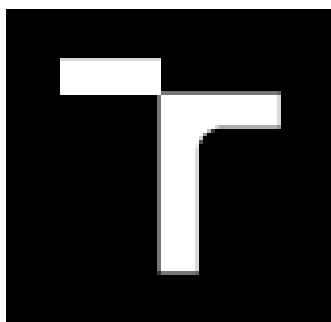




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**NÁVRATNOST INVESTIC SPOJENÝCH S VÝSTAVBOU
BYTOVÉHO DOMU V ČESKÉ TŘEBOVÉ.**

THE RETURN ON INVESTMENT ASSOCIATED WITH THE CONSTRUCTION OF A RESIDENTIAL BUILDING
IN ČESKÁ TŘEBOVÁ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Miroslav Váně

VEDOUcí PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Alena Superatová, Ph.D.

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Miroslav Váně

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

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

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

Návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu v České Třebové.

v anglickém jazyce:

**The return on investment associated with the construction of a residential building in
Česká Třebová**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Nejprve student zjistí veškeré investice vložené do výstavby bytového domu. Potom zjistí jaká je cena bytového domu dle oceňovací vyhlášky a jaká je cena bytového domu, pokud by se oceňoval dle oceňovací vyhlášky po jednotlivých bytech. Dále zjistí obvyklou cenu jednotlivých bytů (event. nebytových prostor) a stanoví výnosy, které by dům přinesl, pokud by se pronajal. Výše uvedené ceny porovná a zjistí, jak je nejvýhodnější s novostavbou bytového domu nakládat v současné době.

Cíle diplomové práce:

Cílem bude zjištění, zda po výstavbě bytového domu je výhodnější tento prodat po bytech (event. nebytových prostorech) nebo jej pronajmout.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

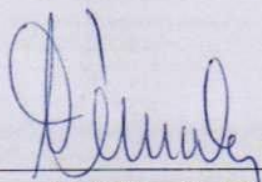
BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Inzerce a informace z realitních kancelář

Vedoucí diplomové práce: Ing. Alena Superatová, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 13. 10. 2015



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



Abstrakt

Tato diplomová práce je zaměřena na návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu v České Třebové. Nejprve autor zjistí veškeré náklady spojené s výstavbou bytového domu. Následně bude bytový dům oceněn podle právního předpisu, a to jak jako celek, tak po jednotlivých bytech. Dále bude na základě obvyklých cen nájmů vypočtena výnosová hodnota domu. Poté se porovnávacím způsobem stanoví obvyklé ceny bytů v dané lokalitě a zjistí se, kolik by činil výnos, kdyby se dům rozprodal po bytech. Na závěr se výsledné hodnoty mezi sebou porovnají a určí se nejlepší varianta, jak naložit s novostavbou bytového domu v České Třebové.

Abstract

This diploma thesis is focused on return on investment associated with the construction of a residential building in Česká Třebová. First, the author finds all costs associated with the construction of a residential building. Subsequently, the residential building will be evaluated according to the law, as a complex and as an individual flats. It will also be based on the prevailing prices of rents calculated yield value of the house. Then the comparative method provides the prevailing price of apartments in the area and find out how much revenue would amount to, if the house is sold off for flats. Finally the resulting values are compared among themselves and determine the best option to deal with new residential building in Česká Třebová.

Klíčová slova

Nemovitost, návratnost, investice, bytový dům, Česká Třebová.

Keywords

Real estate, return, investment, residential building, Česká Třebová

Bibliografická citace (vzor, generuje se v IS)

VÁNĚ, M. *Návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu v České Třebové..* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2016. 96 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Alena Superatová, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat mé vedoucí Ing. Aleně Superatové, Ph. D. za trpělivost a poskytnuté cenné rady při psaní mé diplomové práce.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	12
2.1	Nemovitá věc.....	12
2.2	Pozemek	12
2.2.1	Stavební pozemek.....	13
2.3	Parcela	15
2.4	Stavba	15
2.5	Byt	17
2.6	Bytový dům	18
2.7	Podlahová plocha.....	18
2.8	Podlaží	19
2.9	Součást věci a příslušenství věci	20
2.10	Cena a hodnota	23
2.10.1	Cena.....	23
2.10.2	Hodnota	25
2.11	Životnost.....	26
2.12	Nájemné.....	26
3	INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ.....	27
3.1	Investice.....	27
3.2	Možné alternativní investice.....	27
3.2.1	Akcie	28
3.2.2	Podílové fondy	28
3.2.3	Penzijní fondy	28
3.2.4	Státní dluhopisy	29
3.2.5	Investování přes brokery	29

3.3	Investice do nemovitostí	29
3.3.1	<i>Město Česká Třebová</i>	30
4	POSTUP HODNOCENÍ INVESTICE	31
4.1	Zvolený bytový dům.....	32
4.2	Investice spojené s výstavbou.....	33
4.2.1	<i>Bytový dům</i>	34
4.2.2	<i>Pozemek</i>	34
4.2.3	<i>Celková investice</i>	34
4.3	Ocenění podle cenového předpisu.....	35
4.3.1	<i>Ocenění pozemku podle vyhlášky</i>	36
4.3.2	<i>Ocenění bytového domu jako celku podle vyhlášky</i>	39
4.3.3	<i>Ocenění bytového domu podle vyhlášky po jednotlivých bytech</i>	44
4.3.4	<i>Shrnutí vyhláškového ocenění</i>	47
4.4	Pronájem bytových jednotek	47
4.4.1	<i>Obvyklé nájemné v České Třebové</i>	47
4.4.2	<i>Ocenění výnosovou metodou</i>	49
4.5	Prodej bytových jednotek	52
4.5.1	<i>Obvyklá cena bytových jednotek v České Třebové</i>	52
4.5.2	<i>Ocenění porovnávací metodou</i>	53
4.6	Vyhodnocení.....	54
4.6.1	<i>Úvaha autora na závěr</i>	55
5	ZÁVĚR	56
6	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	57
7	SEZNAM TABULEK	59
8	SEZNAM PŘÍLOH.....	60

1 ÚVOD

Bydlení vždy patřilo a bude patřit k základním lidským potřebám, které se každý člověk snaží uspokojit a najít pro sebe ten správný domov. Další potřebou, která nabývá na významu společně s vývojem civilizace, je zajištění se do budoucna. Tímto zajištěním do budoucna mohou být různé investice, do kterých lidé vloží své peněžní prostředky a za určitý čas je dostanou zpět i s něčím navíc, tzv. úrokem. Takových druhů investic, které se liší zejména v mírách výnosů a rizik, je celá řada od akcií, drahých kovů, přes podílové fondy, dluhopisy, až po nemovitosti. Právě investice do nemovitostí představují zajímavý způsob zajištění budoucnosti, který na jedné straně přináší uspokojení základní potřeby bydlení a na straně druhé uspokojení potřeby uložení úspor pro spotřebu v budoucnu.

Autor se tedy rozhodl zaměřit na návratnost investic spojených s výstavbou bytového domu, v jemu známé lokalitě, v České Třebové. Cílem práce je zjištění, zda po výstavbě bytového domu je výhodnější tento prodat po bytech nebo jej pronajmout.

První otázkou, na kterou se autor snaží najít odpověď je, zda se potenciálnímu investorovi navrátí investice vložená do výstavby bytového domu. Druhou otázkou je, jaká varianta naložení s novostavbou bytového domu je nejvýhodnější, jestli její prodej po jednotkách nebo pronajmutí.

Autorem byl pro potřeby této práce zvolen bytový dům, který stojí na území jeho rodné obce, v blízkosti České Třebové, a ke kterému mu byly poskytnuty podklady a informace nutné k vypracování práce. Předpokladem je umístění tohoto domu v České Třebové.

V první části práce, části teoretické, autor na základě rešerše a prostudování právních předpisů a literatury s tematikou oceňování nemovitostí vysvětlil pojmy nutné k pochopení části výpočtové. Ve výpočtové části jsou nejprve stanoveny veškeré náklady spojené s výstavbou bytového domu. Ten je poté oceněn nejprve podle vyhlášky, a to jak jako celek, tak po jednotlivých bytech. Dále jsou bytové jednotky oceněny tržně, a to jak výnosovým, tak porovnávacím způsobem. Tyto výsledky jsou následně porovnány a je stanovena nejlepší možnost jak s bytovým domem naložit.

Tato práce může být přínosem potenciálním investorům, kteří chtějí v této lokalitě investovat své finance.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

Z důvodu lepšího pochopení problematiky této práce, je třeba nejprve vysvětlit některé pojmy, které budou následně používány. Většinu pojmů vysvětlují právní normy České republiky, a proto, pokud to bude možné, budou použity převážně citace z těchto právních norem. Některé pojmy nejsou ovšem vysvětleny jednotně v jedné právní normě, nýbrž v několika, z nichž každá popisuje daný pojem více či méně odlišně.

2.1 NEMOVITÁ VĚC

Občanský zákoník (dále jen „**NOZ**“), který vešel v účinnost 1. 1. 2014, zavádí pojem „**nemovitá věc**“ a definuje ho následovně:

„(1) 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 jiný právní předpis, 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.

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“¹

Za „**nemovitost**“ podle **občanského zákoníku („starého“)**, který byl platný do roku 2013, byly považovány pouze pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Pod pojmem věci nemovité se ale skrývá více. Jsou jimi zejména:

- pozemky,
- samostatné stavby podle předchozí právní úpravy,
- bytové a nebytové jednotky a
- právo stavby.

2.2 POZEMEK

Podle **katastrálního zákona** se rozumí:

„pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 498

podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“²

NOZ k pozemkům uvádí následující:

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

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“³

Zákon o oceňování majetku člení pozemky a dodává následující:

„(1) Pro účely oceňování se pozemky člení na

a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porosty

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

(5) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.“⁴

2.2.1 Stavební pozemek

Tento pojem je definován ve **stavebním zákoně**, ve kterém se rozumí:

- „stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem,

² Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon) § 2 písm. a)

³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 506

⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 9 odst. 1 a 5

- *zastavěným stavebním pozemkem 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

Zákon o oceňování majetku také vysvětluje, co stavebním pozemkem není:

„(4) 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 součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.“⁶

Dále tento zákon člení stavební pozemky do tří základních kategorií:

„a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

⁵ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) § 2 odst. 1 písm. b) a c)

⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 9 odst. 4

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

(3) Další členění pozemků pro účely ocenění v návaznosti na druh pozemku a jeho účel užití stanoví vyhláška.⁷

2.3 PARCELA

Pojem, jež je nutné od pojmu pozemek rozlišovat je parcela, kterou je podle katastrálního zákona:

- „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem
- stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,
- pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,
- výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku.“⁸

2.4 STAVBA

Stavební zákon vysvětluje pojem stavba následovně:

„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.

⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů § 9 odst. 2 a 3

⁸ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2 písm. b), c), d) a g)

Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby. “⁹

Bradáč chápe stavbu jako: „výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení věci (stavby) vedlejší (např. studna, kolna).

Konkrétní stavba je určena druhem, číslem popisným (č.p. příp. č.pop.) resp. u rekreačních chat a samostatných resp. řadových garáží číslem evidenčním (č.e. resp. č. ev.), obcí ev. obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna.

Stavbou se rozumí i stavba nepovolená, ev. nezkolaudovaná. “¹⁰

Pro účely této práce je ale důležitější, co říká o stavbách **zákon o oceňování majetku**, na základě kterého se stavby člení na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 3 odst. 3 a 4

¹⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 8.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí⁵⁾ a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“¹¹

2.5 BYT

Bytem se podle **NOZ** rozumí: „místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení“.¹²

Tento zákon definuje ještě pojem jednotka, který je s bytem velmi často spojován. „Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.“¹³

Zároveň je ale byt popsán i ve **vyhlášce o technických požadavcích na stavby**.

soubor místností, popřípadě jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“¹⁴

V souvislosti s bytem je vhodné uvést ještě dva další pojmy, kterými jsou místnost a obytná místnost. V této vyhlášce se rozumí:

- „místností prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami,

¹¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 3 odst. 1 a 2

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 2236 odst. 1

¹³ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník § 1159

¹⁴ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3 písm. g)

- *obytnou místností část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejmeně 12 m² a má zajištěno přímé denní osvětlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejmeně 16 m²; u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.*¹⁵

2.6 BYTOVÝ DŮM

Bytový dům je definován ve vyhlášce o obecných požadavcích na využívání území, podle které se jedná o stavbu pro bydlení, „ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.“¹⁶

2.7 PODLAHOVÁ PLOCHA

Ve spojení s byty a nebytovými prostory je často užíván pojem podlahová plocha, který je zakotven v zákoně o oceňování majetku a následně v příloze č. 1 oceňovací vyhlášky.

*„Podlahová plocha jednotky, kterou je byt nebo nebytový prostor, nebo která zahrnuje byt nebo nebytový prostor, je součtem všech plošných výměr podlah jednotlivých místností nebo místností v prostorově oddělené části domu a prostor užívaných výhradně s nimi. Způsob určení plošných výměr stanoví vyhláška.“*¹⁷

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

¹⁵ Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby § 3 písm. h) a i)

¹⁶ Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území § 2 a) 1

¹⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 8 odst. 5

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

- a) arkýřů a zasklených lodžii,*
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m² a jsou alespoň 2 m vysoké,*
- c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*
- d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.*

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

- a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*
- b) nezasklených lodžii vynásobená koeficientem 0,20,*
- c) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*

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

(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků“¹⁸

2.8 PODLAŽÍ

Také tento pojem se zdá být samozřejmý, ale k omezení termínů jako patro, suterén nebo přízemí je nutné tento pojem definovat jednoznačně. Snaží se o to především oceňovací vyhláška.

„(1) Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená

¹⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), příloha č. 1

- a) dole dolním licem podlahy tohoto podlaží,*
- b) nahoře dolním licem podlahy následujícího podlaží,*
- c) u nejvyššího podlaží horním licem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*
- d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším licem hřebene střechy.*

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s licem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

(4) Nadzemní podlaží (NP) se číslují směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

(5) Podzemní podlaží (PP) se číslují směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím“.¹⁹

2.9 SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Význam obou těchto pojmů vychází z občanského zákoníku (NOZ).

¹⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), příloha č. 1

Součást věci

„§ 505

Součást věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.

§ 506

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

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

§ 507

Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.

§ 508

(1) Stroj nebo jiné upevněné zařízení (dále jen „stroj“) není součástí nemovité věci zapsané do veřejného seznamu, byla-li se souhlasem jejího vlastníka zapsána do téhož seznamu výhrada, že stroj jeho vlastnictvím není. Výhrada bude vymazána, prokáže-li vlastník nemovité věci nebo jiná osoba oprávněná k tomu podle zápisu ve veřejném seznamu, že se vlastník nemovité věci stal vlastníkem stroje.

(2) Má-li být takovým strojem nahrazen stroj, který je součástí nemovité věci, lze výhradu do veřejného seznamu zapsat, pokud proti tomu osoba zapsaná ve výhodnějším pořadí nevznesl odpor. Právo odporu však nemá osoba, jejíž právo nemůže být zápisem výhrady zkráceno, ani osoba, jejíž pohledávka byla již splněna; za tím účelem může být splněna i pohledávka dosud nedospělá.

§ 509

Inženýrské sítě, zejména vodovody, kanalizace nebo energetické či jiné vedení, nejsou součástí pozemku. Má se za to, že součástí inženýrských sítí jsou i stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisí“.²⁰

²⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 505-509

V případě stavby jsou za součásti považovány konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína – i průduchem přes vnější zeď. Z právního hlediska jsou za součásti stavby považovány i další stavby, které jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní je považováno propojení dvou částí komunikačně – např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochou střechu části druhé, která slouží jako terasa apod. Nelze ovšem za provozně propojené považovat části, které mají pouze společné instalace, ale nejsou propojeny komunikačně. Důležitá je zde také otázka vlastnictví, kdy je součást věci vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i když ji pořídil někdo jiný.²¹

Příslušenství věci

„§ 510

(1) Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.

(2) Má se za to, že se právní jednání a práva i povinnosti týkající se hlavní věci týkají i jejího příslušenství.

§ 511

Jsou-li pochybnosti, zda je něco příslušenstvím věci, posoudí se případ podle zvyklostí.

§ 512

*Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo“.*²²

Příslušenství sdílí právní osud věci hlavní a u staveb za něj mohou být považovány jiné stavby (např. dřevník, kůlna, žumpa, septik, přípojka vody, kanalizace apod.). Příslušenstvím bytu mohou být např. předsíně, komory, záchody, neobytné kuchyně a haly, koupelny, sklepy, půdy (jejich vymezené části), které jsou vedlejšími místnostmi a prostory určené k tomu, aby byly užívány s bytem. O tomto příslušenství nelze mluvit jako o samostatném předmětu právního vztahu; jejich užívání je akcesorickou součástí příslušného

²¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 14-15.

právního vztahu, např. nájmu bytů nebo nebytových prostor. Příslušenství může být buď samostatné (pro jednotlivý byt), nebo společné více bytům; nezahrnuje ale tzv. společné prostory domu.²³

2.10 CENA A HODNOTA

Splývání pojmu cena a hodnota není otázkou jenom laické veřejnosti, ale ani v právních předpisech nejsou tyto dostatečně rozlišeny. Zejména v oblasti oceňování je ale potřeba mít v rozdílnosti těchto termínů jasno.

2.10.1 Cena

Občanský zákoník (NOZ) používá oba zmiňované pojmy a říká následující:

*„Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem“.*²⁴

Zákon o cenách ji zase popisuje takto:

„Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

*b) určená podle zvláštního předpisu1) k jiným účelům než k prodeji“.*²⁵

Zvláštním předpisem je zde myšlen zákon o oceňování majetku.

Výstižné vysvětlení uvádí také Bradáč:

*„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby“.*²⁶

²² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 510-512

²³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 15.

²⁴ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 492

²⁵ Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů § 1 odst. 2

²⁶ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 54.

Cena obvyklá

Cena obvyklá, někdy také označována jako cena obecná nebo tržní, byla zmíněna již výše v definici ceny podle NOZ a celkově se jedná se o jeden z nejpoužívanějších druhů cen v českém zákonodárství. Zákon o cenách ji definuje následovně:

*„Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku“.*²⁷

Vesměs obdobně je uvedena také v zákoně o oceňování majetku:

*„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“.*²⁸

Cena mimořádná

Také tento pojem je definován hned ve dvou právních předpisech, a to:

- v zákoně o oceňování majetku

²⁷ Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů § 2 odst. 6

²⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 2 odst. 1

*„Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby“.*²⁹

- v občanském zákoníku (NOZ)

*„Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci“.*³⁰

Cena zjištěná

Zákon o oceňování majetku neříká přímo, co je cena zjištěná, ale říká že: *„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná“.*³¹

Cena pořizovací

Cenou pořizovací nebo také „cenou historickou“ se v zákoně o účetnictví rozumí: *„cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“.*³² U staveb jde tedy o cenu v době postavení, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční

Oproti ceně pořizovací se zde jedná o cenu, za kterou by bylo možné postavit stejnou, popřípadě porovnatelnou novou stavbu v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tato cena se zjišťuje podrobným položkovým rozpočtem, pomocí agregovaných položek, za pomoci technicko-hospodářských ukazatelů apod.³³

2.10.2 Hodnota

Pojem hodnota jako takový, není již v právních předpisech přesně definován, ale trefně ho vysvětluje Bradáč: *„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží*

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

³⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů § 492

³¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) § 2 odst. 3

³² Zákon 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů § 25 odst. 5

*nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována“.*³⁴

2.11 ŽIVOTNOST

V oblasti oceňování je rozlišováno několik typů životností, které jsou vzájemně odlišné. Jsou jimi:

- **Technická životnost** – doba, která uplyne od vzniku stavby do doby jejího zchátrání, tedy do stavu, kdy ji nelze bezpečně užívat. Technická životnost stavby je průměrem technické životnosti jejich jednotlivých prvků a celků.
- **Právní životnost** – doba od vzniku nemovitosti jako věci až po zánik nemovitosti jako věci. Právní životnost závisí na množství a rozsahu omezení vlastnických práv k nemovitosti a na kvalitě vlastnictví.
- **Ekonomická životnost** – doba možného komerčního využití nemovitosti až do doby, kdy již není schopna vytvářet výnos.
- **Morální životnost** – doba od možného komerčního využití nemovitosti do doby jejího funkčního zastarávání – neboli možnosti jejího nahrazení nemovitostí s lepšími užitnými parametry.³⁵

2.12 NÁJEMNÉ

*„Peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva užívat nemovitost resp. její část (např. byt), s přihlédnutím k hodnotě věci a k nákladům na údržbu a další výdaje související s vlastnictvím a provozem nemovitosti“.*³⁶

„Z nájemného musí vlastník mj. hradit údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti (daň z nemovitostí, pojištění nemovitosti, poplatek

³³ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 60.

³⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 54

³⁵ ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9. s. 102-103.

³⁶ BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 107

správcovské firmě za správu nemovitosti ap.). Vzhledem k ustanovení § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk“.³⁷

3 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

3.1 INVESTICE

Investování představuje vložení určité sumy peněz, které jsou vlastníkem určeny pro dlouhodobou spotřebu, do různých druhů investic na dobu delší než jeden rok. V případě spoření se naopak jedná o peníze určené ke krátkodobé spotřebě na běžném nebo termínovaném účtu u banky.

Důvodem, proč lidé vkládají své finanční prostředky do investic, je výnos z nich plynoucí a ochrana volných finančních prostředků před inflací. Výnos je ovšem přímo úměrně spojen s rizikem, které s sebou daná investice nese, neboli čím vyšší výnos, tím vyšší riziko a obráceně. Toto riziko lze obecně snížit diverzifikací, neboli rozdělením objemu investice do několika nezávislých druhů investic a aktiv, ať už podle aktiva (např. akcie, komodity, měny), nebo podle regionů (západoevropské burzy, středoevropské, asijské).

Základní druhy investic mohou být členěny následovně:

- Kapitál - akcie, měny, komodity, podílové a investiční fondy
- Reality - pozemky, byty, domy
- Podnikání - patenty, startupy, podíly, sport
- Fyzické vlastnictví - zlato, diamanty, další drahé kameny a kovy
- Umění - obrazy, starožitnosti, hudba³⁸

3.2 MOŽNÉ ALTERNATIVNÍ INVESTICE

Jak už bylo uvedeno výše, druhů investic je celá řada a je na každém investorovi, pro jakou se z nich se právě on rozhodne.

³⁷ Tamtéž.

³⁸ Informační portál o investicích www.investice1.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20]. Dostupné z: <<http://www.investice1.cz/>>.

3.2.1 Akcie

Cenné papíry umožňující jejich majiteli podílet se na řízení společnosti, na jejím zisku a na majetkovém zůstatku v případě zániku společnosti. Velmi důležitým právem akcionáře je právo na část ročního zisku, tedy dividendu. S akciemi se dá velmi snadno obchodovat, obzvláště jsou-li vydané na doručitele (ne na jméno).³⁹

Ceny akcií se tvoří na vysoce sofistikovaných trzích, kde se situace mění ze dne na den a jsou ovlivněny událostmi z různých koutů světa. K úspěchu na tomto trhu jsou důležité zejména informace a pravidelné sledování jeho vývoje.⁴⁰

3.2.2 Podílové fondy

*„Otevřené podílové fondy svým podílníkům výměnou za vložené peníze vydávají tzv. podílové listy, jejichž hodnota odpovídá podílu investovaných prostředků na vlastním jmění fondu. Kurs podílového listu tak vždy dává přesnou informaci o tom, jak se mění zhodnocení portfolia fondu a při prodeji podílových listů investor získává svůj podíl na majetku fondu, nikoliv fiktivní cenu vzniklou na burze“.*⁴¹

V okamžiku realizace investice do podílového fondu ale investor přestává o svých financích rozhodovat a musí se spolehnout na profesionály, kteří investují místo nich. Investor tak mnohdy nemá ani tušení o tom, do čeho konkrétně budou jeho úspory vloženy.⁴²

3.2.3 Penzijní fondy

Penzijní fondy představují spoření si na důchod v průběhu produktivního věku s tím, že naspořené peníze má investor nejčastěji k dispozici až když přijde do penze. Některé penzijní fondy ale umožňují výběr části úspor ještě před penzí, na některé zase přispívá stát či zaměstnavatel.

³⁹ Informační portál o investicích www.investice1.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20]. Dostupné z: < <http://www.investice1.cz/> >.

⁴⁰ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9. s. 36

⁴¹ Internetový magazín [peníze.cz](http://www.penize.cz) www.penize.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20]. Dostupné z: < <http://www.penize.cz/podilove-fondy> >.

⁴² JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9. s. 30-32.

3.2.4 Státní dluhopisy

Cenný papír opravňující jeho majitele požadovat splacení dlužné částky v nominálních hodnotách včetně vyplacení výnosů k určitému datu a osoba, která tento dluhopis vydala má povinnost tyto závazky splnit.⁴³

V případě vydávání dluhopisů státem se hovoří o tzv. bezrizikových aktivech. V době psaní této práce je ale míra zhodnocení taková, že stěží pokryje inflaci a z pohledu investora se tak jedná o vzdání se svých úspor ve prospěch státu bez téměř jakéhokoliv výnosu.

3.2.5 Investování přes brokery

Jedná se o investování do cenných kovů nebo akcií přes prostředníka, tzv. brokera, který investorovi zprostředkuje obchod. Z hlediska investora se jedná o téměř bezpracnou investici, ale riziko za její neúspěch nese stále on sám. Zisky těchto zprostředkovatelů plynou hlavně z poplatků za realizované transakce, a nutí tak často své klienty do co největšího počtu obchodů.

3.3 INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ

Nemovitosti představují oblast investování, ve které stejně jako v ostatních záleží na čase, kupní ceně, prodejní ceně, ceně pronájmu apod. Zcela specifickým kritériem je zde ale lokalita. Míra výnosnosti tak samozřejmě závisí na tom **kdy a za kolik** je nemovitost koupena, prodána či pronajata. Hlavně jde ale o to, **kde** je nemovitost koupena, prodána či pronajata.

Dalším specifikem u nemovitostí je princip „samofinancování“, kde je využíváno tzv. pákového efektu. Ten spočívá v nastavení nájemného z bytu, který si investor koupil například na hypoteční úvěr tak, aby toto nájemné pokrylo pravidelnou splátku úvěru nebo aby dokonce přinášelo zisk. Nezáleží tedy na tom, zda má investor naspořeno několik milionů, několik set tisíc korun nebo třeba jen pár desítek tisíc. Daleko důležitější je, že má pravidelný měsíční příjem, který mu otevře dveře do světa hypoték.⁴⁴

„ Investice do nemovitostí je jedinou možnou investicí pro malé investory, která v sobě kombinuje nízkou časovou náročnost, pravidelný a téměř bezrizikový výnos převyšující inflaci

⁴³ Informační portál o investicích www.investice1.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20]. Dostupné z: < <http://www.investice1.cz/> >.

⁴⁴ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9. s. 40

ve výši nejméně 5 % ročně, možnost mít své finanční prostředky neustále pod kontrolou a zároveň s nimi kdykoli svobodně nakládat. Nemovitosti jsou zároveň jediným investičním nástrojem, jehož ceny se tvoří dlouhodobě na neregulovaném, volném lokálním trhu. Všechna rizika, která investování do nemovitostí přináší, můžete na rozdíl od ostatních investičních nástrojů eliminovat vy sami. A nemovitosti, na rozdíl od všech ostatních investičních nástrojů, vždy uspokojují konkrétní lidskou potřebu, kterou bude potřeba uspokojovat vždy“.⁴⁵

3.4 MĚSTO ČESKÁ TŘEBOVÁ

Základní údaje:

Rozloha: 41 000 km²

Počet městských částí: 6

Počet obyvatel: 15 771

Česká Třebová je poprvé zmiňována v rukopisu z let 1278-1281 a jako město je uváděna v roce 1292 v zakládací listině zbraslavského kláštera.

Základní informace o městě

Toto město se nachází v Pardubickém kraji, v okrese Ústí nad Orlicí. Počtem obyvatel a rozlohou se řadí k největším městům v tomto kraji. Česká Třebová je významným železničním uzlem. Českou Třebovou prochází trať Praha – Ostrava a Praha – Brno.

Ve městě se nacházejí čtyři mateřské školy, tři školy základní, jedna základní škola umělecká, jedna škola zvláštní. Ze středních škol je zde gymnázium, SOU a SOŠ technických oborů a VOŠ a SOŠ Gustava Habrmána. Z vysokých škol již zmíněná VOŠ a SOŠ Gustava Habrmána a dislokované pracoviště Dopravní fakulty Jana Pernera Univerzity Pardubice.

V České Třebové je zřízena Městská poliklinika a Poliklinika AGEL, také Lékařský dům TEZA. Ze sociálních zařízení je ve městě zřízen jeden domov s pečovatelskou službou, jeden domov pro seniory a jeden týdenní stacionář. Nachází se zde kostel sv. Jakuba Většího. Ve městě má zastoupení šest církví.

⁴⁵ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9. s. 41.

Sportovní vyžití v České Třebové je opravdu pestré díky mnoha sportovním zařízením. Ve městě se nachází krytý plavecký bazén, zimní stadion, sokolovna TJ Sokol, posilovna, kuželna, herna stolního tenisu, hokejbalové a volejbalové hřiště, tenisové kurty, fotbalový areál, dva sportovní areály, Ski areál Peklák, Lanový park Peklák, spinning centrum, golf indoor centrum a také skate park.

V České Třebové se nachází Kulturní centrum, ve kterém je zřízeno kino, divadelní sál a výstavní síň. Dále divadlo Malá scéna a amfiteátr uprostřed městského parku Javorka, který se využívá v letních měsících, převážně ke koncertům, či jako letní kino. Městské muzeum nabízí výstavní síň a také stálou expozici Velorexů. Autorské čtení se pořádá v místní knihovně, či v klubu Modrý trpaslík, kde se také konají divadelní představení a koncerty.

Ve městě funguje několik firem. Mezi nejvýznamnější patří firma KORADO, a.s. – výroba ocelových otopných těles, LDM spol. s r. o. - výroba průmyslových armatur, ORLÍK - KOMPRESORY výrobní družstvo – výroba kompresorů a příslušenství, PEWAG CZECH S.R.O. – výroba řetězů., BÖHM PLAST-TECHNIK A.S. – výroba a vstřikování termoplastů.

Co se týče bydlení, ve městě se nacházejí tři panelová sídliště, sídliště Lhotka, sídliště Trávník a sídliště Křib. Dále se zde nachází čtvrť Jelenice, která se vyznačuje převážně řadovou zástavbou rodinných a činžovních domů. Část Javorka, kde se nacházejí především vily a rodinné domy. Dále část u letiště, kde se nachází nové satelitní sídliště.

4 POSTUP HODNOCENÍ INVESTICE

Prvním úkolem je zjištění veškerých investic do výstavby bytového domu. K tomuto účelu byly zpracovateli poskytnuty podklady k výstavbě 15-ti bytového domu ve vedlejší obci. Tyto náklady by se neměly v rámci obou lokalit o mnoho lišit a mohou být tedy považovány za přiměřené. Dalším nezbytným nákladem při výstavbě bytového domu je koupě pozemku, na kterém bude stavba stát. Cena tohoto pozemku bude stanovena na základě analýzy cen pozemků k prodeji v České Třebové, dostupných z dat realitních kanceláří.

Druhým úkolem je ocenění bytového domu jako celku podle oceňovací vyhlášky a porovnání výsledku s cenou, kdyby se dům oceňoval po jednotlivých bytech.

Třetím úkolem je stanovení obvyklé ceny jednotlivých bytů a zjištění výnosů, které by přineslo pronajmutí těchto bytů. Tyto hodnoty se následně porovnají a bude vybrána nejvýhodnější varianta toho, jak s novostavbou bytového domu naložit.

Prvním předpokladem je navrácení investovaných prostředků do výstavby bytového domu jak v případě prodeje po bytech, tak v případě pronájmu. Druhým předpokladem je, výhodnější varianta rozprodání jednotlivých bytů.

4.1 ZVOLENÝ BYTOVÝ DŮM

Podklady k vzorovému bytovému domu byly poskytnuty vedlejší obcí, která tento dům na svém území vystavěla, a jsou tedy známy veškeré náklady spojené s výstavbou.

Jedná se o třípodlažní nepodsklepený netypový bytový dům, založený na železobetonových vrtaných pilotách a monolitické základové desce. Obvodové stěny jsou vyzděny z tvárnic tl. 365 a 240 mm a doplněny tepelnou izolací 40 a 120 mm s kontaktní fasádou. Vnitřní nosné svislé konstrukce jsou z cihel 300 mm, mezibytové příčky tl. 300 a 240 mm, ostatní příčky 115 nebo 80 mm. Stropy jsou železobetonové monolitické tl. 190 mm. Schodiště je železobetonové monolitické s nabetonovanými stupni. Vytápění a příprava TUV je centrální plynovými spotřebiči v technické místnosti pro celý dům. Dřevěný příhradový krov o malém spádu má krytinu z asfaltových šindelů na bednění. Byty jsou vybaveny sporáky, vanami, umyvadly a kuchyňskými linkami. Podlahové nášlapné vrstvy jsou laminátové plovoucí, dlažby a PVC. Dveře jsou dřevěné do ocelových zárubní, vstupní dveře do bytů jsou s požární odolností. Okna jsou plastová se zasklením Ditherm, dveře na balkony jsou obdobné. Fotografie a půdorys 1. NP je v přílohách č. 9 a 14.

V tomto domě se ve třech podlažích nachází celkem 15 bytů typu 1+KK a 2+KK, v pěti velikostech označených jako A, B, C, D, a E. Byt A je 2+KK o ploše 47 m², byt B je 1+KK o ploše 32 m², byt C je 2+KK o ploše 58 m², byt D je 2+KK o ploše 59 m² a byt E je 1+KK o ploše 33 m² (plochy bytů jsou zaokrouhleny směrem nahoru na celé metry). Každý byt má vlastní balkon. V prvním podlaží se nachází jeden byt A, dva byty B, dva byty C a příslušenství bytů přístupné všem obyvatelům, kterými jsou úklidová místnost, technická místnost, kolárna, kočárkárna a sušárna. Druhé podlaží se skládá z jednotky A, dvou jednotek C a dvou jednotek E. Ve čtvrtém podlaží jsou umístěny dvě jednotky D a dvě E. Pro lepší představu viz následující tabulka.

Tabulka 1: Seznam bytových jednotek v domě

Podlaží	Označení	Dispozice	Podlahová plocha (m²)
1 N.P	A	2+KK	47
	B	1+KK	32
	B	1+KK	32
	C	2+KK	58
	C	2+KK	58
2. N.P	A	2+KK	47
	A	2+KK	47
	C	2+KK	58
	C	2+KK	58
	E	1+KK	33
	E	1+KK	33
3. N.P	D	2+KK	59
	D	2+KK	59
	E	1+KK	33
	E	1+KK	33
Celkem			687

4.2 INVESTICE SPOJENÉ S VÝSTAVBOU

Investice do výstavby domu nezahrnují náklady pouze na objekt samotný, nýbrž i náklady pozemek, projektovou dokumentaci, geologický průzkum apod. V následujícím textu budou veškeré tyto náklady zohledněny a bude stanovena jejich celková suma.

4.2.1 Bytový dům

Dle rozpočtu poskytnutého vedlejší obcí, činily náklady na výstavbu domu, projektovou dokumentaci, stavební dozor, geologický průzkum, parkoviště a venkovní úpravy celkem 21 mil. Kč. Tento dům byl ale dokončen v roce 2006, proto je nutné náklady pomocí cenových indexů převést na současnou hodnotu. Nejnovější cenový index pro budovy tří a vícebytové je zhruba 1,1. Po použití tohoto indexu vzrostou náklady na 23,1 mil. Kč. Od této částky budou odečteny náklady na parkoviště (800 000 Kč), venkovní úpravy (500 000) a náklady na velmi složité a nákladné založení stavby z důvodu ztížených základových podmínek (1 200 000), které nebudou v tomto případě uvažovány. Po těchto úpravách se výsledné náklady na výstavbu domu rovnají částce **20 600 000 Kč**.

4.2.2 Pozemek

Vzhledem k tomu, že vedlejší obec stavěla na svém vlastním pozemku, musí být k nákladům na stavbu připočteny ještě náklady na pořízení pozemku, na kterém má stavba stát. Cenová mapa pozemků pro Českou Třebovou není zpracována, proto musela být hodnota pozemku stanovena na základě analýzy trhu s pozemky v daném místě. V době psaní této práce bylo v inzercích realitních kanceláří přibližně 8 nabídek na prodej stavební parcely. Jejich ceny se pohybovaly od 600 Kč/m² pozemku na okraji města, až po 1 200 Kč/m² pozemku téměř v centru. Na základě těchto informací byla cena stanovena na 900 Kč/m², což odpovídá i datům získaným ze statistik kupních cen pozemků v uplynulých letech, dostupných z Českého statistického úřadu.⁴⁶

Při zastavěné ploše 398 m² byla rozloha pozemku, potřebná pro dům, alespoň omezené parkování u domu a další příslušenství, stanovena na 900 m². Celková cena pomyslného pozemku, na kterém by měla stavba stát je tedy **810 000 Kč**.

4.2.3 Celková investice

Celková investice spojená s výstavbou je tedy tvořena součtem nákladů na stavbu a na pozemek, které dohromady činí přibližně **21 410 000 Kč**.

⁴⁶ Český statistický úřad www.czso.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20]. Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>>.

4.3 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění podle **zákona o oceňování majetku** se užívá zejména pro účely stanovené zvláštními předpisy. Mezi ty patří například:

- výpočet nejvyšší ceny, kterou je možné dosáhnout při vyvlastnění podle vyhlášky FMF o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim,
- výpočet odměny notářů podle vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR o odměnách notářů a správců dědictví,
- zjištění základu daně z nabytí nemovitých věcí, apod.

V těchto případech se jedná o **cenu zjištěnou**.

Samotné ocenění se provádí podle oceňovací vyhlášky, na kterou zákon odkazuje a která stanoví použití různých metod oceňování cenou zjištěnou, metodické postupy výpočtu a konkrétní ceny jednotlivých částí nemovitosti prakticky pro všechny typy nemovitých věcí. V době psaní této práce se jedná o Vyhlášku ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění Vyhlášky č. 53/2016 Sb.

Vyhláskové ocenění má několik nesporných výhod, v podobě převážně schematického postupu nebo pevně stanovených některých proměnných, které by měly ve většině případů přinést stejné výsledky ocenění bez zřetele na to, kdo ocenění zpracovává. Je s ním ale spojeno i několik nevýhod, kvůli kterým se vzdaluje pojmu tržní hodnota. Právě ona schematicnost, která neumožňuje individuální přístup k jednotlivým nemovitostem, je v rozporu s chováním účastníků trhu nemovitých věcí. Rovněž pevné stanovení proměnných jako základní ceny nebo míry kapitalizace, neumožňuje odhadci uplatnit své znalosti z oblasti realitního trhu a dělají z něj pouhého řešitele matematických rovnic. Stejně tak v případě použití porovnávacího způsobu nejsou nemovité věci porovnávány se stavem a cenami jiných nemovitých věcí, nýbrž zde dochází k indexaci hodnot stanovených vyhláškou. Vzhledem k tomu, že aktualizace vyhlášky nebývají častější než jednou za rok, dochází v ní spíše k reflektování minulého stavu, než k reakcím na aktuální vývoj trhu nemovitých věcí. Nízká

vypovídací schopnost ceny zjištěné je také dána nutným množstvím kompromisů při stanovování konkrétních cen každé nemovitosti.⁴⁷

4.3.1 Ocenění pozemku podle vyhlášky

Jak již bylo zmíněno výše, Česká Třebová nemá cenovou mapu stavebních pozemků. Z tohoto důvodu je nutné pozemek ocenit podle § 4 oceňovací vyhlášky, a to následovně.

(1) Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného a pozemky v jednotném funkčním celku s ním se určí, není-li dále stanoveno jinak, podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = IT \times IO \times IP,$$

kde

IT index trhu, není-li pro vybraný pozemek určena jeho hodnota v příloze č. 3 k této vyhlášce, který se určí podle vzorce

$$IT = P6 \times (1 + \sum Pi),$$

kde

Pi ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

IO ... index omezujících vlivů pozemku, který se určí podle vzorce

$$IO = 1 + \sum Pi,$$

kde

Pi ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 3 k této vyhlášce,

⁴⁷ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN

Ip ... index polohy, který se určí podle vzorce

$$IP = P1 \times (1 + \sum Pi),$$

kde

Pi hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 k této vyhlášce podle druhu hlavní stavby.⁴⁸

Základní cena stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k této vyhlášce se určí podle vzorce

$$ZC = ZCv \times O1 \times O2 \times O3 \times O4 \times O5 \times O6,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m2,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m2 uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce

1. vyjmenované obce okresu, ve kterém se obec nachází, kromě Františkových Lázní, Mariánských Lázní, Poděbrad a Luhačovic; je-li vyjmenovaná obec členěna na oblasti, považuje se za základní cenu stavebního pozemku (ZCv) nejnižší ze základních cen oblastí vyjmenované obce,

2. vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází,

O1 hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O2 hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O3 hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O4hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O5 hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce,

O6hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti v obci, ve které se stavební pozemek nachází, uvedená v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce.⁴⁹

Podrobné ocenění pozemku je uvedeno v příloze č. 1. Nejpodstatnější části výpočtu jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 2 Ocenění pozemku podle vyhlášky

Základní cena vyjmenované obce	Ústí nad Orlicí	ZCv	Kč/m ²	740
O1	I.			0,85
O2	III.			0,85
O3	II.			1,03
O4	I.			1,00
O5	I.			1,00
O6	I.			1,00
Základní cena	740 x 0,85 x 0,85 x 1,03 x 1,00 x 1,00 x 1,00	ZC	Kč/m ²	551
Index cenového porovnání	1,00 x 1,00 x 1,05	I		1,05
Základní cena upravená	551 x 1,05	ZCU	Kč/m ²	578,22
Výměra pozemku			m ²	900
Cena pozemku	398 x 578,55		Kč	520 398

Celková cena pozemku zjištěná podle právního předpisu a zaokrouhlená podle § 50 je
520 400 Kč.

⁴⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) § 3 písm. b)

4.3.2 Ocenění bytového domu jako celku podle vyhlášky

Zvolený bytový dům je typu „K“, tedy bytový dům netypový, a jako takový, se podle oceňovací vyhlášky ocení kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Nákladový způsob

Cena zjištěná nákladovým způsobem je obdobou tzv. věcné hodnoty (též „substanční hodnoty“ nebo „časové ceny“), kterou je cena reprodukční snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. V případě ceny časové jí však odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu opotřebení.⁵⁰

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100),$$

kde

CSN cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

Pmj počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.

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

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki ,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby,

ZC základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 k této vyhlášce,

⁵⁰ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 60.

K1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce,

K2 koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K2 = 0,92 + 6,60/PZP$$

kde

0,92 a 6,60 konstanty,

PZP průměrná zastavěná plocha v m²,

K3 koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

pro budovy

$$K3 = 2,10/v + 0,30,$$

ne však méně než 0,60,

kde

v průměrná výška podlaží v m,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 konstanty,

K4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 konstanty,

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č. 2 pro haly k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K4 dále platí, že

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

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

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K5 koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

Ki koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Podle výše popsaného postupu bylo provedeno ocenění, jehož kompletní podoba je uvedena v příloze č. 2. Shrnutí je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 3 Nákladové ocenění podle vyhlášky

Základní cena	(dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky)	ZC	Kč/m3	2 150,00
Koeficient druhu konstrukce	(příloha č. 10 vyhlášky)	K1	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K2	-	0,93972
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K3	-	1,01429
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu)	K4	-	1,08852
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K5	-	1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	Ki	-	2,118
Základní cena upravená	(ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki)	ZCU	Kč/m3	4 022,61
Obestavěný prostor			m3	3 209,92
Výchozí cena stavby		CN	Kč	14 240 360,69
Odpočet na opotřebení stavby	0,00%	O	Kč	0

Cena stavby po odpočtu opotřebení			Kč	14 240 360,69
-----------------------------------	--	--	----	---------------

Cena stavby stanovená nákladovým způsobem podle vyhlášky bez koeficientu pp je
14 240 360,69 Kč.

Výnosový způsob

(1) *Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce*

$$CV = N/p \times 100$$

kde

CV cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců,

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

(2) *Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.*

(3) *Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².*

(4) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.

(5) Roční nájemné za celou stavbu podle odstavce 2 se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li stavba samostatnou nemovitou věcí, popřípadě je-li součástí práva stavby. Pokud nájemné z pozemku nebylo sjednáno, nebo pokud je stavba součástí pozemku, sníží se o 5 % z ceny pozemku, určené podle cenové mapy stavebních pozemků nebo podle § 4 odst. 1. Při výpočtu se vychází pouze ze skutečně zastavěných ploch stavbami oceňovanými podle § 31 odst. 1. Přitom platí, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného podle odstavce 2.⁵¹

Vzhledem k tomu, že se jedná o modelový příklad, neexistují k bytovému domu nájemní smlouvy. Jednotkové nájemné za jednotlivé byty tak bylo stanoveno na základě porovnání cen pronájmů obdobných bytů ve stejné lokalitě.

Podrobný výpočet kombinace nákladové a výnosové metody je uveden v příloze č. 3.

Tabulka 4 Výnosové ocenění podle vyhlášky

Roční výnosy z pronájmu	(na základě obvyklých cen nájmu)	Kč	1 059 000
Roční náklady	(40 % z ročního nájmu podle § 32 vyhlášky)	Kč	423 600
Nájemné z pozemku	(5 % z ceny pozemku podle § 32 vyhlášky)	Kč	11 513,15
Čisté roční nájemné		Kč	623 893,42
Míra kapitalizace	(příloha č. 22 vyhlášky)		4,5
Cena zjištěná výnosovým způsobem		Kč	13 864 298,22

Kombinace nákladového a výnosového ocenění

Podle přílohy č. 23. k oceňovací vyhlášce se nemovitost zařadí do skupiny D (bez zásadních změn – stabilizovaná oblast). Na základě tohoto zařazení a vyšší nákladové ceny

⁵¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) § 11

než výnosové se cena nemovitosti zjistí kombinací nákladového a výnosového způsobu podle vzorce

$$CV + 0,10 R$$

kde

$$R = |CV - CN|,$$

CV – cena stavby zjištěná výnosovým způsobem

CN – cena stavby zjištěná nákladovým způsobem

Tabulka 5 Kombinace nákladového a výnosového ocenění podle vyhlášky

CV		Kč	13 864 298,22
CN		Kč	14 240 360,69
R	13 864 298,22 - 14 240 360,69	Kč	376 062,47
Cena zjištěná kombinací způsobů	13 864 298,22 + 0,10 x 376 062,47	Kč	13 901 904,47

Celková cena bytového domu zjištěná podle cenového předpisu zaokrouhlená podle § 50 je **13 901 900 Kč**.

4.3.3 Ocenění bytového domu podle vyhlášky po jednotlivých bytech

V následujícím způsobu ocenění bude cena bytového domu stanovena jako součet cen zjištěných jednotlivých bytů, rovněž jako v předcházejícím případě podle oceňovací vyhlášky. Podle této vyhlášky se cena zjištěná jednotky určí porovnávacím způsobem podle § 38.

(1) Cena jednotky, kterou je byt, nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů, v budově typu J a K z přílohy č. 8 k této vyhlášce, a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, se určí podle vzorce

$$CJP = \sum CBi) + pCP ,$$

kde

CJP cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč,

CBi cena i-tého bytu v Kč,

pCP cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč,

i pořadové číslo bytu v jednotce,

n počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se určuje podle vzorce

$$CBP = PP \times ZCU \times IT \times IP,$$

kde

CBP cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč,

PP podlahová plocha v m², určená podle přílohy č. 1 k této vyhlášce,

ZCU ... základní cena upravená za m² v Kč,

IT index trhu, který se určí podle § 4 odst. 1,

IP index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba s jednotkou podle § 4 odst. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times IV,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m² podlahové plochy bytu,

ZC základní cena v Kč za m² podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 k této vyhlášce,

IV index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce

$$IV = (1 + \sum Vi) \times V10,$$

kde

Vi ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z tabulky č. 2 přílohy č. 27 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(2) *Cena bytu určená porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.*

(3) *Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle částí druhé a páté.*

Celkové ocenění jednotlivých bytů je uvedeno v příloze č. 4. Pro lepší přehlednost jsou dílčí výsledky převedeny do následující tabulky.

Tabulka 6 Ocenění jednotlivých bytů podle vyhlášky

Jednotka	Podlahová plocha	Základní cena upravená (Kč/m ²)	Cena zjištěná bez pozemku (Kč)	Cena podílu na pozemku (Kč)	Cena zjištěná včetně pozemku (Kč)
A	47	15 634,92	794 730	35 602	830 332
B	32	15 634,92	541 090	24 240	565 330
B	32	15 634,92	541 090	24 240	565 330
C	58	15 634,92	980 730	43 935	1 024 665
C	58	15 634,92	980 730	43 935	1 024 665
A	47	15 634,92	794 730	35 602	830 332
A	47	15 634,92	794 730	35 602	830 332
C	58	15 634,92	980 730	43 935	1 024 665
C	58	15 634,92	980 730	43 935	1 024 665
E	33	15 634,92	558 000	24 997	582 997
E	33	15 634,92	558 000	24 997	582 997
D	59	15 634,92	997 640	44 692	1 042 332
D	59	15 634,92	997 640	44 692	1 042 332
E	33	15 634,92	558 000	24 997	582 997
E	33	15 634,92	558 000	24 997	582 997

Bytový dům celkem	687	15 634,92	11 616 570	520 398	12 136 968
----------------------------------	------------	------------------	-------------------	----------------	-------------------

Součet cen zjištěných jednotlivých bytů včetně jejich podílů na pozemku je roven částce **12 136 968 Kč**.

4.3.4 Shrnutí vyhláškového ocenění

V prvním případě, kdy se oceňoval bytový dům jako celek, a to kombinací nákladového a výnosového způsobu, byla výsledná cena zjištěná **13 901 900 Kč**. V druhém případě došlo k ocenění jednotlivých bytových jednotek v domě porovnávacím způsobem, jejichž součet činil **12 136 968 Kč**. Je zde možné pozorovat rozdíl téměř 1,8 milionů korun v závislosti na metodě ocenění podle vyhlášky.

4.4 PRONÁJEM BYTOVÝCH JEDNOTEK

V této části práce bude nejprve stanoveno obvyklé nájemné v České Třebové a následně budou pomocí výnosové metody oceněny jednotlivé jednotky bytového domu.

V době psaní této práce převládá v České Třebové poptávka po nájmu bytu nad nabídkou. Ze zkušeností lidí shánějících bydlení v České Třebové vyplývá, že i v případě kontaktování pronajímatelů v relativně krátké době po zveřejnění jejich inzerátů na pronájem bytu, se dostávají na seznam čekatelů na prohlídku, která se mnohdy ani neuskuteční. Ještě na podzim roku 2015 bylo možné na internetových inzercích s nemovitostmi najít i na dvě desítky nabídek k pronájmu. Oproti tomu na jaře roku 2016 je na těchto serverech k dispozici ani ne polovina takových inzerátů.

Zájem je především o menší byty typu 1+KK, 1+1, 2+KK a 2+1 v cihlových domech. Na straně nabídky se jedná především o byty typu 3+1 v panelových domech na sídlištích.

Tyto předpoklady mluví ve prospěch výstavby autorem vybraného cihlového domu s byty typu 1+KK a 2+KK.

4.4.1 Obvyklé nájemné v České Třebové

Pro zjištění obvyklého nájemného v České Třebové byla použita přímá porovnávací metoda. Z internetových realitních inzercí a ze skutečně placených nájmu byly nejprve

vytvořeny dvě databáze bytů typu 1+KK, 1+1 a 2+KK, 2+1. Součástí každé databáze bylo 8 srovnávacích bytů (větší počet nebylo možné z dostupných zdrojů získat). Různorodost cen a stavů bytů byla redukována devíti koeficienty:

- **KCR ... Koeficient redukce na pramen ceny** - koeficient zohledňující zdroj ceny nájmu; v případě skutečně placených nájmu je koeficient 1, v případě nabídek z inzercí je s ohledem na velkou poptávku koeficient 0,98.
- **K1 ... Koeficient úpravy na dispozice bytu** – koeficient zohledňující počet místností v bytě.
- **K2 ... Koeficient úpravy na stav bytu** – koeficient zohledňující technický stav bytu.
- **K3 ... Koeficient úpravy na lokalitu** - koeficient zohledňující polohu bytu ve městě.
- **K4 ... Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie** - koeficient zohledňující zda k bytu patří sklep, balkon nebo lodžie.
- **K5 ... Koeficient úpravy na cihlový/panelový** – koeficient zohledňující materiál, ze kterého je dům postaven.
- **K6 ... Koeficient úpravy na stav domu** – koeficient zohledňující technický stav domu.
- **K7 ... Koeficient úpravy na vybavení** – koeficient zohledňující vybavení bytu.
- **K8 ... Koeficient úpravy podle odborné úvahy** – koeficient zohledňující zpracovatelův názor na byt.

Výsledné upravené ceny v Kč/m² byly poté zprůměrovány a vynásobeny podlahovou plochou oceňovaného bytu. Kompletní porovnávací způsob je uveden v přílohách č. 7. Databáze bytů je uvedena přílohách č. 10 a 11. Výsledné výše nájmu jednotlivých typů bytů, zaokrouhlené na celé padesátikoruny nahoru, jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 7 Příjmy z nájemného

Jednotka	Dispozice	Podlahová plocha	Jednotkové měsíční nájemné	Celkové měsíční	Celkové roční nájemné (Kč)
----------	-----------	---------------------	-------------------------------	--------------------	-------------------------------

			(Kč/m ²)	nájemné (Kč)	
A	2+KK	47	115	5450	65 400
B	1+KK	32	160	5150	61 800
B	1+KK	32	160	5150	61 800
C	2+KK	58	115	6700	80 400
C	2+KK	58	115	6700	80 400
A	2+KK	47	115	5450	65 400
A	2+KK	47	115	5450	65 400
C	2+KK	58	115	6700	80 400
C	2+KK	58	115	6700	80 400
E	1+KK	33	160	5300	63 600
E	1+KK	33	160	5300	63 600
D	2+KK	59	115	6800	81 600
D	2+KK	59	115	6800	81 600
E	1+KK	33	160	5300	63 600
E	1+KK	33	160	5300	63 600
Celkem		687		88 250	1 059 000

Celkový příjem plynoucí z pronájmu bytových jednotek je **1 059 000 Kč**.

4.4.2 Ocenění výnosovou metodou

*„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu“.*⁵²

V tomto případě bude proveden odhad výnosové hodnoty jako tzv. věčné renty, která předpokládá neměnné výnosy, plynoucí z nemovitosti po velmi dlouhou dobu. Postup bude

⁵² BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2. s. 109.

takový, že se nejprve stanoví roční nájemné plynoucí z nemovitosti, od kterého se poté odečtou náklady spojené s provozem nemovitosti. Tento rozdíl představuje tzv. čistý roční výnos (věčnou rentu), který se pomocí kapitalizační míry převede na současnou hodnotu.⁵³

Náklady na provoz nemovitosti

- **Daň z nemovitosti** – vypočtená podle § 11 Zákona 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů.
- **Pojištění** – vypočteno jako 1,5 promile z reprodukční ceny.
- **Průměrné kapitalizované roční odpisy (amortizace)** – představují částku, kterou by si měl vlastník každoročně uložit na spořicí účet, aby na konci životnosti nemovitosti mohl provést znovuoobnovovací investici, díky níž bude nemovitost nadále přinášet užitek. Vypočtou se podle vzorce:

$$X = (C \times i) / (q^n - 1)$$

kde je

X ... amortizace

C ... časová hodnota nemovitosti

i ... míra kapitalizace v desetinném vyjádření (stanovena 3 %)

q ... úročitel ($q = 1 + i$)

n ... doba dalšího trvání stavby (v letech; stanovena 30 let)⁵⁴

- **Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy** – náklady na údržbu stávajícího stavu. Vypočteny budou jako 0,5 % z reprodukční ceny.
- **Správa nemovitosti** – vypočtená jako 3 % z ročního nájemného.
- **Riziko neúplného pronajmutí** – vypočteno jako 3 % z ročního nájemného.
- **Jiné náklady** – vypočteny jako 3 % z ročního nájemného.

⁵³ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. ISBN 978-80-245-2110-7. s. 74-75.

⁵⁴ BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1. s. 333.

Kapitalizační míra

Východiskem pro určení kapitalizační míry bylo hned několik hodnot. První z nich byla vypočtena na základě nabídkových cen bytů a obvyklých nájmů ve sledované lokalitě. Tento postup, který je uveden v příloze č. 5, je doporučován ve většině publikací zabývajících se oceňováním nemovitostí. V nich se ale doporučuje vycházet ze skutečně realizovaných cen bytů a z nich plynoucích výnosů. K těm ale autor neměl přístup, a proto vycházel z cen bytů nabízených a nájmů snížených o orientačně vypočtené náklady. Výsledkem byla míra kapitalizace ve výši 6,7 %.

Další hodnota 4,5 % byla převzata z oceňovací vyhlášky pro bytové domy netypové. Poslední hodnota, která byla brána v potaz, byla obecně udávaná výnosnost pronájmu bytových jednotek ve výši 5 %, jak ji uvádí například Jankovský⁵⁵.

Kompletní ocenění výnosovou metodou je v příloze č. 6. Výsledné hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 8 Ocenění výnosovou metodou

Jednotka	Dispozice	Podlahová plocha	Čisté roční nájemné (Kč)	Výnosová hodnota bytu (Kč)
A	2+KK	47	31 546,76	630 900
B	1+KK	32	37 196,81	743 900
B	1+KK	32	37 196,81	743 900
C	2+KK	58	37 967,11	773 000
C	2+KK	58	37 967,11	773 000
A	2+KK	47	31 546,76	630 900
A	2+KK	47	31 546,76	630 900
C	2+KK	58	37 196,81	773 000
C	2+KK	58	37 196,81	773 000

⁵⁵ JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9. s. 41.

E	1+KK	33	38 239,66	764 800
E	1+KK	33	38 239,66	764 800
D	2+KK	59	39 147,86	783 000
D	2+KK	59	39 147,86	783 000
E	1+KK	33	38 239,66	764 800
E	1+KK	33	38 239,66	764 800
Celkem		687	554 891,90	11 097 700

Hodnota bytových jednotek stanovená výnosovým způsobem je rovna **11 097 700 Kč**.

4.5 PRODEJ BYTOVÝCH JEDNOTEK

4.5.1 Obvyklá cena bytových jednotek v České Třebové

Obvyklá cena bytových jednotek byla stejně jako u nájmu bytu stanovena porovnávacím způsobem. Opět byly vytvořeny dvě databáze bytů 1+KK, 1+1 a 2+KK, 2+1 s osmi vzorky v každé z nich. V tomto případě bylo použito pro úpravu ceny deset koeficientů, kterými byly:

- **KCR ... Koeficient redukce na pramen ceny** - koeficient zohledňující zdroj ceny nájmu; v případě skutečně placených nájmu je koeficient 1, v případě nabídek z inzercí je s ohledem na velkou poptávku koeficient 0,98.
- **K1 ... Koeficient úpravy na dispoziční bytu** – koeficient zohledňující počet místností v bytě.
- **K2 ... Koeficient úpravy na stav bytu** – koeficient zohledňující technický stav bytu.
- **K3 ... Koeficient úpravy na lokalitu** - koeficient zohledňující polohu bytu ve městě.
- **K4 ... Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie** - koeficient zohledňující zda k bytu patří sklep, balkon nebo lodžie.

- **K5 ... Koeficient úpravy na cihlový/panelový** – koeficient zohledňující materiál, ze kterého je dům postaven.
- **K6 ... Koeficient úpravy na stav domu** – koeficient zohledňující technický stav domu.
- **K7 ... Koeficient úpravy na vybavení** – koeficient zohledňující vybavení bytu.
- **K8 ... Koeficient úpravy na vlastnictví** – koeficient zohledňující vlastnické poměry bytu.
- **K9 ... Koeficient úpravy podle odborné úvahy** – koeficient zohledňující zpracovatelův názor na byt.

4.5.2 Ocenění porovnávací metodou

Výslednými obvyklými jednotkovými cenami byly následně násobeny podlahové plochy oceňovaných bytů. Výsledné ceny bytových jednotek byly zaokrouhleny na celé tisíce nahoru. Celé ocenění porovnávacím způsobem je uvedeno v příloze č. 8. Databáze porovnávaných bytů je v příloze č. 12 a 13. Shrnutí je uvedeno v následující tabulce.

Tabulka 9 Ocenění porovnávací metodou

Jednotka	Dispozice	Podlahová plocha	Jednotková cena bytu (Kč/m ²)	Celková cena bytu (Kč)
A	2+KK	47	17 714	833 000
B	1+KK	32	16 747	536 000
B	1+KK	32	16 747	536 000
C	2+KK	58	17 714	1 028 000
C	2+KK	58	17 714	1 028 000
A	2+KK	47	17 714	833 000
A	2+KK	47	17 714	833 000
C	2+KK	58	17 714	1 028 000

C	2+KK	58	17 714	1 028 000
E	1+KK	33	16 747	553 000
E	1+KK	33	16 747	553 000
D	2+KK	59	17 714	1 046 000
D	2+KK	59	17 714	1 046 000
E	1+KK	33	16 747	553 000
E	1+KK	33	16 747	553 000
Celkem		687		11 987 000

Rozprodáním bytového domu po bytech by bylo dosaženo částky **11 987 000 Kč**.

4.6 VYHODNOCENÍ

Celkové náklady spojené s výstavbou bytového domu byly stanoveny na **21 410 000 Kč**. Tato cena o mnoho převyšuje ceny jak zjištěné podle právního předpisu (**13 901 900 Kč** jako celku a **12 136 968 Kč** po jednotlivých bytech), tak ceny tržní (výnosová hodnota **11 097 700 Kč** a obvyklá cena všech bytů **11 987 000 Kč**).

Základní otázkou je, zda by náklady na výstavbu nemohly být sníženy, to ale není předmětem této práce.

Výnosová hodnota by mohla být vyšší zejména v závislosti na následujících faktorech:

- Měsíční nájemné – vzhledem k tomu, že by se jednalo o novostavbu a poptávka po bytech je v době psaní této práce vysoká, bylo by možné počítat i s nájmy na horní hranici nabídek, tedy okolo 7 000 Kč za byt 1+KK a okolo 8 500 Kč za byt 2+KK. Tyto ceny by sice nebyly „obvyklé“, ale momentálně by jich bylo možné dosáhnout.
- Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci – v práci byla použita doporučená hodnota 30 let (stejně jako daňové odpisy). V závislosti na tom, že by se jednalo o úplně novou výstavbu, by mohla být tato doba prodloužena třeba na 50 let.

- Míra kapitalizace – v závislosti na použité kapitalizační míře by mohla být hodnota vyšší (v případě míry kapitalizace odvozené od bezrizikových úrokových měr), ale i nižší (v případě použití míry kapitalizace vypočtené na základě analýzy prodejních cen a výnosů z bytů)

V případě porovnávací metody a z ní vzešlých obvyklých cen bytů, není podle názoru autora možné dosáhnout takových prodejních cen, aby došlo k navrácení investice.

Zajímavý je celkem malý rozdíl (necelých 150 000 Kč) v ocenění po bytech porovnávacím způsobem podle vyhlášky a obvyklou cenou všech bytů při tržním porovnání.

4.6.1 Úvaha autora na závěr

Na závěr ještě jedna úvaha, která není sice předmětem této práce, ale úzce s ní souvisí.

Při pohledu na prodejní ceny a nájem bytů v České Třebové, v době psaní této práce, vyjde investora mnohem lépe, když si oněch 15 bytů koupí zvlášť. Nebude je mít sice na jednom místě a nebudou vždy třeba úplně nové, ale cenově ho tato investice vyjde mnohem levněji (zhruba 18 mil. Kč) a nebude muset řešit problémy s projekty, povoleními, průzkumy a samotnou výstavbou. Hlavně mu ale příjmy z těchto bytů poplynou téměř okamžitě a ne až po dokončení výstavby, která může trvat i několik let, během kterých se mu žádné z postupně vkládaných prostředků nevrací zpět.

5 ZÁVĚR

Tato práce se zabývala návratností investic do výstavby bytového domu v České Třebové. Cílem práce bylo zjištění, zda po výstavbě bytového domu je výhodnější tento prodat po bytech nebo jej pronajmout.

Z první části je patrná značná nejednotnost právních předpisů ve výkladu některých pojmů používaných při oceňování nemovitých věcí. Velmi dobrým pomocníkem při orientaci v nich jsou odborné publikace spojené s touto tematikou, ve kterých jejich autoři některá vysvětlení shrnou nebo popíší. V této části byly také analyzovány možné alternativní investice.

V druhé části byly nejprve stanoveny veškeré náklady spojené s výstavbou bytového domu. Tento dům byl následně oceněn podle právního předpisu jak jako celek, tak po jednotlivých bytech. Další dvě ocenění byla provedena výnosovou a porovnávací metodou, které byly poté porovnány, a na jejich základě byla určena nejlepší varianta, jak naložit s nově postaveným bytovým domem v České Třebové. Zjištěno bylo, že žádná z variant nedosahuje potřebných výnosů, aby pokryla náklady spojené s výstavbou. Za podmínek předpokládaných v této práci ale lépe vychází varianta rozprodání jednotlivých bytů.

Odpovědí na první zkoumanou otázku, zda se potenciálnímu investorovi navrátí investice vložená do výstavby bytového domu, bylo, že nenavrátí. Byl tak vyvrácen předpoklad, že se investice navrátí jak v případě prodeje, tak v případě pronájmu bytů. Odpovědí na druhou otázku, jaká varianta naložení s novostavbou bytového domu je nejvýhodnější, jestli prodej po jednotkách, nebo pronajmutí, byla varianta prodeje po jednotkách a byl tak potvrzen předpoklad, že výhodnější variantou bude rozprodání bytů. Tato varianta vyšla výhodněji „jen“ zhruba o milion korun a v případě o trochu jinak nastavených klíčových hodnot ve výnosovém ocenění, už by byla výnosová hodnota vyšší.

Z výstupu práce se jeví investice do výstavby obdobného bytového domu v České Třebové jako značně nevýhodná. V případě vlastnictví takové nemovitosti je lepší ji rozprodat po bytech, než ji pronajímat. Námětem k rozšíření této práce by mohla být analýza nákladů na výstavbu a možné způsoby jejich snížení.

6 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Knižní publikace

- 1) BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, 2016. 789 s. ISBN 978-80-7204-930-1.
- 2) DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitých věcí*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2015. 155 s. ISBN 978-80-245-2110-7.
- 3) BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4., přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- 4) ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87576-77-9. s. 102-103.
- 5) JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!, aneb, Jak investovat do nemovitostí bez rizika a bez starostí*. Praha: Ekospol, 2014. 169 s. ISBN 978-80-260-6135-9.

Zákony a vyhlášky

- 6) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 7) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- 8) Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- 9) Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- 10) Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů
- 11) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

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

Elektronické a jiné zdroje

- 13) *Informační portál o investicích* www.investice1.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20].
Dostupné z: < <http://www.investice1.cz/>>.
- 14) *Internetový magazín peníze.cz* www.penize.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20].
Dostupné z: < <http://www.penize.cz/podilove-fondy> >.
- 15) *Český statistický úřad* www.czso.cz [online] 2016 [cit. 2016-5-20].
Dostupné z: <<https://www.czso.cz/csu/czso/ceny-sledovanych-druhu-nemovitosti>>.

7 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Seznam bytových jednotek v domě.....	33
Tabulka 2 Ocenění pozemku podle vyhlášky.....	38
Tabulka 3 Nákladové ocenění podle vyhlášky	41
Tabulka 4 Výnosové ocenění podle vyhlášky	43
Tabulka 5 Kombinace nákladového a výnosového ocenění podle vyhlášky	44
Tabulka 6 Ocenění jednotlivých bytů podle vyhlášky	46
Tabulka 7 Příjmy z nájemného	48
Tabulka 8 Ocenění výnosovou metodou	51
Tabulka 9 Ocenění porovnávací metodou	53

8 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Ocenění pozemku podle vyhlášky

Příloha č. 2 – Ocenění nákladovým způsobem podle vyhlášky

Příloha č. 3 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu podle vyhlášky

Příloha č. 4 – Ocenění po jednotlivých bytech podle vyhlášky

Příloha č. 5 – Zjištění míry kapitalizace

Příloha č. 6 – Výnosové ocenění

Příloha č. 7 – Přímé porovnání nájmy

Příloha č. 8 – Přímé porovnání ceny bytů

Příloha č. 9 – Půdorys 1. NP

Příloha č. 10 – Databáze bytů pronájem 1+1, 1+KK

Příloha č. 11 – Databáze bytů pronájem 2+1, 2+KK

Příloha č. 12 – Databáze bytů prodej 1+1, 1+KK

Příloha č. 13 - Databáze bytů prodej 2+1, 2+KK

Příloha č. 14 – Foto domu

Příloha č. 1 – Ocenění pozemku podle vyhlášky

Ocenění stavebního pozemku v obci nebo její oblasti, nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 k oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb.			
Podle § 4 odst. 1 oceňovací vyhlášky se ocení stejnou cenou pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaný a pozemky v jednotném funkčním celku s ním. Podle § 9 odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb. se pro účely oceňování pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí; při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.			
Podle § 9 odst. 2 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb. jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří.			
Kraj			Pardubický
Okres			Ústí nad Orlicí
Obec (městská část)			Česká Třebová
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle Malého lexikonu obcí			15 771
Katastrální území			Česká Třebová
Pozemek		p.č.	-
Výměra pozemku (nebo jeho oceňované části)		m ²	900
Druh pozemku dle KN			Zastavěná plocha a nádvoří
Druh pozemku dle skutečnosti			Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele			Bytový dům
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R		ano/ne	ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím	vp	m ²	-
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient	R	--	1,000
Položka z přílohy č. 1 tabulky č. 1 vyhlášky			Ústí nad Orlicí
Základní cena z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky	ZC _V	Kč/m ²	740,00
Výpočet základní ceny u obcí nevyjmenovaných (§ 4 odst. 1)			
Koeficienty velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází, uvedené v tabulce č. 2 v příloze č. 2 k této vyhlášce			
O1.....koeficient velikosti obce			0,85
O2.....koeficient hospodářsko-správního významu obce			0,85
O3.....koeficient polohy obce			1,03

O4.....koeficient technické infrastruktury v obci			1,00
O5.....koeficient dopravní obslužnosti obce			1,00
O6.....koeficient občanské vybavenosti v obci			1,00
Základní cena $ZC = ZCV \times O1 \times O \times O3 \times O4 \times O5 \times O6$		Kč/m ²	550,69
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)	I_T	--	1,000
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)	I_O	--	1,000
Index polohy (příloha č. 3 tab 3 pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční, pro rodinnou rekreaci, pro stavby pro obchod a administrativu, nebo tab. 4 - garáže, pro výrobu, pro sklady, dopravu a spoje a pro zemědělství)	I_P	--	1,050
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$	I	--	1,050
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	578,22
Posuzuje se JFC jako pozemek nezastavěný, určený k zastavění? (§ 4 odst. 2 - krát 0,80)		ano / ne	ne, jako zastavěný
Základní cena upravená po zohlednění (ne)zastavění		Kč/m ²	578,22
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,00
Základní cena upravená (minimum: 30 Kč/m ²)	ZCU	Kč/m ²	578,22
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	900
Cena pozemku bez staveb a trvalých porostů		Kč	520 398,00
Cena ev. věcného břemene		Kč	0,00
Cena po odpočtu ev. věcného břemene (max. 80 % ceny pozemku)		Kč	520 398,00
Cena staveb na pozemku		Kč	0,00
Cena pozemku vč. staveb		Kč	520 398,00
Cena ev. věcného břemene		Kč	0,00
Cena po odpočtu ev. věcného břemene (max. 80 % ceny pozemku vč. staveb)		Kč	520 398,00

Úprava základních cen stavebních pozemků obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 přílohy č. 2			O1 až O6	
Označení znaku	Název znaku	Popis	Číslo	Hodnota
O_1	Velikost obce podle počtu obyvatel	Nad 5000 obyvatel	I.	0,85
O_2	Hospodářsko-správní význam obce	Ostatní města a všechny obce v okr. Praha- východ, Praha-západ	III.	0,85
O_3	Poloha obce (6,4 km)	Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II.	1,03
O_4	Technická infrastruktura v obci (vodovod, elektrina, plyn, kanalizace)*	Elektrina, vodovod, kanalizace a plyn	I.	1,00
O_5	Dopravní obslužnost obce (městská, autobusová a železniční doprava) **	Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	I.	1,00
O_6	Občanská vybavenost v obci	Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I.	1,00

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1				$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$	
Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0	0,000
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,000

3	Změny v okolí	Bez vlivu	III.	0,00	0,000
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,000
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,000
Součet znaků č. 1 až 4 = 0,000			Index I_T = 1,000		

Index polohy I_P - příloha č. 3, tabulka č. 3			$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right)$		
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční					
Rezidenční stavby (bytové a rodinné domy) v obcích nad 2000 obyvatel					
Výpočet indexu polohy podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	I	1,00	1,000
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,04	0,040
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,02	0,020

4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00	0,000
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II.	-0,01	-0,010
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,000
7	Hromadná doprava	Zastávka do 200 m včetně, MHD - dobrá dostupnost do centra města	IV.	0,00	0,000
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Bez možnosti komerčního využití	V.	0,00	0,000
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,000
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0,00	0,000
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,000
Součet znaků č. 2 až 11					0,050
Povolené maximum (příloha č. 3, text za tab. č. 3)					-0,800
Použitá hodnota					0,050
Index polohy I_p					1,050

Příloha č. 2 – Ocenění nákladovým způsobem podle vyhlášky

Výpočet průměrné zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha ZP (m ²)	Výška podlaží (m)
1. NP	$(29,80 \times 7,31) + (10,85 \times 7,31 \times 2) = 376,47$	2,95
2. NP	$(29,80 \times 7,31) + (10,85 \times 7,31 \times 2) = 376,47$	3,00
3. NP	$(29,80 \times 7,31) + (7,31 \times 2,27 \times 2) = 251,03$	2,85

Průměrná ZP podlaží $1\,003,97\text{ m}^2 / 3 = 334,66\text{ m}^2$

Průměrná výška $2\,955,44\text{ m}^3 / 1\,003,97\text{ m}^2 = 2,94\text{ m}$

$K_2 = 0,92 + 6,60 / 334,66 = 0,93972$ koef. přepočtu ZC podle průměrné ZP podlaží

$K_3 = 2,10 / 2,94 + 0,30 = 1,01429$ koef. přepočtu ZC podle průměrné výšky podlaží

Obestavěný prostor

Popis	Výměry	Obestavěný prostor (m ³)
Vrchní stavba	$(376,47 \times 2,95) + (376,47 \times 3,00) + (251,03 \times 2,85)$	2 955,43
Zastřešení	$376,47 \times 1,352 / 2$	254,49
Obestavěný prostor celkem		3 209,92

Výpočet ceny - budova		Bytový dům 15-j		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 12, příloha č. 8)					
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112	
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m³	2 150,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m³	3 209,92	
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,94	
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m²	334,66	
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné		0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-		0,93972
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-		1,01429
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-		1,00
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	K _i	-		2,118
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-		1,000
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-		1,050
Podklady pro připočet konstrukce neuvedené					xxxx
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč		0,00
Podíl ceny konstr. neuvedené		= CPK/(ZC×OP×K ₁ ×K ₂ ×K ₃ ×K ₅ ×K _i)		PK	-
					0,00000

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	z tvárnice tl. 365 a 240 mm, doplněny tepelnou izolací 40 a 120 mm s kontaktní fasádou	N	0,18800	100	0,18800	1,54	0,28952
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	živičná	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	Kontaktní fasáda, obklady	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, koupelen a kuchyní	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	Železobetonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	běžné hladké plně	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	Plastová	S	0,05400	100	0,05400	1,00	0,05400
14	Povrchy podlah	PVC, běžná ker. dlažba,	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	ústřední	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - kombin. s ÚT	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	běžné elektrické nebo plynové sporáky, varné jednotky čtyřplotýnkové	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany,, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	Chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	běžné digestoře, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách,	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		1,08852
Koeficient vybavení stavby		(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,08852
Zákl. cena upravená bez pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m ³				4 436,36
Zákl. cena upravená s pp		ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i x pp	ZCU	Kč/m ³				4 658,18
Rok odhadu								2016
Rok pořízení								2016
Stáří			S	roků				0
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				100
Opotřebení stavby			O	%				0,00

Výchozí cena stavby bez pp	CN	Kč	14 240 360,69
Stupeň dokončení stavby	D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez pp	CND	Kč	14 240 360,69
Odpočet na opotřebení stavby 0,00 %	O	Kč	0,00
Cena stavby po odpočtu opotřebení, bez pp		Kč	14 240 360,69
Cena technol. zařízení, určujícího účel užití stavby (§ 30 odst. 1), bez pp		Kč	0,00
Cena stavby včetně technologického zařízení, bez pp		Kč	14 240 360,69
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp	CS _N	Kč	14 240 360,69

Příloha č. 3 – Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu podle vyhlášky

Výnosové ocenění stavby podle §§ 31, 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb.		
Výnosy z nájemného za rok (§ 32)		
Roční nájemné podle smlouvy ev. jiných dokladů (v případě pronajmutí části se zde uvádí nájemné za pronajmutou část nemovitosti)	Kč	?
Nájemné obvyklé roční jednotkové	Kč/m ²	1 541,48
Výměra pronajmuté části	m ²	687,00
Obvyklé roční nájemné z pronajmuté části	Kč	1 059 000,00
Nájemné z pronajmuté části, použité pro výpočet (vyšší z obou)	Kč	1 059 000,00
Výměra nepronajmuté pronajmutelné části	m ²	0,00
Obvyklé roční nájemné z nepronajmuté pronajmutelné části	Kč	0,00
Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně	Kč	1 059 000,00
Náklady na dosažení výnosů (za rok)		
Podklady pro výpočet nákladů		
Náklady 40 % z nájemného (paušální dle § 32)	N	423 600,00
Je pozemek, na které stavba stojí, stejného vlastníka jako stavba?	ano / ne	ano
Nájemné z pozemku, je-li pozemek jiného vlastníka (ročně)	Kč	0,00
<i>Je-li pozemek, na němž stavba stojí, stejného vlastníka:</i>		
Zastavěná plocha stavby - příloha č. 1, čl. 2, odst. (1)	m ²	398,00
Jednotková cena pozemku podle cenové mapy resp. vypočtená podle vyhlášky (v případě nepronajmutého resp. vlastního pozemku)	Kč / m ²	578,22
Cena výměry pozemku rovné zastavěné ploše stavby	Kč	230 131,56
Z toho 5 %	Kč	11 506,58
Náklady celkem	Kč	435 106,58
Náklady max. 50 % výnosů	Kč	529 500,00
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty dle oc. vyhlášky	Kč	435 106,58
Výpočet čistého ročního nájemného		
Výnosy ročně celkem	Kč	1 059 000,00
Náklady ročně celkem	Kč	435 106,58
Nájemné po odpočtu nákladů ročně celkem	Kč	623 893,42
Výpočet ceny výnosovým způsobem		
Čisté roční nájemné	Kč	623 893,42
Míra kapitalizace základní	%	4,50
Úprava u částečně pronajaté resp. nepronajaté stavby (zvýšení o max. 0,5 %)	%	0,00
Úprava u stavby s různým účelem užití (zvýšení resp. snížení o max. 0,5 %)	%	0,00
Úprava celkem	%	0,00

Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem	%	4,50
Cena zjištěná výnosovým způsobem CV, včetně příslušenství, bez pozemků a trvalých porostů	Kč	13 864 298,22

Ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového ocenění podle § 31 a přílohy č. 23 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Jedna pronajatá budova nebo hala s ev. příslušenstvím			
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná výnosovým způsobem, bez pozemků a trvalých porostů	CV (Kč)		13 864 298,22
Cena všech staveb včetně příslušenství, zjištěná nákladovým způsobem, bez pp, s odpočtem opotřebení, bez pozemků a trvalých porostů	CN (Kč)		14 240 360,69
Rozdíl	CV - CN	(Kč)	-376 062,47
Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	(Kč)	376 062,47
Zatřídění nemovitosti do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti podle tabulky č. 1 přílohy č. 17 vyhlášky			
Skupina			D
Charakteristika:	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti		
Vztah ceny stanovené výnosovým způsobem a ceny stanovené nákladovým způsobem:	Cena stanovená výnosovým způsobem CV je menší		
Případ ocenění:	CV je menší nebo rovna CN		
Vztah pro ocenění (příloha č. 23, tabulka č. 2)	Cena stanovená kombinací CV a CN =		CV + 0,10 R
Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	Kč		13 901 904,47

Příloha č. 4 – Ocenění po jednotlivých bytech podle vyhlášky

Byt A

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Obec			Česká Třebová		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			15 771		
Okres			Ústí nad Orlicí		
Kraj			Pardubický		
Katastrální území			Česká Třebová		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2		
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1			10 001 – 50 000		
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	13 295,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I_v		1,176
Základní cena upravená = $ZC \times I_v$			ZCU	Kč / m ²	15 634,92
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_T		1,030
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_p		1,050
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	16 909,17
Výměra	celkem		m ²		47,00
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	794 730,80
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	794 730,00

Byt B

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Obec			Česká Třebová		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			15 771		
Okres			Ústí nad Orlicí		
Kraj			Pardubický		
Katastrální území			Česká Třebová		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2		
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1			10 001 – 50 000		
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	13 295,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I_v		1,176
Základní cena upravená = $ZC \times I_v$			ZCU	Kč / m ²	15 634,92
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_T		1,030
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_p		1,050
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	16 909,17
Výměra	celkem		m ²		32,00
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	541 093,31
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	541 090,00

Byt C

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec			Česká Třebová		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			15 771		
Okres			Ústí nad Orlicí		
Kraj			Pardubický		
Katastrální území			Česká Třebová		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2		
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1			10 001 – 50 000		
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	13 295,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 24, tabulka č. 2			I_V		1,176
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$			ZCU	Kč / m ²	15 634,92
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_T		1,030
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_P		1,050
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	16 909,17
Výměra	celkem		m ²		58,00
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	980 731,63
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	980 730,00

Byt D

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec			Česká Třebová		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			15 771		
Okres			Ústí nad Orlicí		
Kraj			Pardubický		
Katastrální území			Česká Třebová		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2		
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1			10 001 – 50 000		
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	13 295,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 24, tabulka č. 2			I_V		1,176
Základní cena upravená = $ZC \times I_V$			ZCU	Kč / m ²	15 634,92
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_T		1,030
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I_P		1,050
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	16 909,17
Výměra	celkem		m ²		59,00
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	997 640,79
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	997 640,00

Byt E

Ocenění bytu J, K porovnávacím způsobem podle § 38 a příloh č. 3 a 27 vyhlášky č. 441/2013 Sb.					
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN14					
Obec			Česká Třebová		
Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR			15 771		
Okres			Ústí nad Orlicí		
Kraj			Pardubický		
Katastrální území			Česká Třebová		
Pokud je obec rozdělena, oblast			příloha č. 2		
Položka z přílohy č. 27, tabulka 1			10 001 – 50 000		
Základní cena		příloha č. 27, tab. 1	ZC	Kč / m ²	13 295,00
Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2					
Index konstrukce a vybavení I _v - příloha č. 24, tabulka č. 2			I _v		1,176
Základní cena upravená = ZC × I _v			ZCU	Kč / m ²	15 634,92
Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _T		1,030
Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3			I _p		1,050
Základní cena upravená po úpravě indexy IT a IP				Kč / m ²	16 909,17
Výměra	celkem		m ²		33,00
Cena bytu		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	558 002,48
Cena bytu po zaokrouhlení		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	558 000,00

Příloha č. 5 – Zjištění míry kapitalizace

Zjištění míry výnosnosti nemovitosti z údajů trhu nemovitostí - kupní ceny a dosahované nájemné						
Druh objektů: byty				Lokalita: Česká Třebová		
Objekt č.	Prodejní cena tis. Kč	Nájemné měsíčně tis. Kč	Nájemné ročně tis. Kč	Náklady ročně tis. Kč	Zisk ročně tis. Kč	Míra výnosnosti %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	760,0	6,7	80,0	23,2	56,9	6,94
2	1 295,0	8,1	96,6	36,1	60,5	11,00
3	714,0	4,3	51,1	19,7	31,4	5,42
4	1 460,0	7,2	86,9	38,8	48,1	7,52
5	985,0	6,9	82,8	28,2	54,6	9,25
6	1 300,0	7,5	89,7	35,6	54,1	10,71
7	1 050,0	7,6	91,1	30,3	60,7	9,34
8	1 100,0	6,4	77,3	30,2	47,0	5,53
9	820,0	6,7	80,6	24,4	56,3	7,40
10	550,0	6,2	74,9	18,1	56,8	4,38
11	579,0	6,1	73,0	18,6	54,4	7,62
12	640,0	5,4	65,3	19,2	46,0	3,15
13	590,0	5,1	61,4	17,8	43,6	4,43
14	505,0	6,1	73,0	17,0	56,0	4,31
15	650,0	5,8	69,1	19,8	49,4	4,70
16	850,0	6,4	76,8	24,7	52,1	4,74
Průměr míra kapitalizace roční $u =$						6,7 %
Minimum						3,2 %
Maximum						11,0 %
Směrodatná výběrová odchylka s						2,4 %
Pravděpodobná spodní hranice $u - s$						4,3 %
Pravděpodobná horní hranice $u + s$						9,1 %
Poznámky:						
Sloupec (5): daň, pojistné, opravy a údržba, správa, kapital. odpisy ...						
Sloupec (6) = (4) - (5)						
Sloupec (7) = $100 \times (6) / (2)$						

Příloha č. 6 – Výnosové ocenění

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta							
Příjmy z nájemného (za rok)							
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený						
	Jednotka	A	B	C	D	E	Celkem za bytový dům
Nájemné měsíční	Kč	5 450,00	5 150,00	6 700,00	6 800,00	5 300,00	88 250,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	65400	61800	80400	81600	63600	1059000
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)							
<i>Podklady pro výpočet výdajů</i>							
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 464 731	997 263	1 807 540	1 838 705	1 028 428	21 410 000
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	1 464 731	997 263	1 807 540	1 838 705	1 028 428	21 410 000
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30	30	30	30	30	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030	1,030
<i>Výpočet výdajů</i>							
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	344	234,2	424,6	431,9	241,6	5029
Pojištění	Kč	2197,1	1495,9	2711,3	2758,1	1542,6	32115,0
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	18 102,49	12 324,78	22 339,48	22 724,66	12 709,96	264 604,10
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	7 323,65	4 986,32	9 037,70	9 193,52	5 142,14	107 050,00
Správa nemovitostí	Kč	1962	1854	2412	2448	1908	31770
Riziko neúplného pronajmutí	Kč	1962	1854	2412	2448	1908	31770
Jiné náklady	Kč	1962	1854	2412	2448	1908	31770
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0	0	0	0	0	0
Celkem výdaje ročně	Kč	33 853,24	24 603,19	41 749,09	42 452,14	25 360,34	504 108,10
Výpočet čistého ročního nájemného							
Příjmy ročně celkem	Kč	65400	61800	80400	81600	63600	1059000
Výdaje ročně celkem	Kč	33 853,24	24 603,19	41 749,09	42 452,14	25 360,34	504 108,10
Čisté roční nájemné	Kč	31 546,76	37 196,81	38 650,91	39 147,86	38 239,66	554 891,90
Výpočet výnosové hodnoty							
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano					Výpočet věčnou rentou	
Čisté roční nájemné	Kč	31 546,76	37 196,81	38 650,91	39 147,86	38 239,66	554 891,90
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajmatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	630 900,00	743 900,00	773 000,00	783 000,00	764 800,00	11 097 700,00

Příloha č. 7 – Přímé porovnání nájemů

Přímé porovnání nájmy - byt A															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m2/měs										Kč/m ²	
1	5 500	112	1,00	112	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,97	116	
2	7 000	125	0,98	123	1,02	0,99	1,03	1,00	1,00	0,98	0,99	1,01	1,02	120	
3	6 000	109	0,98	107	1,02	0,99	1,00	0,99	1,00	0,98	1,00	0,98	0,96	111	
4	7 000	108	1,00	108	1,02	0,96	1,02	0,99	1,00	0,96	0,96	1,00	0,91	118	
5	5 200	104	0,98	102	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	0,93	109	
6	7 650	97	0,98	95	1,00	0,97	1,00	0,99	1,00	0,95	1,00	0,95	0,87	109	
7	6 000	150	0,95	143	1,02	1,00	1,04	0,99	1,00	1,02	1,01	1,07	1,16	123	
8	7 000	100	0,98	98	1,02	0,98	1,00	0,99	1,00	0,96	1,00	0,95	0,90	109	
Průměr				Kč/m ²	111									Kč/m ²	115
Minimum				Kč/m ²	95									Kč/m ²	109
Maximum				Kč/m ²	143									Kč/m ²	123
Směrodatná výběrová odchylka				s	15,42									s	5,56
Variační koeficient					0,139										0,049
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč/m ²	109
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč/m ²	120
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhleno na celé 50 Kč nahoru)													Kč	5 400	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu															
K2 Koeficient úpravy na stav bytu															
K3 Koeficient úpravy na lokalitu															
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie															
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový															
K6 Koeficient úpravy na stav domu															
K7 Koeficient úpravy na vybavení															
K8 Koeficient úpravy podle odborné úvahy															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Přímé porovnání nájmy - byt B															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč/měsíc	Kč/m ² /měsíc		Kč/m ²										Kč/m ²	
1	4 500	161	0,98	158	1,00	0,98	1,01	1,01	0,98	0,99	1,00	1,00	0,97	162	
2	6 000	167	0,98	163	1,02	0,98	1,01	1,00	0,98	0,98	1,03	1,00	1,00	164	
3	6 500	171	1,00	171	1,02	0,99	1,02	0,99	1,00	0,99	1,00	1,04	1,05	163	
4	5 500	141	0,98	138	1,00	0,96	1,01	0,99	1,00	0,97	0,99	0,97	0,89	155	
5	5 500	157	0,98	154	1,00	0,99	1,03	0,99	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	156	
6	6 000	167	0,98	163	1,02	0,99	1,00	1,00	0,98	0,98	1,02	1,00	0,99	165	
7	6 200	155	0,98	152	1,02	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	0,99	0,95	160	
8	5 800	132	1,00	132	1,00	0,96	1,00	0,99	1,00	0,95	0,99	0,95	0,85	155	
Průměr				Kč/m ²	154									Kč/m ²	160
Minimum				Kč/m ²	132									Kč/m ²	155
Maximum				Kč/m ²	171									Kč/m ²	165
Směrodatná výběrová odchylka				s	13,22									s	4,21
Variační koeficient					0,086										0,026
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč/m ²	156
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč/m ²	164
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhleno na celé 50 Kč nahoru)													Kč	5 150	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu															
K2 Koeficient úpravy na stav bytu															
K3 Koeficient úpravy na lokalitu															
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie															
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový															
K6 Koeficient úpravy na stav domu															
K7 Koeficient úpravy na vybavení															
K8 Koeficient úpravy podle odborné úvahy															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce průměrně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovým uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Přímé porovnání nájmy - byt C															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m2/měs										Kč/m ²	
1	5 500	112	1,00	112	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,97	116	
2	7 000	125	0,98	123	1,02	0,99	1,03	1,00	1,00	0,98	0,99	1,01	1,02	120	
3	6 000	109	0,98	107	1,02	0,99	1,00	0,99	1,00	0,98	1,00	0,98	0,96	111	
4	7 000	108	1,00	108	1,02	0,96	1,02	0,99	1,00	0,96	0,96	1,00	0,91	118	
5	5 200	104	0,98	102	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	0,93	109	
6	7 650	97	0,98	95	1,00	0,97	1,00	0,99	1,00	0,95	1,00	0,95	0,87	109	
7	6 000	150	0,95	143	1,02	1,00	1,04	0,99	1,00	1,02	1,01	1,07	1,16	123	
8	7 000	100	0,98	98	1,02	0,98	1,00	0,99	1,00	0,96	1,00	0,95	0,90	109	
Průměr				Kč/m ²	111									Kč/m ²	115
Minimum				Kč/m ²	95									Kč/m ²	109
Maximum				Kč/m ²	143									Kč/m ²	123
Směrodatná výběrová odchylka				s	15,42									s	5,56
Variační koeficient					0,139										0,049
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	Kč/m ²	109	
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	Kč/m ²	120	
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhleno na celé 50 Kč nahoru)													Kč	6 650	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu															
K2 Koeficient úpravy na stav bytu															
K3 Koeficient úpravy na lokalitu															
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie															
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový															
K6 Koeficient úpravy na stav domu															
K7 Koeficient úpravy na vybavení															
K8 Koeficient úpravy podle odborné úvahy															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Přímé porovnání nájmy - byt D															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO $K1 \times \dots \times K8$	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m2/měs										Kč/m ²	
1	5 500	112	1,00	112	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,97	116	
2	7 000	125	0,98	123	1,02	0,99	1,03	1,00	1,00	0,98	0,99	1,01	1,02	120	
3	6 000	109	0,98	107	1,02	0,99	1,00	0,99	1,00	0,98	1,00	0,98	0,96	111	
4	7 000	108	1,00	108	1,02	0,96	1,02	0,99	1,00	0,96	0,96	1,00	0,91	118	
5	5 200	104	0,98	102	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	0,97	1,00	0,96	0,93	109	
6	7 650	97	0,98	95	1,00	0,97	1,00	0,99	1,00	0,95	1,00	0,95	0,87	109	
7	6 000	150	0,95	143	1,02	1,00	1,04	0,99	1,00	1,02	1,01	1,07	1,16	123	
8	7 000	100	0,98	98	1,02	0,98	1,00	0,99	1,00	0,96	1,00	0,95	0,90	109	
Průměr				Kč/m ²	111									Kč/m ²	115
Minimum				Kč/m ²	95									Kč/m ²	109
Maximum				Kč/m ²	143									Kč/m ²	123
Směrodatná výběrová odchylka				s	15,42									s	5,56
Variační koeficient					0,139										0,049
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč/m ²	109
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč/m ²	120
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhleno na celé 50 Kč nahoru)													Kč	6 800	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu															
K2 Koeficient úpravy na stav bytu															
K3 Koeficient úpravy na lokalitu															
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie															
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový															
K6 Koeficient úpravy na stav domu															
K7 Koeficient úpravy na vybavení															
K8 Koeficient úpravy podle odborné úvahy															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovým uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Přímé porovnání nájmy - byt E															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO K1 × ... × K8	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč/měsíc	Kč/m ² /měsíc		Kč/m ²										Kč/m ²	
1	4 500	161	0,98	158	1,00	0,98	1,01	1,01	0,98	0,99	1,00	1,00	0,97	162	
2	6 000	167	0,98	163	1,02	0,98	1,01	1,00	0,98	0,98	1,03	1,00	1,00	164	
3	6 500	171	1,00	171	1,02	0,99	1,02	0,99	1,00	0,99	1,00	1,04	1,05	163	
4	5 500	141	0,98	138	1,00	0,96	1,01	0,99	1,00	0,97	0,99	0,97	0,89	155	
5	5 500	157	0,98	154	1,00	0,99	1,03	0,99	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	156	
6	6 000	167	0,98	163	1,02	0,99	1,00	1,00	0,98	0,98	1,02	1,00	0,99	165	
7	6 200	155	0,98	152	1,02	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	0,99	0,95	160	
8	5 800	132	0,98	129	1,00	0,96	1,00	0,99	1,00	0,95	0,99	0,95	0,85	152	
Průměr			Kč/m ²	154									Kč/m ²	160	
Minimum			Kč/m ²	129									Kč/m ²	152	
Maximum			Kč/m ²	171									Kč/m ²	165	
Směrodatná výběrová odchylka				s	13,86									s	4,80
Variační koeficient					0,090										0,030
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	Kč/m ²	155	
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	Kč/m ²	164	
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhleno na celé 50 Kč nahoru)													Kč	5 300	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny															
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu															
K2 Koeficient úpravy na stav bytu															
K3 Koeficient úpravy na lokalitu															
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie															
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový															
K6 Koeficient úpravy na stav domu															
K7 Koeficient úpravy na vybavení															
K8 Koeficient úpravy podle odborné úvahy															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší															
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovým uvažují všechny koeficienty rovny 1,00															

Příloha č. 8 – Přímé porovnání ceny bytů

Přímé porovnání prodej - byt A																
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²											Kč/m ²	
1	760 000	13 103	0,95	12 448	1,02	0,95	1,01	1,00	1,00	0,95	0,95	0,98	0,95	0,82	15 138	
2	1 295 000	18 500	0,95	17 575	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,02	0,99	17 760	
3	714 000	19 297	0,95	18 332	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	0,99	0,98	1,04	0,95	19 304	
4	1 460 000	23 175	0,95	22 016	1,00	1,02	1,03	0,99	1,00	1,00	1,04	1,00	1,05	1,14	19 384	
5	985 000	16 417	0,95	15 596	1,02	0,97	1,00	1,00	0,98	0,98	0,99	0,98	0,96	0,89	17 622	
6	1 300 000	20 000	0,95	19 000	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	18 454	
7	1 050 000	15 909	0,95	15 114	1,02	0,98	1,02	1,01	1,00	0,98	1,00	0,98	0,97	0,96	15 754	
8	1 100 000	19 643	0,95	18 661	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	18 295	
Průměr				Kč/m ²	17 343										Kč/m ²	17 714
Minimum				Kč/m ²	12 448										Kč/m ²	15 138
Maximum				Kč/m ²	22 016										Kč/m ²	19 384
Směrodatná výběrová odchylka				s	2911,35										s	1 544,06
Variační koeficient					0,168											0,087
Pravděpodobná spodní hranice														průměr - s	Kč/m ²	16 170
Pravděpodobná horní hranice														průměr + s	Kč/m ²	19 258
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhlená na celé 1000 Kč nahoru)														Kč	833 000	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny															
K1	Koeficient úpravy na dispozice bytu															
K2	Koeficient úpravy na stav bytu															
K3	Koeficient úpravy na lokalitu															
K4	Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie															
K5	Koeficient úpravy na cihlový/panelový															
K6	Koeficient úpravy na stav domu															
K7	Koeficient úpravy na vybavení															
K8	Koeficient úpravy na vlastnictví															
K9	Koeficient úpravy podle odborné úvahy															
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 x K9)															
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovný 1,00																

Přímé porovnání prodej - byt C																
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO K1 × ... × K8	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²											Kč/m ²	
1	760 000	13 103	0,95	12 448	1,02	0,95	1,01	1,00	1,00	0,95	0,95	0,98	0,95	0,82	15 138	
2	1 295 000	18 500	0,95	17 575	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,02	0,99	17 760	
3	714 000	19 297	0,95	18 332	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	0,99	0,98	1,04	0,95	19 304	
4	1 460 000	23 175	0,95	22 016	1,00	1,02	1,03	0,99	1,00	1,00	1,04	1,00	1,05	1,14	19 384	
5	985 000	16 417	0,95	15 596	1,02	0,97	1,00	1,00	0,98	0,98	0,99	0,98	0,96	0,89	17 622	
6	1 300 000	20 000	0,95	19 000	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	18 454	
7	1 050 000	15 909	0,95	15 114	1,02	0,98	1,02	1,01	1,00	0,98	1,00	0,98	0,97	0,96	15 754	
8	1 100 000	19 643	0,95	18 661	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	18 295	
Průměr				Kč/m ²	17 343										Kč/m ²	17 714
Minimum				Kč/m ²	12 448										Kč/m ²	15 138
Maximum				Kč/m ²	22 016										Kč/m ²	19 384
Směrodatná výběrová odchylka				s	2911,35										s	1 544,06
Variační koeficient					0,168											0,087
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč/m ²	16 170	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč/m ²	19 258	
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhlená na celé 1000 Kč nahoru)														Kč	1 028 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny																
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu																
K2 Koeficient úpravy na stav bytu																
K3 Koeficient úpravy na lokalitu																
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie																
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový																
K6 Koeficient úpravy na stav domu																
K7 Koeficient úpravy na vybavení																
K8 Koeficient úpravy na vlastnictví																
K9 Koeficient úpravy podle odborné úvahy																
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inferce přiměřeně nižší																
IO Index odlišnosti				IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 x K9)												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																

Přímé porovnání prodej - byt D																
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO K1 × ... × K8	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²											Kč/m ²	
1	760 000	13 103	0,95	12 448	1,02	0,95	1,01	1,00	1,00	0,95	0,95	0,98	0,95	0,82	15 138	
2	1 295 000	18 500	0,95	17 575	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,02	0,99	17 760	
3	714 000	19 297	0,95	18 332	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	0,99	0,98	1,04	0,95	19 304	
4	1 460 000	23 175	0,95	22 016	1,00	1,02	1,03	0,99	1,00	1,00	1,04	1,00	1,05	1,14	19 384	
5	985 000	16 417	0,95	15 596	1,02	0,97	1,00	1,00	0,98	0,98	0,99	0,98	0,96	0,89	17 622	
6	1 300 000	20 000	0,95	19 000	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,03	1,00	1,00	1,03	18 454	
7	1 050 000	15 909	0,95	15 114	1,02	0,98	1,02	1,01	1,00	0,98	1,00	0,98	0,97	0,96	15 754	
8	1 100 000	19 643	0,95	18 661	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	18 295	
Průměr				Kč/m ²	17 343										Kč/m ²	17 714
Minimum				Kč/m ²	12 448										Kč/m ²	15 138
Maximum				Kč/m ²	22 016										Kč/m ²	19 384
Směrodatná výběrová odchylka				s	2911,35										s	1 544,06
Variační koeficient					0,168											0,087
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč/m ²	16 170	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč/m ²	19 258	
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhlená na celé 1000 Kč nahoru)														Kč	1 046 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny																
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu																
K2 Koeficient úpravy na stav bytu																
K3 Koeficient úpravy na lokalitu																
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie																
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový																
K6 Koeficient úpravy na stav domu																
K7 Koeficient úpravy na vybavení																
K8 Koeficient úpravy na vlastnictví																
K9 Koeficient úpravy podle odborné úvahy																
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 x K9)																
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovým uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																

Přímé porovnání prodej - byt E																
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	IO	Hodnota oceňovaného bytu	
	Kč	Kč/m ²		Kč/m ²											K1 × ... × K8	Kč/m ²
1	820 000	19 524	0,95	18 548	1,02	1,00	1,01	1,01	1,00	0,98	1,01	1,00	1,01	1,04	17 831	
2	550 000	14 103	0,95	13 397	1,02	0,97	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	0,98	0,95	0,88	15 144	
3	579 000	15 237	0,95	14 475	1,02	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	0,98	0,99	0,94	15 386	
4	640 000	18 824	0,95	17 882	1,02	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	1,00	0,98	1,06	1,00	17 931	
5	590 000	18 438	0,95	17 516	1,00	0,98	1,01	0,99	1,00	0,98	1,03	0,98	1,05	1,02	17 209	
6	505 000	13 289	0,95	12 625	1,02	0,95	1,00	1,00	0,98	0,96	0,98	0,98	0,95	0,83	15 179	
7	650 000	18 056	0,95	17 153	1,02	0,99	1,02	1,00	0,98	0,99	1,00	0,98	1,01	0,99	17 342	
8	850 000	21 250	0,95	20 188	1,00	1,00	1,04	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,06	1,12	17 951	
Průměr				Kč/m ²	16 473										Kč/m ²	16 747
Minimum				Kč/m ²	12 625										Kč/m ²	15 144
Maximum				Kč/m ²	20 188										Kč/m ²	17 951
Směrodatná výběrová odchylka				s	2669,81										s	1 280,51
Variační koeficient					0,162											0,076
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	Kč/m ²	15 466	
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	Kč/m ²	18 027	
Hodnota bytu stanovená přímým porovnáním (zaokrouhlená na celé 1000 Kč nahoru)														Kč	553 000	
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny																
K1 Koeficient úpravy na dispozice bytu																
K2 Koeficient úpravy na stav bytu																
K3 Koeficient úpravy na lokalitu																
K4 Koeficient úpravy na sklep, balkon, lodžie																
K5 Koeficient úpravy na cihlový/panelový																
K6 Koeficient úpravy na stav domu																
K7 Koeficient úpravy na vybavení																
K8 Koeficient úpravy na vlastnictví																
K9 Koeficient úpravy podle odborné úvahy																
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší																
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 x K9)																
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovým uvažují všechny koeficienty rovny 1,00																

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

NO.	NO. ADDRESS	NAME	DATE	TIME	TYPE	REMARKS
GOV						
Profile name						
101	101	101	101	101	101	101
102	102	102	102	102	102	102
GOV						
103	103	103	103	103	103	103
104	104	104	104	104	104	104
105	105	105	105	105	105	105
106	106	106	106	106	106	106
107	107	107	107	107	107	107
108	108	108	108	108	108	108
109	109	109	109	109	109	109
110	110	110	110	110	110	110
GOV						
111	111	111	111	111	111	111
112	112	112	112	112	112	112
113	113	113	113	113	113	113
114	114	114	114	114	114	114
GOV						
115	115	115	115	115	115	115
116	116	116	116	116	116	116
117	117	117	117	117	117	117
118	118	118	118	118	118	118
119	119	119	119	119	119	119
120	120	120	120	120	120	120
GOV						
121	121	121	121	121	121	121
122	122	122	122	122	122	122
123	123	123	123	123	123	123
124	124	124	124	124	124	124
125	125	125	125	125	125	125
126	126	126	126	126	126	126
127	127	127	127	127	127	127
128	128	128	128	128	128	128
129	129	129	129	129	129	129
130	130	130	130	130	130	130
GOV						
131	131	131	131	131	131	131
132	132	132	132	132	132	132
133	133	133	133	133	133	133
134	134	134	134	134	134	134
135	135	135	135	135	135	135
136	136	136	136	136	136	136
137	137	137	137	137	137	137
138	138	138	138	138	138	138
139	139	139	139	139	139	139
140	140	140	140	140	140	140
GOV						
141	141	141	141	141	141	141
142	142	142	142	142	142	142
143	143	143	143	143	143	143
144	144	144	144	144	144	144
145	145	145	145	145	145	145
146	146	146	146	146	146	146
147	147	147	147	147	147	147
148	148	148	148	148	148	148
149	149	149	149	149	149	149
150	150	150	150	150	150	150
GOV						
151	151	151	151	151	151	151
152	152	152	152	152	152	152
153	153	153	153	153	153	153
154	154	154	154	154	154	154
155	155	155	155	155	155	155
156	156	156	156	156	156	156
157	157	157	157	157	157	157
158	158	158	158	158	158	158
159	159	159	159	159	159	159
160	160	160	160	160	160	160
GOV						
161	161	161	161	161	161	161
162	162	162	162	162	162	162
163	163	163	163	163	163	163
164	164	164	164	164	164	164
165	165	165	165	165	165	165
166	166	166	166	166	166	166
167	167	167	167	167	167	167
168	168	168	168	168	168	168
169	169	169	169	169	169	169
170	170	170	170	170	170	170
GOV						
171	171	171	171	171	171	171
172	172	172	172	172	172	172
173	173	173	173	173	173	173
174	174	174	174	174	174	174
175	175	175	175	175	175	175
176	176	176	176	176	176	176
177	177	177	177	177	177	177
178	178	178	178	178	178	178
179	179	179	179	179	179	179
180	180	180	180	180	180	180
GOV						
181	181	181	181	181	181	181
182	182	182	182	182	182	182
183	183	183	183	183	183	183
184	184	184	184	184	184	184
185	185	185	185	185	185	185
186	186	186	186	186	186	186
187	187	187	187	187	187	187
188	188	188	188	188	188	188
189	189	189	189	189	189	189
190	190	190	190	190	190	190
GOV						
191	191	191	191	191	191	191
192	192	192	192	192	192	192
193	193	193	193	193	193	193
194	194	194	194	194	194	194
195	195	195	195	195	195	195
196	196	196	196	196	196	196
197	197	197	197	197	197	197
198	198	198	198	198	198	198
199	199	199	199	199	199	199
200	200	200	200	200	200	200

LEGENDA MATERIÁLŮ

- [illegible]

POZNÁMKY:

1. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 2. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 3. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 4. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 5. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 6. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 7. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 8. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 9. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202
 10. JAMES A. HARRIS, JR., 1000 N. 10TH ST., APT. 101, DENVER, CO 80202

VYSVĚTLUKY:

- (a) = 100% value
 (b) = 50% value
 (c) = half of (b)

Příloha č. 10 – Databáze bytů pronájem 1+1, 1+KK

1	Skalka 1+KK Podlahová plocha – 28 m²	Cena: 4 500 Kč/měsíc
Podlaží: 5.NP Dům: panelový Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: lodžie, sklep Vybavení: základní	
2	Trávník 1+1 Podlahová plocha – 36 m²	Cena: 6 000 Kč/měsíc
Podlaží: 1.NP Dům: panelový Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: kompletní	
3	Vily 1+1 Podlahová plocha – 38 m²	Cena: 6 500 Kč/měsíc
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	

4	Moravská 1+KK Podlahová plocha – 39 m²	Cena: 5 500 Kč/měsíc
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: udržovaný Příslušenství: žádné Vybavení: podprůměrné	
5	Staré náměstí 1+KK Podlahová plocha – 35 m²	Cena: 5 500 Kč/měsíc
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: dřevěná	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	
6	Lhotka 1+1 Podlahová plocha – 36 m²	Cena: 6 000 Kč/měsíc
Podlaží: 4.NP Dům: panelový Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: nadprůměrné	
7	Křib 1+1 Podlahová plocha – 40 m²	Cena: 6 200 Kč/měsíc

Podlaží: 3.NP Dům: panelový Okna: plastová		Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
8	Parník 1+KK Podlahová plocha – 44 m²	Cena: 6 000 Kč/měsíc	
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: dřevěná		Stav bytu: po renovaci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	

Příloha č. 11 – Databáze bytů pronájem 2+1, 2+KK

1	Křib 2+KK Podlahová plocha – 49 m²	Cena: 5 500 Kč/měsíc
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
2	Hýblova 2+1 Podlahová plocha – 56 m²	Cena: 7 000 Kč/měsíc
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: dřevěná	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
3	Litomyšlská 2+1 Podlahová plocha – 55 m²	Cena: 6 000 Kč/měsíc
Podlaží: 3.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	
4	Drobného 2+1 Podlahová plocha – 65 m²	Cena: 7 000 Kč/měsíc
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	
5	Masarykova	Cena:

	2+KK Podlahová plocha – 50 m²	5 200 Kč/měsíc
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
6	Parník 2+KK Podlahová plocha – 79 m²	Cena: 7 650 Kč/měsíc
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: dřevěná	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	
7	Lidická 2+KK Podlahová plocha – 40 m²	Cena: 6 000 Kč/měsíc
Podlaží: 3.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	
8	Lhotka 2+1 Podlahová plocha – 70 m²	Cena: 7 000 Kč/měsíc
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: plastová	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: základní	

Příloha č. 12 – Databáze bytů prodej 1+1, 1+KK

1	Farská 1+1 Podlahová plocha – 42 m²	Cena: 820 000 Kč
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: osobní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
2	Křib 1+1 Podlahová plocha – 39 m²	Cena: 550 000 Kč/měsíc
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
3	Parník 1+1 Podlahová plocha – 38 m²	Cena: 579 000 Kč
Podlaží: 7.NP Dům: panelový Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: původní Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
4	Parník 1+1 Podlahová plocha – 34 m²	Cena: 640 000 Kč
Podlaží: 3.NP Dům: panelový Okna: plastová	Stav bytu: udržovaný Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
5	Pod Březinou	Cena:

	1+KK Podlahová plocha – 32 m²	590 000 Kč
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: kompletní	
6	Lhotka 1+1 Podlahová plocha – 38 m²	Cena: 505 000 Kč
Podlaží: 2.NP Dům: panelový Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: původní Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
7	Trávník 1+1 Podlahová plocha – 36 m²	Cena: 650 000 Kč
Podlaží: 4.NP Dům: panelový Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
8	Sadová 1+KK Podlahová plocha – 40 m²	Cena: 850 000 Kč
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: osobní	Stav bytu: nový Příslušenství: sklep Vybavení: základní	

Příloha č. 13 – Databáze bytů prodej 2+1, 2+KK

1	Nové náměstí 2+1 Podlahová plocha – 58 m²	Cena: 5 500 Kč/měsíc
Podlaží: 3.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: původní Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
2	Sadová 2+KK Podlahová plocha – 70 m²	Cena: 1 295 000 Kč
Podlaží: 2.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: osobní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
3	Lhotka 2+KK Podlahová plocha – 37 m²	Cena: 714 000 Kč
Podlaží: 2.NP Dům: panelový Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
4	Vily 2+KK Podlahová plocha – 63 m²	Cena: 1 460 000 Kč
Podlaží: 3.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: osobní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: žádné Vybavení: nadprůměrné	

5	Křib 2+1 Podlahová plocha – 60 m²	Cena: 985 000 Kč
Podlaží: 4.NP Dům: panelový Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: původní Příslušenství: sklep Vybavení: základní	
6	Křib 2+1 Podlahová plocha – 65 m²	Cena: 1 300 000 Kč/měsíc
Podlaží: 7.NP Dům: panelový Okna: plastová Vlastnictví: osobní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: sklep Vybavení: kompletní	
7	Na Trubech 2+1 Podlahová plocha – 66 m²	Cena: 1 050 000 Kč
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: družstevní	Stav bytu: po rekonstrukci Příslušenství: balkon, sklep Vybavení: základní	
8	Moravská 2+KK Podlahová plocha – 56 m²	Cena: 1 100 000 Kč
Podlaží: 1.NP Dům: zděný Okna: plastová Vlastnictví: osobní	Stav bytu: nový Příslušenství: balkon Vybavení: základní	

Příloha č. 14 – Foto domu

