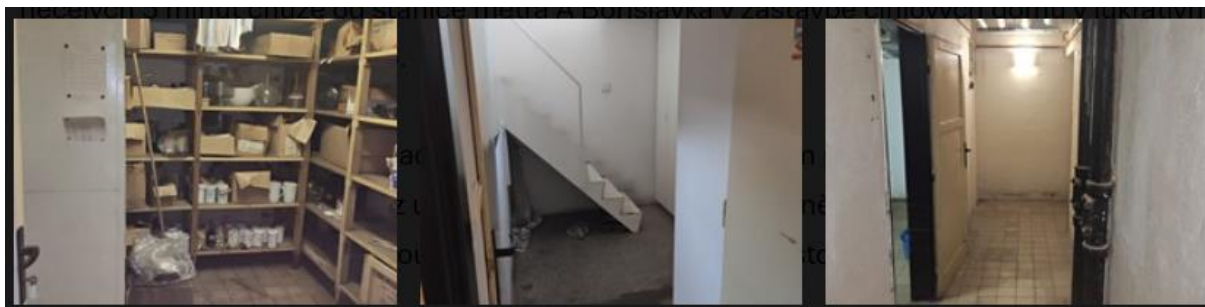
Jedná se o nebytový prostor v prvním podzemním podlaží a v prvním nadzemním podlaží cihlového pětipatrového domu. Aktuálně slouží jako lékárna a jí přidružené kancelářské a skladové místnosti.

Tabulka 17 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 4

Lokalita	K Lánu, Praha 6 – Vokovice
Užitná plocha	233 m <sup>2</sup>
Cena	8 500 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	8 075 000 Kč
Objekt – využití	komerční prostory, přev. kanceláře a sklady
Stav objektu	Dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	36 481 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Obrázek 16 – fotografie nemovitosti č. 4



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

### Nemovitost č. 5 - “ulice Křížíkova”

Jedná se o nebytový prostor v podzemním podlaží cihlového patrového domu, před rekonstrukcí. Dispozičně: pět kanceláří, čtyři skladové místnosti, oddělená sociální zázemí. Vhodné pro obchodní a skladové prostory.

Tabulka 18 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 5

Lokalita	Křížíkova, Praha 8 - Karlín
Užitná plocha	235 m <sup>2</sup>
Cena	8 000 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	7 600 000 Kč
Objekt – využití	komerční prostory, přev. kanceláře a sklady
Stav objektu	před rekonstrukcí
Cena za m <sup>2</sup>	34 043 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Obrázek 17 – půdorys nemovitosti č. 5



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

## Nemovitost č. 6 - “ulice Oldřichova”

Jedná se o nebytový prostor v patrovém domě nacházející se ve dvoře bytového domu, se vchodem situovaným do ulice. Prostory se rozkládají na 3 podlažích, přičemž v podzemních podlaží jsou dílny a sklady, v přízemí je recepce a učebny, prvním nadzemní podlaží je momentálně využíváno jako bytová jednotka.

Tabulka 19 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 6

Lokalita	Oldřichova, Praha 2 – Nusle
Užitná plocha	371 m <sup>2</sup>
Cena	25 990 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	24 690 500 Kč
Objekt – využití	komerční prostory, přev. sklady, dílny
Stav objektu	Dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	70 054 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Obrázek 18 – fotografie nemovitosti č. 6



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

## Nemovitost č. 7 - “ulice Květinová”

Jedná se o skladovací prostory kanceláří, kuchyňkou a sociálním zázemím v přízemním objektu.

Tabulka 20 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 7

Lokalita	Květinová, Praha 3 - Žižkov
Užitná plocha	252 m <sup>2</sup>



Cena	11 455 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	10 882 250 Kč
Objekt – využití	komerční prostory, přev. sklady
Stav objektu	Dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	45 456 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Obrázek 19 – fotografie nemovitosti č. 7



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 3 (2021)

Ceny z inzerátů jednotlivých objektů byly pro výpočet sníženy pěti procenty, která byla odhadnuta jako výše provize realitní kanceláři a poplatků spojených s prodejem nemovitosti, jež byly uváděny jako započtené v celkové ceně.

Kromě čtyř zmiňovaných kritérií, na jejichž základě byly porovnávací objekty vybírány, zahrnuje výpočet i další, mezi které patří technologické a sociální vybavení či stavy povrchů, možnost parkování a další.

Vybrané nemovitosti byly vhodně zvolenými koeficienty upraveny do stavu tak, aby bylo možné je porovnat s oceňovaným objektem. U porovnávaných hodnot, kde byl posouzen stav lepší, než v jakém je oceňovaný objekt, byla zvolena hodnota koeficientu, kterou se násobí cena daného objektu, menší než jedna. Tam, kde se dala porovnávaná hodnota určit jako horší, byl zvolen koeficient větší než jedna.

V případě porovnání lokality bylo uvažováno s dostupností a atraktivitou umístění objektu. Pokud se pražská část nachází dále od centra (byla uvažována Praha 1) a zároveň i dál od lokality, kde se nachází oceňovaný objekt, pak bylo uvažováno s horším umístěním, pokud tomu bylo naopak, byl zvolen koeficient menší než 1.

Využití objektu bylo posuzováno z hlediska odlišností s využitím oceňovaného objektu. Mezi porovnávanými objekty jsou i takové, jež nejsou provozovány čistě jako výrobní či kancelářské prostory. V tom případě jsou uvažovány v tomto parametru jako horší.

Při porovnání sociálního zázemí byl zvážen počet, oddělení toalet na pánské a dámské. Dále zde bylo porovnáno, zda je k dispozici kuchyňka. Pokud nebylo uvedeno, byla počítána hodnota koeficientu rovna jedné, tedy že lze daný parametr uvažovat shodný s oceňovaným objektem. Stejný postup byl zvolen i pro porovnávání technologického vybavení (typ vytápění, klimatizace).

Tabulka znázorňuje výpočet tržní hodnoty oceňované nemovitosti včetně zdůvodnění využití koeficientů. Výsledná tržní hodnota objektu porovnávací metodou byla stanovena na 25 325 000 Kč.

Tabulka 21 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem

	Oceň. nem.	Nem. č.1	Nem. č.2	Nem. č.3	Nem. č.4	Nem. č.5	Nem. č.6	Nem. č.7
Cena výchozí (Kč)		10 440 500,00	37 679 850,00	17 005 000,00	8 075 000,00	7 600 000,00	24 690 500,00	10 882 250,00
UP (m <sup>2</sup> )	477	339	1 152	150	233	235	371	252
Cena za 1m <sup>2</sup> UP (Kč)		30 797,94	32 708,20	113 366,67	34 656,65	32 340,43	66 551,21	43 183,53
Lokalita	Praha 10 - Strašnice -	Praha 9 - Vysočany dále od centra	Praha 3 - Žižkov blíže centru	Praha 2 - Nové Město lepší dostupnost	Praha 6 - Vokovice dále od centra, opačná strana Prahy	Praha 8 - Karlín dále od centra	Praha 2 - Nusle lepší lokalita	Praha 3 - Žižkov blíže centru
	1,00	1,02	0,97	0,95	1,07	1,02	0,95	0,97
Stav objektu	dobrý (po část. rek.) 1,00	dobrý 1,00	dobrý 1,00	před rekonstrukcí 1,03	dobrý 1,00	před rekonstrukcí 1,03	dobrý 1,00	dobrý 1,00
Stav povrchů - podlahy	dobrý (splňují zákl. pož. na funkčnost) 1,00	dobrý 1,00	dobrý, někde dlažba 0,99	dobrý 1,00	špatný, rozbitá dlažba 1,04	neuveďeno 1,00	nové 0,96	dobrý 1,00
Stav povrchů - podhledy, malby	dobrý; podhledy jen někde, nutno vymalovat 1,00	vymalováno, podhledy OK 0,99	vymalováno, podhledy ne 1,01	nutno vymalovat, podhledy OK 1,01	nutno vymalovat 1,02	neuveďeno 1,00	nové 0,98	dobrý 1,00
Výměra	- 1,00	nepatrně větší 0,99	o dost větší 0,95	o dost menší 1,04	menší 1,02	menší 1,02	větší 0,98	menší 1,01
Parkování	u objektu, zdarma v jeho okolí 1,00	placené zóny 1,02	ve vnitrobloku 1,00	placené zóny, nedostatek míst 1,04	placené zóny 1,02	placené zóny 1,02	placené zóny, nedostatek míst 1,04	placené zóny, nedostatek míst 1,04
Využití	výrobní prostory, kanceláře 1,00	halové kanceláře, sklady 1,00	dílny, sklady, kanceláře 1,00	obchodní prostor, kanceláře 1,00	obchodní prostor, kanceláře 1,02	salon, skladové prostory 1,02	kavárna, učebny 1,02	sklady, kancelář 1,02
Zázemí	2 kuchyňky, odděl. WC 1,00	kuchyňka, odděl. WC 1,00	kuchyňky, odděl. WC 1,00	neuveďeno 1,02	samostatné WC 1,02	kuchyňky, odděl. WC 1,00	neuveďeno, předp. kuchyňky i odděl. WC 0,99	kuchyňka, předp. WC 1,01
Technologie	ústřední vytápění, bez klimatizace 1,00	ústřední vytápění (plyn), klimatizace 0,95	ústřední vytápění (plyn) 1,01	ústřední vytápění (plyn) 1,01	ústřední vytápění (plyn) 1,01	neuveďeno 1,00	ústřední vytápění (plyn) 1,01	ústřední vytápění (elektrické) 1,01
Porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )		29 834,31	30 438,97	124 840,59	43 005,69	36 056,51	61 829,12	45 781,24
Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )								53 112,35
Porovnávací hodnota (Kč)								25 323 966,37
<b>Tržní hodnota ke dni ocenění stanovená porovnávacím způsobem</b>								<b>25 325 000,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

## 4.5 Tržní hodnota nemovitosti stanovená výnosovým způsobem

Pro výnosové ocenění byly použity údaje získané z dostupných zdrojů. Pro zjištění hodnot potřebných k výpočtu (výnosy z pronájmu a náklady na údržbu) byl proveden průzkum trhu, na jehož základě bylo vybráno 7 obdobných objektů. Vzorek vybraných objektů využitý pro ocenění výnosovou metodou je součástí přílohy 4. Z informací ze vzorku byly následně vytvořeny průměrné hodnoty, jež byly použity pro účely výpočtu a stanovení tržní hodnoty oceňované nemovitosti výnosovým způsobem. Vybrané objekty jsou podobné dispozicí, výměrou a pokud to bylo možné, jsou v co nejpodobnějším stavu jako oceňovaný objekt.

Tabulka 22 – vstupy pro výpočet výnosové metody

byt	měsíční pronájem bez poplatků*	poplatky/měsíc**	výměra (m <sup>2</sup> )	pronájem 1 m <sup>2</sup>
Inzerát 1	20 000,00 Kč	4 200,00 Kč	129	155,00 Kč
Inzerát 2	25 000,00 Kč	8 000,00 Kč	248	101,00 Kč
Inzerát 3	52 700,00 Kč	11 000,00 Kč	340	155,00 Kč
Inzerát 4	93 100,00 Kč	15 800,00 Kč	490	190,00 Kč
Inzerát 5	45 000,00 Kč	8 000,00 Kč	250	180,00 Kč
Inzerát 6	98 000,00 Kč	10 160,00 Kč	312	314,00 Kč
Inzerát 7	52 920,00 Kč	12 300,00 Kč	378	140,00 Kč

\*odečtena provize 5 %, pokud nebylo stanoveno, že provize není obsažena v nájemném

\*\*brán odborný odhad, odhad vychází ze známých hodnot – z inzerátů, kde byla uvedena výše měsíčních poplatků, byl tento údaj vypočten na 1 m<sup>2</sup> plochy objektu a přímou úměrou dopočítán pro ostatní objekty

Zdroj: vlastní tvorba z informací dostupných z webových stránek (2021)

Tabulka 23 – průměrné hodnoty vypočtené ze vstupních údajů

	měsíční pronájem bez poplatků	měsíční výše poplatků	výměra (m <sup>2</sup> )	pronájem 1 m <sup>2</sup>	poplatky přepočteny na 1 m <sup>2</sup>
průměrné hodnoty	<b>55 245,71 Kč</b>	<b>9 922,86 Kč</b>	<b>306,71 m<sup>2</sup></b>	<b>176,42 Kč</b>	<b>32,35 Kč</b>

Zdroj: vlastní tvorba z informací dostupných z webových stránek (2021)

Výše výnosu z pronájmu byla vypočtena jako součin stanovené průměrné hodnoty pronájmu za 1 m<sup>2</sup> v dané lokalitě a celkové výměry užitné plochy.

Pro účely výpočtu byla hodnota „neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného“ určena ve výši poloviny příjmu z měsíčního nájemného. Tato hodnota byla stanovena úvahou, že při odstěhování aktuálních nájemců nezůstane objekt dlouho prázdný, vzhledem k lokalitě a výši nájemného. Zároveň částečně počítá s variantou opoždění s platbou nájemného od stávající v objektu dlouhodobě sídlící společnosti.

Měsíční náklady vychází z odborného odhadu. Jejich výše odráží průměrnou výši poplatků na velikost objektu. Zjištěná hodnota poplatků přepočtených na 1 m<sup>2</sup> byla přenásobena užitnou plochou pro zjištění jejich celkové výše pro daný objekt.

K hodnotě ročního pojistného se nelze dostat bez nutnosti registrace na internetových stránkách nebo návštěvy příslušné pojišťovny s konkrétním dotazem. Byla uvažována odhadnutá hodnota 25 000 Kč ročně.

Daň z nemovitých věcí byla stanovena s pomocí internetové kalkulačky na 8 640 Kč. Přičemž daň z pozemku činí 556 Kč, daň z objektu činí 8 084 Kč. Byly zadány parametry:

**Obrázek 20 – parametry pro výpočet daně z nemovitých věcí**

Výměra pozemku	1389	m <sup>2</sup>
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří	
Zastavěná plocha	376	m <sup>2</sup>
Druh stavby	Prostory k PČ pro průmysl, stavebnic	
Počet nadzemních podlaží (mimo přízemí)	1	
Počet obyvatel v obci	Praha	
Místní koeficient	2	

Zdroj: [42] (2021)

Hodnota místního koeficientu pro výpočet daně z nemovitosti byla ve většině částí Prahy udávána 5. Na webových stránkách “Elektronické služby Finanční správy České republiky” po zadání informací o nemovitosti (katastrální území, evidenční číslo, číslo popisné) vyšlo pro danou nemovitost hodnota 2.

Pro stanovení míry kapitalizace bylo vycházeno z průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu s přihlédnutím k situaci na trhu s nemovitostmi. Vzhledem k okolnostem, odlehlejší lokalitě od centra města a míře opotřebenosti objektu bylo počítáno s mírou kapitalizace 7,5 %. Jelikož nikde nelze zjistit aktuální míry kapitalizace pro dané lokality, tato hodnota byla konzultována s paní prof. Ing. Renátou Schneiderovou Heralovou, Ph.D., jež informace získala od pana Ing. Musila ze společnosti Penta, která má díky svému zaměření dlouhodobý přehled o aktuální výši míře kapitalizace.

Hodnota nemovitosti byla výnosovým způsobem stanovena na 9 900 000 Kč. Konkrétní výstupy jednotlivých kroků výpočtu jsou uvedeny v tabulce.

**Tabulka 24 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem**

Výnos z pronájmu (měsíc)	84 152,87 Kč
Výnos z pronájmu (rok)	1 009 834,44 Kč
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného	42 076,43 Kč

<i>Efektivní hrubý výnos</i>	967 758,00 Kč
Náklady (měsíc)	15 431,96 Kč
Náklady (rok)	185 183,53 Kč
Pojistné roční (odhad)	25 000,00 Kč
Daň z nemovitosti	8 640,00 Kč
<i>Efektivní čistý výnos</i>	748 934,47 Kč
Míra kapitalizace (%)	7,5
Výnosová hodnota	9 985 792,97 Kč
<b>Cena ke dni odhadu stanovená výnosovým způsobem</b>	<b>9 990 000,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

## 4.6 Objektivní tržní hodnota

Tržní hodnota nemovitosti byla zjištěna jako vážený průměr tržní hodnoty stanovené nákladovým, porovnávacím a výnosovým způsobem. Výsledku nákladové metody byla přidělena největší váha. Ačkoliv vychází tržní hodnota stanovená na základě porovnávací i výnosové metody z informací o nemovitostech v dané lokalitě, stavu trhu, kvůli proměnným zahrnutých do výpočtu se výsledná tržní hodnota nemovitosti může odchylovat od tržního průměru, jako se tomu stalo u výsledku výnosové metody, který je velmi nízký. Výnosová metoda zde byla využita pouze pro doplnění výpočtů a možnou představu o odchylce od ceny stanovené dalšími dvěma způsoby. Nákladová metoda díky přesnému stanovení stáří konstrukčních prvků a tedy důslednějšímu porovnání technického stavu nejpřesněji vyjadřuje stav objektu a díky tabulkovým hodnotám tedy i výslednou tržní hodnotu nemovitosti.

Tabulka 25 – výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti

<b>Tržní hodnota oceňované nemovitosti</b>	Tržní hodnota	Váha
Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem	19 630 000,00 Kč	60,00%
Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem	25 325 000,00 Kč	25,00%
Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem	9 990 000,00 Kč	15,00%
Vážený průměr	19 607 750,00 Kč	
<b>Výsledná tržní hodnota nemovitosti ke dni ocenění</b>	<b>19 610 000,00 Kč</b>	

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Tržní hodnota stávající nemovitosti ke dni ocenění s přihlédnutím k vypočteným hodnotám z každé z oceňovacích metod byla stanovena na 19 610 000 Kč.

## 4.7 Nároky provozu na modernizaci objektu

Něco o zaměření společnosti bylo již v této diplomové práci zmíněno v základním popisu objektu. Pro účely vyhodnocení potenciálního zhodnocení, a především pro zjištění, co je třeba upravit, zmodernizovat, vychází následující informace přímo od zaměstnanců společnosti sídlící v oceňovaném objektu.

Společnost se zabývá vývojem a výrobou rozvaděčů, montážemi zabezpečovacích a dalších elektrozařízení pro jiné firmy. V prvním podlaží objektu probíhá výroba rozvaděčů. V místnosti č. 115 probíhá příprava jednotlivých komponent rozvaděčů. V rámci pracovních

činností se jedná o vrtání, úpravu plechů, přidělování montážních žlabů, kterými se protahuje osazovaná kabeláž. V tomto prostoru nevznikají žádné zvláštní požadavky ani nároky na povrchy, nejedná se o žádné zvláštní prostředí. Nášlapná vrstva podlahy se musí dát dobře uklízet, především zametat, neměla by se rozbít při pádu zařízení či náradí na zem. V této místnosti je třeba zachovat umístění pracovních ponků, regálů s náradím. K činnostem v této místnosti prováděným není třeba velký manipulační prostor.

Předpřipravené plechy jsou prodrátovávány, prokabelovány a osazovány dalšími komponenty v montážním sále, místnosti č. 114. Jako finální produkt zde vznikají např. elektronika výtahových rozvaděčů, osazená tabla do výtahových kabin nebo další výtahové ovládací prvky. Tyto prvky již mohou být náročné na prostor. Konkrétně třeba komponenty rozvaděče se osazují při jeho položení na pohyblivých vozících, malých montážních plošinách, aby se kolem nich dalo chodit a posléze mohly být přesunuty dále. Jsou zde také umístěny regály s prvky potřebnými na montážní práce a pracovní stoly pro montáže menších zařízení a jinou činnost.

Hotová elektrozařízení jsou přesunuta do zkušebny, místnosti č. 116. Zde jsou umístěny, kromě regálů s dalšími potřebnými prvky, přístroje na zkoušení. Jedná se o zařízení různých velikostí. Toto prostředí je částečně nebezpečné. Pokud zařízení v pořádku, je zabaleno a odvezeno do skladu obchodního oddělení (místnost č. 106). Pokud není v požadované kvalitě, či je jinak neodpovídající, je vráceno zpět do montážní dílny.

V ostatních místnostech v prvním podlaží se nachází sklady materiálu, sociální zázemí a kanceláře pracovníků, kteří jezdí na montáže mimo oceňovaný objekt. Dohromady v 1. NP pracuje 9 pracovníků.

Druhé podlaží je vyhrazené pro kancelářské činnosti. V nich sídlí výkonný ředitel společnosti se sekretářkou a zaměstnanci obchodního oddělení zabývající se prodejem, nákupem a vyřizováním objednávek. V kanceláři projekce probíhá na počítači rýsování výkresů se schémata zapojení jednotlivých komponent. Zmíněná aktivita navazuje na činnost vývojového oddělení, které se zaměřuje především na vývoj malých technologických součástí, elektronických komponent. Zmíněné administrativní a jiné pracovní činnosti provádí celkem 10 zaměstnanců.

Co se týká vodorovných konstrukcí, mezi nejvíce problematické patří realizovaná podlahová souvrství. Ta mají v různých místnostech rozdílnou nivelitu nášlapných vrstev a přechody mezi nimi byly řešeny rampami, někde jsou pouze přechodové plechy. Takto konstruované podlahy se vyskytují v prvním podlaží objektu. V 1. NP tato skutečnost způsobuje komplikace při přemísťování elektrozařízení mezi místnostmi. Je splněn normový spád těchto přechodů, nicméně po dlouhodobém využívání jeví známky poškození a je nutné je minimálně vyměnit.

Dále je třeba zmodernizovat nášlapnou vrstvu podlah. Ta je aktuálně tvořená položeným, navařeným linoleem s umělohmotnými soklovými lištami. Lišty na mnoha místech nedrží, samotná nášlapná vrstva je již poškozená, a to nejen v prostoru dílen,

ale hlavně v prostoru schodiště. Zde by také mělo dojít ke sjednocení materiálů nášlapných ploch.

Nicméně linoleum jako hlavní zástupce druhu krytiny nášlapné vrstvy se v provozu osvědčil a jeví se jako nejvhodnější. Občas dojde k pádu komponentu, při úpravách vzniká kovový odpad, to vše zvyšuje potenciál poškození a stanovuje tak nároky na údržbu.

Pro prostorové sjednocení místností a zakrytí kabeláže vznikl požadavek na doplnění shodného typu podhledu se stávajícím, i v ostatních místnostech. Kvůli vykonávaným montážním činnostem bylo nutné zajistit po instalaci podhledu dostatečné a kvalitní osvětlení.

Projevy vlhkosti v objektu byly hlavním problémem, který bylo třeba eliminovat. Následně by mělo dojít ke zhotovení omítek a ke sjednocení maleb v celém objektu. Byl vznesen požadavek na ponechání maleb v aktuálním standardu, byly proto uvažovány otěruvzdorné.

Dále znepríjemňuje zaměstnancům práci absence klimatizační jednotky, a s tím spojené zvýšené teploty v místnostech, zejména v letních měsících.

Byla provedena i kontrola objektu z hlediska vnější obálky objektu, objekt v tomto ohledu nevykazoval žádné známky prasklin, poškození či jiných nedostatků.

Po zvážení skutečností vyplývajících z nároků, prováděné pracovní činnosti zaměstnanců společnosti, která v objektu sídlí a z aktuálního stavu objektu bylo usouzeno, že je nutné provést určité stavební úpravy. Ty by kromě výše zmíněného měly mít vliv na zhodnocení objektu, nikoliv naopak.

## **4.8 Varianty modernizace**

Záměrem investora bylo provést celkovou modernizaci objektu se zaměřením na zlepšení tepelně technických vlastností budovy se současným řešením vnitřního klimatu a zpříjemnění pracovního prostředí z hlediska nároků na pobyt v zaměstnání. Zároveň byla dalším kritériem pro provedení stavebních prací budoucí hodnota nemovitosti, kdyby mělo dojít k jejímu případnému prodeji. Investorem byl majitel objektu, dle katastru nemovitostí, společnost DOLPHIN, s.r.o., jejímž společníkem se splacenými 100 % vkladu základního kapitálu, je společnost TTC HOLDING, a.s. [43]

Jelikož investor měl tu možnost, zvažoval přesun výrobních aktivit do nedalekého objektu společnosti. Kromě varianty modernizace objektu se zachováním aktuálního využití tak vznesl požadavek i na návrh rozšíření kancelářských prostor také do prvního podlaží objektu.

Jako podklad pro návrhy modernizace nebyla prováděna bližší diagnostika objektu, nebyl prováděn destruktivní stavebně technický průzkum. Prohlídka objektu byla provedena v režimu standardního nedestruktivního stavebně technického průzkumu, pozorováním, měřením, pohovorem se zástupcem majitele objektu, pracovníky.



Obě navržené varianty modernizace mají typově společné určité činnosti, bez kterých zlepšení budoucího stavu objektu není realizovatelné. Mezi ty patří sanace vlhkých zdí, úprava podlahového souvrství a v návaznosti na to případná úprava výšky dveřních otvorů.

Sanace objektu je možno provádět několika způsoby. Investorovi byly předloženy následující dva návrhy, včetně nákladů na jejich realizaci. Konceptně:

Návrh 1:

- V 1.NP odstranit stávající nášlapné vrstvy.
- Opravit vodorovné izolace. Předpoklad použití asfaltového pásu (při bourání podlah dojde k jeho poškození).
- Vložit novou tepelnou izolaci.
- Vylít novou vrstvu pro podlahovou konstrukci.
- Odkopat objekt po obvodu a provést novou svislou izolaci. Vyrovnání povrchu základu a povrchu stěny a natavení modifikovaného asfaltového pásu.
- Provést zateplení pod úroveň podlahy.
- Na budově provést zateplovací systém.
- Otlouct vnitřní omítky znehodnocené vlhkostí.
- Buď provést odsolení zdiva pomocí odsolovací omítky, nebo použít omítku sanační. Správně by se měl provést odběr vzorků a zjistit stupeň zasolení (jaký podíl solí je ve zdivu). Na základě toho lze lépe řešit jaký typ sanační omítky použít. Sanační omítky se provádí 800 mm nad projev vlhkosti, nebo kde je vlhkost zastižena měřením.
- Vnitřní prostředí řešit kvůli přehřívání klimatizací.

Návrh 2:

- Provést sanaci izolací zvenčí s minimálním zásahem do podlahového souvrství.
  - Odkopat objekt po obvodu a provést novou svislou izolaci. Vyrovnání povrchu základu a povrchu stěny a natavení modifikovaného asfaltového pásu.
  - Provést zateplení pod úroveň podlahy.
  - Na budově provést zateplovací systém.
- Otlouct stávající vlhkostí zasažené omítky a provést nové omítky sanační.
- Instalovat klimatizační jednotky.

Hlavní rozdíl mezi výše popsány návrhy sanačních prací je v zásahu do konstrukcí uvnitř objektu. Zatímco dle prvního návrhu je nutné zasáhnout do souvrství podlahy, návrh 2 s takovým zásahem nepočítá. Kromě odlišnosti ve stavebních úpravách podlahového souvrství je rozdíl i v postupu při opravě omítek. Ve druhém návrhu bylo upuštěno od vyhodnocení vzorku omítek o míře zasolení, nová sanační omítky byla zvolena odborným posouzením ze zkušeností z jiných objektů obdobně zasažených.

Klimatizační jednotky nebyly investorem specifikovány, byly proto uvažovány multisplitové ovladatelné jednotky, které svou hlučností nijak neomezují pracovní činnost. S jejich instalací v rámci sanačních prací bylo počítáno pouze v rámci 1. NP, místností č. 105, 106, 114, 116. Byl vybrán systém, kdy na dvě klimatizační jednotky vnitřní připadá jedna jednotka venkovní. Ta bude umístěna na fasádě, kde, vzhledem k využití objektu, nebude tvořit žádnou překážku.

S body a instalacemi z obou návrhů jsou spojené i další, výše nedefinované, stavební úpravy, jež bylo nutné zahrnout do stanovení nákladů. Oba návrhy byly navrženy tak, že kdyby měly být realizovány nezávisle na dalších stavebních úpravách souvisejících s modernizací objektu, náklady na zhotovení návrhů na sanaci by dosahovaly zhruba finální výše, objekt by bylo po jejich realizaci možné využívat bez dalších zásahů, tedy jako ve stávajícím stavu.

Realizace sanačních prací prvního návrhu byla vyčíslena na 1 443 244 Kč, bez DPH, náklady na druhý návrh vyšly 975 390 Kč, bez DPH. Stanovení nákladů na provedení obou návrhů sanačních prací je součástí přílohy 5.

Jelikož investor nezadal přesné parametry a materiálové charakteristiky, které mají být při modernizaci použity, a jestli nebo v jakém rozsahu k modernizaci vůbec dojde bude teprve rozhodnuto, jedná se o vyčíslení nákladů formou propočtu. Jednotkové ceny na dodávky a stavební práce včetně jejich technického a technologického zhotovení byly konzultovány se stavební společností HOLKIN, s.r.o. Stanovení nákladů na provedení sanačních prací, stejně jako vyčíslení nákladů na jednotlivé varianty modernizace, bylo provedeno způsobem předložené cenové nabídky na provedení prací a dodávku materiálů právě zmíněnou stavební společností. Jednotkové ceny jsou v cenové hladině z prosince roku 2021.

Cenové nabídky obsahují položky stanovené jako nutné k provedení jednotlivých činností z návrhů sanačních prací i variant modernizace a výměry, jejichž hodnoty byly vypočteny z předložených podkladů. Některé položky byly stanoveny přesněji, některé jsou formou cenového odhadu. To vychází z předem nespecifikovaných dodávek, neznalosti rozsahu zásahu do některých konstrukcí. V cenách jednotlivých položek je zahrnut materiál, práce a zisk společnosti. Od společnosti byla, kromě cen dodávek a prací, převzata šablona cenové nabídky.

Dále cenové nabídky obsahují přidružené náklady spojené se stavební činností stanovené kompletními položkami. Před započítáním stavebních úprav je nutné zpracovat projekt, dokumentaci pro provedení stavby. Náklady na projekční činnost byly vyčísleny procentem z celkových nákladů stavebních úprav. Byla uvažována 2 %. Po převzetí stavby je třeba zřídit zázemí pro pracovníky provádějící stavební činnosti. Náklady na zařízení staveniště vycházejí ze zkušenosti, avšak v tomto případě nepřevyšují procento stanovující jejich výši na 1 % ze stavebních úprav. Jelikož na některé navržené činnosti či provedení dodávek bude muset být přizvána jiná odborná firma, byly započteny i náklady na koordinační činnost, ty vychází čistě ze zkušenosti stavební společnosti.

Oceňovaná nemovitost, tedy potenciální stavba, i společnost HOLKIN jsou situovány v Praze. Proto je možné stanovit dopravu a likvidaci odpadů v průběhu stavby opět ze zkušenosti společnosti, jež dlouhodobě spolupracuje s jinou firmou zabývající se odvozem a likvidací odpadu. Ta má stejné ceny za dojezd po celé Praze a v ceně 7 950 Kč za 15 m<sup>3</sup> kontejner o maximální hmotnosti 5 tun si kromě přistavení kontejneru, odvozu odpadu účtuje i jeho dopravu a likvidaci.

Ostatní náklady také zahrnují průběžný úklid prováděný průběžně samotnými pracovníky stavby a finální úklid zajištěný specializovanou úklidovou společností; řízení zakázky čítající náklady na zaměstnance připravující zakázku a jiné činnosti a materiální potřeby spojené s jejím hladkým průběhem; položku na výrobní dokumentace, certifikáty a měření, jenž je potřebné zajistit k finálnímu předání hotové stavby. Jelikož se jednalo o stanovení nákladů na modernizaci, tedy zásah do již postaveného objektu, rozpočtová rezerva byla uvedena ve výši 10 %.

Zmíněné ostatní náklady byly stejným způsobem stanoveny v každé předložené cenové nabídce, tedy nejen v propočtu sanačních prací, v obou návrzích, ale také ve vyčíslení modernizace ve variantě 1 a ve variantě 2. Některé položky z ostatních nákladů byly stanoveny pro různé varianty odlišné – dle většího či menšího rozsahu stavebních prací.

Jelikož návrh 2 sanací se investorovi jevil jako výhodnější, nejen z ekonomického hlediska, díky jeho nižší ceně, ale také díky kratší době realizace navržených stavebních prací, byly jednotlivé položky a výměry tohoto návrhu začleněny do celkových nákladů obou variant modernizace.

Vyrovnaní výšek podlahových souvrství v místnostech bylo navrženo provedením navýšení vrstvy betonu. Pokud by mělo dojít k vyrovnaní podlah v rámci celé plochy podlaží, jednotná výška všech místností by musela být vyměřena podle nivelety schodiště, dveřní otvory případně dovybourány a průchozí otvory dveří by museli být zvýšeny. Dané úpravy jsou zahrnuty dle rozsahu v jednotlivých variantách modernizace.

Dále byly popsány a vyčísleny obě varianty návrhů modernizace oceňovaného objektu. Nicméně před realizací, případně nejpozději v jejím průběhu, musí být cenové nabídky upraveny dle specifikovaných skutečně použitých materiálů. Vyčíslení nákladů na obě varianty realizace modernizace bylo provedeno formou co možná nejpřesnějšího cenového odhadu skutečných nákladů, jejich propočet.

## **4.8.1 Varianta 1**

Jako varianta 1 modernizace bylo označeno ponechání oceňovaného objektu v rámci stávajícího rozložení a zachování stávajícího rázu provozu. Tzn. že v prvním podlaží zůstanou zachovány výrobní prostory, sklady, zázemí a v druhém podlaží kancelářské prostory. Rozvržení a způsob využití jednotlivých místností byl zachován. Na základě získaných informací byla modernizace navržena tak, aby po její realizaci nebyly žádné nedostatky bránící vykonávání pracovní činnosti.

### **4.8.1.1 Popis**

V první variantě modernizace bylo počítáno s provedením úprav či oprav u povrchů podlah, stěn i stropů v celém objektu. Popis, nikoliv však přesný postup, navržených prací, je následující.

Aby došlo ke snížení vlhkosti a jejím následným negativním projevům, bylo investorem odsouhlaseno provedení sanačních prací v rozsahu druhého návrhu.

Ten obnáší obkopat objekt po obvodu do uvažované hloubky 1 metru, vyspravení povrchu základů a obvodových stěn, provedení nových vnějších izolací, opravu fasády a zpětný zához výkopu se zhutněním včetně provedení nové betonové vrstvy kolem objektu. Uvnitř dojde k otlučení stávajících vlhkostí zasažených omítek. Rozsah otlučení je uvažován ve výšce 1,25 metru nad úroveň nášlapných ploch na obvodových stěnách i vnitřních příčkách, bylo připočteno 30 m<sup>2</sup> pro lokální úpravy mimo započítané plochy. Budou provedeny nové sanační omítky.

Nejen s ohledem na sanování stěn dojde k montáži klimatizačních jednotek do místností 105, 106; 114, 116; 203, 204; 207, 209. Vždy dvojice vnitřních jednotek na jednu jednotku vnější. S montáží jednotek souvisí i bourací práce a následné opravy vnějších i vnitřních stěn objektu.

V druhém nadzemním podlaží bylo uvažováno rozšíření prostoru chodby vybouráním příčky s dveřním otvorem situované vpravo od schodišťového prostoru, viz foto 13 a 14. S těmito pracemi jsou spojeny lokální opravy přilehlých zdí, podlahových vrstev.

Po odstranění stávajících nášlapných vrstev podlah na obou podlažích vč. soklů dojde k pokládce nové nášlapné vrstvy. Ta bude opět tvořena linoleem, v dekoru dřeva. Ve vstupní chodbě dojde ke sjednocení povrchů. Bude zachována plocha čistící zóny, která bude nově dodána, avšak aby byl dodržen jeden typ nášlapné vrstvy v celém objektu, bude jako jednotlivý kus zátěžové textilie položen na novém linoleu. Před pokládkou nových nášlapných vrstev je nutné provést vyrovnaní podlah tam, kde je to možné, s přihlédnutím k nárokům provozu.

Jako možná varianta úpravy podlahového souvrství se nabízelo zhotovení jeho jednotné konstrukce pro vyrovnaní výšky místností, aspoň v určitých sekcích objektu. Jednalo by se o propojení místností, které jsou spojeny návazným provozem. Mezi ty patří v přízemí zmiňovaný celek místností 114, 115, 116, 117 a dále místnosti 104, 105, 106, 107.

Pro vyrovnaní prvního celku musí být navýšena úroveň podlahy v místnosti č. 115 o cca 25 cm. S tím vyvstává otázka, co s dveřním otvorem ve vnější zdi objektu. Jelikož dveře nejsou využívány, budou demontovány, tvor vyzděn a budou doplněny vrstvy fasády. Na výšku okna ani umístění radiátorů nebude mít zmíněná úprava vliv, viz foto č. 12. Dále musí dojít k navýšení podlahového souvrství v místnosti č. 114 zhruba o 4 cm, viz foto č. 9. Tato úprava nebude mít vliv na jiné konstrukce či instalace. Místnost č. 117 úpravy podlahové souvrství nevyžaduje. Vizualně se jeví v jednotné výšce s místností č. 116.

Místnost č. 104 je výše než přilehlá vstupní chodba se schodištěm, nicméně na fungování provozu v objektu daná skutečnost nemá takový negativní vliv a tento rozdíl bude zachován, jelikož zbytek druhého celku místností má podlahy skoro v jednotné výšce. Jak je vidět i z fotografie č. 20, místnost č. 105 je o něco níže než místnost č. 104, obdobný problém, především v lokálních nerovnostech je i v místnosti č. 106. Ve zmíněných prostorách bylo proto uvažováno vylití nové vrstvy odhadem ve výšce 1 cm.

Přechod ze vstupní chodby do chodby s kuchyňkou pravděpodobně bude muset zůstat zachován svažující se, především kvůli dámskému i pánskému WC, která jsou v chodbě situována a jejichž podlahová souvrství výškově navazují na výšku podlahy chodby. Pokud by mělo dojít ke sjednocení podlahových vrstev, všechny dveřní otvory by musely být vybourány, zařízení WC také, poté by teprve mohly být navýšeny vrstvy podlah a následně zvýšeny dveřní otvory a instalovány nové zárubně a výplně. Tato stavební úprava by výrazně ovlivnila světlé výšky místností, v tomto případě negativně – došlo by k jejich zmenšení.

Budou provedeny lokální opravy, dovyplnění, přebroušení podlahového souvrství. Na celém podlaží, stejně jako v 2. NP, budou odstraněny prahy, eliminovány plechové přechodové lišty.

Ve 2. NP byla provedena vizuální kontrola výšek podlahových souvrství, ty se jevíly jako jednotné. V rámci prováděných stavebních úprav musí dojít k přeměření rovinnosti podlahových ploch jednotlivých místností a k případnému přebroušení, dovyplnění jejich vrstev.

Minerální podhled bude narastován a instalován, doplněn o podhledová zářivková svítidla, v místnostech 105, 110, 114, 115, 117. Jako typ minerálního podhledu byl zvolen ten, který je již v ostatních místnostech jako stávající, o rozměrech 0,6 x 0,6 metru, bez pohledových povrchových úprav. Zároveň tím dojde k zakrytí kabeláže, bude zlepšena estetika vnitřku objektu.

Kuchyňské linky budou demontovány včetně vybourání přilehlých keramických obkladů. Na stejné místo budou dodány a namontovány nové kuchyňské linky, se zabudovatelnými spotřebiči. V 1. NP bude zachováno rozložení, při kterém linka vyplňuje celou stěnu chodby. Ve 2. NP bude nově vybudována do tvaru písmene L. Bude zhotoven keramický obklad za pracovní plochou kuchyňské linky.

Zámečnické konstrukce, zábradlí a zárubně, budou přebroušeny, kde to bude nutné, a přelakovány. Dojde pouze k výměně dveřních výplní. Ty stávající nejsou svým typem jednotné. Nakonec je uvažována bílá otěruvzdorná výmalba celého objektu.

Vnitřní prostory WC zůstanou stávající, po stavebních úpravách z roku 2011 nebyly shledány ve stavu, kdy by byla nutná jejich oprava.

#### **4.8.1.2 Náklady na realizaci**

Propočet předběžných nákladů, ve formě cenové nabídky, na provedení modernizace ve variantě 1, zahrnuje vyčíslení nákladů na jednotlivé dodávky a práce, dle požadavků investora. Popis, co a v jakém rozsahu je nutné provést, byl uveden výše. Byla požadována určitá úprava objektu tak, aby byl funkčním a zároveň příjemnějším prostředím pro práci. Náklady na úpravy, které modernizace musí obsáhnout, byly pro přehlednost stanoveny dle následujících zjednodušených bodů.

- Sanace (návrh 2).
  - Stavební úpravy viz CN.
  - Klimatizační jednotky i do 2. NP.

- D+M nových multisplitových jednotek (2 vnitřní jednotky, 1 jednotka venkovní), celkem 4 komplety.
- Úpravy obvodových a vnitřních stěn s tím spojené.
- Podlahové souvrství.
  - Odstranění stávající nášlapné plochy na obou podlažích vč. soklů v celém objektu (plošně lepené povlakové podlahy).
  - Úprava výšky podlahového souvrství v 1. NP (nová betonová vrstva).
  - Související úpravy dveřních otvorů.
    - Úpravy zdí.
    - Úpravy fasády.
  - Nová nášlapná vrstva.
    - D+M linoleum vč. soklových lišt pro nasunutí pásu linolea.
    - D+M nové textilní čistící zóny pro vyšší zátěž; delší rozměr na šířku dveřního otvoru.
- Podhledy.
  - D+M nových minerálních podhledů (kazety 0,6 x 0,6 m, rastry a další potřebný materiál).
  - Nová podhledová svítidla (0,6 x 0,6 m, zapojení, kabeláž).
- Dveře + zárubně.
  - Přelakování stávajících zárubní.
  - D+M nových dveřních výplní (plné, dřevo, dřevěný dekor).
  - Nejednotnost v rozměrech (uvažována průměrná hodnota ceny).
- Zábradlí.
  - Přelakování stávajícího zábradlí.
- Kuchyňky s obklady.
  - Odstranění stávajících keramických obkladů.
  - D+M nových keramických obkladů.
  - D+M nových kuchyňských linek (truhlářská výroba vč. dodávky dřezu, baterie; lamino + kompaktní deska).
  - Kabeláže, úpravy elektro spojené s MNT nových kuch. linek.
  - Úpravy ZTI spojené s MNT nových kuch. linek.
- Ve 2. NP rozšíření prostoru chodby – odstranění dveří a části zdi, viz foto 13 a 14.
- Malby bílé otěruvzdorné v celém objektu.

Výsledná suma nákladů stavebních úprav a dodávek vč. dalších nezbytných nákladů se stavebními úpravami spojených, byla vypočtena na 2 011 321 Kč, bez DPH. Kompletní cenová nabídka je součástí přílohy 6.

#### **4.8.1.3 Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 1 nákladovým způsobem**

Pro výpočet tržní hodnoty objektu nákladovým způsobem po realizaci modernizace ve variantě 1 byly použity obdobné vstupy jako při oceňování stávajícího objektu. Opotřebením objektu vyšlo nižší, jelikož došlo k výměně či opravě některých konstrukčních prvků.

Dle stáří jednotlivých prvků s přihlédnutím k jejich uvažované životnosti, při zanedbání opotřebení a stáří prvku z intervalu mezi výrobou a instalací do objektu, bylo opotřebení stanoveno na 39,06 %.

Tabulka 26 – výpočet opotřebení oceňované nemovitosti po modernizaci ve variantě 1

Název prvku	Hodnota životnosti (Ž)	Cenový podíl (cp)	Stáří prvku (S)	S/Ž	Opotřebení
Základy	150	7,20%	60	0,400	2,88%
Svislé konstrukce	100	21,80%	60	0,600	13,08%
Stropy	100	11,9%	60	0,600	7,14%
Zastřešení mimo krytinu	90	5,40%	60	0,667	3,60%
Krytiny, střecha	60	2,00%	1	0,017	0,03%
Klempířské konstrukce	50	0,60%	1	0,020	0,01%
Úpravy vnitřních povrchů	50	6,20%	0	0,000	0,00%
Úpravy vnějších povrchů	45	3,10%	1	0,022	0,07%
Vnitřní obklady keramické	40	2,80%	0	0,250	0,00%
Schody	100	2,30%	60	0,600	1,38%
Dveře	60	3,40%	0	0,000	0,00%
Okna	60	5,30%	5	0,083	0,44%
Povrchy podlah	45	2,70%	0	0,000	0,00%
Vytápění	40	4,70%	30	0,750	3,53%
Elektroinstalace	40	5,20%	5	0,125	0,65%
Bleskosvod	50	0,30%	1	0,020	0,01%
Vnitřní vodovod	40	3,10%	30	0,750	2,33%
Vnitřní kanalizace	40	2,90%	30	0,750	2,18%
Zdroj teplé vody	30	1,60%	10	0,333	0,53%
Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	45	3,80%	10	0,222	0,84%
Ostatní	50	3,70%	5	0,100	0,37%
<b>Celkem</b>		<b>100,00%</b>			<b>39,06%</b>

Zdroj: vlastní úprava (2021)

Tabulková agregovaná cena za metr krychlový OP byla, stejně jako u stávající nemovitosti, navýšena pěti procenty.

V rámci výpočtu výsledné hodnoty objektu nákladovou metodou lze upravit agregovanou cenu za metr krychlový OP nejen jejím navýšením, např. kvůli rostoucím cenám, ale také ji lze snížit. Pokud objekt neobsahuje některé konstrukční prvky definované ve stavebních standardech procentuálním zastoupením podílu prvku na celkové hodnotě objektu, lze procenta zastoupení z celkového součtu odečíst a tím dojde ke snížení agregované ceny.

Jelikož v tomto případě, po modernizaci, byly do objektu přidány prvky, těmi byly především instalované klimatizační jednotky, které mají vliv na úpravu agregované ceny OP, ta by měla být navýšena. Procentuální zastoupení těchto jednotek na sestavení agregované ceny OP se pohybuje v desetinách procenta, proto byla cena ponechána a hodnota nákladů

na instalaci klimatizace byla přičtena k tržní hodnotě nemovitosti vypočtené touto metodou. Náklady na pořízení a montáž jednotek byly stanoveny ve výši 264 000 Kč.

Jako hlavní vstupní parametry pro výpočet tržní hodnoty oceňované nemovitosti nákladovým způsobem byly opět dosazeny agregovaná cena, obestavěný prostor a procento opotřebení. Všechny parametry byly stanoveny v předchozích výpočtech. Po přenásobení OP agregovanou cenou, následném odpočtu opotřebení a připočtení tržní hodnoty pozemku bylo dosaženo tržní hodnoty objektu.

**Tabulka 27 – výpočet tržní hodnoty objektu nákladovým způsobem po modernizaci ve variantě 1**

AC	Agregovaná cena	7 875,00 Kč/m <sup>3</sup>
OP	viz výměry	2 531,20 m <sup>3</sup>
CN	CN = AC * OP	19 933 200,00 Kč
Opotř.	opotřebení	39,06 %
C = CN – Opotř.	TH po odpočtu opotřebení	12 147 292,08 Kč
Cn	TH objektu stanovená nákladovým způsobem	12 150 000,00 Kč
Pozemek	TH pozemku	9 060 000,00 Kč
Cn + pozemek	Cn + tržní hodnota pozemku	21 210 000,00 Kč
N klima	Náklady na klimatizační jednotky	264 000,00 Kč
<b>Tržní hodnota nemovitosti stanovená nákladovým způsobem</b>		<b>21 474 000,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní úprava (2021)

Tržní hodnota je uvedena po zaokrouhlení hodnoty z výpočtu na celé číslo. Pro zjištění výsledné tržní hodnoty oceňované nemovitosti bylo nutné k tržní hodnotě objektu připočíst hodnotu pozemku, která se nijak nezměnila. Tržní hodnota pozemku zůstala 9 060 000 Kč. Výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti stanovená nákladovým způsobem po modernizaci v první variantě vyšla 21 474 000 Kč.

#### **4.8.1.4 Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 1 výnosovým způsobem**

K ocenění nemovitosti po realizaci modernizace ve variantě 1 výnosovou metodou byly opět, obdobně jako u ocenění stávající nemovitosti touto metodou, použity údaje získané z dostupných zdrojů. Pro zjištění hodnot potřebných k výpočtu byl proveden průzkum trhu. V lokalitě pražských Strašnic byly v internetové inzerci nalezeny 3 podobné objekty k pronájmu se zveřejněnými částkami. Tyto dostupné hodnoty posloužily jako vstupní pro výpočet průměrných dat dále využívaných k výpočtu tržní hodnoty, zejména pro výpočty měsíčního výnosu z pronájmu nemovitosti a výpočet měsíčních nákladů. Zdrojové podklady byly vloženy do přílohy 7.



Tabulka 28 – hodnoty z inzerátů

byt	měsíční pronájem bez poplatků	poplatky/měsíc	výměra (m <sup>2</sup> )	pronájem 1 m <sup>2</sup>
Inzerát 1	60 000,00 Kč	10 000,00 Kč	220	273,00 Kč
Inzerát 2*	114 000,00 Kč	10 000,00 Kč	319	357,00 Kč
Inzerát 3	170 000,00 Kč	13 570,00 Kč	340	211,00 Kč

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

V následující tabulce jsou vypočtené průměrné hodnoty výše měsíčního nájemného, výše měsíčních poplatků, orientačně byla vypočtena průměrná výměra. Tyto zjištěné, dopočtené, hodnoty odpovídající lokalitě Prahy 10, posloužily pro výpočet tržní hodnoty nemovitosti výnosovou metodou.

Tabulka 29 – výpočet průměrných hodnot

	měsíční pronájem bez poplatků	poplatky/měsíc	výměra (m <sup>2</sup> )	pronájem 1 m <sup>2</sup>	poplatky přepočteny na 1 m <sup>2</sup>
průměrné hodnoty	<b>114 666,67 Kč</b>	<b>11 190,00 Kč</b>	<b>293,00 Kč</b>	<b>280,33 Kč</b>	<b>38,19 Kč</b>

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Měsíční výnos z pronájmu byl vypočten jako součin průměrného nájemného za m<sup>2</sup> a užitné plochy. Postup výpočtu tržní hodnoty byl dále doplněn o hodnoty „neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného“, stejně jako výše, ve výši poloviny měsíčního nájemného. Položka měsíčních nákladů byla stanovena z vypočtené průměrné hodnoty; výše pojistného, daň z nemovitých věcí, byly použity beze změny. Jelikož byl objekt pro účely výpočtu brán po realizaci modernizace, míra kapitalizace je odlišná. Ačkoliv jeden z faktorů ovlivňující míru kapitalizace zůstal z logických důvodů nezměněn – lokalita, objekt byl uveden do vyššího standardu, tím pádem lze pravděpodobně předpokládat zvýšení poptávky po dané nemovitosti, zároveň přichází v potaz zvýšení její tržní hodnoty. Po konzultaci a informací získaných ze společnosti Penta byla míra kapitalizace snížena na 6 %, oproti stávajícímu stavu.

Tabulka 30 – výpočet tržní hodnoty výnosovou metodou po modernizaci ve variantě 1

Výnos z pronájmu (měsíc)	133 662,93 Kč
Výnos z pronájmu (rok)	1 603 955,20 Kč
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného	66 831,47 Kč
<i>Efektivní hrubý výnos</i>	<i>1 537 123,73 Kč</i>
Náklady (měsíc)	18 209,53 Kč
Náklady (rok)	218 514,35 Kč
Pojistné roční (odhad)	25 000,00 Kč
Daň z nemovitosti	8 640,00 Kč
<i>Efektivní čistý výnos</i>	<i>1 284 969,39 Kč</i>
Míra kapitalizace (%)	6,0
Výnosová hodnota	21 416 156,42 Kč

**Cena ke dni odhadu stanovená výnosovým způsobem | 21 420 000,00 Kč**

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Tabulka znázorňuje, jaké výstupy a následně vstupy byly součástí výpočtu tržní hodnoty nemovitosti po realizaci modernizace ve variantě 1 výnosovým způsobem. Ta byla stanovena na 21 420 000 Kč.

#### 4.8.1.5 Tržní hodnota nemovitosti po realizaci varianty 1

Ačkoliv byly pro výpočet využity jen dvě metody, nebyla každé přidělena stejná váha. Výsledná tržní hodnota nemovitosti byla vypočtena jako vážený průměr ceny stanovené nákladovým a výnosovým způsobem. Hodnota z nákladové metody dostala o něco vyšší podíl na výsledné hodnotě nemovitosti, jelikož spíše odráží stav nemovitosti. Výnosová hodnota sice odráží stav trhu, ale kvůli průměrování zjištěných hodnot jen z určitého vzorku trhu a dalších vstupních parametrů určených odhadem, nebyla shledána jako významnější.

Tabulka 31 – výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti po realizaci modernizace ve variantě 1

<b>Tržní hodnota oceňované nemovitosti</b>	Tržní hodnota	Váha
Tržní hodnota stanovená nákladovým způsobem	21 474 000,00 Kč	55,00%
Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem	21 420 000,00 Kč	45,00%
Vážený průměr	21 449 700,00 Kč	
<b>Výsledná tržní hodnota nemovitosti ke dni ocenění</b>	<b>21 450 000,00 Kč</b>	

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Tržní hodnota po realizaci modernizace ve variantě 1 ke dni ocenění s přihlédnutím k vypočteným hodnotám z každé z oceňovacích metod byla stanovena na 21 450 000 Kč. Tato výsledná hodnota je vyšší, než výsledná tržní hodnota před realizací stavebních úprav. Může být tedy konstatováno, že modernizace této varianty zvýší hodnotu nemovitosti.

## 4.8.2 Varianta 2

### 4.8.2.1 Popis

Varianta 2 uvažuje s přesunem výrobní činnosti do jiného objektu společnosti a s tím, že v oceňované nemovitosti budou zachovány pouze administrativní prostory, kancelářská místa. Stávající pracovníci zabývající se návrhy nových technologií se přestěhují z 2. NP do 1. NP, kde v „hlavní montážní místnosti“, místnosti č. 114, zůstanou zachovány kancelářské prostory ve formě open space. Do 2. NP budou přestěhováni jiní zaměstnanci společnosti vykonávající administrativní činnost.

Sanační práce budou provedeny v rozsahu druhého návrhu, postupovat se bude stejně jako u první varianty modernizace. Nejen s ohledem na sanování stěn dojde k montáži klimatizačních jednotek do místností 105, 106; 114, 116; 203, 204; 207, 209. S montáží jednotek souvisí i bourací práce a následné opravy vnitřních i vnějších stěn objektu.

Po odstranění stávajících nášlapných vrstev bude na podlahy instalován nový materiál nášlapných vrstev. Dojde k montáži nových odpovídajících soklů. Budou odstraněny prahy, minimalizovány počty plechových přechodových lišt.

Před pokládkou nových nášlapných vrstev bude provedeno sjednocení výšek podlahových souvrství v místnostech 114, 115, 116, 117 a dále v místnostech 104, 105, 106, 107. Stejně jako u varianty 1 se jedná o navýšení vrstev v místnostech 105, 106; 114, 115. Přidružené úpravy jsou opět shodné s první variantou modernizace. V podlaze dojde také k nové instalaci kabeláže, včetně datových kabelů, pro zapojení počítačové techniky a jiného vybavení.

V chodbách byl jako materiál nášlapných ploch nově uvažován vinyl, v ostatních místnostech zátěžový koberec. Ve vstupní chodbě dojde také ke sjednocení povrchů podlah. Bude zachována oddělená zabudovaná čistící zóna, gumová v kovovém rámu.

Minerální podhled bude doplněn včetně svítidel v místnostech 105, 110, 114, 115, 117, aby byla zlepšena estetika vnitřku objektu. Zároveň s tím dojde k zakrytí kabeláže a pořízení a montáži nového osvětlení.

Kuchyňské linky budou demontovány včetně keramických obkladů. Na stejné místo budou dodány a namontovány nové kuchyňské linky, se zabudovatelnými spotřebiči. Nově bude zhotoven i keramický obklad.

V prostorách WC budou demontovány zařizovací předměty, vybourány obklady i dlažba a následně nahrazeny obklady a dlažbou novou, velkoformátovou, včetně nových zařizovacích předmětů. Jejich rozmístění a počet zůstane zachován. Stávající sanitární příčky budou demontovány, případně opraveny a po zhotovení všech prací namontovány zpět.

Zámečnické konstrukce budou dodány nové. Na schodišti dojde k demontáži stávajícího zábradlí, které bude nahrazeno novým, jehož sloupky a vodorovné příčky budou kovové, madlo dřevěné. Dřevěné madlo bude doplněno i na stěnu podél schodišťového prostoru.

Zárubně budou dodány a instalovány obložkové. S výměnou zárubní jsou spojeny lokální opravy zdiva. Nově dodané dveřní výplně budou také dřevěné nebo aspoň v dekoru dřeva.

V druhém nadzemním podlaží bude také rozšířen prostor chodby, bude vybourána příčka s dveřním otvorem situovaná vpravo od schodišťového prostoru, viz foto 13 a 14. Následně dojde k lokálním opravám přilehlých zdí, podlahy.

Z místnosti č. 207 budou vytvořeny 2 samostatné kanceláře. Prostor místnosti bude rozdělen sádkartonovou příčkou. Aby mohla být instalována, kotvena do stropu, musí dojít k rozebrání a úpravě rastru stávajícího podhledu. Bude vybourán nový dveřní otvor naproti kanceláři č. 203.

Tato druhá varianta modernizace má s první variantou společný určitý stavební rozsah, především zásahy do stávajících konstrukcí. Další úpravy, hlavně povrchů, však objekt posouvají do vyššího standardu. Ten se odlišuje od provozu výrobních prostor a činí daný objekt porovnatelný s jinými kancelářskými objekty.

#### 4.8.2.2 Náklady na realizaci

Kalkulace předběžných nákladů na provedení modernizace ve variantě 2 zahrnuje vyčíslení nákladů na jednotlivé dodávky a práce, dle bodově zadaných požadavků investora, viz níže. Bližší popis rozsahu prací byl upřesněn v předchozí kapitole.

- Sanace (návrh 2).
  - Stavební úpravy viz CN.
  - Klimatizační jednotka.
    - Klimatizační jednotky i do 2. NP.
    - D+M nových jednotek multisplitových jednotek.
    - Úpravy obvodových stěn s tím spojené.
  - Malby bílé otěruvzdorné v celém objektu (plochy stěn).
- Podlahové souvrství.
  - Odstranění aktuální nášlapné plochy na obou podlažích vč. soklů v celém objektu (plošně lepené povlakové podlahy).
  - Úprava výšky podlahového souvrství v 1. NP (nová betonová vrstva).
  - Nové nášlapné plochy.
    - D+M zátěžového koberce vč. soklových lišt pro nasunutí pásu koberce.
    - D+M vinylových podlah v chodbách vč. soklu, dekor dřeva.
    - D+M nové čistící zóny.
- Podhledy.
  - D+M nových minerálních podhledů (kazety 0,6x0,6m, rastry...).
  - Nová podhledová svítidla (0,6x0,6m, zapojení, kabeláž).
- Dveře + zárubně
  - Odstranění stávajících dveří vč. zárubní (ubourání stávajících zdí).
  - D+M nových obložkových zárubní (dřevo, nebo dřevěný dekor).
  - D+M nových dveřních výplní (plné, dřevo, dřevěný dekor).
    - Nejednotnost v rozměrech (uvažována průměrná hodnota ceny).
  - Lokální opravy zdí.
- Zábradlí.
  - Demontáž stávajícího zábradlí.
  - D+M nového zábradlí (dřevěné).
- Kuchyňky s obklady.
  - Odstranění stávajících keramických obkladů.
  - D+M nových keramických obkladů (mozaika).
  - D+M nových kuchyňských linek (truhlářská výroba vč. dodávky dřezu, baterie).
  - Kabeláže, úpravy elektro spojené s MNT nových kuch. linek.
- Nová SDK příčka.
  - Ve 2. NP rozdělit prostor místnosti č. 207 na dvě samostatné kanceláře (zřízené nového dveřního otvoru, s tím spojené úpravy stávajícího podhledu – ukotvení příčky až ve stropu – nutno rozebrat min. 1 metr na každou stranu kolem příčky podhledu + úprava rastru).

- WC.
  - Odstranění stávajících keramických obkladů.
  - DMNT sanitárních příček.
  - DMNT zařizovacích předmětů.
  - MNT nových velkoformátových keramických obkladů.
  - MNT sanitárních příček.
  - MNT nových zařizovacích předmětů.
- Ve 2. NP rozšíření prostoru chodby – odstranění dveří a části zdi, viz foto 13 a 14.
- Malby bílé otěruvzdorné v celém objektu.

Výsledný finanční obnos, za který by bylo možné provést navržené stavební úpravy vč. dalších nezbytných nákladů se stavbou spojených, byl stanoven na 2 902 712 Kč, bez DPH. Kompletní cenová nabídka je součástí příloha 8.

#### 4.8.2.3 Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 2 porovnávacím způsobem

Pro stanovení tržní hodnoty porovnávacím způsobem byly vyhledány informace o obdobných nemovitostech na realitních serverech. Data byla shromážděna hlavně v květnu 2021. Mezi kritéria, která by měly porovnávané nemovitosti splňovat patřila následující.

- 1) Muselo se jednat o komerční nemovitost, která byla využívána jako kancelářské prostory.
- 2) Užitná plocha prodávaných prostor musela mít výměru aspoň 150 m<sup>2</sup>.
- 3) Objekt či prostory se musely nacházet ve stejné lokalitě jako oceňovaný objekt. Jako hlavní lokalita byla zvolena celá oblast městské části Praha 10.
- 4) Prodáváný objekt či prostory musely být v dobrém stavu.

Byly nalezeny tyto následující inzeráty na objekty, jež jsou obdobné jako oceňovaný objekt. Kompletní inzeráty jsou součástí přílohy 9. Opět byl pro přehlednost proveden výpis a úprava hodnot potřebných k následujícímu výpočtu.

#### Nemovitost č. 1 - “ulice Přetlucká”

Jedná se o kancelářské prostory v objektu rozděleném na dvě samostatné části. V prvním patře je open space kancelář, kuchyňka, zasedací místnost, samostatná kancelář a WC. Ve druhém patře je opět open space kancelář, terasa. Sklep slouží jako skladové prostory.

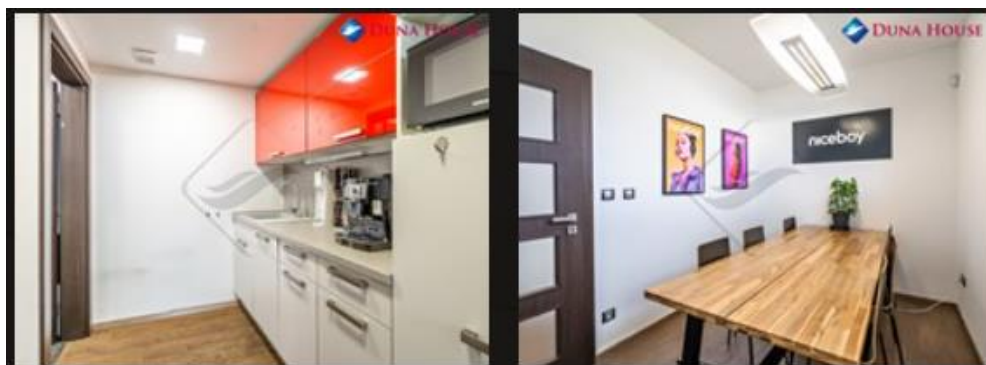
Tabulka 32 – informace o první nemovitosti k porovnání

Lokalita	Přetlucká, Praha 10 - Strašnice
Užitná plocha	218 m <sup>2</sup>
Cena	20 250 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	19 237 500 Kč
Objekt – využití	kancelářská budova

Stav objektu	velmi dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	88 245 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 9 (2021)

Obrázek 21 – fotografie první nemovitosti



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 9 (2021)

## Nemovitost č. 2 - “ulice U Hranic”

Jedná se o kancelářské prostory, které dohromady tvoří 11 kanceláří, 2 zasedací místnosti, serverovna, 2 kuchyňky, toalety, umývárna, úklidová místnost a vstupní hala s recepcí.

Tabulka 33 – informace o druhé nemovitosti k porovnání

Lokalita	U Hranic, Praha 10 - Strašnice
Užitná plocha	610 m <sup>2</sup>
Cena	36 500 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	34 657 000 Kč
Objekt – využití	kancelářské plochy
Stav objektu	velmi dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	56 845 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 9 (2021)

Obrázek 22 – fotografie druhé nemovitosti



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 9 (2021)

### Nemovitost č. 3 - “ulice Světická”

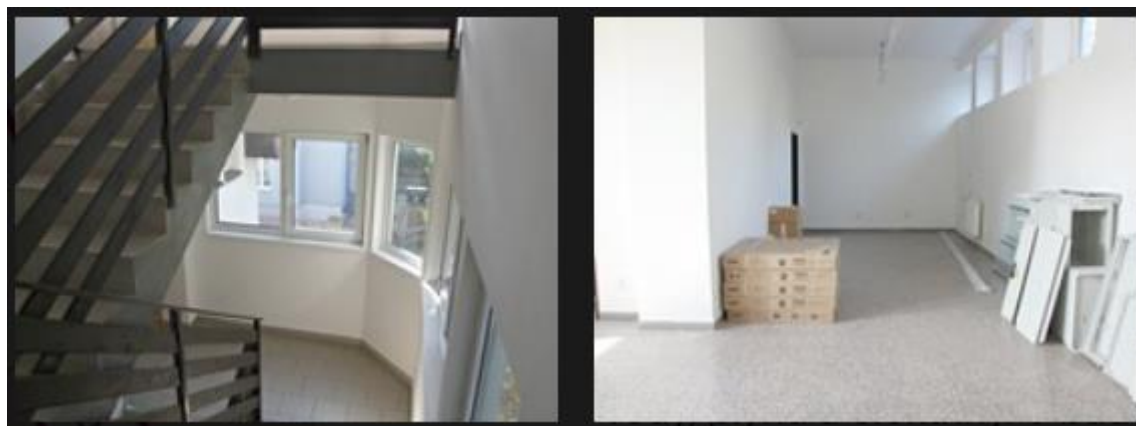
Jedná se o třípodlažní budovu, která kromě kancelářské činnosti může případně sloužit i nerušící výrobě. V každém podlaží je sociální zázemí, kuchyňka, v rámci modernizace byl instalován přístupový systém, chytré osvětlení, nové rozvody trubní i kabeláže.

Tabulka 34 – informace o třetí nemovitosti k porovnání

Lokalita	Světická, Praha 10 - Strašnice
Užitná plocha	705 m <sup>2</sup>
Cena	34 000 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	32 300 000 Kč
Objekt – využití	kancelářské plochy
Stav objektu	velmi dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	45 815 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 9 (2021)

Obrázek 23 – fotografie třetí nemovitosti



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 9 (2021)

#### Nemovitost č. 4 - “ulice Domkářská”

Jedná se o objekt se dvěma podlažími. Původní účel objektu byl spíše k bydlení, nicméně prostory jsou vhodné i jako kanceláře, sídlo firmy, které v něm jsou již částečně zařízeny. V přízemí je garáž, sprcha, WC, koupelna, technická místnost, kuchyně. Do druhého podlaží vedou dvě schodiště. V něm jsou další 4 místnosti, WC a terasa.

Tabulka 35 – informace o čtvrté nemovitosti k porovnání

Lokalita	Domkářská, Praha 10 - Hostivař
Užitná plocha	300 m <sup>2</sup>
Cena	32 900 000 Kč
Cena pro výpočet (- 5%)	31 255 000 Kč
Objekt – využití	kancelářské plochy
Stav objektu	velmi dobrý
Cena za m <sup>2</sup>	104 183 Kč

Zdroj: vlastní tvorba z informací z webových stránek, viz příloha 9 (2021)



Obrázek 24 – fotografie čtvrté nemovitosti



Zdroj: fotografie z webových stránek, viz příloha 9 (2021)

Při výpočtu tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodou po modernizaci byl dodržen stejný postup jako u výpočtu pro ocenění stávající nemovitosti. Vzorek objektů pro porovnání byl vybrán a splňuje předem definované parametry, při porovnávání byly stanoveny nějaké další, viz tabulka výpočtu.

V případě porovnání lokality bylo hodnoceno umístění v území Prahy 10. Využití objektu bylo posuzováno z hlediska odlišností s využitím oceňovaného objektu. Mezi porovnávanými objekty byly i takové, jenž nejsou provozovány čistě jako kancelářské prostory. Kromě porovnání materiálových charakteristik, mezi které spadají stavy povrchů, byla hodnocena také možnost parkování či jestli jsou kancelářské prostory umístěny v samostatném objektu.

Při porovnání sociálního zázemí byl zvážen počet, oddělení toalet na pánské a dámské. Dále zde bylo porovnáno, zda je k dispozici kuchyňka. Pokud nebylo uvedeno, byla počítána hodnota koeficientu rovna jedné, tedy že lze daný parametr uvažovat shodný s oceňovaným objektem. Stejný postup opět byl zvolen i pro porovnávání technologického vybavení.

Tabulka 36 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodou po modernizace ve variantě 2

	Oceň. nem.	Nem. č.1	Nem. č.2	Nem. č.3	Nem. č.4
Cena výchozí (Kč)		19 237 500,00	34 657 000,00	32 300 000,00	31 255 000,00
UP (m <sup>2</sup> )	477	218	610	705	300
Cena za 1m <sup>2</sup> UP (Kč)		88 245,41	56 814,75	45 815,60	104 183,33
Lokalita	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Strašnice	Praha 10 - Hostivař
	-	stejná	stejná	stejná	dále od centra
Stav objektu	dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý
	1,00	0,98	0,98	0,98	1,00
K dispozici celý objekt	ano	ano	ne	ano	ano
	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00
Stav povrchů - podlahy	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	dobrý
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
Stav povrchů - podhledy, malby	velmi dobrý	velmi dobrý	velmi dobrý	malby - velmi dobré, bez podhledu	dobrý
	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01
Výměra	-	menší	větší	větší	menší
	1,00	1,02	0,98	0,98	1,02
Parkování	u objektu, zdarma v jeho okolí	neuvedeno, předpoklad placení	placené zóny	neuvedeno, předpoklad placení	u objektu
	1,00	1,02	1,02	1,02	0,98
Využití	kancelářské prostory	sidlo společnosti	kancelářské prostory	kancelářské prostory, i k účelům bydlení	kancelářské prostory, i k účelům bydlení
	1,00	1,00	1,00	1,02	0,98
Zázemí	2 kuchyňky, odděl. WC	kuchyňka, odděl. WC	kuchyňky, odděl. WC	kuchyňky, odděl. WC	kuchyňka, WC
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
Technologie	ústřední vytápění, klimatizace, přístupový systém	ústřední vytápění, dle fotek klimatizováno	ústřední vytápění, klimatizace, alarm	ústřední vytápění (plyn), přístupový systém	ústřední vytápění (plyn), klimatizace, kamerový systém
	1,00	0,99	1,00	1,01	0,99
Porovnávací hodnota (Kč/m <sup>2</sup> )		89 074,57	57 325,87	46 699,11	105 140,80
Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )					74 560,09
Porovnávací hodnota (Kč)					35 550 250,67
<b>Tržní hodnota ke dni ocenění stanovená porovnávacím způsobem</b>					<b>35 550 000,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Tabulka znázorňuje výpočet hodnoty oceňované nemovitosti po realizaci varianty modernizace 2 včetně zdůvodnění využití koeficientů. Výsledná hodnota objektu byla stanovena touto metodou na 35 550 000 Kč.

#### 4.8.2.4 Ocenění nemovitosti po realizaci varianty 2 výnosovým způsobem

Pro výnosové ocenění byly opět obdobně jako u ocenění stávající nemovitosti použity údaje získané z dostupných zdrojů. Pro zjištění hodnot potřebných k výpočtu byl proveden průzkum trhu. Jeho závěry jsou zřejmé z kapitoly 3 této diplomové práce. Jelikož je objekt v této variantě uvažován po realizaci stavebních prací a tedy je uveden do lepšího stavu, výše výnosu z pronájmu byla vypočtena jako součin stanovené průměrné hodnoty pronájmu za 1 m<sup>2</sup> v dané lokalitě a celkové výměry UP. Průměrná hodnota nyní nevzešla z průzkumu realitních webů, ale ze statistiky realitní společnosti zabývající se kancelářským trhem. Po realizaci modernizace ve variantě 2 je objekt uvažován ve stavu srovnatelném jako jiné kancelářské objekty v lokalitě, proto byla použita průměrná výše nájemného za metr čtvereční kancelářské plochy stanovená na 307 Kč.

Pro účely výpočtu byla hodnota „neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného“ určena ve výši poloviny příjmu z měsíčního nájemného, ze stejných důvodů, jako výše.

Suma měsíčních nákladů, výše pojistného, daň z nemovitých věcí, byly opět ponechány stejné jako ve výpočtu u první varianty modernizace. Míra kapitalizace byla použita, opět na základě konzultace s odborníky, ve výši 5,5 %. Po realizaci varianty 2 se jedná čistě o kancelářské prostředí.

**Tabulka 37 – výpočet výnosové metody pro variantu 2 modernizace**

Výnos z pronájmu (měsíc)	146 377,60 Kč
Výnos z pronájmu (rok)	1 756 531,20 Kč
Neobsazenost a ztráty vlivem neplacení nájemného	73 188,80 Kč
<i>Efektivní hrubý výnos</i>	<i>1 683 342,40 Kč</i>
Náklady (měsíc)	18 209,53 Kč
Náklady (rok)	218 514,35 Kč
Pojistné roční (odhad)	25 000,00 Kč
Daň z nemovitosti	8 640,00 Kč
<i>Efektivní čistý výnos</i>	<i>1 431 188,05 Kč</i>
Míra kapitalizace (%)	5,5
Výnosová hodnota	26 021 600,94 Kč
<b>Cena ke dni odhadu stanovená výnosovým způsobem</b>	<b>26 025 000,00 Kč</b>

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Konkrétní vstupy, výstupy jednotlivých kroků výpočtu, byly opět dány do tabulky. Dle té lze také vyčíst, že tržní hodnota nemovitosti po realizaci druhé varianty modernizace byla výnosovým způsobem stanovena na 26 025 000 Kč.

#### 4.8.2.5 Tržní hodnota nemovitosti po realizaci varianty 2

Pro výpočet využity opět jen dvě metody, výsledná tržní hodnota nemovitosti byla vypočtena jako vážený průměr ceny stanovené porovnávacím a výnosovým způsobem. Hodnota z porovnávací metody dostala o něco vyšší podíl na výsledné hodnotě, jelikož spíše odráží stav trhu. Výnosová hodnota sice odráží stav trhu také, ale kvůli převzetí průměrných hodnot a dalším vstupním parametrům určených odhadem, jí nebyla dána taková váha.

**Tabulka 38 – výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti po realizaci varianty 2 modernizace**

<b>Tržní hodnota oceňované nemovitosti</b>	Tržní hodnota	Váha
Tržní hodnota stanovená porovnávacím způsobem	35 550 000,00 Kč	55,00%
Tržní hodnota stanovená výnosovým způsobem	26 025 000,00 Kč	45,00%
Vážený průměr	31 263 750,00 Kč	
<b>Výsledná tržní hodnota nemovitosti ke dni ocenění</b>	<b>31 265 000,00 Kč</b>	

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Tržní hodnota po realizaci modernizace ve variantě 2 ke dni ocenění, s přihlédnutím k vypočteným hodnotám z aplikovaných oceňovacích metod, byla stanovena na 31 265 000 Kč. Tato výsledná hodnota je vyšší, než výsledná tržní hodnota před realizací stavebních úprav. Opět tedy může být řečeno, že při její realizaci bude naplněn potenciál modernizace a dojde ke zhodnocení objektu.

## 4.9 Porovnání tržních hodnot nemovitosti s ohledem na navržené varianty modernizace

Potenciál zhodnocení nemovité věci modernizací byl v této diplomové práci vyhodnocen stanovením tržní hodnoty nemovitosti pomocí aplikace oceňovacích metod.

Při oceňování stávajícího stavu objektu byla nejprve použita nákladová oceňovací metoda, ve které bylo jako jednoho ze vstupů výpočtu tržní hodnoty využito stanovení opotřebením stávajících konstrukčních prvků objektu. Dále byla nemovitost ve stávajícím stavu oceněna porovnávací i výnosovou metodou za využití vzorku nemovitostí získaného prohlídkou internetových realitních serverů. Byly vybrány takové obdobné objekty, které, ačkoliv se prodávají jako kancelářské, by mohly sloužit výrobnímu provozu. Tyto nemovitosti byly vybrány z území celého města Prahy, a to jak pro porovnávací, tak i pro výnosovou metodu. Oceňovaný typ objektu, objekt s výrobními i kancelářskými prostory, není tak často inzerován, natož v tak úzce specifikované lokalitě, jako je jediná pražská část. Z tohoto hlediska lze soudit, že je po něm poptávka, nabídka neuspokojuje požadavky trhu a potenciál investice do zachování stávajícího využití objektu je zjevný.

Oproti ocenění stávajícího objektu bylo při ocenění nemovitosti po případné realizaci první varianty modernizace u nákladové oceňovací metody, kromě opětovné úpravy opotřebením konstrukčních prvků objektu, využito také vlivu na navýšení tržní hodnoty přidáním jiných prvků, instalací, jenž mají vliv na procentuální složení agregované ceny, tedy jednoho ze vstupů výpočtu této metody. U druhé aplikované metody, výnosové, byly vyhledány obdobné nemovitosti pouze z lokality pražských Strašnic, jelikož bylo usouzeno, že počet nalezených objektů pro výpočet porovnávací metodou byl dostatečný.

Pro ocenění nemovitosti po případné realizaci druhé varianty modernizace porovnávacím způsobem byly opět nalezeny vzorky v úžeji definované lokalitě Prahy 10. U výnosové metody pro výpočet měsíčního výnosu převzata hodnota průměrné výše nájemného za m<sup>2</sup> z tabulek pravidelně sestavovaných realitní společností.

Z výše popsaného vyplývá, že je podstatné, kdo se oceňování věnuje, jak získává a vyhodnocuje data, která má k dispozici a samozřejmě k jakému účelu bude výsledná tržní hodnota prezentována. Lokalita, prvek vydefinovaný jako měřítko pro ocenění nemovitosti, se může jevit jako pojem zřejmý, nicméně záleží, nejen ve velkých městech, kde je dle dostupnosti a atraktivity prostředí značná rozkolísanost tržních hodnot, i na dalších, pro ocenění důležitých, obdobných parametrech.

Zároveň pokud bylo vnitřní prostředí objektu bráno pouze jako výrobní prostory, ve výnosové metodě se projevila nižší výše měsíčního výnosu, jelikož takové prostory se nezdály být natolik žádanými. Po kancelářských prostorách byla větší poptávka, ačkoliv jejich nabídka byla také vyšší.

Jako základ vyhodnocení potenciálu zhodnocení nemovitosti její modernizací byly vypočtené hodnoty uvedeny do tabulek. Výsledky výpočtů jednotlivých oceňovacích metod byly uvedeny pro rekapitulaci. Nákladová metoda byla aplikována pro ocenění objektu

ve stávajícím stavu a po případném provedení první varianty modernizace, porovnávací metoda pro stávající stav a druhou variantu modernizace a výnosová metoda pro stávající stav a první i druhou variantu modernizace.

Lze spatřit, že rozdíl mezi tržní hodnotou nemovitosti ve stávajícím stavu a ve stavu po modernizaci není tak markantní, jako tržní hodnota nemovitosti po aplikaci dalších dvou oceňovacích metod. Nepříliš vyšší by pravděpodobně vyšla také hodnota stanovená touto metodou pro druhou variantu modernizace, jelikož by opět bylo uváženo opotřebení konstrukčních prvků, které ovšem nemají na celkovém procentuálním zastoupení v objektu takový podíl.

Na první pohled z tabulek nejvíce vybočuje tržní hodnota nemovitosti ve stávajícím stavu stanovená výnosovou metodou. Na danou hodnotu měl vliv vzorek vybraných nemovitostí, ze kterého byly vypočteny průměrné hodnoty, které následně negativně ovlivnily tento výsledek.

**Tabulka 39 – tržní hodnoty stanovené nákladovými metodami**

<b>Nákladová metoda</b>	
Stávající stav	19 630 000 Kč
Varianta 1	21 474 000 Kč

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

**Tabulka 40 – tržní hodnoty stanovené porovnávacími metodami**

<b>Porovnávací metoda</b>	
Stávající stav	25 325 000 Kč
Varianta 2	35 550 000 Kč

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

**Tabulka 41 – tržní hodnoty stanovené výnosovými metodami**

<b>Výnosová metoda</b>	
Stávající stav	9 990 000 Kč
Varianta 1	21 420 000 Kč
Varianta 2	26 025 000 Kč

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Níže v tabulce byly uvedeny výsledné tržní hodnoty nemovitosti pro objekt ve stávajícím stavu, po případném provedení modernizace ve variantě 1 i ve druhé variantě. Ve stávajícím stavu, tedy bez provedení změn či jakýkoliv jiných stavebních úprav, byla tržní hodnota nemovitosti stanovena na 19 610 000 Kč.

Pokud by byl objekt modernizován, avšak stále využíván ke stávajícím účelům a výrobnímu provozu, jeho hodnota byla vyčíslena na 21 450 000 Kč, což je o 1 840 000 Kč vyšší tržní hodnota, než ve stavu bez provedení stavebních úprav, v tomto případě ve variantě 1.

Při zvážení přesunu výrobního provozu z oceňovaného objektu do jiné lokace, po případných stavebních úpravách ve druhé variantě modernizace, byla tržní hodnota nemovitosti stanovena ve výši 31 265 000 Kč. Tato výsledná tržní hodnota

je o 11 655 000 Kč vyšší, než tržní hodnota nemovitosti ve stávajícím stavu a o 9 815 000 Kč vyšší, než pro nemovitost po realizaci první varianty modernizace.

**Tabulka 42 – výsledné tržní hodnoty nemovitosti**

<b>Tržní hodnota nemovitosti</b>	
Stávající stav	19 610 000 Kč
Varianta 1	21 450 000 Kč
Varianta 2	31 265 000 Kč

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Dle stanovených tržních hodnot a jejich následného posouzení lze konstatovat, že po realizaci modernizace, až už ve variantě 1, tak i ve variantě 2, dojde ke zhodnocení nemovitosti.

**Tabulka 43 – náklady na provedení variant modernizace**

<b>Náklady na provedení variant modernizace</b>	
Varianta 1	2 011 321 Kč
Varianta 2	2 902 712 Kč

Zdroj: vlastní tvorba (2021)

Ačkoliv dojde ke zvýšení tržní hodnoty nemovitosti po provedení stavebních úprav a prací uvádějících objekt do lepšího stavu, ne v obou variantách modernizace by se mohlo jevit jejich provedení jako výhodné.

Po případném provedení modernizace v první variantě došlo k navýšení tržní hodnoty o 1 840 000 Kč, náklady na jejich provedení však byly vyčísleny na 2 011 321 Kč. Náklady tedy o 171 321 Kč převyšují nově stanovenou tržní hodnotu nemovitosti. Vzhledem k subjektivitě stanovení tržní hodnoty, zaokrouhlování či zvážení vyššího procenta rozpočtové rezervy při vyčíslení nákladů modernizace, které byly v tomto případě skoro shodně vyčísleny na 170 272 Kč, může být tento rozdíl považován za zanedbatelný.

V případě stavebních prací v rozsahu druhé varianty modernizace byly náklady na jejich provedení stanoveny na 2 902 712 Kč. Ke zhodnocení nemovitosti, oproti stávajícímu stavu, však dojde o, již zmíněných, 11 655 000 Kč. Tato varianta provedení stavebních úprav se proto jeví jako výhodnější.

Nicméně jelikož stávající výrobní provoz v objektu zatím odpovídá jeho ideálnímu využití a zároveň realizovanými stavebními úpravami dojde k naplnění potenciálu zhodnocení nemovitosti, investor se přiklonil k realizaci modernizace v první variantě, jelikož technický stav objektu opravy potřebuje.

## 5 Závěr

Cílem této diplomové práce bylo posouzení zhodnocení nemovitosti po její modernizaci. Vyhodnocení daného potenciálu bylo provedeno pomocí oceňovacích metod.

V teoretické části byly nastíněny hlavní pojmy s oceňováním nemovitostí spojené. Kromě nich byl popsán i proces stanovení tržní hodnoty jako výsledku aplikace oceňovacích metod, včetně postupu třech z nich – nákladové, porovnávací a výnosové, jež byly v práci využity.

Samotný objekt byl nejdříve popsán z hlediska jeho umístění. Jako dílčí cíl této práce byla provedena analýza trhu nemovitostí v Praze, potažmo v pražských Strašnicích, kde se objekt nachází. Analýza trhu nejdříve popsala situaci z obecného hlediska, obsáhla základní informace ohledně územního rozdělení, dopravní infrastruktury, zaměstnanosti a dále zdůraznila konkrétní počty nemovitostí k pronájmu a k prodeji.

Po osobní prohlídce byla předmětná nemovitost popsána detailněji, včetně technického stavu některých konstrukčních prvků. Na základě promluvy se zaměstnanci a rázu využití objektu byly navrženy dvě varianty modernizace tohoto objektu. Obě zahrnovaly specifické úpravy některých konstrukčních prvků, jejich odlišnost se týkala estetiky a funkčnosti pracovního prostředí, potažmo jeho využití. V první variantě byly navrženy stavební úpravy nebránící využívání objektu se stávajícím výrobním provozem, za zlepšení jeho určitých tepelně technických vlastností. Druhá varianta modernizace měnila účel užití objektu, místo výrobního provozu uvažovala využití objektu jako kancelářského.

Pro obě varianty modernizace bylo nutné pro celkové zhodnocení potenciálu vyčíslit náklady na jejich provedení. Náklady na první variantu byly vyčísleny v hodnotě 2 011 321 Kč, náklady na druhou pak 2 902 712 Kč. První varianta modernizace vyšla jako méně nákladná, v porovnání oproti variantě druhé, celkem o 891 391 Kč. To je odůvodněno také větším rozsahem navržených stavebních prací ve variantě 2. Pro modernizaci ve druhé variantě byly také navrženy materiály v jiném, vyšším, standardu, než pro první variantu. Objekt získal jiné místo na realitním trhu, bylo ho proto možné porovnat s obdobnými kancelářskými objekty a využít i již zpracovaná data z této oblasti.

Potenciál zhodnocení nemovité věci modernizací byl v této diplomové práci vyhodnocen stanovením tržní hodnoty nemovitosti pomocí aplikace oceňovacích metod. Tržní hodnota dané nemovitosti byla stanovena celkem třikrát. Nejprve byl objekt oceněn v takovém stavu, ve kterém se aktuálně nachází. Daná tržní hodnota vyšla 19 610 000 Kč. Druhá tržní hodnota objektu, stanovená na 21 450 000 Kč, odráží jeho stav po provedení modernizace v navržené první variantě, třetí tržní hodnota, 31 265 000 Kč, po druhé variantě modernizace. Vždy byly, pro větší relevantnost výsledků, a taky pro přesnější odraz stavu trhu, provedeny výpočty alespoň dvěma oceňovacími metodami, jejichž postup byl v teoretické části nastíněn a v části praktické následně dodržen.

V případě obou variant navržených stavebních úprav došlo ke zvýšení tržní hodnoty nemovitosti. Po případném provedení modernizace v první variantě byla tržní hodnota navýšena o 1 840 000 Kč, po provedení druhé varianty o 11 655 000 Kč.

Ačkoliv náklady první varianty modernizace převyšují rozdíl v navýšení tržní hodnoty nemovitosti, z hlediska zachování provozu společnosti v objektu sídlící se jeví tato investice jako výhodnější. Jejich výše v porovnání s druhou variantou modernizace byla až druhým rozhodujícím faktorem.

V práci aplikované metody pro výpočet tržní hodnoty nemovitosti demonstrují, že k výsledné tržní hodnotě lze dospět různými způsoby. Vždy je ale třeba zvážit, jestli data, která jsou ve výpočtech používána, jsou na stejné úrovni, tedy porovnatelná. Velmi záleží odkud a jaká data jsou pro výpočet tržní hodnoty nemovitosti využívána. Pokud se jedná o data podložená smlouvami realizovaných prodejů, potažmo nákupů, budou přesnější, než data získaná z volně přístupných internetových stránek. Nicméně i z takových podkladů lze sestavit odhad tržní hodnoty. V první řadě, při vyhledávání inzerátů, je nutné vyhledat co nejpodobnější nemovitost. Pro každého je také určující jiná velikost vzorku obdobných nemovitostí.

U aplikace jednotlivých postupů výpočtu tržní hodnoty nemovitosti a navržení variant modernizace se projevilo, že oceňování nemovitostí, stejně jako stanovení nákladů na stavební práce bez specifikovaných podkladů, jsou velmi subjektivní disciplíny. Proto by je vždy na odborné úrovni měly vykonávat osoby kvalifikované či zkušené v daném oboru.



## Seznam použitých zkratek

OP = obestavěný prostor

PP = podlahová plocha

UP = užitná plocha

CV = cena vzorku

TH = tržní hodnota

PH = porovnávací hodnota oceňované nemovitosti

ZRN = základní rozpočtové náklady

THU = technicko-hospodářský ukazatel (Kč/m<sup>3</sup>, Kč/m<sup>2</sup>...)

## Seznam použité literatury, internetové zdroje

- [1] Zákony pro lidi. Zákon o oceňování majetku. [Online]. [Cit.30.05.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [2] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta: Oceňování nemovitostí. 1.vydání. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008, 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4
- [3] Zákony pro lidi. Zákon o katastru nemovitostí. [Online]. [Cit.30.05.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [4] Zákony pro lidi. Zákon občanský zákoník. [Online]. [Cit.30.05.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [5] Zákony pro lidi. Zákon o územním plánování a stavebním řádu. [Online]. [Cit.30.05.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [6] NKCapital. [Online]. [Cit.17.09.2021]. Dostupné z: <https://nkcapital.cz/stavba-je-soucasti-pozemku-ale-ne-vzdy/>
- [7] Zákony pro lidi. Vyhláška o technických požadavcích na stavby. [Online]. [Cit.30.05.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>
- [8] Ministerstvo pro místní rozvoj. Zastavěná plocha. [Online]. [Cit.03.10.2021]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/28956df4-4044-4ca4-8555-a0c1fd1bb5ab/Zastavena-plocha.pdf>
- [9] TZB info. [Online]. [Cit.03.10.2021]. Dostupné z: <https://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/9928-zastavena-plocha-stavby-dle-stavebniho-zakona-a-komplikovanost-jejeho-stanoveni>
- [10] Zákony pro lidi. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku. [Online]. [Cit.03.10.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#cast1>
- [11] Zákony pro lidi. Nařízení vlády o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím. [Online]. [Cit.30.05.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-366#f5115817>
- [12] Úřední věstník Evropské unie. [Online]. [Cit.30.05.2021]. Dostupné z: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/PDF/?uri=CELEX:32006R1503&from=EN>
- [13] Liberecký makléř Havic.cz. [Online]. [Cit.07.06.2021]. Dostupné z: <https://www.havic.cz/blog/definice-ploch-uzitna-podlahova-obytna-uzitkova>
- [14] HÁLEK, Vítězslav: Oceňování majetku v praxi. 1.vydání. Bratislava: DonauMedia, s.r.o., 2009, 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7
- [15] Oceňování nemovitostí. Věcná hodnota. [Online]. [Cit.09.10.2021]. Dostupné z: <https://docplayer.cz/4883573-Ocenovani-nemovitosti-vecna-hodnota.html>
- [16] Odhad online. [Online]. [Cit.29.11.2021]. Dostupné z: <https://www.odhadonline.cz/clanky/cena-obvykla-zmeny-v-roce-2021-urceni-ceny-nemovitosti-art159/#3>

- [17] Zákony pro lidi. Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech. [Online]. [Cit.29.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-254#cast1>
- [18] Zákony pro lidi. [Online]. [Cit.12.11.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-488>
- [19] ORT, Petr: Analýza realitního trhu. 1.vydání. Praha: Leges, 2019, 168 s. ISBN 978-80-7502-364-3
- [20] Tom-Builder.cz. [Online]. [Cit.30.10.2021]. Dostupné z: <https://www.tom-builder.cz/rekonstrukce-vs-modernizace/>
- [21] Profesní informační systém ČKAIT. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: <https://profesis.ckait.cz/dokumenty-ckait/tp-3-1/>
- [22] Stavební standardy. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: [http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu\\_2021.html](http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2021.html)
- [23] Stavím, bydlím.cz. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: <https://stavimbydlim.cz/polozkovy-rozpocet-co-obsahuje/>
- [24] Technické normy ČSN. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: [http://www.technicke-normy-csn.cz/735305-csn-73-5305\\_4\\_72329.html](http://www.technicke-normy-csn.cz/735305-csn-73-5305_4_72329.html)
- [25] Administrativní budovy. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: <http://fast10.vsb.cz/zdarilova/4.ro%E8n%EDk/p%F8edn%E1%9Aka%203M.pdf>
- [26] Technické normy ČSN. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: [http://www.technicke-normy-csn.cz/735105-csn-73-5105\\_4\\_15183.html](http://www.technicke-normy-csn.cz/735105-csn-73-5105_4_15183.html)
- [27] Ministerstvo vnitra České republiky. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/soubor/optimalni-pracovni-prostredi-pdf.aspx>
- [28] Znalostní systém prevence rizik v BOZP. [Online]. [Cit.14.11.2021]. Dostupné z: <https://zsbozp.vubp.cz/pracovni-prostredi/86-pracovni-prostredi>
- [29] Wikimedia. [Online]. [Cit.30.10.2021]. Dostupné z: [https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/24/M%C4%9Bstsk%C3%A9\\_Prahy.PNG](https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/2/24/M%C4%9Bstsk%C3%A9_Prahy.PNG)
- [30] Český statistický úřad. [Online]. [Cit.30.10.2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xa/1-xa>
- [31] Český statistický úřad. [Online]. [Cit.30.10.2021]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/1-xs>
- [32] Český statistický úřad. [Online]. [Cit.30.10.2021]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost\\_nezamestnanost\\_prace](https://www.czso.cz/csu/czso/zamestnanost_nezamestnanost_prace)
- [33] Praha. Městská doprava. [Online]. [Cit.30.10.2021]. Dostupné z: <https://metropolevsech.eu/cs/praha/doprava-v-praze/mestska-doprava/>
- [34] Český statistický úřad. [Online]. [Cit.30.10.2021]. Dostupné z: <http://www.ceskedalnice.cz/>

- [35] Deloitte. [Online]. [Cit.13.11.2021]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-real-index.html>
- [36] Cenová mapa. [Online]. [Cit.13.11.2021]. Dostupné z: <https://www.cenovamapa.eu/cnm/#/map>
- [37] Realitymix.cz. [Online]. [Cit.13.11.2021]. Dostupné z: <https://realtymix.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-za-mesic.html>
- [38] Cushman and Wakefield. Czech Republic Marketbeats. [Online]. [Cit.29.11.2021]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat>
- [39] TTC TELSIS. [Online]. [Cit.06.05.2021]. Dostupné z: <https://ttc-telsys.cz/o-nas/>
- [40] Katastr nemovitostí. [Online]. [Cit.06.05.2021]. Dostupné z: [https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=h25oZBA2hjY95EDs0EWJObd9oDLZ\\_a1ghhATp](https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=h25oZBA2hjY95EDs0EWJObd9oDLZ_a1ghhATp)
- [41] Cenová mapa stavebních pozemků hl. m. Prahy. [Online]. [Cit.13.11.2021]. Dostupné z: <https://app.iprpraha.cz/apl/app/cenova-mapa/>
- [42] Finance.cz. [Online]. [Cit.28.10.2021]. Dostupné z: [https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/?land\\_area=1389&land\\_type=4&land\\_price=0&builtup\\_area=376&building\\_type=5&floors=1&population=10&local\\_coef=2&\\_submit=Spo%C4%8D%C3%ADtej&do=application-propertyTax-submit](https://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/?land_area=1389&land_type=4&land_price=0&builtup_area=376&building_type=5&floors=1&population=10&local_coef=2&_submit=Spo%C4%8D%C3%ADtej&do=application-propertyTax-submit)
- [43] Kurzy.cz. [Online]. [Cit.19.12.2021]. Dostupné z: <https://rejstrik-firem.kurzy.cz/45276251/dolphin-sro/>

## Seznam obrázků

Obrázek 1 – grafické rozdíly mezi podlahovou, obytnou a užitnou plochou.....	20
Obrázek 2 – graf znázorňující odhad tržní hodnoty .....	22
Obrázek 3 – obrázek znázorňující stanovení hodnoty, její možnou rozdílnost od ceny .....	22
Obrázek 4 – podíl na celkové stavbě ceny .....	37
Obrázek 5 – procentuální skladba ceny na měrnou jednotku.....	37
Obrázek 6 – hierarchie pracovního prostředí .....	40
Obrázek 7 – dělení území Prahy.....	42
Obrázek 8 – přehled neobsazenosti a požadovaného nájemného za kancelářské prostory v Praze .....	48
Obrázek 9 – graf četnosti nabídky bytů dle jednotlivých dispozic.....	49
Obrázek 10 – fotografie oceňovaného objektu (pohled na fasádu, vstupní chodba se schodištěm).....	55
Obrázek 11 – fotografie oceňovaného objektu (montážní hala, kuchyňka ve 2.NP).....	56
Obrázek 12 – výstřižek z mapy Katastru nemovitostí (pozemek).....	57
Obrázek 13 – fotografie nemovitosti č. 1 .....	60
Obrázek 14 – fotografie nemovitosti č. 2 .....	61
Obrázek 15 – fotografie nemovitosti č. 3 .....	62
Obrázek 16 – fotografie nemovitosti č. 4 .....	63
Obrázek 17 – půdorys nemovitosti č. 5 .....	63
Obrázek 18 – fotografie nemovitosti č. 6 .....	64
Obrázek 19 – fotografie nemovitosti č. 7 .....	65
Obrázek 20 – parametry pro výpočet daně z nemovitých věcí.....	69
Obrázek 21 – fotografie první nemovitosti.....	86
Obrázek 22 – fotografie druhé nemovitosti.....	87
Obrázek 23 – fotografie třetí nemovitosti .....	88
Obrázek 24 – fotografie čtvrté nemovitosti.....	89

## Seznam tabulek

Tabulka 1 – role jednotlivých metod oceňování .....	25
Tabulka 2 – vztah mezi jednotlivými druhy výnosů .....	28
Tabulka 3 – postup výpočtu výnosové oceňovací metody .....	29
Tabulka 4 – pravidla vyrovnání cen .....	31
Tabulka 5 – úprava ceny vzorku koeficienty .....	31
Tabulka 6 – byty na prodej .....	44
Tabulka 7 – byty k pronájmu .....	45
Tabulka 8 – stav kancelářského trhu, sumy kancelářských prostor, v užší lokalitě Prahy ..	47
Tabulka 9 – legenda 1. NP oceňovaného objektu .....	51
Tabulka 10 – legenda 2. NP oceňovaného objektu .....	52
Tabulka 11 – informace o pozemku z katastru nemovitostí .....	56
Tabulka 12 – výpočet opotřebení oceňované nemovitosti .....	58
Tabulka 13 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti nákladovým způsobem .....	59
Tabulka 14 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 1 .....	60
Tabulka 15 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 2 .....	61
Tabulka 16 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 3 .....	61
Tabulka 17 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 4 .....	62
Tabulka 18 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 5 .....	63
Tabulka 19 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 6 .....	64
Tabulka 20 – tabulka s informacemi o nemovitosti č. 7 .....	64
Tabulka 21 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti porovnávacím způsobem .....	67
Tabulka 22 – vstupy pro výpočet výnosové metody .....	68
Tabulka 23 – průměrné hodnoty vypočtené ze vstupních údajů .....	68
Tabulka 24 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti výnosovým způsobem .....	69
Tabulka 25 – výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti .....	70
Tabulka 26 – výpočet opotřebení oceňované nemovitosti po modernizaci ve variantě 1 ...	79
Tabulka 27 – výpočet tržní hodnoty objektu nákladovým způsobem po modernizaci ve variantě 1 .....	80
Tabulka 28 – hodnoty z inzerátů .....	81
Tabulka 29 – výpočet průměrných hodnot .....	81
Tabulka 30 – výpočet tržní hodnoty výnosovou metodou po modernizaci ve variantě 1 ...	81
Tabulka 31 – výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti po realizaci modernizace ve variantě 1 .....	82
Tabulka 32 – informace o první nemovitosti k porovnání .....	85
Tabulka 33 – informace o druhé nemovitosti k porovnání .....	86
Tabulka 34 – informace o třetí nemovitosti k porovnání .....	87
Tabulka 35 – informace o čtvrté nemovitosti k porovnání .....	88
Tabulka 36 – výpočet tržní hodnoty nemovitosti porovnávací metodou po modernizaci ve variantě 2 .....	90
Tabulka 37 – výpočet výnosové metody pro variantu 2 modernizace .....	91

Tabulka 38 – výsledná tržní hodnota oceňované nemovitosti po realizace varinaty 2 modernizace.....	91
Tabulka 39 – tržní hodnoty stanovené nákladovými metodami.....	93
Tabulka 40 – tržní hodnoty stanovené porovnávacími metodami.....	93
Tabulka 41 – tržní hodnoty stanovené výnosovými metodami.....	93
Tabulka 42 – výsledné tržní hodnoty nemovitosti.....	94
Tabulka 43 – náklady na provedení variant modernizace .....	94

# Seznam příloh

Všechny přílohy jsou k dispozici na přiloženém CD.

Příloha č. 1 – fotografie oceňovaného objektu

Příloha č. 2 – půdorysy oceňovaného objektu

Příloha č. 3 – inzeráty domů na prodej pro ocenění objektu porovnávací metodou

Příloha č. 4 – inzeráty domů k pronájmu pro ocenění objektu výnosovou metodou

Příloha č. 5 – cenová nabídka na stanovení nákladů na provedení sanačních prací

Příloha č. 6 – cenová nabídka na realizaci varianty modernizace 1

Příloha č. 7 – inzeráty domů k pronájmu pro ocenění objektu výnosovou metodou po realizaci varianty modernizace 1

Příloha č. 8 – cenová nabídka na realizaci varianty modernizace 2

Příloha č. 9 – inzeráty domů na prodej pro ocenění objektu porovnávací metodou po realizaci varianty modernizace 2