



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

POSOUZENÍ VLIVU UMÍSTĚNÍ V PAMÁTKOVÉ ZÓNĚ NA CENU KOMERČNĚ VYUŽITELNÉHO OBJEKTU

ASSESSING THE IMPACT OF A COMMERCIALY USABLE BUILDING BEING LOCATED IN A HISTORIC ZONE ON ITS PRICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Magdaléna Vorálková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Magdaléna Vorálková
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.
Akademický rok:	2019/20
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Posouzení vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Charakteristika oblastí s nemovitou kulturní památkou a rozvinutým turistickým ruchem, porovnání s běžnou lokalitou. Součástí práce bude ocenění objektu vhodně zvolenými metodami. Analýza a kvantifikace vlivu cenotvorných faktorů na komerčně využitelný objekt. Interpretace výsledků analýzy a diskuse.

Cíle diplomové práce:

Na základě analýzy cenotvorných faktorů ve specifických lokalitách posoudit vliv umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu.

Seznam doporučené literatury:

ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. ISBN 978-8-87212-77-9.

JOWSEY, E. Real estate economics. London: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-3023-320-1.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá posouzením vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu. Součástí práce je zpracování současné právní úpravy ovlivňující oceňování majetku, vymezení základních pojmů souvisejících s oceněním vybrané nemovitosti a stanovení metod využitelných v oceňování komerčního objektu. Dále je zde podrobně popsáno město Třebíč, ve kterém se oceňovaná nemovitost nachází a město Žďár nad Sázavou, které slouží pro porovnání. Vybranou metodou je zde pro ocenění podle cenového předpisu kombinace nákladového a výnosového způsobu a v případě tržního ocenění nemovitosti je postupováno podle metody přímého porovnání. Nakonec jsou posouzeny vlivy, které mohou mít dopad na cenu objektu.

Abstract

This diploma thesis deals with the assessment of the influence of the location in the historic zone on the price of a commercially usable building. The thesis includes the elaboration of the current legal regulations influencing the property valuation, the definition of basic concepts related to the valuation of a selected real estate, and the determination of methods usable in the process of commercial object valuation. Furthermore, the cities of Třebíč, in which the valued property is located, and Žďár nad Sázavou, that is used for comparison, are described in detail. The selected method is a combination of the cost and income approach for valuation according to the price regulation, and in the case of market valuation of selected real estate, the method of direct comparison is used. Finally, the influences that may have an impact on the object value are assessed.

Klíčová slova

Památková zóna; komerční objekt; kombinace nákladové a výnosové metody; přímé porovnání

Keywords

Historic zone; commercial object; cost approach and income capitalization approach combination; sales comparison approach

Bibliografická citace

VORÁLKOVÁ, Magdaléna. *Posouzení vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu* [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-06-05]. 171 s. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120300>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Posouzení vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně 05. 06. 2020

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph. D. za vedení této práce, paní Radce Bártové za poskytnuté informace o oceňované nemovitosti a mé rodině a přátelům, kteří mě při psaní práce podporovali.

OBSAH

1 ÚVOD	10
2 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE	11
2.1 Zákon č. 151/1997 Sb.....	11
2.2 Zákon č. 526/1990 Sb.....	11
2.3 Další právní úpravy	11
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ	13
4 ZÁKLADNÍ POJMY	14
4.1 Nemovitá věc	14
4.2 Pozemek	14
4.2.1 <i>Stavební pozemek</i>	15
4.3 Parcela	15
4.4 Stavba	16
4.5 Součást, příslušenství věci.....	16
4.6 Zastavěná, užitná plocha a obestavěný prostor	16
4.6.1 <i>Zastavěná plocha</i>	17
4.6.2 <i>Užitná plocha</i>	17
4.6.3 <i>Obestavěný prostor</i>	17
4.7 Podlaží	18
4.8 Cena, hodnota	18
4.8.1 <i>Cena obvyklá</i>	19
4.8.2 <i>Cena mimořádná</i>	20
4.8.3 <i>Cena zjištěná</i>	20
4.8.4 <i>Cena pořizovací</i>	21
4.8.5 <i>Cena reprodukční</i>	21
4.8.6 <i>Věcná hodnota</i>	21
4.8.7 <i>Výnosová hodnota</i>	21
4.8.8 <i>Tržní cena a hodnota</i>	21
4.9 Nájemné	22
4.10 Hodnototvorné faktory komerčních budov.....	22
4.10.1 <i>Poloha</i>	23
4.10.2 <i>Konstrukce</i>	23
4.10.3 <i>Vybavení</i>	23
4.10.4 <i>Dispoziční řešení</i>	23

4.10.5	<i>Parkovací místa</i>	24
4.10.6	<i>Nájemci a nájemní smlouvy</i>	24
4.11	Státní památková péče	24
5	POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ	25
5.1	Ocenění podle cenového předpisu	25
5.1.1	<i>Opotřeбенí stavby</i>	26
5.1.2	<i>Ocenění pozemků</i>	26
5.1.3	<i>Oceňování staveb nákladovým způsobem</i>	29
5.1.4	<i>Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu</i>	30
5.1.5	<i>Oceňování staveb porovnávacím způsobem</i>	31
5.2	Tržní oceňování nemovitostí.....	31
5.2.1	<i>Nákladové ocenění</i>	32
5.2.2	<i>Výnosová metoda</i>	32
5.2.3	<i>Porovnávací metoda</i>	36
6	OCENĚNÍ NEMOVITOSTI	38
6.1	Informace o Třebíči	38
6.2	Informace o Žďáru Nad Sázavou.....	45
6.3	Popis oceňované nemovitosti	49
6.4	Výpočet ploch	53
6.5	Stanovení ocenění.....	54
6.5.1	<i>Ocenění pozemků</i>	54
6.5.2	<i>Tržní ocenění</i>	60
6.5.3	<i>Ocenění podle Vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i>	94
7	POSOUZENÍ VLIVU UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V PAMÁTKOVÉ ZÓNĚ	114
7.1	Rozdíly u ocenění pozemku	114
7.2	Rozdíly u tržního ocenění.....	115
7.3	Rozdíly u Ocenění podle cenového předpisu.....	117
7.4	Porovnání oceňovaných lokalit	118
8	ZÁVĚR	120
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	121
	SEZNAM TABULEK	125
	SEZNAM OBRÁZKŮ	127
	SEZNAM ZKRATEK	128
	SEZNAM PŘÍLOH	129

1 ÚVOD

Diplomová práce se bude zabývat posouzením vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu.

Práce bude rozdělena do šesti hlavních částí. V první části bude popsán současný stav/rešerše, kde bude rozebrána současná právní úprava, která souvisí s oceňováním nemovitostí a se stavbami obecně, včetně zákona o státní památkové péči.

Následující kapitola se bude zabývat formulací problémů a stanovením cílů řešení. Aby došlo k naplnění hlavního cíle této diplomové práce, bude zapotřebí stanovit i cíle dílčí, které povedou ke zpracování teoretické i praktické části. Hlavním cílem této práce bude na základě analýzy cenotvorných faktorů ve specifických lokalitách provést posouzení existence vlivu umístění objektu v památkové zóně. Dílčími cíli bude mimo jiné vhodně popsat vybrané oceňované lokality, používané metody ocenění či provést porovnání dosažených výsledků.

Následovat bude samostatná kapitola se základními pojmy, které souvisí s oceňováním. Budou zde rozebrány zejména pojmy, jako je nemovitost, pozemek, rozdíl mezi cenou a hodnotou, či hodnototvorné faktory komerčních nemovitostí. V závěru této kapitoly bude také shrnuta státní památková péče v České republice.

V další části práce budou popsány použité metody pro provedení ocenění v památkové zóně a v běžné lokalitě. Ke zpracování ocenění bude použita komerční nemovitost nacházející se v městské památkové zóně v Třebíči, a pro porovnání bude jako běžná lokalita použito město Žďár nad Sázavou. Dále zde budou popsány metody oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ve znění pozdějších předpisů) a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. (ve znění pozdějších předpisů). V druhé polovině této kapitoly bude popsán postup ocenění na základě tržní báze. Rozebírané metody ocenění budou doplněny o běžně používané vzorce, a to zejména v případě oceňování podle cenového předpisu.

Následovat budou informace o vybraných lokalitách, které budou zpracovány v samostatné kapitole, kde bude také podrobně popsána i oceňovaná nemovitost a provedeno ocenění. Nejprve bude oceněn pozemek a poté komerční nemovitost. Ocenění bude stanoveno na základě oceňovacího předpisu a přímého porovnání v Třebíči a Žďáru nad Sázavou.

Poslední část práce se bude zabývat shrnutím dosažených výsledků, jejich porovnáním a posouzením, zda existují nějaké vlivy, které mají dopad na cenu nemovitosti umístěné v městské památkové zóně.

2 SOUČASNÝ STAV / REŠERŠE

Oceňování majetku upravuje v České republice zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a k němu prováděcí vyhláška, ze kterých bude vycházeno, a které budou doplněny o další právní úpravy. Vždy bude vycházeno z ustanovení zákonů ve znění pozdějších předpisů (po novelizacích).

2.1 ZÁKON Č. 151/1997 SB.

Tento zákon se zabývá metodami oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (majetku) a dále odkazuje i na další zákony. Zákon č. 151/1997 Sb. se nepoužívá pro sjednávání cen a pro stanovení ocenění přírodních zdrojů (kromě lesů), dále jen „ZOM“. Jelikož zákon č. 151/1997 Sb. je zákonem obecným, používá se i oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb., jejíž poslední novelizace proběhla v roce 2019. [1]

2.2 ZÁKON Č. 526/1990 SB.

Dále v České republice upravuje stanovení cen i zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, dále jen „ZOC“. Tento zákon upravuje uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb, a to pro tuzemský trh a dále pro cenu zboží z dovozu a cenu zboží, které je určeno pro export. [2]

2.3 DALŠÍ PRÁVNÍ ÚPRAVY

V ČR jsou platné i další zákony, které upravují stanovování cen majetku, ale nevěnují se přímo postupům a zásadám pro jejich výpočet. Jedná se například o:

- Zákon č. 89/2012 Sb.

Jedná se o tzv. „nový občanský zákoník“, který je účinný od 01. 01. 2014. Upravuje základní pojmy, jako je majetek, nemovitá věc, vznik a zánik vlastnického práva, věcné břemeno atd. Dále jen „NOZ“ [4]

- Zákon č. 256/2013 Sb.

Jedná se o katastrální zákon, také s účinností od 01. 01. 2014 a obsahuje údaje o nemovitých věcech, včetně vymezení základních pojmů, jako je pozemek, parcela či stavební pozemek. [6]

- Zákon č. 183/2006 Sb.

Od 01. 01. 2007 je účinný i zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), který se zabývá otázkami územního plánování, rozvoje území, povolování a provádění staveb. Jsou

zde i definovány základní pojmy, jako na například stavba, nástavba, přístavba či stavební úprava.

[3]

- Zákon č. 20/1987 Sb.

Jedná se o zákon o státní památkové péči. Tento zákon stanovuje způsob ochrany, evidence a správy kulturních památek, vyhlašování památkových rezervací či památkových zón. [17]

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Cílem této práce je provést na základě analýzy cenotvorných faktorů ve specifických lokalitách posouzení vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu.

K naplnění předem stanoveného cíle, je zapotřebí stanovit i dílčí cíle, které povedou k naplnění předpokladu práce:

- zpracovat teoretická východiska práce včetně základních pojmů,
- určit cenotvorné faktory u administrativních budov,
- popsat používané metody ocenění,
- na základě zjištěných informací vybrat vhodnou metodu pro ocenění komerčního objektu,
- popsat lokalitu, ve které se komerční objekt nachází,
- provést ocenění objektu,
- popsat porovnávanou (běžnou) lokalitu,
- provést ocenění v porovnávané (běžné) lokalitě,
- provést porovnání výsledků ocenění v jednotlivých lokalitách,
- zhodnocení výsledků zjištěných porovnáním lokalit.

Veškeré informace pro zpracování této diplomové práce budou čerpány z příslušných zákonů a vyhlášek, dále z odborné literatury zabývající se oceňováním nemovitých věcí, z realitních serverů či internetových stránek vzájemně porovnávaných obcí.

V práci budou použity metody indukce, dedukce, syntézy a analýzy. Indukce a dedukce bude použita pro získání teoretického základu, kde se bude vycházet zejména z dedukce, tedy z obecných poznatků se přejde ke konkrétnímu problému. Nejdříve bude proveden popis základních pojmů souvisejících s oceňováním nemovitých věcí a poté budou zpracovány možné přístupy k oceňování nemovitých věcí a stanovení vhodné metody pro ocenění komerčního objektu.

Analýza a syntéza je spojena s konkrétním řešením ocenění komerčního objektu ve vybraných lokalitách. Analýza má za úkol rozložit celek na dílčí části, které podléhají samotné analýze. Metodou analýzy bude postupováno při rozčlenění cenotvorných faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti v oceňované a porovnávané lokalitě. Pomocí syntézy budou zjištěny výsledky analýzy, které budou porovnány ve vzájemných souvislostech a zhodnoceny v závěrečné části této práce.

4 ZÁKLADNÍ POJMY

Cílem této kapitoly bude vymezení základních pojmů, které se běžně používají při oceňování majetku. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění bude komerční objekt, hodnototvorné faktory zde budou uvedeny pouze pro administrativní budovy.

4.1 NEMOVITÁ VĚC

Zákon č. 89/2012 Sb., konkrétně § 489 vymezuje „věc“ jako vše, co není osoba a jejíž podstatou je sloužit k spokojování lidských potřeb. Dále NOZ na rozdíl od starého občanského zákoníku pevně stanovuje, že zvíře není věc a lidské tělo ani jeho části také nemohou být považovány za věc. [4]

Zákon pojmem nemovitá věc rozumí pozemky a podzemní stavby. Dále za nemovitou věc považuje věcná práva k nim. *„Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná jsou movité.“* [4]

NOZ v dalších ustanoveních specifikuje, co je součástí pozemku. § 506 upravuje, že *„součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasným, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“* Zde je podstatný rozdíl oproti starému občanskému zákoníku č. 40/1964 Sb., který umožňoval, aby stavba nebyla součástí pozemku. Pokud stavba není součástí pozemku, jedná se samostatnou nemovitou věc. [5]

4.2 POZEMEK

Pozemek, jakožto základní pojem definuje Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, který říká že *„pozemkem je část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“* [6]

Zákon o oceňování majetku pro účely ocenění dělí pozemky na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- lesní pozemky,

- vodní plochy
- jiné pozemky. [1]

4.2.1 Stavební pozemek

Ve stavebním zákoně je definován stavební pozemek jako „*pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení), anebo regulačním plánem.“* [3]

Stavební pozemky jsou dále dle ZOM děleny na nezastavěné, zastavěné a na plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na stav evidovaný v katastru nemovitostí. [1]

Nezastavěné pozemky

Jsou evidovány v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako:

- zahrady nebo ostatní plochy v jednotném funkčním celku,
- nemovitosti s právem stavby,
- pozemky určené k zastavění. [1]

Zastavěné pozemky

Jsou evidovány v katastru nemovitostí v druhu pozemku jako:

- zastavěné plochy a nádvoří,
- ostatní plochy, které jsou již zastavěny. [1]

Stavebním pozemkem dle ZOM není ten, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením vč. příslušenstvím, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořící součást pozemku. [1]

4.3 PARCELA

Dle katastrálního zákona se parcelou rozumí „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“* Stavební parcelou je pozemek, který je evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemkovou parcelou je ten pozemek, který není určen jako stavební parcela. [6]

4.4 STAVBA

Dle § 2 odst. 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. se stavbou 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.*“ [3]

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku dělí stavby pro účely oceňování na stavby:

- pozemní – budovy, jednotky, venkovní úpravy,
- stavby inženýrské a speciální pozemní – dopravní stavby, vodní stavby, stavby pro rozvod energií, kanalizace, vody atd.,
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby. [1]

Stavební zákon dále specifikuje i co je považováno za změnu dokončené stavby. Dle § 2 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. se změnou dokončené stavby rozumí nástavba, přístavba a stavební úprava. Pokud dojde ke změně stavby v době, kdy stavba není zcela dokončena, rozumí se tím změna v provádění stavby oproti stavebnímu povolení nebo dokumentaci stavby. [3]

4.5 SOUČÁST, PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI

Co je součástí či příslušenstvím věci upravuje zákon č. 89/2012 Sb. V § 505 je uvedeno, že: „*součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.*“ [4]

S výjimkou dočasných staveb je součástí pozemku prostor nad i pod povrchem pozemku a stavby na pozemku zřízené. Podzemní stavba je vždy součástí pozemku, nezasahuje-li pod cizí pozemek a není-li nemovitou věcí. [4]

Liniové stavby, jako jsou vodovody, kanalizace či energetická vedení, které zasahují pod více pozemků, nejsou součástí pozemku. [4]

Příslušenství věci je vše, co slouží k trvalému užívání s věcí hlavní. Pokud nastane situace, že vedlejší věc je na určitý čas od věci hlavní odloučena, i tak je stále příslušenstvím věci hlavní. [4]

4.6 ZASTAVĚNÁ, UŽITNÁ PLOCHA A OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Ve stavební (i realitní) praxi je zvykem rozlišovat u staveb tři základní typy výměr, a to zastavěnou plochu, užitnou plochu a obestavěný prostor.

4.6.1 Zastavěná plocha

Pojem zastavěná plocha upravují v ČR dvě právní úpravy, jejichž znění se od sebe nijak výrazně neliší. Jedná se o stavební zákon a vyhlášku.

Stavební zákon č. 183/2006 Sb. udává, že zastavěnou plochou je plocha, která je ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy se započítávají i plochy lodžii a arkýřů. V případě, že stavba nemá některé obvodové stěny, je zastavěná plocha určena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. Pokud je stavba zastřešena, ale nemá obvodové svislé konstrukce je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. [3]

Příloha č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., definuje zastavěnou plochu takto: „*Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*“ [7]

U nadzemní části stavby je zastavěnou plochou plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny. V případě podzemní částí stavby je zastavěnou plochou plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny a izolační přízdívky se také nezapočítávají. [7]

4.6.2 Užitná plocha

Oproti podlahové ploše užitná plocha zahrnuje plochu všech obytných místností domu včetně ploch sklepů, balkonů, půd a podkroví. Užitná plocha se měří uvnitř vnějších stěn a nezahrnuje konstrukční plochy (podpěry, šachty, komíny), funkční plochy pro pomocné využití (umístění zařízení topení, klimatizace), průchozí prostory (schodiště, výtahy). [8]

4.6.3 Obestavěný prostor

Způsob výpočtu obestavěného prostoru definuje vyhláška č. 441/2013. „*Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.*“ [7]

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek,
- dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží,

- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. [7]

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen:

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole spodním lícem podlahy 1. NP,
- nahoře v případě, kdy se nad ním nachází půda, tak horním lícem podlahy půdy, v případě, že se nad ním nenachází půda, ale plocha nebo sklonitá střecha, tak vnějším lícem střešní krytiny a v případě teras horním lícem dlažby. [7]

Obestavěný prostor zastřešení u šikmých a strmých střešních se zjistí: „*vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.*“ [7]

Při výpočtu obestavěného prostoru se neodečítají otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, zapuštěné verandy či balkony a nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m². Zároveň se neuvažují římsy, pilastry, půl sloupy či balkony a přístřešky vyčnívající nejvýše 50 cm přes líc zdi. Naopak se připočítávají balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více jak 50 cm. [7]

4.7 PODLAŽÍ

Dříve se místo označení nadzemní podlaží používal termín „patro“ a pro podzemní „suterén“. Podlažím se rozumí: „*část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí.*“ Podlaží se dělí na nadzemní a podzemní. Ve znalecké praxi se používá označení 1. nadzemní podlaží (1.NP) a pro označení podlaží podzemních 1. podzemní podlaží (1. PP). [9]

Za podlaží se také považuje podkroví. Jedná se o střešní prostor (či jeho část), který je určen k účelovému využití, a to jako byt či ateliér. [9]

4.8 CENA, HODNOTA

Předmětem oceňování je vyjádřit hodnotu věci v penězích. Hodnota je veličina, která v měrných jednotkách (např. penězích), vyjadřuje užitečnost oceňovaného předmětu z pohledu subjektu, který na základě práva k věci, může tuto věc užívat. Hodnota věci závisí na její užitečnosti. Užitek určitého subjektu závisí na nakládání s objektem. Nejběžnějším vyjádřením hodnoty je směnné vyjádření – tržní hodnota. Zatímco hodnota je výsledkem oceňování, cenou označujeme to, co je projevem trhu. [9]

Dle Bradáče [9] je cena používána pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku a nemusí mít vztah k hodnotě. Částka vždy zůstává historickým faktem, i když je či není zveřejněna. Dále uvádí, že hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou ani nabízenou cenou. Pouze vyjadřuje peněžní vztah na jedné straně mezi kupujícím a prodávajícím na straně druhé. Existuje více druhů hodnot a každá může být vyjádřena jinou částkou, (věcná hodnota, výnosová hodnota či tržní hodnota). Je proto důležité vždy určit, která hodnota je zjišťována.

NOZ říká, že pokud lze hodnotu věci vyjádřit v penězích, je její cena. A cena subjektu se určí jako cena obvyklá. [4]

V zákoně o cenách je uvedeno, že rozlišuje dva typy cen, a to cenu sjednanou při nákupu a prodeji zboží a cenu určenou podle zvláštního právního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Jiným právním předpisem je v tomto případě myšlen zákon č. 151/1991 sb., o oceňování majetku (ZOM). [2]

4.8.1 Cena obvyklá

Definici pojmu ceny obvyklé je možno nalézt ve vícero právních úpravách. NOZ obsahuje pouze ujednání, že cena věci se určí jako cena obvyklá. Proto je potřeba využít i dalších právních předpisů pro její vhodnou formulaci. [4]

Cena obvyklá je v ZOM specifikována v § 2, který říká, že: *„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 prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění“*. [1]

Při stanovování ceny obvyklé se zvažují veškeré okolnosti, které mají vliv na její výši, ale nezohledňují se mimořádné okolnosti na trhu, osobní poměry mezi prodávajícími a kupujícími ani vlivy zvláštní obliby. Mimořádné okolnosti trhu jsou např. stav tísně prodávajícího či kupujícího nebo důsledky přírodních kalamit. Osobní poměry vyjadřují vztahy mezi prodávajícím a kupujícím (rodinné, majetkové, osobní). Zvláštní oblibou je hodnota, kterou majetku nebo službě přikládá osoba, vycházející ze vztahu k věci. Dále ZOM určuje, že cena obvyklá vyjadřuje hodnotu věci a určuje se porovnáním. [1]

ZOC obvyklou cenu určuje jako cenu shodného či porovnatelného anebo zastupitelného zboží, která je sjednávána na trhu mezi prodávajícím a kupujícím. Dané subjekty musí být na sobě ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí a nesmí docházet ke zneužití výhodnějšího

hospodářského postavení. Zda jsou splněny tyto podmínky, určí se cena pro posouzení pomocí kalkulace, která zohledňuje výši nákladů a zisku. [2]

Oba případy definice shodně uvádí, že cena obvyklá se určuje porovnáním. Porovnávací způsob bude podrobně popsán v kapitole č. 5.

4.8.2 Cena mimořádná

Definice mimořádné ceny je upravena v NOZ a také v ZOM. Dle občanského zákoníku se cena mimořádná stanoví v případě, že je zapotřebí přihlídnout ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci, a změnit tak její hodnotu. [4]

ZOM říká, že mimořádnou cenou je: *„cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby“*. [1]

4.8.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná je někdy též označována jako administrativní či úřední, ale obecně je to cena zjištěná dle cenového předpisu (Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) a prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. [11]

V ZOM je vymezeno, že: *„upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy“*. Zvláštními předpisy jsou myšleny například některá ustanovení ze zákonů a vyhlášek:

- o investičních společnostech a investičních fondech,
- o dani z nemovitostí,
- o penzijním připojištění se státním příspěvkem,
- o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim,
- o odměnách notářů a správců dědictví,
- o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

[1]

Dále uvádí, že pokud nelze stanovit cenu obvyklou či mimořádnou, určí se cena zjištěná. [1] Tato cena vznikla v souvislosti s fiskálními zájmy státu, jelikož je zapotřebí zjišťovat základ daně pro správné vyměření daně z nemovitých věcí. Proto je nutné, aby existovala právní norma a prováděcí vyhláška. [12]

4.8.4 Cena pořizovací

Tato cena je se nejčastěji používá v účetní evidenci a jedná se o cenu, za kterou bylo možno nemovitost pořídit v době jejího pořízení. Tato cena se dá lze nazvat i jako „historická“ a nezohledňuje opotřebení majetku. [12]

4.8.5 Cena reprodukční

Tato cena vyjadřuje cenu, za kterou by bylo možno nemovitost pořídit v době jejího ocenění. Nezohledňuje ale opět její opotřebení. [12]

4.8.6 Věcná hodnota

Věcná hodnota vyjadřuje reprodukční cenu stavby, která je snížena o přiměřené opotřebení. Přiměřené opotřebení v tomto případě odpovídá průměrně opotřebované stavbě stejného stáří při přiměřené intenzitě užívání. V konečném důsledku pak může být snížena o náklady na odstranění vážných vad. [13]

4.8.7 Výnosová hodnota

Je též označována jako kapitalizovaná míra zisku či kapitalizovaný zisk a představuje očekávané výnosy z nemovitosti. [13]

Zazvonil [14] popisuje úlohu výnosové hodnoty jako: *„jednoho z indikátorů, který měří hodnotu výši předpokládaného prospěchu, který lze z vlastnictví posuzovaných nemovitostí očekávat a je založena na předpokladu, že čím vyšší, časově delší a jistější tento prospěch bude, tím více je potenciální poptávající motivován akceptovat vyšší hodnotu“*. Dále uvádí, že obdobně smýšlející nabízející stanoví cenu své nabídky na základě užítku, který mu nemovitost přináší, a který ztratí při jejím prodeji.

4.8.8 Tržní cena a hodnota

Tržní cena je ta, která se vytvořila až při konkrétním prodeji na trhu s nemovitostmi. Je tedy dosažena v určité čase, na určitém (někdy lokálním) trhu, konkrétním kupcem za konkrétní nemovitost. Oproti tomu – hodnota – vyjadřuje střední hodnotu předpokládaných tržních cen.

Dle Orta [15] je tržní hodnota, jako pojem, ekonomicky obecná a naproti tomu tržní cena ekonomicky konkrétní. [12]

4.9 NÁJEMNÉ

Nejenom s komerčními nemovitostmi souvisí nájemné. Jedná se o částku vyjádřenou v peněžních jednotkách, kterou získává pronajímatel jako kompenzaci za skutečnost, že na určitou dobu přenechává právo užívat nemovitost nájemci. V ceně nájemného jsou zahrnuty náklady na údržbu a provoz nemovitosti. Náklady na provoz nemovitosti v sobě zahrnují daň z nemovitých věcí, pojištění či poplatky za správu nemovitosti. [9]

V případě, že inkasované nájemné pokryje pouze náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, jedná se o nájemné nákladové. Oproti tomu – ekonomické nájemné – navíc přinese i výnos z kapitálu, který byl vynaložený na pořízení pronájemné nemovitosti. [9]

Definice obvyklého nájemného odpovídá ustanovením v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a je shodná s definicí ceny obvyklé. [1]

Dále je nutné rozlišovat i mezi hrubým a čistým výnosem z nájemného. Čistý výnos je hrubý výnos snížený o náklady související s pronájmem a vlastnictvím nemovitosti. Náklady, které musí vlastník nemovité věci hradit, jsou náklady na opravu a údržby, daň z nemovitých věcí, pojištění z nemovitosti či náklady za správu nemovitostí. Hodnota nákladů na opravu a údržby se stanovuje procentem z reprodukční ceny. Výše se pohybuje v rozmezí 0,5 až 1,5 %. Náklady na správu nemovitostí jsou u nebytových prostor 10 % z vybíraného nájemného. [9]

4.10 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY KOMERČNÍCH BUDOV

Praktická část se bude zabývat oceněním komerčního objektu, proto je zapotřebí definovat hodnototvorné faktory ceny.

Existuje několik jedinečných charakteristik trhů s nemovitostmi, mezi ně patří například následující:

- heterogenita,
- trvanlivost,
- vysoké transakční náklady. [39]

Heterogenita nemovitosti znamená, že každá nemovitost je jedinečná, pokud jde o její budovu, stav, financování či umístění. Dokonce i na velkých sídlištích, kde je konstrukce i dispoziční řešení mnoha domů stejná, přinejmenším mají mírně odlišný sluneční svit a stín a jsou mírně odlišné vzdálenosti od zastávek autobusů či obchodních středisek. To vše ztěžuje hodnocení hodnototvorných faktorů. [39]

Trvanlivost znamená, že budovy mohou trvat a sloužit svému účelu desetiletí i staletí, ale půda je prakticky „nezničitelná“. V důsledku toho existují dvě části pro dodávku nemovitostí – zásoby stávajících budov a tok nových nemovitostí na trhu. Poptávka po nových nemovitostech, případně jejich nedostatek může jejich hodnotu zvyšovat či snižovat. [39]

Nákup nemovitostí stojí mnohem více než většina ostatních typů transakcí. Tyto náklady zahrnují daně z převodu nemovitých věcí, náklady na vyhledávání vhodné nemovitosti, poplatky za právní a poradenské služby či provize pro zprostředkovatele nákupu. [39]

Dle Duška [16] jsou hodnototvornými faktory pro komerčně využitelnou nemovitost poloha, konstrukce, vybavení, dispoziční řešení, počet parkovacích míst a nájemci a nájemní smlouvy.

4.10.1 Poloha

Lokalita, stejně jako u jiných typů nemovitostí, je důležitým faktorem, který ovlivňuje hodnotu komerčně využívané budovy. Mnozí nájemci mohou klást důraz na prestiž dané lokality, kde se nemovitost nachází, a jsou tedy i ochotni zaplatit za ni vyšší nájemné. Stejně důležité je i bezprostřední okolí dané nemovitosti, a to například její dopravní dostupnost. [16]

4.10.2 Konstrukce

Stavební konstrukce budovy má vliv zejména na výši stavebních nákladů. Použité stavební materiály a konstrukční řešení ovlivňuje i životnost budovy. Konstrukce může ale ovlivnit i dispoziční řešení a následnou možnost vybavení jednotlivých místností. [16]

4.10.3 Vybavení

Na hodnotu nemovitosti jako celku má vliv i vybavení budovy. Jedná se např. o kvalitu sociálního zařízení, existence výtahu, klimatizace či vytápění. Úroveň a kvalita tohoto vybavení má vliv na stanovení výše nájemného. [16]

4.10.4 Dispoziční řešení

Dispoziční řešení je základem pro vhodné využití ploch v celé budově. Vždy záleží na účelu jednotlivých místností v budově, ale základním požadavkem by mělo být vhodné osvětlení ploch a komunikací a vyhýbat se atypickým tvarům místností. Dobré dispoziční řešení poté zvyšuje hodnotu budovy. [16]

4.10.5 Parkovací místa

Dalším faktorem, které ovlivňuje hodnotu nemovitosti, je počet parkovacích míst. Potřebné množství parkovacích míst závisí i na poloze nemovitosti a její kvalitě dopravního spojení. [16]

4.10.6 Nájemci a nájemní smlouvy

Komerční budovy jsou ve většině případů pronajímány. Mezi faktory, které ovlivňují tento hodnototvorný faktor, je především bonita nájemců a parametry nájemní smlouvy. Ty zahrnují délku pronájmu, její vypověditelnost či výši nájemného. [16]

4.11 STÁTNÍ PAMÁTKOVÁ PÉČE

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči se zabývá ochranou a péčí o kulturní památky. Mimo jiné upravuje pojmy jako je památková zóna, kulturní památky či ochranné pásmo. [17]

Památkovou zónou se rozumí takové území, které svým sídelním útvarem či jeho částí, vykazuje významné kulturní hodnoty. Památkovou zónu vyhláší Ministerstvo kultury. [17]

Úřad obce s rozšířenou působností má v pravomoci vydat územní rozhodnutí o ochranném pásmu. K tomuto kroku je také nezbytné vyjádření odborné organizace státní památkové péče. Tento orgán (mimo jiné) určí, u kterých nemovitostí (které nejsou kulturní památkou) či druhů prací na nich není potřeba závazné stanovisko. Pokud se jedná například o změnu stavby, udržovací práce či odstranění zařízení a nedochází jejich provedením ke změně vzhledu nemovitosti, nemusí čekat na vyjádření stanoviska dotčeného orgánu. Do působnosti obecního úřadu obce s rozšířenou působností patří právo omezit či zakázat určité činnosti. K tomuto potřebuje vyjádření závazného stanoviska dotčeného orgánu. [17]

V případě výskytu památky, která je zapsána na Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO, se kromě ochranného pásma a městské památkové zóny, zřizuje i pásmo/zóna nárazníková. *„Nárazníková zóna je hranicí jasně vymezená oblast vně statku světového dědictví, přiléhající k jeho území a přispívající k ochraně, zachování, řízení, integritě, celistvosti a udržitelnosti jeho výjimečné světové hodnoty.“* Stát musí na toto pásmo nahlížet, jako na nedílnou součást jeho závazku o ochraně světového dědictví. [18]

5 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

Pro stanovení ceny nemovitostí se používají tři základní principy, a to nákladový přístup, výnosový přístup a porovnávací přístup. Výběr vhodné metody ocenění závisí na předmětné nemovitosti. Jiný způsob se použije pro rozestavěný dům a jiný pro komerční objekt. Při stanovování ocenění nemovitosti se vychází ze dvou základních bází. První je stanovení ceny nemovitosti dle cenového předpisu a prováděcí vyhlášky a druhá je pomocí tržního ocenění.

Vlastnictví nemovitostí představuje významnou část každé ekonomiky a odvětví nemovitostí přímo nebo nepřímo zaměstnává velkou část pracovní síly národa. Vlastnictví nemovitostí je tedy důležité ve veřejném i soukromém sektoru. Způsoby získávání, financování, držení a správy majetku se značně liší a ovlivňují výkonnost majetku jako aktiva a jeho úlohu při poskytování služeb. Vlastnictví nemovitostí zahrnuje mnoho dalších subjektů. Ekonomickými činiteli na realitních trzích jsou majitelé, realitní kanceláře, správci nemovitostí, developeři, profesionální konzultanti, nájemci, pronajímatelé, finanční instituce či investoři. Z nichž téměř všichni by měli znát hodnotu své (či jimi posuzované nebo užívané) nemovitosti. [39]

5.1 OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Cenovým předpisem je v České republice zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. Je zde stanoven přesný postup ocenění nemovitosti. ZOM uvádí, že pro stanovení ceny nemovitosti se používá nákladový, výnosový či porovnávací přístup. [1]

Role jednotlivých oceňovacích metod lze rozčlenit takto:

Tab. č. 1 – Role oceňovacích metod [12]

	Minulost	Současnost	Budoucnost
Přístup	Nákladový	Porovnávací	Výnosový
Hodnota reprezentuje	Náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	Aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	Očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota

Vyhláška č. 441/2013 Sb., stanovuje ceny, koeficienty a postupy při uplatňování způsobů oceňování nemovitých věcí a je rozdělena na části, a to například na ocenění pozemků, ocenění staveb či ocenění věcných práv k nemovitým věcem. Pro účely této diplomové práce se dále budu zabývat pouze oceněním staveb. [7]

5.1.1 Opotřebení stavby

Zohlednění opotřebení stavby je nedílnou součástí pro stanovení odpovídajícího ocenění. Způsob výpočtu opotřebení je také stanoven v oceňovací vyhlášce. „Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.“ [7]

Lineární metoda opotřebení

Lineární metoda rovnoměrně rozdělí opotřebení stavby na celou dobu její předpokládané životnosti a vypočte se dle **rovnice č. 1**, kde se vychází ze stáří stavby S a předpokládané životnosti stavby Z . [19]

$$o = \frac{S}{Z} \quad (1)$$

Předpokládaná životnost konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7 oceňovacího předpisu. [7]

Analytická metoda opotřebení

Použití analytické metody je podmíněno v následujících případech:

- stavba před nebo po opravě (nejedná se ale o běžnou údržbu),
- stavba v mimořádně dobrém či špatném technickém stavu,
- výpočet pomocí lineární metody by byl nevýstižný, nebo opotřebení je větší než 85 %,
- oceňována kulturní památka,
- provedena nástavba, přístavba či vestavba. [20]

Výše opotřebení pomocí analytické metody se stanoví podle cenových podílů jednotlivých konstrukcí. Nejdříve se stanoví cenové podíly pro jednotlivé konstrukce a vypočte se jejich opotřebení. Celkové opotřebení stavby se poté určí součtem zjištěných dílčích opotřebení. [12]

$$o = \frac{\text{přepočtený podíl} \times \text{stáří}}{\text{životnost prvku}} \times 100 \quad (2)$$

5.1.2 Ocenění pozemků

Při oceňování pozemků je nejdříve zapotřebí rozlišit druh pozemku. Jinak se oceňuje pozemek stavební a jinak pozemek zemědělský. Dále bude rozebrán způsob ocenění stavebního pozemku podle vyhlášky č. 441/2013 sb. [7]

Stavební pozemek lze ocenit podle platné cenové mapy, do které lze zařadit pouze stavební pozemky. V případě, že obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků, použije se ustanovení v § 3 až 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb. [7]

Nejdříve je nutné určit, zda se pozemek nachází v obci vyjmenované či nevyjmenované. V případě obcí vyjmenovaných v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky (tabulka č. 1) se cena pozemku určí pomocí základní ceny (ZC) v Kč/m², která se poté vynásobí výměrou pozemku. [7]

U obcí nevyjmenovaných v tabulce č. 1 se základní cena stavebního pozemku určí pomocí **rovnice č. 3:**

$$ZC = ZC_V \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (3)$$

Základní cena (ZC) stavebního pozemku, která je určena v tabulce č. 1 se vynásobí hodnotami kvalitativního pásma znaku:

- velikosti obce,
- hospodářsko-správního významu obce,
- polohy obce,
- technické infrastruktury v obci,
- dopravní obslužnosti obce,
- občanské vybavenosti obce. [7]

Poté, co je vypočtena základní cena stavebního pozemku, se musí stanovit základní cena upravená (ZCU). Postup jejího stanovení se odvíjí od druhu, v jakém je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí. V případě druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se základní cena upravená vypočte podle **rovnice č. 4:**

$$ZCU = ZC \times I \quad (4)$$

Základní cena stanovená podle tab. č. 1 se vynásobí indexem porovnání (viz **rovnice č. 5:**

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (5)$$

Index cenového porovnání je dán součinem indexu trhu, indexem omezujících vlivů a indexem polohy. Index trhu je dán součinem znaků a charakteristik kvalitativních pásem (viz **rovnice č. 6:**

$$I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i \right) \quad (6)$$

Znaky P₇ až P₉ jsou zohledňovány pouze v případě, že stavba není součástí pozemku. Znaky P₁ až P₉ znamenají:

- P₁ – situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi,
- P₂ – vlastnické vztahy,
- P₃ – změny v okolí s vlivem prodejnosti nemovitých věcí,
- P₄ – vliv právních vztahů na prodejnost,
- P₅ – ostatní neuvedené,
- P₆ – riziko povodní,
- P₇ – význam obce,
- P₈ – poloha obce,
- P₉ – občanská vybavenost obce. [7]

Index omezujících vlivů zohledňuje charakteristiky stavebního pozemku:

- P₁ – geometrický tvar a velikost,
- P₂ – svažítost a expozice,
- P₃ – ztížené základové podmínky,
- P₄ – chráněná území a ochranná pásma,
- P₅ – omezení užívání,
- P₆ – ostatní (výše) neuvedené. [7]

Index se vypočte podle následující **rovnice č. 7**:

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (7)$$

Hodnoty vstupující do výpočtu indexu polohy jsou rozděleny podle druhu stavby. Pokud se jedná o stavbu pro obchod a administrativu (komerční objekt), vstupují do výpočtu tyto charakteristiky:

- P₁ – druh a účel užití,
- P₂ – převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí,
- P₃ – poloha pozemku v obci,
- P₄ – možnost napojení na inženýrské sítě,
- P₅ – občanská vybavenost v okolí pozemku,
- P₆ – dopravní dostupnost k pozemku,
- P₇ – městská hromadná doprava,
- P₈ – poloha vzhledem ke komerční využitelnosti,

- P_9 – obyvatelstvo,
- P_{10} – nezaměstnanost,
- P_{11} – vlivy (výše) neuvedené. [7]

Následně se index vypočte podle následující **rovnice č. 8**:

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i \right) \quad (8)$$

5.1.3 Oceňování staveb nákladovým způsobem

Tento způsob ocenění vychází z nákladů, které by bylo zapotřebí vynaložit na pořízení objektu s přihlédnutím k jeho stavebně technickému stavu (§2, odst. 5, písm. a, Zákon č. 151/1997 Sb.). Jedná se o nejstarší oceňovací metodu ve vyhlášce a používá se k určení ceny různých druhů staveb, jako např. budovy a haly, rodinného domu, rekreačního objektu, garáže či vedlejší stavby. [7]

Cena stavby se určí podle **rovnice č. 9**. Cena stavby je rovna součinu ceny stavby (určena nákladovým způsobem) a koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle polohy (I_p) a trhu (I_T). [7]

$$CS = CS_N \times pp \quad (9)$$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu se určí podle **rovnice č. 10**. [7]

$$pp = I_T \times I_p \quad (10)$$

Způsob výpočtu stavby nákladovým způsobem je určen následující **rovnici č. 11**. Jedná se o součin základní ceny upravené, počtu měrných jednotek stavby a opotřebení stavby v %. [7]

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100} \right) \quad (11)$$

Pro zjištění základní ceny upravené (ZCU) se použijí ustanovení v § 12 až 16 oceňovací vyhlášky. Nejdříve je zapotřebí oceňovanou stavbu zařadit dle jejího využití do konkrétního paragrafu. Jako příklad zde bude uveden výpočet ZCU budovy (§12). [7]

Základní cena upravená se poté určí podle **rovnice č. 12**. Vychází se ze základní ceny v Kč/m³ obestavěného prostoru, která je vynásobena koeficientem druhu konstrukce K_1 (příloha č. 10), zastavěné plochy K_2 , výšky podlaží K_3 , vybavení stavby K_4 , koeficientem polohy K_5 (příloha č. 20) a koeficientem změny cen staveb K_i (příloha č. 41). [7]

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (12)$$

Koeficient zastavěné plochy si vypočte podle následující **rovnice č. 13**:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (13)$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží se vypočte podle následující **rovnice č. 14**, proměnná v zde představuje výšku podlaží:

$$K_3 = 0,30 + \frac{2,10}{v} \quad (14)$$

Koeficient vybavení stavby je dán **rovnici č. 15**:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (15)$$

Proměnná n určuje součet cenových podílů konstrukcí a vybavení. Přičítány jsou cenové podíly s nadstandardním vybavením a odčítány jsou ty, které vyjadřují vybavení podstandardní. Tyto cenové podíly jsou uvedeny v tab. č. 1 přílohy č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Výsledná hodnota koeficientu K_4 je omezena rozpětím, a to od 0,8 do 1,2. Toto rozpětí je možné překročit pouze v odůvodněných případech. [7]

5.1.4 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

V případě, kdy je stavba celá či částečně pronajatá nebo se jedná o případy vyjmenované v příloze číslo 8 oceňovací vyhlášky, se používá kombinace výnosového a nákladového způsobu. [7]

Pokud se v objektu nachází plochy, které nejsou pronajaté, určí se obvyklá výše nájemného. V situaci, kdy nelze zjistit objektivní nájemné pro danou lokalitu, se tato stavba ocení pomocí nákladového způsobu. Jestliže nájemní smlouva zahrnuje i nájemné pro více staveb, které netvoří příslušenství nebo součást věci, pak se na tyto stavby nahlíží jako by pronajaté nebyly. [7]

Při využití výnosového způsobu se cena stavby určí podle **rovnice č. 16**. Jedná se o podíl ročního nájemného v Kč a míry kapitalizace v procentech. [7]

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (16)$$

Hodnota míry kapitalizace je dle § 32, odst. 1 stanovena v příloze č. 22, vyhlášky č. 441/2013 Sb. Pokud se jedná o stavbu s víceúčelovým využitím, stanoví se míra kapitalizaci podle převládajícího účelu využití. Pokud žádný účel nepřevládá, vybere se míra kapitalizace s vyšší hodnotou. [7]

Hodnota ročního nájemného se převezme z uzavřené nájemní smlouvy, ale nezahrnují se zde ceny za služby. Pokud dohodnutá výše nájemného neodpovídá obvyklému nájemnému či není k dispozici nájemní smlouva, určí se hodnota proměnné N ve výši obvyklého nájemného. V situaci, kdy je stavba samostatnou nemovitou věcí se roční nájemné sníží o 40 % a zároveň o nájemné z pozemku. Jestliže nájemné z pozemku není sjednané, bude hodnota snížení 5 % z ceny pozemku na základě údajů z cenové mapy. Zároveň výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z hodnoty ročního nájemného. [7]

Podlahová plocha objektu je tvořena součtem podlahových ploch jednotlivých podlaží, u kterých se zároveň stanoví výše nájemného za m^2 . Podlaží jsou rozdělena podle účelu využití a do jejich plochy se nezapočítávají výměry společných prostor (chodby, schodiště, kotelny atd.), pokud nejsou zahrnuty v nájemní smlouvě. V případě, že se v budově nachází nepronajaté prostory, odečte se jejich výměra od celkové plochy domu, pokud jsou ve stavebně technickém stavu neumožňujícím jejich užívání, a to na základě fotodokumentace a podrobného popisu. [7]

5.1.5 Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Posledním možným přístupem oceňování nemovitých věcí je porovnávací způsob. Vyhláška č. 441/2013 Sb. přesně vymezuje, které stavby mohou být oceněny tímto způsobem. Jedná se o dokončené rodinné domy, rekreační chalupy, rekreační domky, rekreační a zahrádkářské chaty, samostatné či řadové garáže a jednotky. [7]

Cena stavby při využití porovnávacího způsobu se určí podle **rovnice č. 17**. Jedná se o součin obestavěného prostoru, základní ceny upravené, indexu trhu a indexu polohy. [7]

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (17)$$

Výpočet základní ceny upravené je dále vymezen v jednotlivých ustanoveních vždy pro konkrétní typ nemovité věci. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění bude komerční objekt, jehož cena bude stanovena pomocí výnosového způsobu, nebude dále porovnávací metoda rozebírána.

5.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Stanovení ceny nemovitosti na základě tržního ocenění je proces založený na hledání cenotvorných faktorů. Po stanovení odpovídajících kritérií je zapotřebí provést jejich analýzu s ohledem na tržní prostředí, ve kterém se oceňovaná nemovitost nachází. [13]

Ort [15] uvádí, že nejdříve je nutné zodpovědět tři důležité otázky:

- co lze ocenit,
- jak to ocenit,
- proč to ocenit.

Ocenit lze hmotná i nehmotná aktiva, a zároveň i jejich budoucí hodnoty. Nejdříve je třeba pochopit funkci oceňované věci a následně stanovit vhodnou metodu, která bude použita pro ocenění. Oceňování se provádí z toho důvodu, aby společnosti nepracovaly pouze s historickými pořizovacími hodnotami majetku. [15]

Stanovení hodnoty majetku lze rozdělit do čtyř základních kroků. Prvním z nich je *reflexe*, neboli pozorování a zachycení nynějšího stavu. Dále *indukce a dedukce*, které jsou způsoby přecházení od obecných věcí ke konkrétním poznatkům a naopak. Poté *analogie* – modelování – znamená, že na jednom subjektu bude popsáno chování i dalších subjektů. A posledním krokem je *analýza a syntéza*, které jsou závěrečnou metodou. [15]

5.2.1 Nákladové ocenění

Pomocí této metody se tržní hodnota majetku stanoví na základě nákladů na pořízení nemovitosti, které jsou snižené o případné opotřebení. Náklady na stavbu objektu lze stanovit třemi způsoby, a to buď s využitím rozpočtových ukazatelů stavebních objektů, nebo na základě agregovaných cen konstrukčních částí, anebo sestavením položkového rozpočtu nákladů. [12]

Nákladová metoda, pomocí které se určuje ocenění nemovitosti, se dělí na pět základních kroků:

- odhad ceny pozemku, ke kterému se přistupuje jako by byl nezastavěný a na základě nejlepšího nejvyššího možného využití se stanoví jeho hodnota. Cena pozemku se určí pomocí porovnávací metody,
 - odhad současných nákladů na výstavbu nemovitosti,
 - odhad míry opotřebení,
 - zjištěné opotřebení se odečte od odhadnutých nákladů na výstavbu nemovitosti,
 - na konec se přičte odhadnutá cena pozemku a určí se konečná cena nemovitosti.
- [21]

5.2.2 Výnosová metoda

Jedná se o ocenění užitku, který plyne z vlastnického práva k nemovité věci. Výnosová metoda je založena na vztahu mezi mírou výnosnosti, kterou investor očekává a čistými příjmy, které nemovitost produkuje. [21]

Stanovuje se jako rozdíl výnosů z pronájmu (nebo provozu nemovitosti), kterých lze dosáhnout během její životnosti a nákladů, kterých lze dosáhnout na zajištění a udržení příjmů. Výsledná hodnota je poté převedena na současnou hodnotu. [16]

Než bude provedeno samotné ocenění pomocí výnosové metody, je zapotřebí stanovit analýzu nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Dle Orta [15] lze definovat tuto analýzu jako: *„takové využití majetku, které je v souladu se zákonem, je technicky proveditelné, investičně (finančně) možné, u komerčně využívaného majetku takové, které zajišťuje nejvyšší trvalý výnos a jehož výsledkem je dosažení maximální hodnoty majetku.“*

Pozemky a budovy jsou vzácnými, avšak nezbytnými zdroji, proto je důležité, aby byly využity, jak nejlépe je možné. Z tohoto důvodu je zapotřebí na základě prostředků ekonomické analýzy zhodnotit nejlepší a nejvyšší využití pozemků a budov. Často se předpokládá, že veškerá hospodářská činnost nastává v jednom okamžiku, a že ke spotřebě dochází v okamžiku transakce. S nemovitostmi se však kvůli jejich dlouhé životnosti, poloze a heterogennímu charakteru obchoduje na trzích, které se výrazně liší od trhů jiných komodit. [39]

Při hodnocení analýzy nejlepšího a nejvyššího využití je důležité zohlednit tyto kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- technická proveditelnost,
- investiční proveditelnost,
- maximální ziskovost. [15]

Nejdříve je tedy nutné ověřit, zda je majetek evidován v katastru nemovitostí a splňuje všechny nařízení, normy a ostatní předpisy. Jeho morální či fyzické opotřebení, prováděné opravy, údržby, rekonstrukce či modernizace. [15]

Investiční proveditelnost určuje, zda není zapotřebí vynaložit příliš vysoké investiční náklady, které by prodloužily dobu návratnosti investice. A maximální ziskovost zjišťuje, jestli je majetek pronajat za tržní nájemné či nikoliv. [15]

Po zpracování závěru z analýzy nejlepšího a nejvyššího využití se stanoví výnosy nemovitosti. Výnosy se rozumí pronájem jednotlivých prostor nemovitosti, od kterých se odečtou náklady na pojištění, daň z nemovitosti, náklady na údržbu a opravy a náklady na provoz a správu. [13]

Výnosy lze převést na současnou hodnotu buď diskontováním, nebo kapitalizováním. Diskontování se použije v případě, kdy máme více proměnlivých vstupních dat – očekávané roční výnosy – které jsou jednotlivě odúročeny pomocí diskontní míry a jejich následný součet udává

výnosovou hodnotu nemovitosti. Kapitalizování se používá v případě, kdy vstupním údajem je pouze jeden výnos a následné kapitalizování se provede pomocí kapitalizační míry. Ta zahrnuje míru výnosů kapitálu a jeho návratnost. [12]

Diskontování

V případě proměnlivých dat se použije výpočet diskontování podle **rovnice č. 18**:

$$VH = \sum_{t=1}^n V_t \times \frac{1}{(1 + i_d)^t} \quad (18)$$

kde:

VH ... výnosová hodnota

V_t ... výnos v roce t

i_d ... roční diskontní míra

n ... počet uvažovaných let. [12]

Kapitalizování

Kapitalizování se používá v případech, kdy máme pouze jeden výnos. Výnosová hodnota se tak stanoví součinem odhadnutého ročního výnosu V a koeficientu vyjadřující ustálený poměr mezi výnosem a hodnotou k (viz **rovnice č. 19**). [12]

$$VH = V \times k \quad (19)$$

Hodnota koeficientu k se určí podle následující **rovnice č. 20**. [12]

$$k = \frac{(1 + i)^n - 1}{(1 + i)^n \times i} \quad (20)$$

Hodnota kapitalizační míry lze zjistit z více zdrojů. Jedná se například o publikace či výroční zprávy velkých korporací (např. Cushman & Wakefield), výpočet statistických dat či na základě oceňovací vyhlášky. [23]

Odhadnutý roční výnos se stanoví na základě výpočtu potencionálního hrubého výnosu či na základě efektivního hrubého výnosu. Potencionální hrubý výnos je: „*celkový výnos z nemovitosti za předpokladu 100% využití nemovitosti, bez odpočtu provozních nákladů, obvykle vyčíslený za 1 rok.*“ Efektivní hrubý výnos vychází z potencionálního hrubého výnosu. Nejdříve je potřebné vyčíslit eventuelní výpadek nájemného, ke kterému může dojít z důvodu neobsazenosti části pronajímaného prostoru, časové prodlevy mezi výměnou nájemníků, prodlevou nájemníků

s placením nájemného či z důvodu dlouhodobých poruch. Takto stanovené výpadky nájemného se poté odečtou od potenciačního hrubého výnosu a výsledkem je efektivní hrubý výnos. [12]

Výnosová hodnota nemovitostí

Samotná výnosová hodnota nemovitosti se může stanovit třemi způsoby, a to:

- výnosovou hodnotou s věčnou rentou,
- výnosovou hodnotou s dočasnou rentou,
- výnosovou hodnotou pomocí diskontovaných peněžních toků. [16]

Nejllepší vypovídací schopnost má výnosová hodnota, která je stanovena pomocí diskontovaných peněžních toků, dále výpočet výnosové hodnoty pomocí dočasné renty a nejméně přesná je výnosová hodnota s věčnou rentou. [24]

Výnosová hodnota s věčnou rentou

Nejdříve je zapotřebí stanovit roční nájemné bez energií, daní či jiných poplatků, tzv. čisté roční nájemné a roční náklady, které v sobě zahrnují již výše zmíněné náklady na pojištění, daň z nemovitostí, náklady na údržbu a opravy, náklady na provoz a amortizaci (opotřebení stavby). Rozdílem čistého ročního nájemného a ročních nákladů je čistý roční výnos. Výsledný čistý roční výnos je věčnou rentou. Po přepočtení kapitalizační mírou se jedná o výnosovou hodnotu nemovitosti. [16]

Výnosová hodnota s dočasnou rentou

Postup je v zásadě stejný, jako při stanovování věčné renty. Rozdíl je ale v tom, že musíme navíc zohlednit hodnotu pozemku, který má na rozdíl od stavby nekonečnou živostnost. Nájemné, které nájemce platí pronajímateli, v sobě zahrnuje část připadající na pozemek a část na stavbu. Výše podílu nájemného, které připadá právě na pozemek, se vypočte pomocí **rovnice č. 21**. [16]

$$N_p = \frac{\text{zůstatková hodnota pozemku}}{(1 + i)^n} \quad (21)$$

Celková výnosová hodnota nemovitosti pomocí dočasné renty se poté stanoví jako součet výnosové hodnoty vypočtené pomocí kapitalizování a výše podílu nájemného připadajícího na pozemek (viz **rovnice č. 22**). [12, 16]

$$CVH = VH + N_p \quad (22)$$

Výnosová hodnota pomocí diskontovaných peněžních toků

Nejprve je potřeba stanovit délku sledovaného období v letech. To je tvořeno dobou placení nájemného a následným prodejem nemovitosti. Na rozdíl od věčné a dočasné renty se zde určují příjmy z nájemného a výdaje spojené s provozem nemovitosti. Příjmy se stanovují ve výši čistého ročního nájemného a výdaje jsou obsahově podobné, jako při stanovování výnosové hodnoty věčnou či dočasnou rentou. V tomto případě lze ale navíc zohlednit to, že výše nákladů na opravy a udržování je vyšší s klesající živostností stavby. [16]

Následný rozdíl mezi ročními příjmy a výdaji se nazývá čistý peněžní tok. Ten se za použití diskontní míry převádí na současnou hodnotu pomocí **rovnice č. 23**:

$$SH = \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t} \quad (23)$$

kde:

SH ... současná hodnota čistých příjmů

CF_t ... čistý peněžní tok v roce t

i ... diskontní míra

t ... počet let. [16]

V dalším kroku je zapotřebí stanovení výše prodejní ceny. Ta se stanoví podle očekávaného vývoje cen na trhu nemovitostí a následně se opět diskontuje na současnou hodnotu pomocí vzorce č. 9. Výnosová hodnota stanovená pomocí metody diskontovaných peněžních toků je poté současná hodnota veškerých čistých příjmů v jednotlivých obdobích. [16]

5.2.3 Porovnávací metoda

Pro ocenění nemovitostí porovnávací metodou se z hlediska principů tržního oceňování používá oceňování přímé, tzn., že oceňovaný objekt je přímo porovnáván se srovnávacími objekty, které tvoří databázi na stejném trhu ve stejnou dobu. [25]

Porovnávací metoda je někdy nazývána jako přístup z pohledu tržních dat. Jedná se o odhad hodnoty nemovitosti, která je stanovena porovnáním oceňované nemovitosti s nemovitostí, která byla nedávno prodána, s tím že, obě nemovitosti mají porovnatelné charakteristiky. [21]

Postup ocenění pomocí přímého porovnání lze rozdělit do následujících fází:

- přípravná fáze – sběr informací (realizované, nabídkové a dražební ceny nemovitostí, podmínky obchodu, tvorba databáze atd.),

- porovnávací fáze – výběr vzorků pro porovnání, stanovení cenotvorných faktorů či aplikace porovnávací analýzy,
- závěrečná fáze – analýza a vyhodnocení dílčích výsledků a výsledné údaje porovnávací hodnoty. [12]

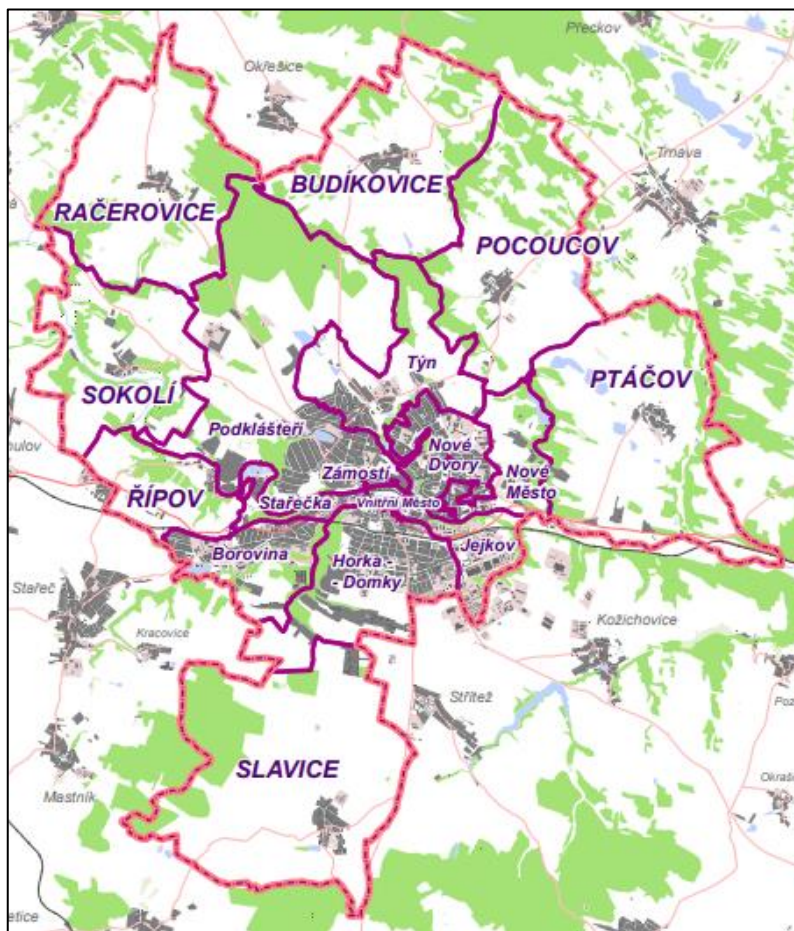
Vypovídací schopnost výsledku, kterého bylo dosaženo při přímém porovnání, klesá s počtem odlišností mezi oceňovaným a srovnávacími objekty. Tento způsob ocenění lze použít jak u staveb, tak i u pozemků. [12]

6 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

V následující kapitole bude vybraná nemovitost oceněna v Třebíči a ve Žďáru nad Sázavou. Aby mohlo dojít k účelnému porovnání, budou v případě Žďáru simulované stejné podmínky, jako je vlastník, stáří a opotřebení objektu, náklady na pojištění aj.

6.1 INFORMACE O TŘEBÍČI

Město Třebíč je okresním městem v Kraji Vysočina. Dle Malého lexikonu obcí zde žilo k 1. 1. 2019 celkem 35 651 obyvatel. Třebíč je rozdělena do celkem 8 místních částí – Sokolí, Račerovice, Budíkovice, POCOUCOV, Ptáčov, Slavice, ŘípoV a město Třebíč, které se dále dělí do devíti městských částí, a to na Podklášteří, Záměstí, Nové Dvory, Nové Město, Jejkov, Horka-Domky, Borovina, Stařečka a Vnitřní Město. [42]

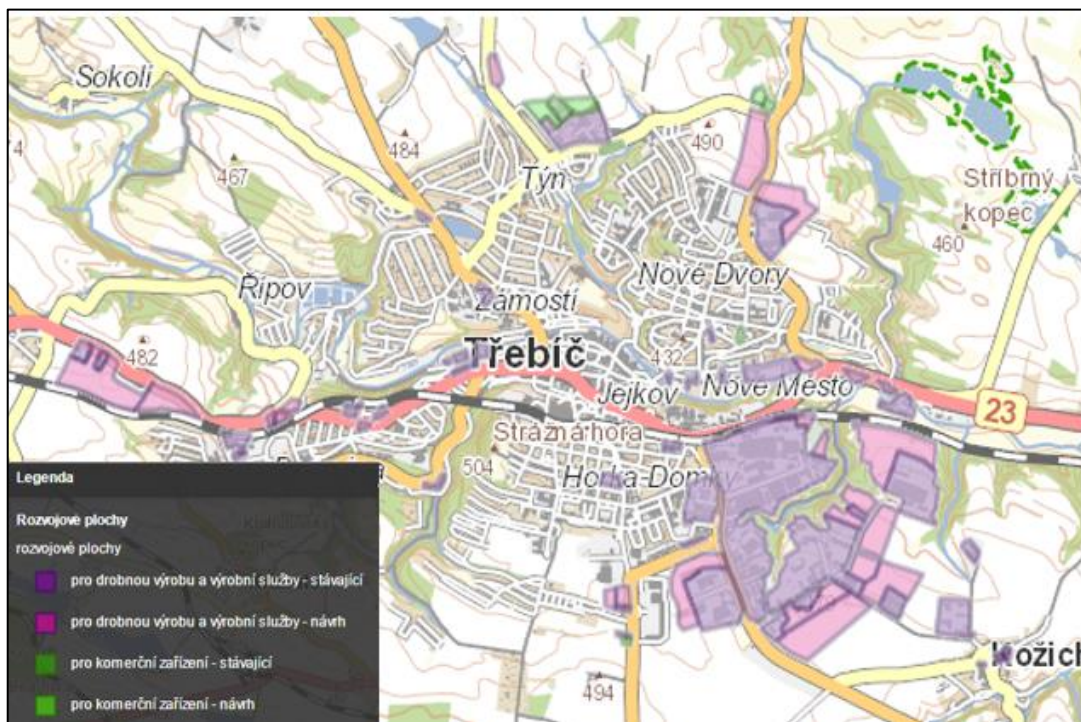


Obr. č. 1 – Členění města Třebíč [42]

Město se potýká s poklesem počtu obyvatel, který je způsoben migrací obyvatel do okolních obcí a odchodem mladých lidí do velkých měst. Třebíč se s touto situací snaží vypořádat prostřednictvím podpory výstavby rodinných domů a bytů, dále připravuje pozemky pro výstavbu

v průmyslové zóně, aby došlo k zajištění větší nabídky práce ve městě. V neposlední řadě nabízí velké množství služeb pro obyvatele a podporuje drobné podnikatele zvýhodněným nájmem obecních prostor. [42]

Následující **obr. č. 2** přehledně zobrazuje rozvojové plochy pro výrobu a komerční využití [42]



Obr. č. 2 – Rozvojové plochy v Třebíči [42]

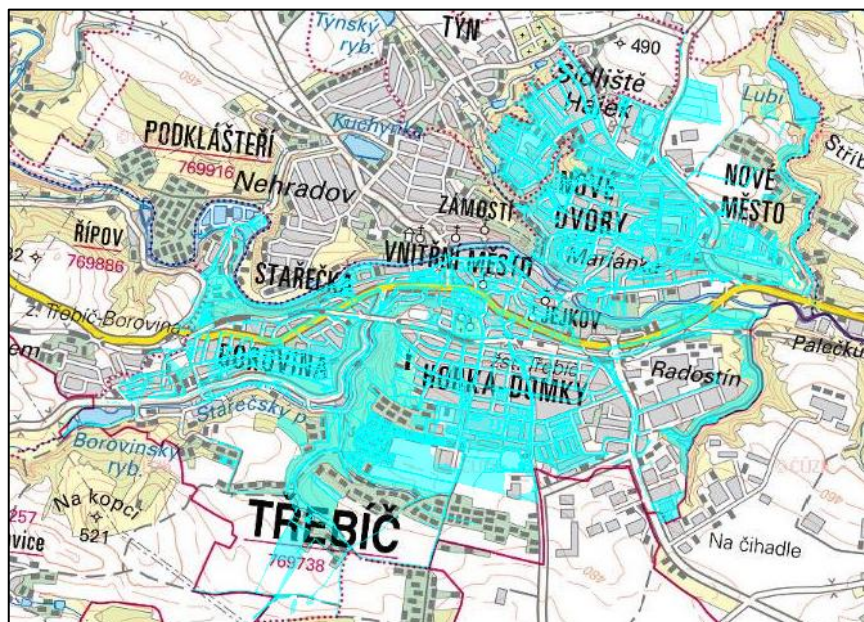
Hlavně z důvodu zastavení migrace spravuje město web *Třebíč žije*. Cílem tohoto projektu je podporovat místní podnikatele, budovat nové prostředí pro investory, zabezpečit více pracovních míst a zabezpečit takové podmínky pro život, aby zde mladí lidé zůstávali. Město se také snaží starat o seniory, např. vytvořením kontaktního centra Senior point, které nabízí mimo jiné i Senior Taxi Třebíč zajišťující dopravu zdravotně postižených a seniorů. [42]

Největší rozvoj zaznamenalo město v 70. letech minulého století v souvislosti s výstavbou Jaderné elektrárny Dukovany, která je od Třebíče vzdálena necelých 30 km, a poskytuje tak velké množství pracovních míst. Druhá „vlna“ rozvoje je očekávána i v příštích letech, a to z toho důvodu, že se plánuje výstavba nových jaderných bloků v elektrárně Dukovany. Město připravuje novou průmyslovou zónu a parcely pro bydlení. [42,43]

V současné době se v Třebíči draží pozemky pro stavby rodinných domů v lokalitě Na Kopcích v městské části Nové Město. Všechny pozemky jsou zasíťované a majitel obdrží od města projektovou dokumentaci pro stavební povolení, územní rozhodnutí a stavební povolení zdarma,

musí se ale zavázat, že do dvou let zde bude vystavěn zkolaudovaný rodinný dům. Vyvolávací ceny stavebních pozemků jsou v rozmezí od 565 000 Kč do 659 000 Kč. Průměrná výměra pozemku je 302 m² a vyvolávací cena činí v průměru 2 014 Kč/m². [43]

Na následujícím **obr. č. 3** jsou vyznačeny všechny pozemky, ke kterým má vlastnické právo město Třebíč.



Obr. č. 3 – Pozemky ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou [32]

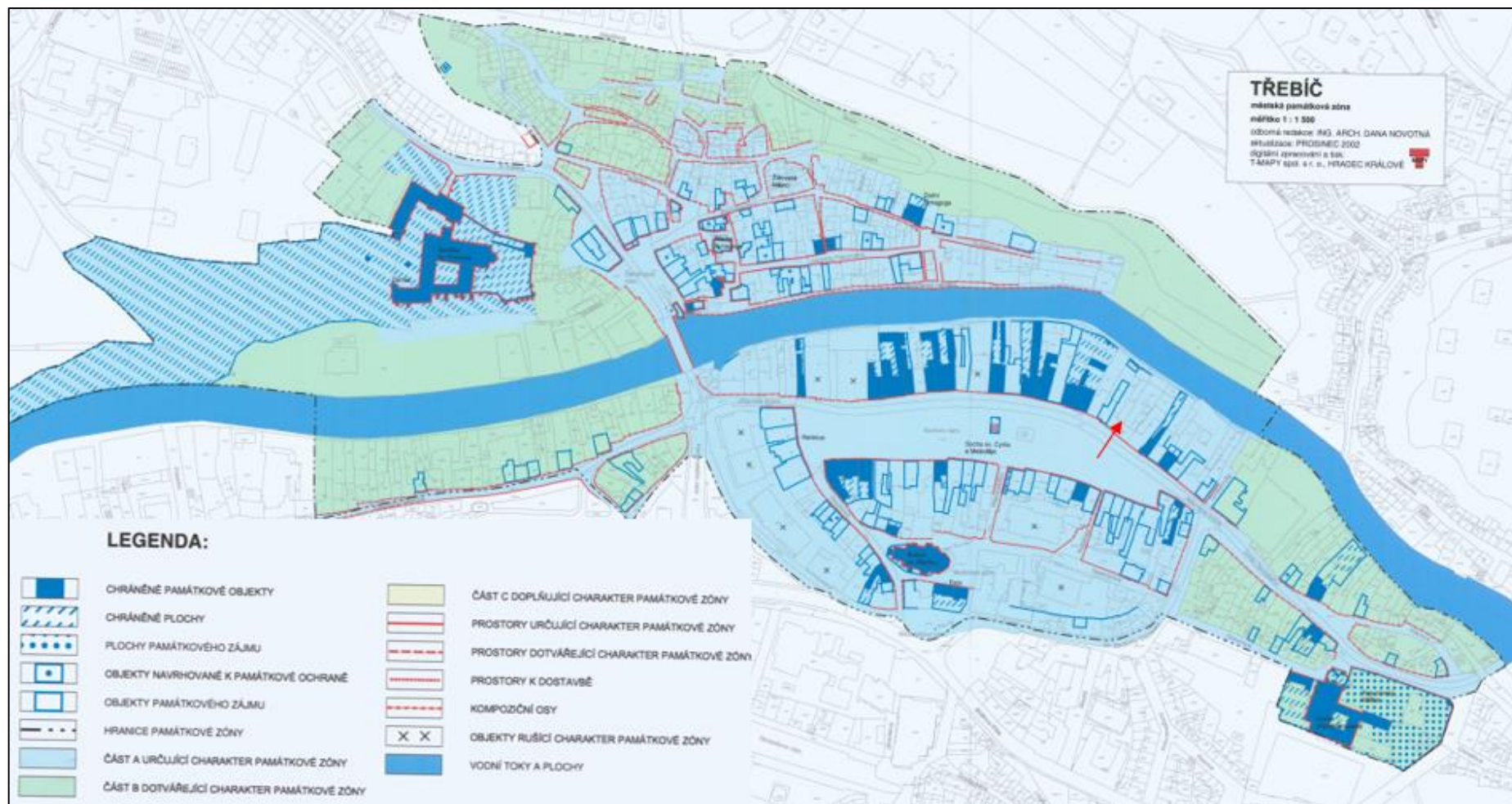
Městská památková zóna je zde rozdělena do tří základních částí. První část je území vnitřního historického města (Karlovo náměstí), druhá oblast tzv. Podklášteří (okolí zámku) a poslední část je oblast Záměstí, kde se nachází židovské město, které je, zároveň s bazilikou sv. Prokopa, na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO (viz **obr. č. 4**) MPZ Třebíč byla zřízena 20. listopadu 1990. [28]

Dále je zde i ochranné pásmo (zřízené 1. března 1996), které začíná i končí na hrázi Vodovodního rybníka a v podstatě kopíruje městskou památkovou zónu (viz **obr. č. 5**). Zřízením tohoto pásma došlo ke zvýšení ochrany památkové zóny před nepříznivými vlivy z okolí. Podmínky ochrany jsou vyjmenovány v *Rozhodnutí o určení ochranného pásma městské památkové zóny Třebíč*. Na území tohoto pásma je třeba dodržovat dané podmínky např.:

- při provádění staveb neměnit půdorysné hmotové a výškové konfigurace zástavby či historickou a urbanistickou skladbu památkové zóny,
- nelze zde umísťovat zařízení a stavby, které by mohli narušit životní prostředí,
- při nové výstavbě dodržovat výškovou regulaci staveb,
- respektovat zástavbu předměstí aj. [29]

V rozhodnutí o určení ochranného pásma městské památkové zóny v Třebíči je území určeno takto: „území zabírá historická předměstí Třebíče: Stařečka, Jejkov, Horka, Podklášteří a Zámostí, je vedeno po horizontech vzhledem k poloze města v údolí řeky Jihlavy a jsou do něj zahrnuty i městské parky, sady a oba hřbitovy.“ [29]

Dne 3. července 2003 byla zřízena ještě *Nárazníková zóna statku světového dědictví „Židovská čtvrť a bazilika sv. Prokopa v Třebíči.“* A to z toho důvodu, že soubor židovské čtvrti, židovského hřbitova a baziliky sv. Prokopa je významným příkladem nejen architektonických a urbanistických hodnot, ale i vzácného soužití křesťanské a židovské kultury ve středověku (viz **obr. č. 6**). [28]

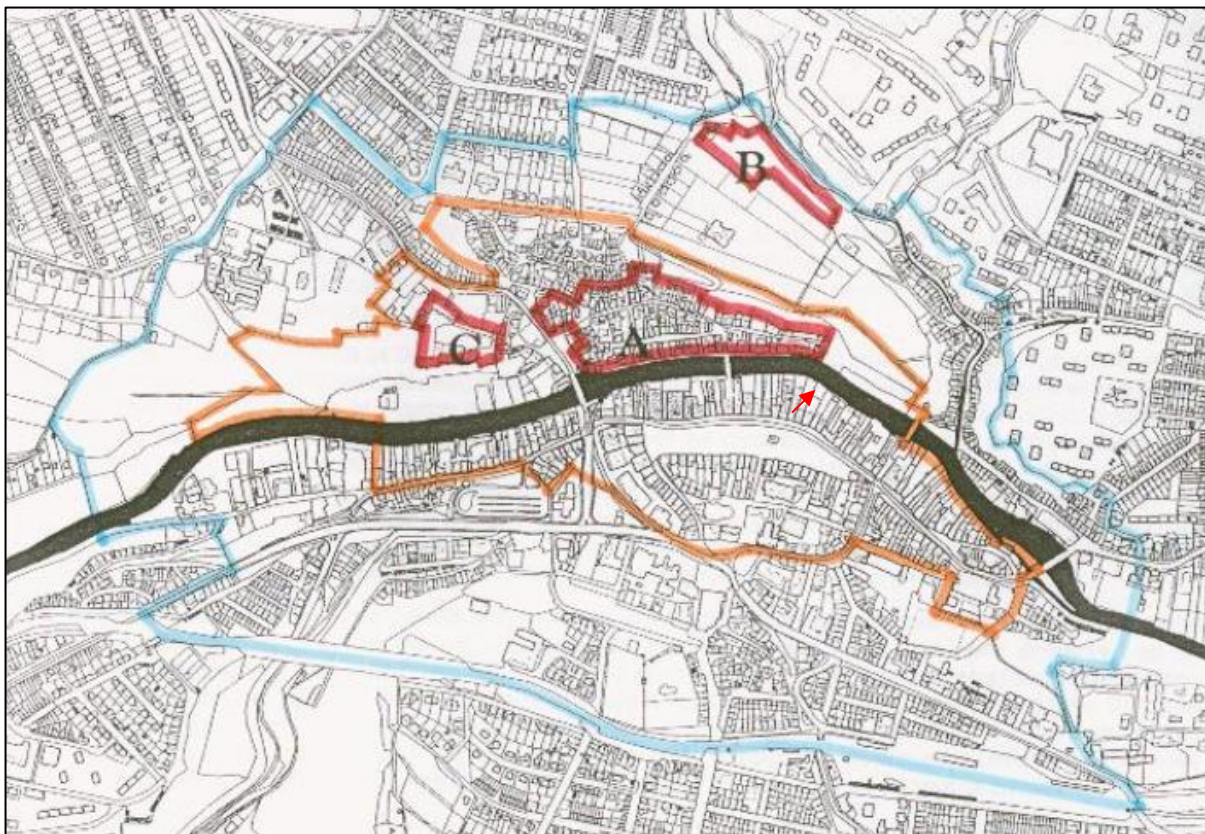


Obr. č. 4 – Schéma městské památkové zóny s vyznačením oceňované nemovitosti [29]



Obr. č. 5 - Schéma MPZ a ochranného pásma s vyznačením oceňované nemovitosti [29]

Na následujícím **obr. č. 6** je modrou barvou označeno ochranné pásmo, oranžovou barvou městská památková zóna a červeně jsou vyznačeny objekty UNESCO. Pod písmenem A je židovské město, pod B je označen židovský hřbitov a pod C je bazilika sv. Prokopa. Celé území nárazníkové zóny je v Třebíči tvořeno právě ochranným pásmem a MPZ. [30]



Obr. č. 6 – Vyznačení ochranného pásma, MPZ, nárazníkové zóny a památek UNESCO s vyznačením oceňovaného objektu [30]

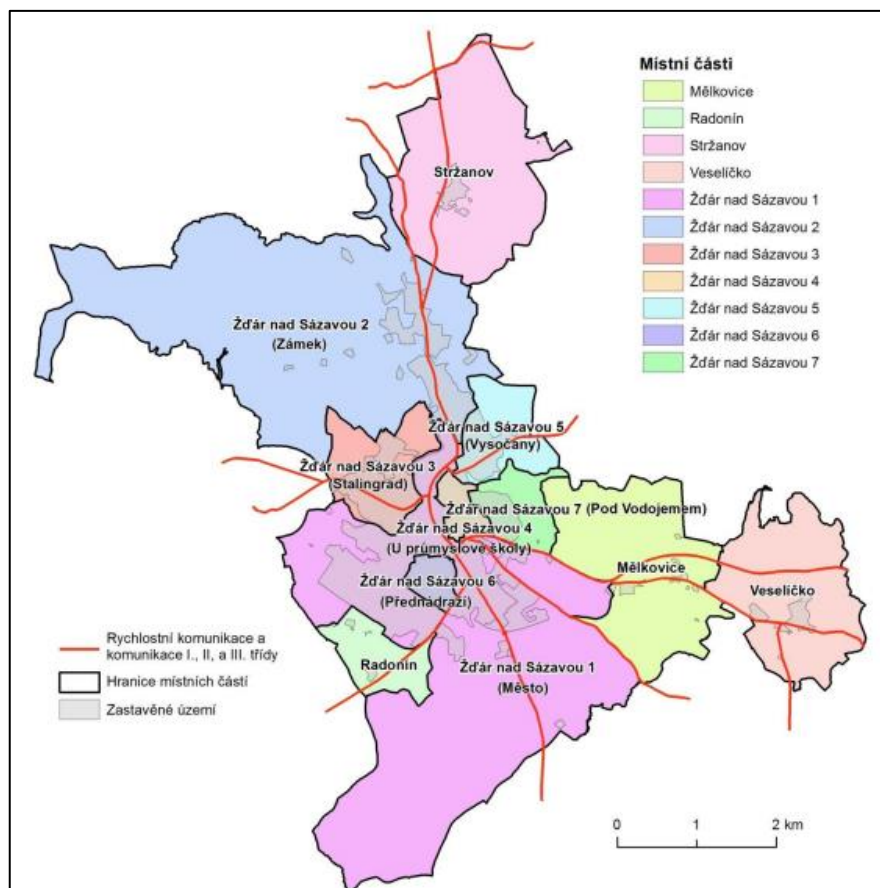
Památkovou zónou v Třebíči protéká řeka Jihlava. Díky tomu se nemovitost nachází v zóně tzv. 100-leté vody (viz **obr. č. 7**). [31]



Obr. č. 7 – Oblast záplavové zóny s vyznačenou nemovitostí [31]

6.2 INFORMACE O ŽĎÁRU NAD SÁZAVOU

Jako běžná lokalita zde byl vybrán Žďár nad Sázavou, který je také okresním městem v Kraji Vysočina. Podle malého lexikonu obcí zde k 1. 1. 2019 žilo 20 847 obyvatel. Město je rozděleno do pěti místních částí – Veselíčko, Radonín, Mělkovice, Stržanov a Žďár nad Sázavou 1 až 8. [27,35]



Obr. č. 8 – Členění Žďáru nad Sázavou [35]

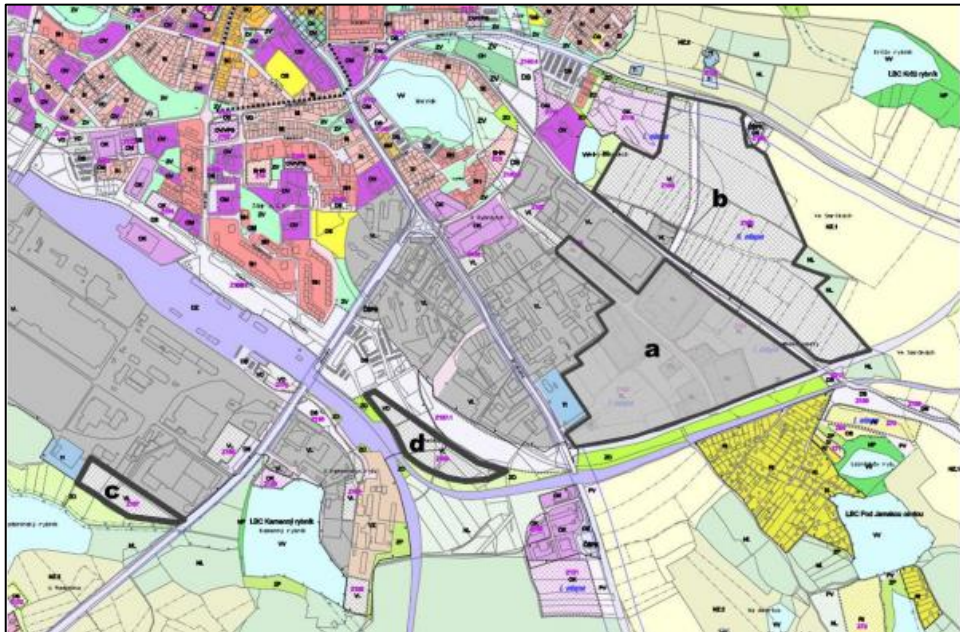
Stejně jako Třebíč se i Žďár nad Sázavou potýká s klesajícím počtem obyvatel. Jedná se zejména o odchod studentů do větších měst. Město Žďár se snaží obyvatelům zajistit kvalitní bydlení i pracovní podmínky. Dochází zde k prodeji městských pozemků pro rodinné bydlení v lokalitě Klafar v městské části Žďár nad Sázavou 8.

V současné době jsou pozemky pro stavbu rodinných a bytových domů soutěženy v rámci elektronické dražby. Vyvolávací cena je 2 000 Kč/m² a mimo jiné je v podmínkách uvedeno, že na pozemku musí být vystavěn dům, který bude mít kolaudaci nejpozději do 31. 12. 2023. [35]

Dále zde dochází k rozvoji průmyslové zóny. V současné době jsou stanoveny čtyři lokality pro rozvoj průmyslových ploch, které jsou vyznačeny na následujícím **obr. č. 9**, a to:

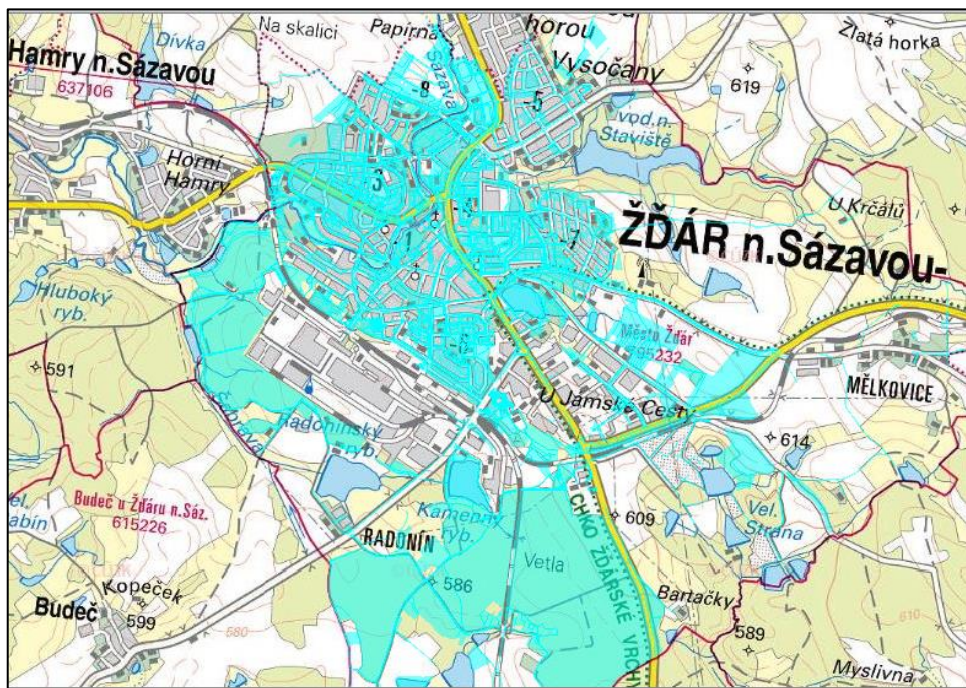
- lokalita a – průmyslová zóna Jamská I,

- lokalita b – průmyslová zóna Jamská II,
- lokalita c – ulice Jihlavská (za Hettichem),
- lokalita d – ulice Jihlavská (Brněnská). [35]



Obr. č. 9 – Rozvojové plochy v průmyslové zóně ve Žďáru nad Sázavou [35]

Následující **obr. č. 10** zobrazuje všechny pozemky, které jsou v majetku města Žďár nad Sázavou.

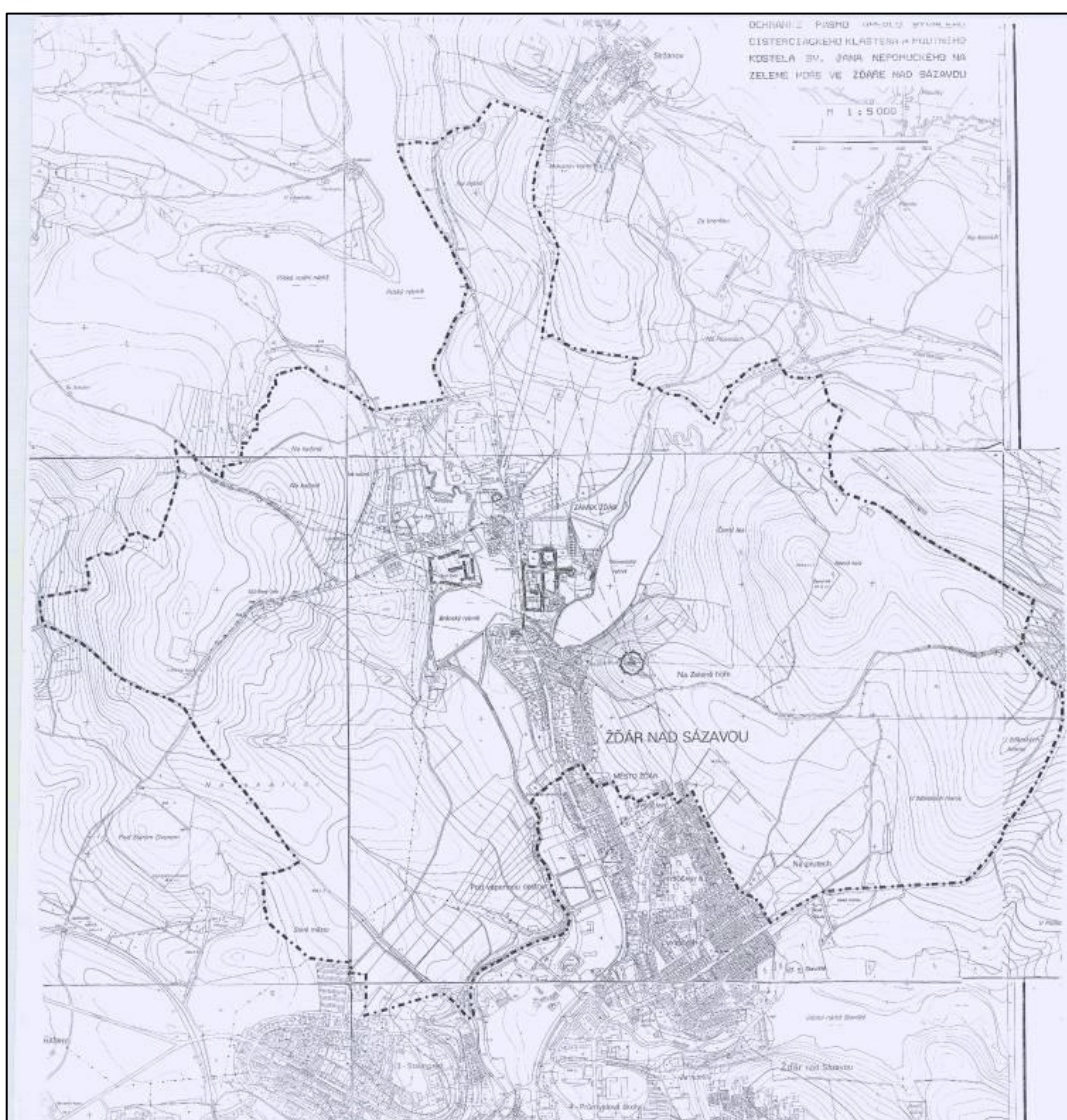


Obr. č. 10 – Pozemky ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou [32]

Ve Žďáru nad Sázavou se nachází poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře, který je od roku 1994 evidován na seznamu světového kulturního dědictví UNESCO. Na rozdíl od města Třebíč, nemá Žďár nad Sázavou vyhlášenou městskou památkovou zónu, ale pouze ochranné pásmo okolo poutního kostela. [33]

Ochranné pásmo bylo zřízeno dne 27. června 1993 a jedná se o ochranné pásmo pro areál bývalého cisterciáckého kláštera a poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáru nad Sázavou. [34]

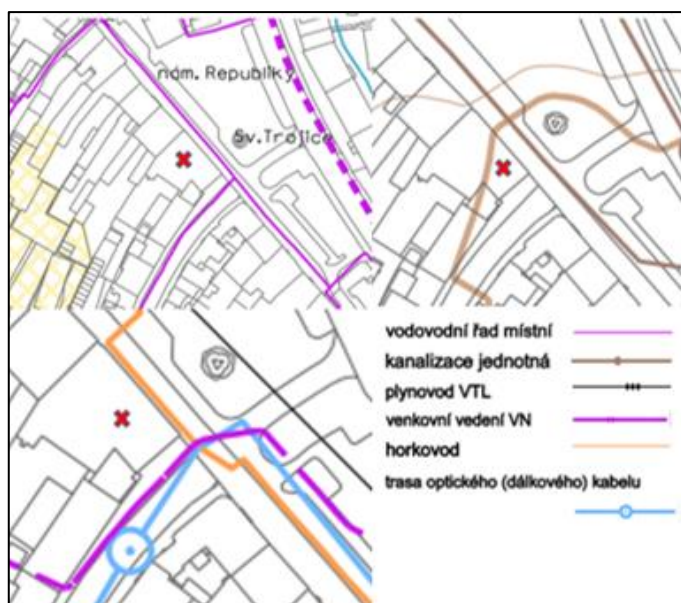
Na následujícím **obr. č. 11** je vyznačeno ochranné pásmo s památkou UNESCO a bývalým cisterciáckým klášterem a zemědělským dvorem Lyra. [34]



Obr. č. 11 – Ochranné pásmo pro Areál bývalého cisterciáckého kláštera a poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáru nad Sázavou [34]

Ochranné pásmo zasahuje do městských částí Žďár nad Sázavou 2, 3 a 5 a částečně do obcí Stržanov a Vysoké. [34]

Na rozdíl od Třebíče, která má MPZ a ochranné pásmo ve středu města, ve Žďáru tvoří jeho okrajovou část. Náměstí republiky je od památky UNESCO vzdáleno necelé 3 km. Pro porovnání ocenění v běžné lokalitě, byl komerční objekt umístěn na pozemek p. č. 251/1 a p. č. 251/2, k. ú. Město Žďár [795232] v lokalitě nám. Republiky, tedy také do centra města. Pozemek je napojen na veřejnou kanalizaci, vodovod, vedení vysokého napětí, horkovod, plynovod a optický kabel (viz **obr. č. 12**). [32, 35]



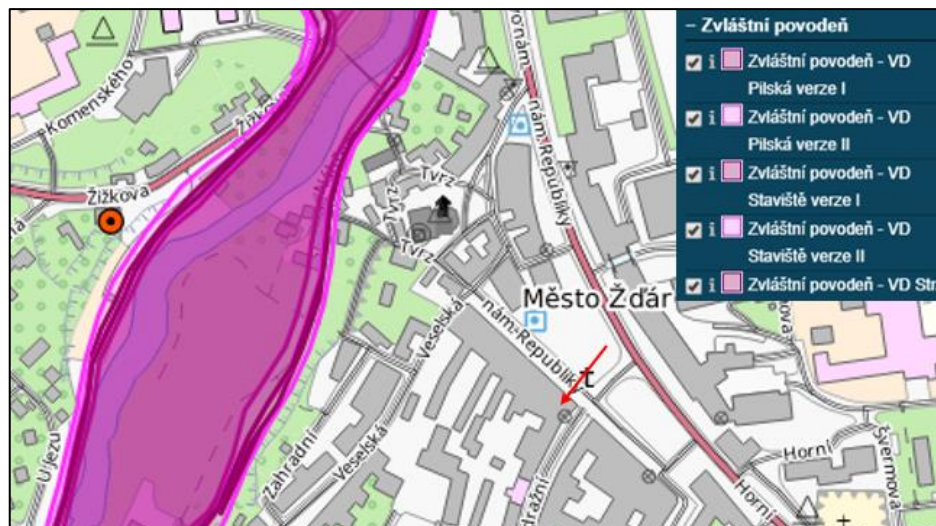
Obr. č. 12 – Napojení pozemku na inženýrské sítě [vlastní, 35]

Město Žďár nad Sázavou má vytvořený povodňový plán v případě ohrožení 5-ti letou, 20-ti letou a 100 letou vodou (viz **obr. č. 13**). [36]



Obr. č. 13 – Povodňová mapa s vyznačenou parcelou [36]

Dále pracuje i s možností ohrožení zvláštní povodní. Jedná se o povodeň zapříčiněnou protržením hráze v důsledku zemětřesení či technické závady – na základě tzv. umělých vlivů. Tento plán je vytvořen pro vodní díla Pilskou nádrž, Strž a Staviště, které mohou při havárii vyvolat povodeň velkého rozsahu (viz **obr. č. 14**). [36]



Obr. č. 14 – Povodňová mapa (zvláštní povodeň) s vyznačenou parcelou [36]

V obou případech se pozemek s oceňovanou nemovitostí nachází mimo záplavová území a mimo zóny ohrožení zvláštní povodní.

6.3 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

Nemovitost se nachází na adrese Karlovo nám. 29/23, p. č. st. 65/1, k. ú. Třebíč [769738], obec Třebíč, okres Třebíč, zapsaná na listu vlastnictví 10001 v katastru nemovitostí (KN) u Katastrálního úřadu pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč a jedná se o víceúčelovou stavbu. Vlastníkem této nemovitosti je Město Třebíč, Karlovo nám. 104/55, Vnitřní Město, 67401 Třebíč. [32]

Původně se jednalo o samostatnou budovu stojící na pozemku p. č. st. 65/1 a dvou řad garáží stojících ve dvorním traktu domu na pozemcích p. č. st. 65/2 a p. č. st. 66/2, k. ú. Třebíč [769738]. Z důvodu zvýšeného zájmu o menší obchodní prostory v centru města, byla v roce 1992 zadána studie pro vznik Střediska drobného podnikání v objektu Staré pošty. Jednalo se o přestavbu stávajících garáží na malé krámků, které byly připojeny k hlavní budově a převedeny na společnou parcelu. [26]

Celkem se ve dvorním traktu v současné době nachází 12 malých krámků. Na levé straně jich je 8 a na pravé 4.



Obr. č. 15 – Oceňovaný dům č. p. 29/23, Karlovo nám. [vlastní]

Dále se ve dvorním traktu nachází budova stojící na pozemku p. č. st. 66/1, zapsána v KN jako objekt k bydlení a jsou zde i pozůstatky městských hradeb. Garáže byly ve dvou řadách naproti sobě v počtu 6 a 12 a prodejny zde vznikly třemi způsoby na základě přání budoucích uživatelů obchodních prostorů:

- z jedné garáže – příčným přepažením zadní části byl vytvořen sklad a přední slouží jako prodejní plocha,
- z jedné a půl garáže – podélným přepažením vznikl sklad pro dva obchůdky,
- ze dvou garáží – jedna slouží pro prodejnu a druhá pro sklad. [26]

Sociální zázemí je pro všechny obchůdky společné a je vybudováno v přední části na levé straně krámků. Dále se zde nachází sklad vybudovaný také na začátku levé strany. [26]

Všechny krámky jsou doplněny o podloubí se šikmou stříškou, které je otevřeno u vstupů do jednotlivých krámků. Volné prostranství je vydlážděno. V zadní části u hradeb je „klidová“ zóna s lavicemi a vstup k řece. Nachází se zde i fontána. [26]



Obr. č. 16 – Pohled na oceňovanou budovu z dvorního traktu [vlastní]

Obchůdky, sklad i sociální zázemí jsou zděné. Základy pro sloupky jsou patky a pro oblouky v podloubí pásy. Stropy v podloubí jsou vytvořeny z panelových stropních desek. V krámcích je provedena podlaha z keramické dlažby, vnitřní omítky jsou vápenné štukové. V podloubí je také položena dlažba. Venkovní okna i dveře jsou dřevěné s mosazným kováním. Okna jsou zevnitř zabezpečena odnímatelnými mřížemi se zámkem. Nad podloubím je umístěna stříška, která je provedena z krokví osazených na pozednici. Dolní část krokví je stažena kleštinami a podbité palubkami. Čelní strana stříšky je z pálené střešní krytiny a zadní strana je oplechována. [26]



Obr. č. 17 – Pohled na pravou stranu krámků [vlastní]

Krámký jsou napojeny na samostatný vodoměr z přípojky hlavní budovy. Rozvody jsou v umělé hmotě a v každém krámku je umístěno umyvadlo. Vytápění je řešeno sálavými elektrickými panely zavěšenými pod stropem. Vnitřní kanalizace je provedena jako jednotná a zaústěna do kanalizačního sběrače na levém břehu řeky. Dešťové svody jsou zapraveny do fasády. Odvodnění dvora je vedeno přes odvodňovací stružku. Elektro přípojka je protáhnuta od sousedního domu a rozvodná skříň je umístěna na začátku průjezdu domu. [26]

Původní nájemné v krámcích a u nebytových prostor v hlavní budově činilo 550 Kč/m² ročně. V současné době se nájemné sjednává na základě dohody a cena se zde vyšplhala ročně na 1050 Kč/m². V případě bytů se jedná o částku 52,23 Kč/m²/měsíc. Provozní náklady v nájemní ceně nejsou zohledněny, jelikož každý prostor disponuje vlastním fakturačním měřidlem, který je napsán na nájemce, a hradí si jej každý sám. Město nájemcům přeúčtovává pouze vodné a stočné za užívání společného sociálního zařízení. Úklid a údržbu dvorního traktu hradí město. [26]

Cena energií patří ve městě k nejnižším v České republice, a to z toho důvodu, že Třebíč je energeticky soběstačná. Vyrábí zde teplo ekologicky z biomasy spalované s vysokou účinností. [42]

Náklady na běžnou údržbu a opravy činí na jeden malý krámk 200 Kč/měsíc. V případě nebytových prostorů v hlavní budově jsou náklady na běžnou údržbu a opravy ve výši 25 Kč/m²/měsíc. Nájemci bytů si tyto náklady hradí samostatně. Náklady na provoz a správu činí na jeden byt 290 Kč/měsíc. U malých krámků a nebytových prostorů nejsou tyto náklady hrazeny. [26]

Hlavní budova, do které je vstup z Karlova náměstí, byla vybudována v roce 1960. Všechny byty mají zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích jsou původní parkety a na chodbách i kuchyních je položeno PVC. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Ke všem bytům náleží sklepní kóje. V nebytových prostorech je položena keramická dlažba. V každém nebytovém prostoru je umístěno umyvadlo, sociální zařízení je společné ve dvorním traktu. Energetická náročnost budovy je G – mimořádně nevhodná. Celkem se zde nachází 10 bytových a 3 nebytové jednotky. [26]

V roce 2006 proběhlo zateplení průjezdu ke dvornímu traktu domu. Poté v roce 2009 následovala výměna oken a dveří. V roce 2010 proběhla rekonstrukce elektro rozvodů, hromosvodu a fasády hlavní budovy i krámků. Rekonstrukce koupelen neprobíhaly souběžně pro všechny byty. Opravy probíhaly dle finančních možností města. Nejprve byly v roce 2004 zrekonstruovány koupelny v bytech 1+kk a 1+1, poté v roce 2008 v bytech 2+1 a 3+1. [26]

Tab. č. 2 – Bytové a nebytové jednotky v hlavní budově [vlastní]

Typ jednotky	Počet jednotek v budově	Výměra v m ²
1+kk	2	31
1+1	2	42
2+1	3	54
3+1	3	65
Nebytová č. 1	1	70
Nebytová č. 2	1	110
Nebytová č. 3	1	132

6.4 VÝPOČET PLOCH

Hlavní budova, do které je vstup z Karlovo náměstí, má obestavěný prostor 3 250 m³. Z důvodu neposkytnuté projektové dokumentace, bylo provedeno měření délek pomocí laserového měřiče značky Bosch, kontrolní měření bylo provedeno pomocí měřičského pásma.



Obr. č. 18 – Laserový měřič Bosch PLR 25 [vlastní]

Obestavěný prostor malých krámků po levé a pravé straně byl stanoven na základě půjčené projektové dokumentace od městského úřadu v Třebíči.

Levá strana krámků má obestavěný prostor 1 157,85 m³ a je rozdělena na tyto části:

- prodejna (č. 1) – plocha 15 m²,
- sklad – plocha 7,28 m²,
- WC muži – plocha 5,70 m²,
- WC ženy – plochy 7,25 m²,
- prodejna (č. 2) – plocha 16,70 m²,

- podloubí – plocha 65,00 m².

Na levé straně se nachází ještě sklad s obestavěným prostorem 71,67 m³. Celkový obestavěný prostor krámků, toalet a skladu na levé straně je tedy 1 229,52 m³.

Pravá strana krámků má obestavěný prostor 691,53 m³ a je členěna na tyto části:

- prodejna (č. 3) – plocha 15,25 m²,
- sklad (menší) – plocha 7,45 m²,
- sklad (větší) – plocha 15,70 m²,
- podloubí – plocha 32,40 m².

Celkový obestavěný prostor hlavní budovy a krámků po levé a pravé straně je po zaokrouhlení 5 171,00 m³.

6.5 STANOVENÍ OCENĚNÍ

Nemovitost bude oceněna na základě tržní a netržní báze – oceňovací vyhláškou. Při oceňování komerčního objektu bude postupováno podle výnosového přístupu. V případě tržního ocenění bude použita dočasná renta a v případě oceňovací vyhlášky kombinace nákladového a výnosového způsobu.

6.5.1 Ocenění pozemků

Jelikož se oceňovaná nemovitost nachází v zastavěném území, kde se neobchoduje s pozemky, není možné provést přímé porovnání. Město Třebíč ani Žďár nad Sázavou nemá platnou cenovou mapu pozemků, proto byly pozemky oceněny na základě oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb. (ve znění pozdějších předpisů).

Tab. č. 3 – Vstupní údaje pro ocenění pozemku [vlastní]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Kraj	Vysočina	Vysočina
Okres	Třebíč	Žďár n. S.
Obec	Třebíč	Žďár n. S.
Typ obce	Město	Město
Počet obyvatel	35 691	20 847

Pokračování tab. č. 3

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Katastrální území	Vnitřní město	Město Žďár
Pozemek (p. č. st.)	65/1	251/1 a 251/2
Výměra pozemku (m ²)	936	900
Druh pozemku dle katastru nemovitostí	Zastavěná plocha a nádvoří	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele	Víceúčelový objekt	Víceúčelový objekt
Stavba oceňovaná dle § 13, 14, 35 nebo 36	ne	ne
Koeficient R	1,000	1,000
ZC v Kč/m ²	990,00	721,00
Jedná se o obec vyjmenovanou?	Ano	Ano

Pokud by součástí pozemku byla stavba oceňovaná podle § 13, 14, 35 nebo 36 (rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační a zahrádkářská chata) vynásobila by se základní cena upravená (ZCU) redukčním koeficientem (R). V obou případech je tedy koeficient R roven jedné. [7]

Jedná se o pozemky v obcích vyjmenovaných, proto se jejich cena určí na základě základní ceny. Dále se jedná o pozemky evidované katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, proto se musí vypočítat základní cena upravená (ZCU) pomocí součinu základní ceny a indexu cenového porovnání (I). Ten se vypočte jako součin indexu trhu (I_T), indexu polohy (I_P) a indexu omezujících vlivů (I_O). Indexy se zaokrouhlují na tři desetinná místa. [7]

Tab. č. 4 – Index trhu pro Třebíč [7]

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	2	0
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba	5	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovitostí	Stabilizovaná území v historických jádrech obcí	3	0,01

Pokračování tab. č. 4

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	2	0
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0
6	Povodňové riziko	Zóna rizikem tzv. 100-leté vody	3	0,95
Index I_T =				0,960

Index trhu (I_T) pro město Třebíč je 0,960.

Tab. č. 5 – Index trhu pro Žďár nad Sázavou [7]

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	2	0
2	Vlastnické vztahy	Pozemek, jehož součástí je stavba	5	0
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nemovitostí	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0
4	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	2	0
5	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0
6	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1
Index I_T =				1,000

Město Žďár nad Sázavou má hodnotu indexu trhu (I_T) 1,000, jelikož se pozemek nenachází v památkové zóně a není ohrožen povodní.

Tab. č. 6 – Index omezujících vlivů pro Třebíč [7]

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	Nevhodný tvar nebo velikost – omezující jeho využití	1	-0,01
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	3	0,00

Pokračování tab. č. 6

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	3	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Ochranné pásmo	2	-0,03
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	1	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0,00
Index I_o =				0,960

Hodnota indexu omezujících vlivů je 0,960. Vzhledem k tomu, že pozemek má tvar písmene „U“ a nachází se v ochranném, jsou jeho možnosti využití omezené.

Tab. č. 7 – Index omezujících vlivů pro Žďár nad Sázavou [7]

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
1	Geometrický tvar a velikost pozemku	Nevhodný tvar nebo velikost – omezující jeho využití	1	-0,01
2	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně; orientace SV, S a SZ	3	0,00
3	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	3	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	1	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0,00
Index I_o =				0,990

Stejně jako u Třebíče má pozemek ve Žďáru nad Sázavou nevhodný tvar, který omezuje jeho využití. Jiné omezení zde ale není, proto je hodnota indexu omezujících vlivů vyšší.

Tab. č. 8 – Index polohy pro Třebíč [7]

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Obchodní centra	2	0,1
3	Plocha pozemku v obci	Centrum obce	1	0,1
4	Možnost napojení pozemku na IS, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nem. věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0
7	Osobní hromadná doprava	MHD – centrum obce	4	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelnosti	4	0,1
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	2	0
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	1	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0
Index I_p =				0,852

Obecná míra nezaměstnanosti je na základě údajů z ČSÚ 2,0 % pro celou Českou republiku a v Kraji Vysočina je hodnota tohoto ukazatele 1,2 %. Podíl nezaměstnaných v Kraji je 2,70 %, v okrese Třebíč je podíl nezaměstnaných 3,44 %. V okrese Žďár nad Sázavou je podíl nezaměstnaných 2,85 %. V obou případech je nezaměstnanost vyšší než průměr v kraji. [22, 37]

Kriminalita zde patří k nejnižším v zemi, v Kraji připadá na 1 000 obyvatel 10,9 trestných činů, zatímco v rámci celé České republiky to je 18,7, lze tedy hovořit o bezproblémovém okolí. [22, 37]

Tab. č. 9 – Index polohy pro Žďár nad Sázavou [7]

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Obchodní centra	2	0,1
3	Plocha pozemku v obci	Centrum obce	1	0,1
4	Možnost napojení pozemku na IS, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	1	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nem. věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0
7	Osobní hromadná doprava	MHD – centrum obce	4	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelnosti	4	0,1
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	2	0
10	Nezaměstnanost	Vyšší než je průměr v kraji	1	-0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0
Index I_p =				0,852

Následující **tab. č. 10** udává výpočet základní ceny upravené pro pozemky v Třebíči a Žďáru nad Sázavou. Index cenového porovnání se vypočítá jako součin indexu trhu, omezujících vlivů a polohy (viz následující **rovnice č. 24 a 25**). [7]

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 0,960 \times 0,960 \times 0,852 = 0,785 \text{ (pro Třebíč)} \quad (24)$$

$$I = I_T \times I_O \times I_P = 1,000 \times 0,990 \times 0,852 = 0,843 \text{ (pro Žďár n. S.)} \quad (25)$$

Základní cena upravená je poté dána součinem základní ceny a indexu cenového porovnání (viz **rovnice č. 26 a 27**). [7]

$$ZCU = ZC \times I = 990,00 \times 0,785 = 777,35 \text{ Kč/m}^2 \text{ (pro Třebíč)} \quad (26)$$

$$ZCU = ZC \times I = 721,00 \times 0,843 = 608,15 \text{ Kč/m}^2 \text{ (pro Žďár n. S.)} \quad (27)$$

Základní cena upravená má pro pozemek v Třebíči hodnotu 777,35 Kč/m² a pro pozemek ve Žďáru nad Sázavou 608,15 Kč/m².

Tab. č. 10 – Cena pozemku bez staveb pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [7]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Základní cena (Kč/m ²)	990,00	721,00
Index trhu	0,960	1,000
Index omezujících vlivů	0,960	0,990
Index polohy	0,865	0,852
Index cenového porovnání	0,797	0,843
Základní cena upravená (Kč/m ²)	789,21	608,15
Koeficient redukce	1,000	1,00
Výměra pozemku (m ²)	936,00	900,00
Cena pozemku bez staveb (Kč)	727 600,69	547 334,17

Hodnota pozemku, vypočtená podle oceňovací vyhlášky, je po zaokrouhlení ve městě Třebíč 727 601 Kč a ve Žďáru nad Sázavou 547 334 Kč.

6.5.2 Tržní ocenění

Ocenění komerční nemovitosti se vypočítá pomocí výnosového přístupu na základě dočasné renty. Dočasná renta je uvažována na 50 let, protože po tuto dobu nejsou plánované žádné rekonstrukce či modernizace budov.

Nejprve je nutné určit hrubý příjem z pronájmu pomocí přímého porovnání, které je rozděleno na nebytové prostory krámků, nebytové prostory v hlavní budově a byty, které se také nachází v hlavní budově.

Přímé porovnání

Přímé porovnání (část 1A a 2A) stanovuje cenu za m² pronajaté plochy u malých krámků na levé a pravé straně. K porovnání v Třebíči byly použity vzorky nacházející se v památkové zóně.

V současné době se nájemné u nebytových prostorů sjednává na základě dohody a cena zde činí 1050 Kč/m² za rok. V přepočtu se jedná o 87,50 Kč/m² pronajaté plochy za měsíc. Provozní náklady zde nejsou započítávány, protože každý prostor disponuje vlastním fakturačním měřidlem, které je přepsáno na nájemce.

Následující **tab. č. 11** upravuje vstupní údaje o oceňovaném a porovnávaném prostoru ve městě Třebíči.

Tab. č. 11 – Vstupní údaje pro přímé porovnání (malé krámky) v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1A				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Karlovo nám.	prodejna + sklad	15-17	dlažba, umyvadlo, cihla, dřevěná okna i dveře, reklamní plocha na domě, keramická dlažba, ENB:G, soc. zař. společné
1	Jihlavská brána	jedna místnost	18	reklamní plocha na domě, koberec, cihla, sociální zařízení společné, ENB:G, okna dřevěná
2	Jihlavská brána	jedna místnost	25	umyvadlo, soc. zař. společné, dřevěná okna, ENB: G, koberec, cihla
3	Jihlavská brána	jedna místnost	27	dřevěná okna, sociální zařízení společné, ENB:G, koberec, cihla, zabezpečovací zařízení
4	Karlovo nám.	tři místnosti + čekárna	34	vlastní soc. zařízení, čekárna, lino, dlažba, cihla, ENB:G, plastová okna
5	Karlovo nám.	jedna místnost	17	PVC, dřevěná okna, umyvadlo, ENB:G, soc. zař. společné, cihla
6	Karlovo nám.	dvě místnosti + sklad	32	PVC, dřevěná okna, vlastní kuchyňka, WC, sprcha, ENB:G, cihla
7	Karlovo nám.	jedna místnost + sklad	25	umyvadlo, dřevěná okna, ENB: G, dlažba, smíšená stavba, soc. zař. společné
8	Karlovo nám.	dvě místnosti	40	dvě místnosti, vlastní sociální zařízení a kuchyňka, keramická dlažba, ENB:G, cihla

Následující **tab. č. 12** udává vstupní údaje, které slouží jako podklad pro provedení přímého porovnání ve městě Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 12 – Vstupní údaje pro přímé porovnání (malé krámky) ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1A				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	nám. Republiky	Prodejna + sklad	15-17	Dlažba, umyvadlo, cihla, dřevěná okna i dveře, reklamní plocha na domě, keramická dlažba, ENB:G, soc. zař. společné
1	nám. Republiky	jedna místnost	25	Reklamní plocha na domě, cihla, ENB:G, plastová okna, PVC, sociální zařízení společné
2	Nádražní	jedna místnost	19	Reklamní plocha na domě, sociální zařízení společné, cihla, ENB: G, parkovací místo, PVC, plastová okna
3	nám. Republiky	jedna místnost	20	kuchyňský kout, plastová okna, reklamní plocha na domě, koberec, stavba kamenná, ENB: nevedeno, parkovací místo,
4	Nádražní	jedna místnost	22	Vlastní sociální zařízení, cihla, ENB:C, plastová okna, bez reklamní plochy na domě
5	Strojírenská	jedna místnost	22	Parkovací místo, cihla, ENB:G, sociální zařízení společné, plastová okna, podlaha nevedena
6	Strojírenská	jedna místnost	24	Parkovací místo, cihla, ENB:G, sociální zařízení společné, plastová okna, podlaha nevedena
7	Havlíčkovo nám.	jedna místnost	26	Parkovací místo, cihla, ENB: nevedeno, sociální zařízení společné, plastová okna, koberec, bez reklamní plochy na domě
8	nám. Republiky	jedna místnost	16	parkovací místo, cihla, ENB:C, vlastní soc. zařízení, dřevěná okna, dlažba, bez reklamní plochy

Následující **tab. č. 13 a 14** upravují požadovanou cenu z inzerce pomocí stanovených koeficientů. Nejprve se požadovaná cena za m²/měsíc vynásobí koeficientem redukce na pramen ceny (K_{CR}). Tento koeficient zohledňuje fakt, že inzerovaná cena nemusí být skutečná cena pronájmu, kterou mezi sebou nájemce a pronajímatel sjednají v nájemní smlouvě. Koeficienty K_1 až K_9 byly stanoveny pro vzorky ve Žďáru n. S. i v Třebíči totožně:

- K₁ lokalita,
- K₂ stavebně technický stav prostoru,
- K₃ stavebně technický stav domu,
- K₄ dispozice,
- K₅ reklamní plocha na domě,
- K₆ velikost užitné plochy prostoru,
- K₇ příslušenství prostoru,
- K₈ energetická náročnost budovy,
- K₉ úvaha znalce.

Stavebně technický stav prostor zohledňuje, zda se jedná o budovu zděnou, panelovou nebo smíšenou. Dispozice zohledňuje fakt, že prostory v malých krámcích jsou pronajímány se skladem a velikost užitné plochy tak zahrnuje i plochu skladu.

Některé nebytové prostory mají současně v ceně pronájmu zahrnutou i reklamní plochu na domě. Příslušenství zde zahrnuje zabezpečovací zařízení, parkovací místo a klimatizaci.

Tab. č. 13 – Výpočet odvozené ceny malých krámků v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2A															
Č.	Cena požadovaná		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav prostoru	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Reklamní plocha na domě	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	2 500	139	0,98	136	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	139
2	2 500	100	0,98	98	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	101
3	2 700	100	0,98	98	1,00	0,99	1,00	0,99	0,99	0,99	1,01	1,00	1,00	0,97	101
4	2 348	69	0,98	68	1,00	1,02	1,00	1,02	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	1,01	67
5	2 280	134	0,98	96	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	98
6	2 500	78	0,98	78	1,00	1,03	1,00	1,01	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	1,01	77
7	7 000	280	0,98	274	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	283
8	8 000	200	0,98	196	1,00	1,02	1,00	0,99	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	0,98	200
Celkem průměr				131											133

Tab. č. 14 - Výpočet odvozené ceny malých krámků ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2A															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav prostoru	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Reklamní plocha na domě	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	5 000	200	0,98	196	1,00	1,01	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	198
2	4 000	211	0,98	206	1,00	1,01	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	204
3	1 667	83	0,98	82	1,00	1,02	0,98	0,99	1,00	1,00	1,01	0,99	1,00	0,99	83
4	2 500	114	0,98	111	1,00	1,02	1,00	0,99	0,99	0,99	1,00	1,03	1,00	1,02	109
5	4 600	209	0,98	86	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99	1,01	1,00	1,00	0,97	89
6	4 600	192	0,98	114	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	0,99	1,01	1,00	1,00	0,97	118
7	5 400	208	0,98	204	1,00	1,01	1,00	0,99	1,00	0,99	1,01	1,04	1,00	1,04	196
8	4 000	250	0,98	245	1,00	1,01	1,00	0,99	0,99	1,00	1,01	1,03	1,00	1,03	238
Celkem průměr				156											154

Cena pronajaté plochy u malých krámků na levé a pravé straně je v Třebíči 133 Kč/m²/měsíc a ve Žďáru nad Sázavou 154 Kč/m²/měsíc.

Přímé porovnání (část 1B a 2B) stanovuje cenu za m² pronajaté plochy u prostorů nacházejících se v hlavní budově. K porovnání v Třebíči byly opět použity vzorky nacházející se v památkové zóně.

Tab. č. 15 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (nebytové prostory) v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1B				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Karlovo náměstí	jedna místnost	70-132	keramická dlažba, dřevěná okna, reklamní plocha na domě, cihla, umyvadlo, ENB:G, soc. zař. společné
1	Jihlavská brána	jedna místnost	106	reklamní plocha na domě, umyvadlo, koberec, ENB:G, cihla, dřevěná okna
2	Karlovo náměstí	dvě místnosti + sklad	170	koupelna se sprchovým koutem, umyvadlo, dlažba, ENB: G, smíšená
3	Karlovo náměstí	jedna místnost	223	vlastní kuchyňka, sociální zařízení, sprcha, cihla, ENB:G, dřevěná okna
4	Bedřicha Václavka	dvě místnosti	76	kuchyňka, vlastní sociální zařízení, cihla, ENB:G, reklamní plocha na domě, dřevěná okna
5	Soukopova	jedna místnost	95	vlastní kuchyňka, sociální zařízení, dlažba, reklamní plocha na domě, 1 parkovací místo, ENB:C, smíšená, plastová okna
6	Jihlavská brána	jedna místnost	70	plastová okna, balkon, PVC, zabezpečovací zařízení, společné soc. zař., ENB:G, cihla
7	Karlovo náměstí	dvě místnosti + sklad	56	vlastní kuchyňka a sociální zařízení, koberec, dřevěná okna, ENB: G, cihla
8	Jihlavská brána	jedna místnost	63	dřevěná okna, zabezpečovací zařízení, koberec, ENB: G, cihla

Tab. č. 16 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (nebytové prostory) ve Žďáru n. S. [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1B				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	nám. Republiky	jedna místnost	70-132	keramická dlažba, dřevěná okna, reklamní plocha na domě, cihla, umyvadlo, ENB:G, soc. zař. Společné
1	Brněnská	jedna místnost	160	Kuchyňský kout, WC, sprcha, parkovací místo, plastová okna, reklamní plocha na domě, smíšená, ENB:G, dlažba
2	Veselská	jedna místnost	112	Plastová okna, kuchyňka, sprchový kout, WC, reklamní plocha na domě, cihla, dlažba, ENB:G
3	Veselská	jedna místnost	110	Vlastní sociální zařízení, cihla, dlažba, plastová okna, bez reklamní plochy na domě, ENB:G
4	Brněnská	tři místnosti	94	kuchyňka, parkovací místo, reklamní plocha, koberec, plastová okna, cihla, ENB:G
5	Brodská	tři místnosti	100	společné sociální zařízení, plastová okna, cihla, původní lino, ENB:G
6	nám. Republiky	dvě místnosti	73	klimatizace, společné sociální zařízení a kuchyňka, ENB: G, cihla, dlažba, plastová okna
7	nám. Republiky	jedna místnost	65	cihla, dlažba, společné sociální zařízení a kuchyňka, plastová okna, sklad, ENB:C
8	nám. Republiky	jedna místnost	97	PVC, plstová okna, parkovací místo, sociální zařízení společné, reklamní plocha na domě, ENB:G, cihla

Koeficienty K_1 až K_9 byly stanoveny stejně, jako v případě malých krámků. Příslušenství zde zahrnuje balkon, parkovací místo, zabezpečovací zařízení či klimatizaci.

Tab. č. 17 - Výpočet odvozené ceny nebytových prostorů v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2B															
Č.	Cena požadovaná		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňované ho objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav prostoru	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Reklamní plocha na domě	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	11 000	104	0,98	102	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	103
2	35 000	206	0,98	202	1,00	1,01	0,99	1,01	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	204
3	12 080	54	0,98	53	1,00	1,03	1,00	0,99	0,99	0,98	1,00	1,00	1,00	0,99	54
4	17 000	224	0,98	219	1,00	1,02	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	217
5	17 000	179	0,98	175	1,00	1,02	0,99	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02	1,00	1,03	170
6	6 000	86	0,98	84	1,00	1,01	1,00	0,99	0,99	1,00	1,02	1,00	1,00	1,01	83
7	5 500	98	0,98	96	1,00	1,02	1,00	1,01	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	1,03	93
8	5 000	79	0,98	78	1,00	0,99	1,00	0,99	0,99	1,01	1,01	1,00	1,00	0,99	79
Celkem průměr				126											125

Tab. č. 18 - Výpočet odvozené ceny nebytových prostorů ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2B															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav prostoru	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Reklamní plocha na domě	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	20 000	125	0,98	123	0,98	1,04	0,99	0,99	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	123
2	17 000	152	0,98	149	1,00	1,03	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	146
3	14 000	127	0,98	125	1,00	1,02	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	125
4	9 000	96	0,98	94	0,98	1,02	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,02	92
5	8 000	80	0,98	78	0,99	1,01	1,00	0,99	0,99	1,00	1,01	1,00	1,00	0,99	79
6	8 000	110	0,98	107	1,00	1,01	1,00	0,99	0,99	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	107
7	8 000	123	0,98	121	1,00	1,01	1,00	1,00	0,99	1,01	1,00	1,03	1,00	1,04	116
8	11 317	117	0,98	114	1,00	1,01	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	113
Celkem průměr				114											113

Cena pronajaté plochy nebytových prostorů v hlavní budově je v Třebíči 125 Kč/m²/měsíc a ve Žďáru nad Sázavou 113 Kč/m²/měsíc.

Následující přímé porovnání (část 1C/2C až 1F/2F) se týká bytů, které se nachází v hlavní budově. Byty byly rozděleny dle dispozic. V hlavní budově se nachází byty 1+kk, 1+1, 2+1 a 3+1. Město Třebíč pronajímá tyto byty za 52,23 Kč/m²/měsíc. Provozní náklady v této části nejsou zohledněny. Každý byt disponuje vlastním fakturačním měřidlem, který je přepsán přímo na nájemce.

V MPZ se v době tvorby databáze nenabízely žádné byty k pronájmu. Do přímého porovnání byly tedy použity vzorky nacházející se mimo MPZ. Tato skutečnost byla zohledněna v koeficientu K₁ – lokalita. Průměrná cena za m², za kterou se nabízí byty v Třebíči soukromými vlastníky je i 5x větší než cena sjednaná v nájemních smlouvách u městských bytů.

Do přímého porovnání v části 1C/2C u dispozici 1+kk byly zahrnuty i byty s dispozicí 1+1, a to z toho důvodu, že během tvorby databáze se nabízelo těchto bytů málo. Rozdílná dispozice byla zohledněna v koeficientu K₄ – dispozice.

Tab. č. 19 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+kk) v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1C				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Karlovo náměstí	1+kk	31,00	zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	Riegrova	1+kk	30	zděné jádro, cihla, ENB: G, PVC, plastová okna
2	Riegrova	1+kk	37	plastová okna, zděné jádro, cihla, ENB: G, PVC
3	Okrajová	1+kk	32	plastová okna, panel, sklep, bez balkonu, zděné jádro, PVC, ENB:F
4	Okrajová	1+1	37	zděné jádro, panel, ENB: C, PVC, balkon, výtah, plastová okna
5	Obránců míru	1+1	42	zděné jádro, panel, ENB:C, výtah, sklep, balkon, PVC, plastová okna

Pokračování tab. č. 19

Přímé porovnání - část 1C				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
6	Hartmannova	1+1	32	umakart, balkon, sklepní kóje, ENB: G, plastová okna, původní lino, panel

I v případě Žďáru nad Sázavou byly do přímého porovnání zahrnuty také byty o dispozici 1+1. Během tvorby databáze a stanovování ocenění se nabízely pouze tři byty.

Tab. č. 20 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+kk) ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1C				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	nám. Republiky	1+kk	31,00	Zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	Libušínská	1+1	33	Po rekonstrukci, balkon, výtah, plastová okna, PVC, sklep, ENB:G, panel
2	Nádražní	1+1	34	Po rekonstrukci, balkon, výtah, plastová okna, PVC, bez sklepu, ENB:G, cihla
3	Švermova	1+1	36	Po rekonstrukci, zděné jádro, nové rozvody elektřiny a vody, plastová okna, výtah, sklep, balkon, cihla, ENB: nevedeno

Koeficienty K₁ až K₉ byly stanoveny pro byty obdobně, jako v případě nebytových prostorů:

- K₁ lokalita,
- K₂ stavebně technický stav bytu,
- K₃ stavebně technický stav domu,
- K₄ dispozice,
- K₅ garáž/parkovací místo,
- K₆ velikost užitné plochy bytu,
- K₇ příslušenství bytu,
- K₈ energetická náročnost budovy,
- K₉ úvaha znalce.

Příslušenství zde zahrnuje balkon, parkovací místo či garáž, sklep nebo výtah.

Tab. č. 21 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+kk v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2C															
Č.	Cena požadovaná		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	8 500	283	0,98	278	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	278
2	9 000	243	0,98	238	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	0,99	241
3	9 500	297	0,98	291	0,99	1,02	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,01	288
4	10 000	270	0,98	265	0,99	1,02	0,99	1,01	1,00	0,99	1,01	1,04	1,00	1,05	252
5	8 500	202	0,98	198	0,99	1,02	0,99	1,01	1,00	0,98	1,02	1,04	1,00	1,05	189
6	8 000	250	0,98	245	0,99	1,00	0,99	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	245
Celkem průměr				253											249

Tab. č. 22 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+kk ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2C															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ Parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	11 000	333	0,98	327	1,00	1,02	0,99	1,01	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,04	314
2	10 000	294	0,98	288	1,00	1,02	1,00	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,04	277
3	5 500	153	0,98	150	1,00	1,02	1,00	1,01	1,00	0,99	1,02	0,99	1,00	1,03	145
Celkem průměr				307											245

Pro dispozice 1+kk byla stanovena cena oceňovaného objektu v Třebíči na 249 Kč/m²/měsíc a ve Žďáru nad Sázavou na 245 Kč/m²/měsíc. V přímém porovnání (část 1D/2D) byly u Třebíče použity stejné vzorky jako v případě dispozice 1+kk.

Tab. č. 23 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+1) v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1D				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Karlovo náměstí	1+1	42,00	Zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	Okrajová	1+1	37	Zděné jádro, panel, ENB: C, PVC, balkon, výtah
2	Obránců míru	1+1	42	Zděné jádro, panel, ENB:C, výtah, sklep, balkon, komora, PVC
3	Hartmannova	1+1	32	Umakart, balkon, sklepní kóje, ENB: G
4	Riegrova	1+kk	30	Zděné jádro, cihla, ENB: G, PVC, plastová okna
5	Riegrova	1+kk	37	Zděné jádro, cihla, ENB: G, PVC, plastová okna
6	Okrajová	1+kk	32	Plastová okna, panel, sklep, bez balkonu, zděné jádro, PVC, ENB:F

Do přímého porovnání bytů 1+1 jsou v případě Žďáru zahrnuty i byty o dispozici 2+kk s menší výměrou (viz následující **tab. č. 24**). Tento rozdíl je zohledněn v následující **tab. č. 26** v koeficientu K₄ – dispozice.

Tab. č. 24 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+1) ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1D				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	nám. Republiky	1+1	42,00	Zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	Libušínská	1+1	33	Po rekonstrukci, balkon, výtah, plastová okna, PVC, sklep, ENB:G, panel
2	Nádražní	1+1	34	Po rekonstrukci, balkon, výtah, plastová okna, PVC, bez sklepu, ENB:G, cihla
3	Nádražní	2+kk	45	Po rekonstrukci, bez sklepa, bez výtahu, bez balkonu, cihla, PVC, plastová okna, ENB:G
4	Švermova	1+1	36	Po rekonstrukci, zděné jádro, plastová okna, nové rozvody elektřiny a vody, výtah, sklep, balkon, PVC, cihla, ENB: neuvedeno
5	Hrnčířská	2+kk	46	Novostavba, balkon, sklepní kóje, cihla, ENB:C, výtah, PVC, plastová okna
6	Studentská	1+1	36	Původní koupelna, výtah, panel, balkon, plastová okna, PVC, sklep, ENB: D

Koeficienty K₁ až K₉ byly stanoveny pro dispozici 1+1 stejně, jako v případě bytů 1+kk:

- K₁ lokalita,
- K₂ stavebně technický stav bytu,
- K₃ stavebně technický stav domu,
- K₄ dispozice,
- K₅ garáž/parkovací místo,
- K₆ velikost užitné plochy bytu,
- K₇ příslušenství bytu,
- K₈ energetická náročnost budovy,
- K₉ úvaha znalce.

Příslušenství zde zahrnuje balkon, parkovací místo či garáž, sklep nebo výtah.

Tab. č. 25 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+1 v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2D															
Č.	Cena požadovaná		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ Parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	10 000	270	0,98	265	0,99	1,02	0,99	1,00	1,00	0,99	1,01	1,04	1,00	1,04	255
2	8 500	202	0,98	198	0,99	1,02	0,99	1,00	1,00	0,98	1,02	1,04	1,00	1,04	191
3	8 000	250	0,98	245	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	0,99	247
4	8 500	283	0,98	278	0,99	1,02	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	278
5	9 000	243	0,98	238	0,99	1,02	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	241
6	9 500	297	0,98	291	0,99	1,02	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	291
Celkem průměr				253											250

Tab. č. 26 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+1 ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2D															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po KCR	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	I ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ Parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	11 000	333	0,98	327	1,00	1,02	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00	1,04	314
2	10 000	294	0,98	288	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00	1,04	277
3	9 600	213	0,98	209	1,00	1,02	1,00	1,01	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,02	205
4	5 500	153	0,98	150	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	1,02	0,99	1,00	1,02	147
5	10 900	237	0,98	232	0,99	1,02	1,00	1,01	1,00	1,00	1,02	1,03	1,00	1,07	217
6	8 000	222	0,98	218	1,00	1,01	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02	1,02	1,00	1,05	207
Celkem průměr				275											228

Pro dispozice 1+1 činí cena oceňovaného objektu v Třebíči na 250 Kč/m²/měsíc a ve Žďáru nad Sázavou na 228 Kč/m²/měsíc.

Následující **tab. č. 27** udává srovnávací vzorky pro dispozice 2+1 ve městě Třebíč.

Tab. č. 27 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 2+1) v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1E				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Karlovo náměstí	2+1	54,00	zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	L. Pokorného	2+1	50	umakart, smíšená, ENB:G, balkon, původní lino, plastová okna, bez sklepu
2	Demlova	2+1	54	cihla, zděné jádro, výtah, bez balkonu, 2 sklepy, ENB:G, nové PVC, plastová okna
3	Obránců míru	2+1	54	zděné jádro, plastová okna, nové PVC, sklep, ENB:G, panel, bez balkonu
4	Novodvorská	2+1	57	výtah, balkon, Umakart, sklepní kóje, původní lino, ENB: G, panel, plastová okna
5	Lavického	2+1	58	cihla, zděné jádro, výtah, ENB:G, nové PVC, plastová okna, bez balkonu a sklepa
6	Tolstého	2+1	58	plastová okna, umakart, původní lino, balkon, ENB:C, sklep, panel, bez výtahu
7	Cyrilometodějská	2+1	62	dřevěná okna, původní lino, cihla, bez balkonu, sklepu a výtahu, ENB:G, umakart
8	Otmarova	2+1	69	zděné jádro, sklep, cihla, ENB:E, plastová okna, bez balkonu a výtahu, PVC
9	Otmarova	2+1	75	zděné jádro, cihla, ENB: D, plastová okna, bez sklepu, balkonu a výtahu, PVC

Do přímého porovnání jsou u dispozic 2+1 ve Žďáru nad Sázavou zahrnuty i byty 2+kk s větší výměrou (viz **tab. č. 28**).

Tab. č. 28 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 2+1) ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1E				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	nám. Republiky	2+1	54,00	Zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	Strojírenská	2+1	65	Po rekonstrukci, cihla, zahrada, plastová okna, PVC, sklep, bez výtahu, ENB:G
2	Nádražní	2+kk	45	Po rekonstrukci, bez sklepa, bez výtahu, bez balkonu, cihla, PVC, plastová okna, ENB:G
3	Nádražní	2+kk	60	Plastová okna, po rekonstrukci, cihla, PVC, bez balkonu, bez sklepa, bez výtahu, ENB: nevedeno
4	Kupecká	2+kk	62	Zahrada, sklep, garážové stání, cihla, novostavba, PVC, plastová okna, terasa, ENB:G
5	nám. Republiky	2+kk	52	Terasa, parkovací místo, sklepní kóje, po rekonstrukci, PVC, plastová okna, cihla, bez výtahu, ENB:C
6	nám. Republiky	2+kk	66	Bez balkonu, parkovací místo, sklepní kóje, cihla, po rekonstrukci, plastová okna, PVC, bez výtahu, ENB:C
7	Nezvalova	2+1	58	Cihla, balkon, výtah, plastová okna, cihla, PVC, zděné jádro, sklep, ENB: nevedeno
8	Dolní	2+1	53	Výtah, PVC, plastová okna, po rekonstrukci, panel, balkon, ENB: nevedeno
9	Brodská	2+1	55	Bez výtahu, sklep, balkon, částečná rekonstrukce (nová koupelna), plastová okna, cihla, PVC, ENB: nevedeno
10	Brodská	2+1	54	Původní stav, cihla, ENB:G bez výtahu, bez sklepu, plastová okna, bez balkonu

Koeficienty úpravy ceny byly stanoveny stejně, jako u předchozích dispozic:

- K₁ lokalita,
- K₂ stavebně technický stav bytu,
- K₃ stavebně technický stav domu,
- K₄ dispozice,
- K₅ garáž/parkovací místo,
- K₆ velikost užitné plochy bytu,
- K₇ příslušenství bytu,
- K₈ energetická náročnost budovy,
- K₉ úvaha znalce.

Příslušenství zde opět zahrnuje balkon, parkovací místo či garáž, sklep nebo výtah. Zahrnutí bytů o jiné dispozici upravuje koeficient K₄ – dispozice.

Tab. č. 29 - Výpočet odvozené ceny bytů 2+1 v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2E															
Č.	Cena požadovaná		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ Parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	8500	170	0,98	167	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	168
2	12 000	222	0,98	218	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	1,00	1,02	214
3	9 200	170	0,98	167	0,99	1,02	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	167
4	13 000	228	0,98	224	0,99	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	1,02	1,00	1,00	0,99	226
5	11 000	190	0,98	186	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	188
6	10 000	172	0,98	169	0,98	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	1,01	1,04	1,00	1,01	167
7	8 830	142	0,98	140	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,98	0,99	1,00	1,00	0,96	145
8	13 000	188	0,98	185	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,02	1,00	1,01	183
9	12 000	160	0,98	157	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,97	0,99	1,03	1,00	1,01	155
Celkem průměr				179											179

Tab. č. 30 - Výpočet odvozené ceny bytů 2+1 ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2E															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po KCR	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ Parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	9000	138	0,98	136	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	136
2	9 600	213	0,98	209	1,00	1,02	1,00	0,99	1,00	1,01	0,99	1,00	1,00	1,01	207
3	11 000	183	0,98	180	1,00	1,02	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	0,99	182
4	12 000	194	0,98	190	0,99	1,02	1,00	0,99	1,00	0,99	1,02	1,00	1,00	1,01	188
5	12 000	231	0,98	226	1,00	1,02	1,00	0,99	1,01	1,00	1,01	1,03	1,00	1,06	213
6	11 000	167	0,98	163	1,00	1,02	1,00	0,99	1,01	0,99	1,00	1,03	1,00	1,04	157
7	10 000	172	0,98	169	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	1,00	1,03	164
8	9 500	179	0,98	176	1,00	1,02	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	176
9	12 500	227	0,98	223	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	0,99	1,00	0,99	225
10	9 000	167	0,98	163	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,98	167
Celkem průměr				182											181

Výše odvozené ceny oceňovaného objektu pro dispozici 2+1 činí ve městě Třebíč 179 Kč/m²/měsíc a ve Žďáru nad Sázavou 181 Kč/m²/měsíc.

Poslední přímé porovnání (část 1F/2F) je sestaveno pro byty o dispozici 3+1. Následující **tab. č. 31** udává vstupní údaje pro přímé porovnání ve městě Třebíč.

Tab. č. 31 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 3+1) v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1F				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Karlovo náměstí	3+1	65,00	Zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	Dukovanská	3+1	58	Výtah, umakart, sklep, panel, plastová okna, balkon, ENB:C, původní lino
2	Lidická	3+1	65	Cihla, balkon, parkety v pokojích, původní lino v kuchyni a chodbě, ENB: B, sklep, bez výtahu, plastová okna, zděná koupelna
3	Nádražní	3+1	66	Cihla, ENB:G, bez výtahu a sklepu, novostavba, plastová okna
4	Kmochova	3+1	71	Plastová okna, parkovací místo v ceně, zděná koupelna, balkon, cihla, sklep, ENB:G, bez výtahu, PVC
5	Dr. Holubce	3+1	72	Panel, výtah, zděné jádro, sklep, balkon, ENB: C, PVC, plastová okna
6	Dukovanská	3+1	73	Panel, výtah, Zděné jádro, sklepní kóje, ENB:G, balkon, plastová okna, dlažba, PVC
7	Kpt. Jaroše	3+1	73	Balkon, sklepní kóje, plastová okna, zděné jádro, ENB:G, panel, bez výtahu, PVC
8	Scholhornova	3+1	74	Cihla, balkon, sklep, PVC, ENB:G, plastová okna, bez výtahu, zděné
9	Okružní	3+1	77	Balkon, bez výtahu, plastová okna, zděné jádro, sklep, panel, ENB:G, PVC

Pokračování tab. č. 31

Přímé porovnání - část 1F				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
10	Revoluční	3+1	69	Cihla, plastová okna, Umakart, parkety, původní lino, ENB: G, bez výtahu, balkon, bez sklepu

U Žďáru nad Sázavou je do přímého porovnání zahrnut i jeden byt o dispozici 3+kk (viz **tab. č. 32**).

Tab. č. 32 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 3+1) ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 1F				
Č.	Lokalita	Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	nám. Republiky	3+1	65,00	Zděné jádro s keramickou dlažbou, v pokojích parkety, kuchyně a chodba PVC, dřevěná okna s dvojsklem, ENB: G, cihla, sklepní kóje
1	Neumannova	3+1	64	Po rekonstrukci, balkon, cihla, bez výtahu, bez sklepa, PVC, plastová okna, ENB: G
2	Kopečná	3+1	66	Cihla, bez výtahu, plastová okna, zděné jádro, parkety, sklep, bez balkonu, ENB:G
3	Nezvalova	3+1	69	Balkon, zděné jádro, parkety, sklep, výtah, cihla, plastová okna, ENB: nevedeno
4	Palachova	3+1	73	Balkon, výtah, sklepní kóje, původní stav, plastová okna, panel, ENB:G
5	Lesní	3+1	75	Cihla, po rekonstrukci, PVC, dva balkony, plastová okna, sklep, bez výtahu, ENB:C
6	Luční	3+1	76	Bez výtahu, původní stav, sklep, cihla, dřevěná okna, původní parkety, balkon, ENB: nevedeno
7	Nádražní	3+kk	94	Po rekonstrukci, dřevěná okna, parkování, cihla, bez výtahu, parkety, bez sklepu, bez balkonu, ENB:G

Koeficienty úpravy ceny byly stanoveny opět stejně jako u předchozích dispozic.

Tab. č. 33 - Výpočet odvozené ceny bytů 3+1 v Třebíči [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2F															
Č.	Cena požadovaná		K _{CR}	Cena po K _{CR}	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ Parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znalce	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	11000	190	0,98	186	0,98	1,00	0,99	1,00	1,00	1,01	1,02	1,04	1,00	1,04	179
2	11 000	169	0,98	166	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,05	1,00	1,05	158
3	12 500	189	0,98	186	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	186
4	13 000	183	0,98	179	0,98	1,02	1,00	1,00	1,01	0,99	1,01	1,00	1,00	1,01	178
5	15 500	215	0,98	211	0,98	1,02	0,99	1,00	1,00	0,98	1,02	1,04	1,00	1,03	205
6	14 900	204	0,98	200	0,98	1,02	0,99	1,00	1,00	0,98	1,02	1,00	1,00	0,99	202
7	14 000	192	0,98	188	0,99	1,02	0,99	1,00	1,00	0,98	1,01	1,00	1,00	0,99	190
8	15 900	215	0,98	211	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,01	1,00	1,00	1,00	211
9	13 000	169	0,98	165	0,97	1,02	0,99	1,00	1,00	0,98	1,01	1,00	1,00	0,97	171
10	10 000	145	0,98	142	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,97	146
Celkem průměr				183											183

Tab. č. 34 - Výpočet odvozené ceny bytů 3+1 ve Žďáru nad Sázavou [vlastní, 23]

Přímé porovnání - část 2F															
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		K _{CR}	Cena po KCR	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	K ₈	K ₉	l ₀	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měs	Kč/m ² /měs		Kč/m ² /měs	Lokalita	Stavebně technický stav bytu	Stavebně technický stav domu	Dispozice	Garáž/ Parkovací místo	Velikost užitné plochy	Příslušenství	ENB	Úvaha znance	K ₁ × ... × K ₈	Kč/m ² /měs
1	14000	219	0,98	214	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	210
2	13 000	197	0,98	193	0,99	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	193
3	13 000	188	0,98	185	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	0,99	1,00	1,02	181
4	9 500	130	0,98	128	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	128
5	13 000	173	0,98	170	0,98	1,02	1,00	1,00	1,00	0,99	1,02	1,03	1,00	1,04	163
6	12 500	164	0,98	161	0,99	0,99	1,00	1,00	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	0,96	168
7	13 500	144	0,98	141	1,00	1,00	1,00	0,99	1,01	0,97	0,99	1,00	1,00	0,96	147
Celkem průměr				170											170

Ve městě Třebíč činí cena oceňovaného objektu odvozená 183 Kč/m²/měsíc a ve Žďáru nad Sázavou 170 Kč/m²/měsíc pro město Žďár nad Sázavou.

Následující **tab. č. 35 až 38** udávají shrnutí odvozených cen oceňovaného objektu v Kč/m²/měsíc pro malé krámků a nebytové prostory v hlavní budově. V případě malých krámků na levé a pravé straně se s prodejní plochou zároveň pronajímá i sklad. Tato skutečnost byla zohledněna již v koeficientech (konkrétně koeficient K₄ – dispozice).

Tab. č. 35 – Hrubý roční výnos z malých krámků v Třebíči [vlastní]

Typ	Výměra	Sklad	Kč/m ² /měs	Kč/měsíc	Počet	Kč/ročně
Prodejna č. 1	15,10	7,28	133,00	2 982,29	6	214 725,11
Prodejna č. 2	16,70	7,28	133,00	3 195,50	2	76 692,11
Prodejna č. 3	15,25	7,45	133,00	3 024,94	3	108 897,68
Prodejna č. 3 - větší sklad	15,25	15,70	133,00	4 116,35	1	49 396,20
					Celkem	449 711,10

Hrubý roční výnos z malých krámků činí po zaokrouhlení 449 711 Kč pro město Třebíč a 535 822 Kč pro město Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 36 – Hrubý roční výnos z malých krámků ve Žďáru nad Sázavou [vlastní]

Typ	Výměra	Sklad	Kč/m ² /měs	Kč/měsíc	Počet	Kč/ročně
Prodejna č. 1	15,10	7,28	159,00	3 552,59	6	255 786,53
Prodejna č. 2	16,70	7,28	159,00	3 806,57	2	91 357,77
Prodejna č. 3	15,25	7,45	159,00	3 603,39	3	129 721,94
Prodejna č. 3 - větší sklad	15,25	15,70	159,00	4 912,99	1	58 955,86
					Celkem	535 822,11

V hlavní budově se pronajímají nebytové prostory a byty. **Tab. č. 37 a 38** udávají celkový hrubý výnos z nebytových prostorů, které se nacházejí v přízemí objektu.

Tab. č. 37 – Hrubý výnos z nebytových prostorů v Třebíči [vlastní]

Typ	Výměra	Kč/m ² /měsíc	Kč/měsíc	Počet	Kč/ročně
Nebytový prostor č. 1	70	125,00	8 774,51	1	105 294,08
Nebytový prostor č. 2	110	125,00	13 788,51	1	165 462,13
Nebytový prostor č. 3	132	125,00	16 546,21	1	198 554,55
Celkem					469 310,76

Tab. č. 38 – Hrubý výnos z nebytových prostorů ve Žďáru nad Sázavou [vlastní]

Typ	Výměra	Kč/m ² /měsíc	Kč/měsíc	Počet	Kč/ročně
Nebytový prostor č. 1	70	113,00	7 910,00	1	94 920,00
Nebytový prostor č. 2	110	113,00	12 430,00	1	149 160,00
Nebytový prostor č. 3	132	113,00	14 916,00	1	178 992,00
Celkem					423 072,00

Roční výnosy z tohoto pronájmu činí po zaokrouhlení v Třebíči 469 311 Kč a ve Žďáru nad Sázavou 423 072 Kč.

Následující **tab. č. 39 a 40** shrnují celkové roční výnosy z pronájmu bytů. Celkem se jich v hlavní budově nachází deset.

Tab. č. 39 – Hrubý roční výnos z pronájmu bytů v Třebíči [vlastní]

Typ	Výměra	Kč/m ² /měsíc	Kč/měsíc	Počet	Kč/ročně
Byt 1+kk	31	249	7 713,86	2	185 132,58
Byt 1+1	42	250	10 519,44	2	252 466,66
Byt 2+1	54	179	9 681,80	3	348 544,63
Byt 3+1	65	183	11 863,48	3	427 085,15
Celkem					1 213 229,02

V Třebíči činí roční výnosy z pronájmu bytů po zaokrouhlení 1 213 229 Kč a ve Žďáru nad Sázavou 1 162 528 Kč.

Tab. č. 40 – Hrubý roční výnos z pronájmu bytů ve Žďáru nad Sázavou [vlastní]

Typ	Výměra	Kč/m ² /měsíc	Kč/měsíc	Počet	Kč/ročně
Byt 1+kk	31	245	7 609,52	2	182 628,51
Byt 1+1	42	228	9 567,86	2	229 628,64
Byt 2+1	54	181	9 794,68	3	352 608,66
Byt 3+1	65	170	11 046,16	3	397 661,86
Celkem					1 162 527,66

Celkové hrubé roční výnosy ze všech pronajímaných částí činí po zaokrouhlení v Třebíči 2 132 251 Kč a ve Žďáru nad Sázavou 2 121 422 Kč.

Tab. č. 41 – Celkové hrubé roční výnosy z pronájmu [vlastní]

Pronajímaný prostor	Třebíč	Žďár nad Sázavou
Malé krámký	449 711,10	535 822,11
Byty	1 213 229,02	1 162 527,66
Nebytové prostory (hlavní budova)	469 310,76	423 072,00
Celkem (Kč)	2 132 250,88	2 121 421,77

Výpočet výnosové hodnoty malých krámků

Po stanovení hrubého ročního příjmu z pronájmu je nutné uvažovat i se ztrátami na nájemném (neobsazenosti). V tomto případě je neobsazenost uvažována ve výši jednoho měsíčního příjmu. Efektivní hrubý příjem je pak dán rozdílem hrubého ročního příjmu a neobsazeností.

Kromě efektivního hrubého příjmu vstupují do výpočtu i výdaje na dosažení příjmů, a to výdaje na údržbu a opravy, daň z nemovitosti, pojištění a výdaje na provoz a správu.

Náklady na běžnou údržbu a opravy činí na jeden malý krámk 200 Kč/měsíc, celkem se jedná o částku 28 800 Kč ročně. Náklady na provoz a správu nejsou u malých krámků počítány, protože město Třebíč má nasmlouvanou společnost pouze na správu bytů.

Daň z nemovitosti není v případě této stavby do výdajů zahrnuta. A to z toho důvodu, že zdanitelná stavba, která je v majetku obce, je od této daně osvobozena, pokud se nachází v jejím katastrálním území. Obě města tuto podmínku splňují. [38]

Další položkou mezi výdaji je pojištění nemovitosti. Město Třebíč na základě uzavřené smlouvy s pojišťovnou hradí každý rok částku 59 120 Kč. Pojištění malých krámků stojí 27 510 Kč. V případě Žďáru nad Sázavou je také uvažováno s touto roční částkou za pojištění.

Jelikož je pozemek i stavba ve vlastnictví stejného subjektu, nebylo do výdajů zahrnuto roční nájemné pozemku. Počet let vyplácení renty je uvažováno na 50 let, a to z toho důvodu, že v této době není předpokládána žádná modernizace či rekonstrukce.

Podle společnosti Cushmann & Wakefield je hodnota míry kapitalizace pro komerční objekty v Brně 6,25 %. Při předpokladu, že na Vysočině je větší riziko pro investice, může být výnosnost pro malé krámký stejná jako v oceňovací vyhlášce - 7 %. [7, 40]

Koeficient kapitalizace při úročení 50 let se vypočítá pomocí následující **rovnice č. 28**. Hodnota 13,801 je shodná pro obě města. [12]

$$k = \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} = \frac{(1+0,07)^{50} - 1}{(1+0,07)^{50} \times 0,07} = 13,801 \quad (28)$$

Výnosová hodnota nemovitosti se poté vypočítá jako součin čistého ročního výnosu a koeficientu kapitalizace (viz **rovnice č. 29 a 30**). [12]

$$VH = V \times k = 355\,925,17 \times 13,801 = 4\,912\,033,03 \text{ Kč (pro Třebíč)} \quad (29)$$

$$VH = V \times k = 434\,860,26 \times 13,801 = 6\,001\,396,19 \text{ Kč (pro Žďár n. S.)} \quad (30)$$

V dalším kroku se vypočítá odúročená zůstatková hodnota pozemku podle **rovnice č. 31 a 32**, protože cena za pronájem v sobě zahrnuje pronájem prostoru a i část připadající na pronájem pozemku. [16]

$$N_p = \frac{\text{zůstatková hodnota pozemku}}{(1+i)^n} = \frac{537\,926,20}{(1+0,07)^{50}} = 18\,261,39 \text{ Kč (pro Třebíč)} \quad (31)$$

$$N_p = \frac{\text{zůstatková hodnota pozemku}}{(1+i)^n} = \frac{420\,839,80}{(1+0,07)^{50}} = 14\,286,57 \text{ Kč (pro Žďár n. S.)} \quad (32)$$

Celková výnosová hodnota nemovitosti je poté součtem odúročené zůstatkové hodnoty pozemku a výnosové hodnoty nemovitosti.

Následující **tab. č. 42** udává výpočet výnosové hodnoty u malých krámků pro města Třebíč a Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 42 – Výpočet výnosové hodnoty u malých krámků pomocí dočasné renty [vlastní, 23]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Hrubý příjem z pronájmu (Kč/rok)	449 711,10	535 822,11
Neobsazenost - ztráty na nájemném (1 měsíc/Kč)	37 475,92	44 651,84
Efektivní hrubý příjem (Kč/rok)	412 235,17	491 170,26
Výdaje na dosažení příjmů		
Výdaje na provoz a správu	0	0
Výdaje na běžnou údržbu a opravy	28 800,00	28 800,00
Daň z nemovitosti (Kč)	osvobozeno	Osvobozeno
Pojištění - na základě uzavřené smlouvy (Kč)	27 510,00	27 510,00
<i>Celkem výdaje ročně (Kč)</i>	<i>56 310,00</i>	<i>56 310,00</i>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem (Kč)	412 235,17	491 170,26

Pokračování tab. č. 42

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Výdaje ročně celkem (Kč)	56 310,00	56 310,00
Čisté roční nájemné (Kč)	355 925,17	434 860,26
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti (Kč)	355 925,17	434 860,26
Počet let vyplácení renty	50	50
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (u %)	7,00	7,00
Míra kapitalizace setinná (i)	0,070	0,070
Úročitel (q)	1,070	1,070
Koeficient kapitalizace při úročení 50 let	13,801	13,801
Výnosová hodnota (Kč)	4 912 033,03	6 001 396,19
Zůstatková hodnota pozemku (Kč)	537 926,20	420 839,80
Odúročená zůstatková hodnota (Kč)	18 261,39	14 286,57
Náklady na vady a nedodělky (Kč)	-	-
Odhadovaná výnosová hodnota (Kč)	4 930 294,42	6 015 682,76

Na základě tržního ocenění je odhadovaná výnosová hodnota malých krámků v Třebíči 4 930 294 Kč a ve Žďáru nad Sázavou 6 015 683 Kč.

Výpočet výnosové hodnoty hlavní budovy

Stejně jako v případě malých krámků je zapotřebí stanovit hrubý roční příjem z pronájmu, neobsazenost a efektivní hrubý příjem.

Náklady na běžnou údržbu a opravy činí na nebytový prostor v hlavní budově 25 Kč/m²/měsíc, celkem tyto náklady činí 93 600 Kč ročně. V případě bytů si tyto náklady hradí sám nájemce.

Náklady na provoz a správu činí na jeden byt 290 Kč/měsíc. Celkem tedy 34 800 Kč ročně za všech deset bytů. U nebytových prostorů v hlavní budově nejsou tyto náklady počítány, protože město Třebíč má nasmlouvanou společnost pouze na správu bytů.

Pojištění hlavní budovy 31 610 Kč. V případě Žďáru nad Sázavou je také uvažováno s touto roční částkou za pojištění. Jelikož je pozemek i stavba ve vlastnictví stejného subjektu, nebylo do výdajů zahrnuto roční nájemné pozemku.

V případě hlavní budovy, kde převažuje jako hlavní účel zajištění bytových potřeb, je míra kapitalizace dle oceňovací vyhlášky stanovena na hodnotu 4,5 %. Vzhledem k tomu, že se v hlavní budově pronajímají i nebytové prostory je uvažováno s hodnotou 4,75 %. [7, 40]

Počet let vyplácení renty je také uvažován na 50 let, z toho důvodu, že v této době není předpokládána žádná modernizace či rekonstrukce.

Koeficient kapitalizace při úročení 50 let se vypočítá pomocí následující **rovnice č. 33**. Koeficient má hodnotu 18,984 pro obě města. [12]

$$k = \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} = \frac{(1+0,0475)^{50} - 1}{(1+0,0475)^{50} \times 0,0475} = 18,984 \quad (33)$$

Výnosová hodnota nemovitosti se poté vypočítá jako součin čistého ročního výnosu a koeficientu kapitalizace (viz **rovnice č. 34 a 35**). [12]

$$VH = V \times k = 1\,382\,318,13 \times 18,984 = 26\,242\,443,21 \text{ Kč (pro Třebíč)} \quad (34)$$

$$VH = V \times k = 1\,293\,456,36 \times 18,984 = 24\,555\,458,09 \text{ Kč (pro Žďár n. S.)} \quad (35)$$

V dalším kroku se, stejně jako v případě malých krámků, vypočítá odúročená zůstatková hodnota pozemku (viz **rovnice č. 36 a 37**). [16]

$$N_p = \frac{\text{zůstatková hodnota pozemku}}{(1+i)^n} = \frac{189\,673,40}{(1+0,0475)^{50}} = 18\,633,95 \text{ Kč (pro Třebíč)} \quad (36)$$

$$N_p = \frac{\text{zůstatková hodnota pozemku}}{(1+i)^n} = \frac{148\,388,60}{(1+0,0475)^{50}} = 14\,578,03 \text{ Kč (pro Žďár n. S.)} \quad (37)$$

Součtem výnosové hodnoty nemovitosti a odúročené zůstatkové hodnoty pozemku je dána výnosová hodnota nemovitosti.

Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti pro města Třebíč a Žďár nad Sázavou upravuje následující **tab. č. 43**.

Tab. č. 43 - Výpočet výnosové hodnoty u hlavní budovy pomocí dočasné renty [vlastní, 23]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Hrubý příjem z pronájmu (Kč/rok)	1 682 539,75	1 585 599,66
Neobsazenost - ztráty na nájemném (1 měsíc)	140 211,65	132 133,31
Efektivní hrubý příjem (Kč/rok)	1 542 328,13	1 453 466,36
Výdaje na dosažení příjmů		
Výdaje na provoz a správu	34 800,00	34 800,00
Výdaje na běžnou údržbu a opravy	93 600,00	93 600,00

Pokračování tab. č. 43

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Daň z nemovitosti (Kč)	osvobozeno	osvobozeno
Pojištění - na základě uzavřené smlouvy (Kč)	31 610,00	31 610,00
<i>Celkem výdaje ročně (Kč)</i>	<i>160 010,00</i>	<i>160 010,00</i>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem (Kč)	1 542 328,13	1 453 466,36
Výdaje ročně celkem (Kč)	160 010,00	160 010,00
<i>Čisté roční nájemné (Kč)</i>	<i>1 382 318,13</i>	<i>1 293 456,36</i>
Výpočet výnosové hodnoty		
Čistý roční výnos z nemovitosti (Kč)	1 382 318,13	1 293 456,36
Počet let vyplácení renty	50	50
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty (u %)	4,75	4,75
Míra kapitalizace setinná (i)	0,0475	0,0475
Úročitel (q)	1,0475	1,0475
Koeficient kapitalizace při úročení 50 let	18,984	18,984
<i>Výnosová hodnota (Kč)</i>	<i>26 242 443,21</i>	<i>24 555 458,09</i>
Zůstatková hodnota pozemku (Kč)	189 673,40	148 388,60
Odúročená zůstatková hodnota (Kč)	18 633,95	14 578,03
Náklady na vady a nedodělky (Kč)	-	-
Odhadovaná výnosová hodnota (Kč)	26 261 077,15	24 570 036,13

Výnosová hodnota hlavní budovy je ve městě Třebíči 26 261 077 Kč a ve městě Žďár nad Sázavou 24 570 036 Kč.

Celková výnosová hodnota oceňovaného objektu na základě tržního ocenění je stanovena ve výši 31 191 372 Kč pro město Třebíč a 30 585 719 pro město Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 44 – Odhadovaná výnosová hodnota nemovitosti v obou městech [vlastní]

Výnosová hodnota	Třebíč	Žďár nad Sázavou
Malé krámky	4 930 294,42	6 015 682,76
Hlavní budova	26 261 077,15	24 570 036,13
Celkem	31 191 371,57	30 585 718,89

6.5.3 Ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Výpočet hodnoty nemovitostí pomocí oceňovací vyhlášky proběhne ve dvou krocích. Nejdříve se vypočítá ocenění pro malé krámků na levé a pravé straně a poté pro hlavní budovu.

Ocenění malých krámků

Malé krámků byly vytvořeny po přestavbě garáží ve dvorním traktu v roce 1994. V roce 2004 byla provedena oprava společných toalet, které slouží pro nájemce. V roce 2009 proběhla výměna oken a dveří. O rok později proběhla rekonstrukce fasády domu, při které byla zrekonstruována i fasáda malých krámků.

Vstupním údajem pro výpočet je základní cena, která se určí dle typu budovy v příloze č. 8. V tomto případě je stavba zatříděna do typu budovy H – Budovy pro obchod a služby s označením CZ-CC 123. Základní cena pro tento typ budovy činí 2 669 Kč/m².

Základní cena se poté musí přepočítat pomocí koeficientu druhu konstrukce, který je uveden v příloze č. 10 oceňovací vyhlášky. Určí se podle typu konstrukce, hlavní budova i malé krámků po obou stranách jsou zděné. [7]

Další koeficienty, které vstupují do výpočtu, jsou koeficient zastavěné plochy (K_2) a koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky (K_3). Koeficient zastavěné plochy se určí podle následující **rovnice č. 38**. Tento koeficient má pro Třebíč i Žďár nad Sázavou stejnou hodnotu. [7]

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{431,69} = 0,93529 \quad (38)$$

Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží se určí podle následující **rovnice č. 39** a má také stejnou hodnotu pro Třebíč i Žďár nad Sázavou. [7]

$$K_3 = 0,30 + \frac{2,10}{v} = 0,30 + \frac{2,10}{4,45} = 0,77191 \quad (39)$$

Dále do výpočtu vstupuje koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (pp), určí se podle **rovnice č. 40 a 41**. Index trhu (I_T) a index polohy (I_P) jsou převzaty z výpočtu ocenění pozemku. [7]

$$pp = I_T \times I_P = 0,960 \times 0,852 = 0,818 \text{ (pro Třebíč)} \quad (40)$$

$$pp = I_T \times I_P = 1,000 \times 0,852 = 0,852 \text{ (pro Žďár n.S.)} \quad (41)$$

Posledními koeficienty, které vstupují do výpočtu, jsou koeficient polohový (K_5) a koeficient změny cen staveb (K_i). Koeficient polohový se určí podle přílohy č. 20, v obou případech se jedná o

skupinu *ostatní města* s hodnotou koeficientu 1,000. Koeficient změny cen staveb je uvedený v příloze č. 41. Podle klasifikace CZ-CC má koeficient hodnotu 2,243 pro Třebíč i Žďár nad Sázavou. [7]

Tab. č. 45 – Vstupní údaje dle oceňovacího předpisu pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Rok odhadu	(roky)	2020	2020
Rok pořízení	(roky)	1994	1994
Rekonstrukce fasády	(roky)	2010	2010
Výměna oken a dveří	(roky)	2009	2009
Rekonstrukce společného WC	(roky)	2004	2004
Typ budovy	(-)	H	H
Kód CZ-CC	(-)	123	123
Základní cena	ZC (Kč)	2 669	2 669
Obestavěný prostor	OP (m ³)	1 921,00	1 921,00
Průměrná výška podlaží	PVP (m)	4,45	4,45
Průměrná zastavěná plocha	PZP (m ²)	431,69	431,69
Koeficient druhu konstrukce	K ₁ (-)	0,939	0,939
Koeficient zastavěné plochy	K ₂ (-)	0,93529	0,93529
Koeficient výšky podlaží	K ₃ (-)	0,77191	0,77191
Koeficient polohový	K ₅ (-)	1,00	1,00
Koeficient změny cen staveb	K _i (-)	2,243	2,243
Index trhu I _T	I _T (-)	0,960	1,000
Index polohy I _P	I _P (-)	0,852	0,852
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp (-)	0,818	0,852

Další položkou, která vstupuje do výpočtu ocenění je koeficient vybavení stavby K_4 . Tento koeficient se vypočítá na základě cenových podílů konstrukcí a vybavení dle tabulky č. 1 uvedené v příloze č. 21. Následující **tabulka č. 46** udává cenové podíly pro budovu typu H - Budovy pro obchod a služby s označením CZ-CC 123.

Konstrukční prvky se posoudí, zda jsou standardní, nadstandardní či podstandardní, a na základě toho se vypočte upravený cenový podíl. Pokud se jedná o konstrukční prvek či vybavení standardní má koeficient hodnotu 1, pokud o nadstandardní má hodnotu 1,54 a pokud je prvek či vybavení podstandardní má koeficient hodnotu 0,46.

Po zhodnocení typu konstrukce se vypočítá upravený cenový podíl pomocí součinu cenového podílu a hodnoty dle typu konstrukce. Koeficient vybavení stavby se následně určí jako součet upravených cenových podílů. Hodnota tohoto koeficientu je 1,04374 a je stejný pro Třebíč i Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 46 – Výpočet koeficientu vybavení stavby pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Typ konstrukce	Cenový podíl	Koeficient dle typu konstrukce	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06100	1,00	0,06100
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,15300	1,00	0,15300
3	Stropy	panelový stropní desky	S	0,08100	1,00	0,08100
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha polovalbová	S	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	pálená	S	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenoštukové	S	0,07300	1,00	0,07300
8	Úprava vněj. povrchů	zateplení	N	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnitřní obklady keram.	keramické (společné wc, u umyvadel)	S	0,03200	1,00	0,03200
10	Schody	nejsou	S	0,02700	1,00	0,02700
11	Dveře	dřevěná hladká	S	0,03700	1,00	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná s dvojsklem	S	0,05800	1,00	0,05800
14	Povrchy podlah	keramická dlažba	S	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	sálavé elektrické panely	N	0,04800	1,54	0,07392
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05900	1,00	0,05900
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod stud. a teplé vody	S	0,03200	1,00	0,03200

Pokračování tab. č. 46

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Typ konstrukce	Cenový podíl	Koeficient dle typu konstrukce	Upravený podíl
19	Vnitřní kanalizace	plastické potrubí (veškeré odpady)	S	0,03100	1,00	0,03100
20	Vnitřní plynovod	není	S	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální ohřev	S	0,02000	1,00	0,02000
22	Vybavení kuchyní	není	S	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, wc společné	S	0,04200	1,00	0,04200
24	Výtahy	není	S	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	mříže	S	0,04400	1,00	0,04400
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	-	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	neuvažují se	-	0,00000	1,00	0,00000
Celkem koeficient vybavení stavby (K₄)						1,04374

V následujícím kroku je nutné vypočítat opotřebení stavby. Jako metoda výpočtu opotřebení je zvolena analytická metoda. Vstupní hodnotou pro výpočet je přepočtený podíl, který se vypočte jako součin koeficientu K_4 a upraveného cenového podílu. Další položkou, která vstupuje do výpočtu, je stáří a životnost prvku. Předpokládaná životnost prvku při běžné údržbě je u staveb, které nemají svislé nosné konstrukce z oceli, 80 let (kromě základových konstrukcí). [7]

Tab. č. 47 – Výpočet opotřebení stavby pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení
1	Základy	0,05844	26	175	0,86830
2	Svislé konstrukce	0,14659	26	80	4,76412
3	Stropy	0,07761	26	80	2,52218
4	Krov, střecha	0,05940	26	80	1,93056
5	Krytiny střech	0,02778	26	60	1,20399
6	Klempířské konstrukce	0,00575	26	55	0,27175
7	Úprava vnitřních povrchů	0,06994	26	65	2,79763
8	Úprava vnějších povrchů	0,04869	10	45	1,08200
9	Vnitřní obklady keramické	0,03066	26	40	1,99283
10	Schody	0,02587	0	80	0,00000
11	Dveře	0,03545	11	65	0,59991
12	Vrata	0,00000	0	40	0,00000
13	Okna	0,05557	11	65	0,94040
14	Povrchy podlah	0,03162	26	50	1,64409
15	Vytápění	0,07082	26	35	5,26110
16	Elektroinstalace	0,05653	26	40	3,67429
17	Bleskosvod	0,00287	26	40	0,18683
18	Vnitřní vodovod	0,03066	26	35	2,27753
19	Vnitřní kanalizace	0,02970	26	45	1,71606
20	Vnitřní plynovod	0,00383	0	35	0,00000
21	Ohřev vody	0,01916	26	30	1,66070
22	Vybavení kuchyní	0,01820	0	25	0,00000
23	Vnitřní hygien. vybavení	0,04024	16	45	1,43077
24	Výtahy	0,01246	0	40	0,00000
25	Ostatní	0,04216	26	40	2,74015

Pokračování tab. č. 47

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení
26	Instalační pref. jádra	0,00000	0	40	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	0	40	0,00000
Opotřebení analytickou metodou (%)					39,57 %

Vypočítaná výše opotřebení pomocí analytické metody je stejná jak pro Třebíč, tak i pro Žďár nad Sázavou, a to ve výši 39,57 %.

Po vypočítání koeficientu vybavení stavby (K_4) a opotřebení stavby (o) se vypočítá cena stavby nákladovým způsobem. Vstupním údajem je základní cena upravená, která se vypočítá jako součin základní ceny a koeficientů K_1 - K_5 včetně koeficientu změny cen staveb K_i .

Výchozí cena stavby se vypočítá podle následující **rovnice č. 42** jako součin obestavěného prostoru a základní ceny upravené. Hodnota je stejná pro Třebíč i Žďár nad Sázavou, a to ve výši 8 137 221,53 Kč. Z této částky se vypočítá opotřebení ve výši 39,57 % (viz **rovnice č. 43**). [7]

$$CS = ZCU \times OP = 4\,235,93 \times 1\,921 = 8\,137\,221,53 \text{ Kč} \quad (42)$$

$$\text{odpočet opotřebení} = CS \times \frac{o}{100} = 8\,137\,221,53 \times \frac{39,57}{100} = 3\,219\,898,56 \text{ Kč} \quad (43)$$

Po odečtení opotřebení od výchozí ceny stavby je vypočítána cena ke dni odhadu bez koeficientu pp ve výši 4 917 322,97 Kč pro Třebíč i Žďár nad Sázavou. Tato cena je také vstupní hodnotou do výnosového ocenění stavby podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Tab. č. 48 – Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Základní cena	ZC (Kč/m ²)	2 669,00	2 669,00
Koeficient druhu konstrukce	K_1 (-)	0,939	0,939
Koeficient zastavěné plochy	K_2 (-)	0,93529	0,93529
Koeficient výšky podlaží	K_3 (-)	0,77191	0,77191
Koeficient vybavení stavby	K_4 (-)	1,04374	1,04374
Koeficient polohový	K_5 (-)	1,00	1,00
Koeficient změny cen staveb	K_i (-)	2,243	2,243
Základní cena upravená	ZCU (Kč/m ²)	4 235,93	4 235,93
Koeficient úpravy ceny	pp (-)	0,818	0,852
Základní cena upravená s pp	ZC+ pp (Kč/m ²)	3 464,65	3 609,01
Obestavěný prostor	OP (m ³)	1 921,00	1 921,00

Pokračování tab. č. 48

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Výchozí cena stavby bez pp	CS (Kč)	8 137 221,53	8 137 221,53
Opotřebení stavby	o (%)	39,57	39,57
Odpočet na opotřebení stavby	o (Kč)	3 219 898,56	3 219 898,56
Cena ke dni odhadu s pp	CN pp (Kč)	4 021 976,80	4 189 559,17
Cena ke dni odhadu bez pp	CN (Kč)	4 917 322,97	4 917 322,97

Výnosové ocenění stavby je upraveno v § 31 a 32 v oceňovací vyhlášce. Vstupním údajem je roční nájemné, jehož výše by měla vycházet z uzavřené nájemní smlouvy. V případě, že jeho sjednaná výše je nižší než nájemné obvyklé, musí se jeho výše určit na základě obvyklé ceny. [7]

Výše ročního nájemného byla převzata z přímého porovnání, které bylo provedeno u tržního ocenění nemovitosti, a to ve výši 449 711,10 Kč pro Třebíč a 535 822,11 Kč pro Žďár nad Sázavou. Celková výměra pronajaté části je 310,34 m². V přepočtu na jednotkovou cenu je výše obvyklého nájemného 1449,07 Kč/m² za rok pro Třebíč a 1 726,54 Kč/m² za rok pro Žďár nad Sázavou. Město Třebíč má v nájemních smlouvách sjednanou cenu 1 050 Kč/m² za rok, což je o 399 Kč/m²/rok méně než je obvyklé nájemné.

Tab. č. 49 – Hrubý výnos z nájemného pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Roční nájemné (obvyklé)	Kč	449 711,10	535 822,11
Výměra pronajaté části	m ²	310,34	310,34
Jednotkové roční nájemné	Kč/m ² /rok	1 449,07	1 726,54
Výměra nepronajaté pronajmutelné části	m ²	0,00	0,00
Obvyklé roční nájemné z nepronajaté části	Kč	0,00	0,00
Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně	Kč	449 711,10	535 822,11

V dalším kroku je nutné vypočítat roční náklady na dosažení výnosů. V oceňovací vyhlášce je v § 32 dáno, že se roční nájemné sníží o 40 % a v případě, kdy je stavba součástí pozemku sníží se ještě o 5 % z ceny pozemku (jedná se o tzv. fiktivní nájemné). Zároveň ještě musí být splněna podmínka, že celková výše odpočtu nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného. [7]

Oceňovaná budova je součástí pozemku, jehož jednotková cena zjištěná na základě ocenění je 777,35 Kč/m² pro Třebíč a 608,15 Kč/m² pro Žďár nad Sázavou. Cena výměry pozemku byla stanovena součinem zastavěné plochy a jednotkové ceny pozemku, a to ve výši 335 574,22 Kč pro Třebíč a 262 532,27 Kč pro Žďár nad Sázavou. Fiktivní nájemné ve výši 5 % činí 16 778,81 Kč pro Třebíč a 13 126,61 Kč pro Žďár nad Sázavou.

Celkové roční náklady tedy činí 196 663,15 Kč pro Třebíč a 227 455,45 Kč pro Žďár nad Sázavou. Zároveň byla splněna i podmínka, že náklady nepřesáhnou 50 % z ročního nájemného.

Po odpočtu ročních nákladů od hrubých výnosů z pronájmu činí čisté nájemné 253 047,95 Kč pro Třebíč a 308 366,66 Kč pro Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 50 – Roční náklady na dosažení výnosů pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Náklady 40 % z ročního nájemného	179 884,44	214 328,84
Zastavěná plocha stavby	340,58	340,58
Jednotková cena pozemku	777,35	608,15
Cena výměry pozemku (rovné zastavěné ploše stavby)	335 574,22	262 532,27
Z toho 5 %	16 778,81	13 126,61
Náklady celkem	196 663,15	227 455,45
Náklady max. 50 % výnosů	224 855,55	267 911,06
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty	196 663,15	227 455,45

Míra kapitalizace byla stanovena podle přílohy č. 22 oceňovací vyhlášky. Pro typ budovy H je její výše 7 %. V případě, že je stavba pronajatá částečně či vůbec lze využít zvýšení míry kapitalizace o hodnotu maximálně 0,5 %. Pokud se jedná o budovu s různým účelem využití lze míru kapitalizace zvýšit či snížit, a to opět o maximálně 0,5 %. Výše celkové úpravy míry kapitalizace, může činit maximálně 0,5 %. [7]

U ocenění malých krámků nebylo nutné hodnotu míry kapitalizace zvyšovat či snižovat. Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočítá podle následující rovnice č. 44 a 45. [7]

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 = \frac{253\,047,90}{7} \times 100 = 3\,614\,970,71 \text{ Kč (pro Třebíč)} \quad (44)$$

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 = \frac{308\,366,66}{7} \times 100 = 4\,405\,237,94 \text{ Kč (pro Žďár n. S.)} \quad (45)$$

Tab. č. 51 – Výpočet ceny výnosovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Čisté roční nájemné (Kč)	253 047,95	308 366,66
Míra kapitalizace základní (%)	7,00	7,00
Úprava u částečně pronajaté/nepronajaté stavby	0,00	0,00
Úprava u stavby s různým účelem užití	0,00	0,00
Úprava celkem	0,00	0,00
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým zp. (%)	7,00	7,00

Pokračování tab. č. 51

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Cena zjištěná výnosovým způsobem (Kč)	3 614 970,71	4 405 237,94

V dalším kroku je potřebné vypočítat rozdíl mezi cenou stavby zjištěnou nákladovým způsobem a cenou stavby zjištěnou výnosovým způsobem.

Tab. č. 52 – Podklad pro výpočet ocenění malých krámků [vlastní, 41]

Položka	Označení	Třebíč	Žďár n. S.
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	CV	3 614 970,71	4 405 237,94
Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem	CN	4 917 322,94	4 917 322,94
Rozdíl	CV – CN	-1 302 352,26	-512 085,03
Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	1 302 352,26	512 085,03

Pro výpočet ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění, je třeba v následujícím kroku nemovitost zatřídit do skupiny dle tabulky č. 1 uvedené v příloze č. 23. Oceňovaná budova spadá zatříděna do skupiny D (bez zásadních změn – stabilizovaná oblast) bez rozvojových možností nemovité věci. [7]

Tab. č. 53 – Zatřídění nemovitosti do skupiny [vlastní, 41]

Položka	Popis
Skupina	D
Charakteristika	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast
Rozvojové možnosti	Nemovitost nemá rozvojové možnosti
Vztah cen	CV je menší než CN

Z údajů, které jsou uvedeny v **tab. č. 52** vyplývá, že cena zjištěná výnosovým způsobem (CV) je menší než cena zjištěná nákladovým způsobem (CN), proto se dále postupuje podle následující **rovnice č. 46 a 47**. [7]

$$CZ = CV + 0,10R = 3\,614\,970,71 + 0,10 \times 1\,302\,352,71 = 3\,745\,205,94 \text{ Kč (pro Třebíč)} \quad (46)$$

$$CZ = CV + 0,10R = 4\,405\,237,94 + 0,10 \times 512\,085,03 = 4\,456\,446,44 \text{ Kč (pro Žďár n. S.)} \quad (47)$$

Cena byla na základě kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění stanovena po zaokrouhlení na 3 745 206 Kč pro Třebíč a na 4 456 446 Kč pro Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 54 – Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění [vlastní, 41]

Položka	Označení	Třebíč	Žďár n. S.
Cena zjištěná výnosovým způsobem	CV	3 614 970,71	4 405 237,94
Absolutní hodnota rozdílu	R	1 302 352,26	512 085,03
Cena zjištěná kombinací CN a CV	CZ	3 745 205,94	4 456 446,44

Ocenění hlavní budovy

Hlavní budova byla vybudována v roce 1960. Kromě drobných oprav byly v roce 2004 zrekonstruovány koupelny, v roce 2009 proběhla zároveň s rekonstrukcí střechy i výměna oken a dveří a o rok později byla provedena rekonstrukce fasády, elektrorozvodů a hromosvodu.

Hlavní budova je podle převažujícího účelu zařazena do typu budovy K – bytové domy netytové, na základě tohoto zařazení je určena základní ceny. Koeficient druhu konstrukce (K_1), koeficient polohový a koeficient změny cen staveb je shodný, jako u ocenění malých krámků.

Koeficient zastavěné plochy (K_2) a výšky podlaží (K_3) se vypočítá stejně, jako v případě malých krámků podle **rovníc č. 48 a 49** Oba koeficienty jsou shodné pro porovnávaná města. [7]

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} = 0,92 + \frac{6,60}{218,88} = 0,95015 \quad (48)$$

$$K_3 = 0,30 + \frac{2,10}{v} = 0,30 + \frac{2,10}{3,75} = 0,86000 \quad (49)$$

Indexy trhu a polohy byly převzaty z výpočtu ocenění pozemku. Koeficient úpravy ceny pro stavbu (pp) dle polohy trhu byl vypočítán (stejně jako v případě malých krámků) podle následujících **rovníc č. 50 a 51**. [7]

$$pp = I_T \times I_p = 0,960 \times 0,852 = 0,818 \text{ (pro Třebíč)} \quad (50)$$

$$pp = I_T \times I_p = 1,000 \times 0,852 = 0,852 \text{ (pro Žďár n. S.)} \quad (51)$$

Koeficient polohový (K_5) se určí podle přílohy č. 20, v obou případech se jedná o skupinu *ostatní města* s hodnotou koeficientu 1,000. Koeficient změny cen staveb (K_i) je uvedený v příloze č. 41. Podle klasifikace CZ-CC má koeficient hodnotu 2,243 pro Třebíč i Žďár nad Sázavou. [7]

Tab. č. 55 – Vstupní údaje pro ocenění pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Rok odhadu	(roky)	2020	2020
Rok pořízení	(roky)	1960	1960
Rekonstrukce fasády	(roky)	2010	2010
Výměna oken a dveří	(roky)	2009	2009

Pokračování tab. č. 55

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Rekonstrukce střechy	(roky)	2009	2009
Rekonstrukce koupelny	(roky)	2004	2004
Rekonstrukce elektrorozvodů a hromosvodu	(roky)	2010	2010
Typ budovy	(-)	K	K
Kód CZ-CC	(-)	112	112
Základní cena	ZC (Kč)	2 150	2 150
Obestavěný prostor	OP (m ³)	3 250	3 250
Průměrná výška podlaží	PVP (m)	3,75	3,75
Průměrná zastavěná plocha	PZP (m ²)	218,88	218,88
Koeficient druhu konstrukce	K ₁ (-)	0,939	0,939
Koeficient zastavěné plochy	K ₂ (-)	0,95015	0,95015
Koeficient výšky podlaží	K ₃ (-)	0,86000	0,86000
Koeficient polohový	K ₅ (-)	1,00	1,00
Koeficient změny cen staveb	K _i (-)	2,243	2,243
Index trhu I _T	I _T (-)	0,960	1,000
Index polohy I _P	I _P (-)	0,852	0,852
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	pp (-)	0,818	0,852

Dále je zapotřebí, stejně jako v případě malých krámků, na základě cenových podílů vypočítat koeficient K₄. Následující **tab. č. 56** upravuje cenové podíly pro budovu typu H. Konstrukční prvky je nutné opět posoudit, zda jsou standardní, nadstandardní či podstandardní a vypočítat upravený cenový podíl.

Pokud se jedná o konstrukční prvek či vybavení standardní má koeficient hodnotu 1, pokud o nadstandardní má hodnotu 1,54 a pokud je prvek či vybavení podstandardní má koeficient hodnotu 0,46. Po zhodnocení typu konstrukce se vypočítá upravený cenový podíl pomocí součinu cenového podílu a hodnoty dle typu konstrukce. Koeficient vybavení stavby se následně určí jako součet upravených cenových podílů. Hodnota tohoto koeficientu je 1,01782 a je stejný pro Třebíč i Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 56 – Výpočet koeficientu vybavení stavby pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Typ konstrukce	Cenový podíl	Koeficient dle typu konstrukce	Upravený podíl
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06100	1,00	0,06100
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,15300	1,00	0,15300
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08100	1,00	0,08100
4	Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	0,06200	1,00	0,06200
5	Krytiny střech	keramická taška	S	0,02900	1,00	0,02900
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00600	1,00	0,00600
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné štukové	S	0,07300	1,00	0,07300
8	Úprava vněj. povrchů	zateplení	N	0,03300	1,54	0,05082
9	Vnitřní obklady keramické	keramické obklady (WC, koupelna)	S	0,03200	1,00	0,03200
10	Schody	betonové monolitické	S	0,02700	1,00	0,02700
11	Dveře	dřevěné hladké, částečně prosklené	S	0,03700	1,00	0,03700
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	zdvojená dřevěná	S	0,05800	1,00	0,05800
14	Povrchy podlah	parkety, keramická dlažba, PVC	S	0,03300	1,00	0,03300
15	Vytápění	ústřední	S	0,04800	1,00	0,04800
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05900	1,00	0,05900
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00300	1,00	0,00300
18	Vnitřní vodovod	plastové a ocelové potrubí	S	0,03200	1,00	0,03200
19	Vnitřní kanalizace	plastové a litinové potrubí	S	0,03100	1,00	0,03100

Pokračování tab. č. 56

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Typ konstrukce	Cenový podíl	Koeficient dle typu konstrukce	Upravený podíl
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální ohřev	S	0,02000	1,00	0,02000
22	Vybavení kuchyní	plynové sporáky, el. Trouba	S	0,01900	1,00	0,01900
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, vany, WC	S	0,04200	1,00	0,04200
24	Výtahy	není	S	0,01300	1,00	0,01300
25	Ostatní	standardního rozsahu	S	0,04400	1,00	0,04400
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	-	0,00000	0,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	neuvažují se	-	0,00000	1,00	0,00000
Celkem koeficient vybavení stavby (K₄)						1,01782

V dalším kroku se vypočítá opotřebení stavby pomocí analytické metody. Do tohoto výpočtu vstupuje přepočtený cenový podíl (součin koeficientu K_4 a upraveného cenového podílu), stáří a životnost prvku. Ty budovy, které nemají svislé nosné konstrukce z oceli, mají životnost 80 let (kromě základových konstrukcí) při provádění běžné údržby. [7]

Tab. č. 57 – Výpočet opotřebení analytickou metodou pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení
1	Základy	0,05993	60	175	2,05483
2	Svislé konstrukce	0,15032	60	80	11,27410
3	Stropy	0,07958	60	80	5,96864
4	Krov, střecha	0,06091	11	80	0,83757
5	Krytiny střech	0,02849	11	60	0,52235
6	Klempířské konstrukce	0,00589	11	55	0,11790
7	Úprava vnitřních povrchů	0,07172	16	65	1,76543
8	Úprava vnějších povrchů	0,04993	10	45	1,10955
9	Vnitřní obklady keramické	0,03144	16	40	1,25759
10	Schody	0,02653	60	80	1,98955
11	Dveře	0,03635	11	65	0,61519
12	Vrata	0,00000	0	40	0,00000
13	Okna	0,05698	11	65	0,96435
14	Povrchy podlah	0,03242	16	50	1,03751
15	Vytápění	0,04716	11	35	1,48218
16	Elektroinstalace	0,05797	10	40	1,44918
17	Bleskosvod	0,00295	10	40	0,07369
18	Vnitřní vodovod	0,03144	16	35	1,43724
19	Vnitřní kanalizace	0,03046	16	45	1,08294
20	Vnitřní plynovod	0,00393	16	35	0,17965
21	Ohřev vody	0,01965	16	30	1,04798
22	Vybavení kuchyní	0,01867	16	25	1,19471
23	Vnitřní hygienické vybavení	0,04126	16	45	1,46721
24	Výtahy	0,01277	0	40	0,00000
25	Ostatní	0,04323	30	40	3,24222
26	Instalační pref. jádra	0,00000	0	40	0,00000

Pokračování tab. č. 57

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl	Stáří	Životnost prvku	Opotřebení
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	0	40	0,00000
Opotřebení analytickou metodou (%)					42,17

Vypočítaná výše opotřebení pro hlavní budovu je ve výši 42,17 % a je stejná pro Třebíč i Žďár nad Sázavou.

V dalším kroku se vypočítá cena stavby nákladovým způsobem, jejímž vstupním údajem je základní cena upravená, která se vypočítá jako součin základní ceny a koeficientů K_1 - K_5 včetně koeficientu změny cen staveb K_i .

Výchozí cena stavby se vypočítá jako součin obestavěného prostoru a základní ceny upravené (viz **rovnice č. 52**). Hodnota je stejná pro Třebíč i Žďár nad Sázavou, a to ve výši 12 239 923 Kč. [7]

$$CS = ZCU \times OP = 3\,766,13 \times 3\,250 = 12\,239\,922,50 \text{ Kč} \quad (52)$$

Z výchozí ceny stavby se vypočítá opotřebení ve výši 42,17 %, které podle následující **rovnice č. 53** činí 5 161 575,32 Kč. [7]

$$\text{odpočet opotřebení} = CS \times \frac{o}{100} = 12\,239\,922,50 \times \frac{42,17}{100} = 5\,161\,575,32 \text{ Kč} \quad (53)$$

Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp má po odpočtu opotřebení od výchozí ceny stavby hodnotu 7 078 347,18 Kč pro Třebíč i Žďár nad Sázavou. Zároveň se jedná o vstupní hodnotu do výnosového ocenění stavby podle oceňovací vyhlášky.

Tab. č. 58 – Stanovení ceny nákladovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Základní cena	ZC (Kč/m ²)	2 150,00	2 150,00
Koeficient druhu konstrukce	K_1 (-)	0,939	0,939
Koeficient zastavěné plochy	K_2 (-)	0,95015	0,95015
Koeficient výšky podlaží	K_3 (-)	0,86000	0,86000
Koeficient vybavení stavby	K_4 (-)	1,01782	1,01782
Koeficient polohový	K_5 (-)	1,00	1,00
Koeficient změny cen staveb	K_i (-)	2,243	2,243
Základní cena upravená	ZCU (Kč/m ²)	3 766,13	3 766,13
Koeficient úpravy ceny	pp (-)	0,818	0,852

Pokračování tab. č. 58

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Základní cena upravená s pp	ZC+pp (Kč/m ²)	3 080,39	3 208,74
Výchozí cena stavby bez pp	CS (Kč)	12 239 922,50	12 239 922,50
Opotřebení stavby	o (%)	42,17	42,17
Odpočet na opotřebení stavby	o (Kč)	-5 161 575,32	-5 161 575,32
Cena ke dni odhadu s pp	CN pp (Kč)	5 789 521,73	6 030 751,80
Cena ke dni odhadu bez pp	CN (Kč)	7 078 347,18	7 078 347,18

V dalším kroku je zapotřebí vypočítat výnosové ocenění stavby, které je upraveno v § 31 a 32 oceňovací vyhlášky. Vstupní hodnotou je roční nájemné, jehož výše by měla vycházet z uzavřené nájemní smlouvy. V případě, že jeho sjednaná výše je nižší než nájemné obvyklé, musí se jeho výše určit na základě obvyklé ceny. Proto je jeho výše převzata z přímého porovnání. [7]

Přímé porovnání bylo provedeno u tržního ocenění nemovitosti, a jeho výše činí 1 682 539,78 Kč pro Třebíč a 1 585 599,66 Kč pro Žďár nad Sázavou. Celková výměra pronajaté části je 815,00 m².

Tab. č. 59 – Určení ročního hrubého výnosu z pronájmu pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Proměnné	Třebíč	Žďár n. S.
Roční nájemné (obvyklé)	Kč	1 682 539,78	1 585 599,66
Výměra pronajaté části	m ²	815,00	815,00
Jednotkové roční nájemné	Kč/m ² /rok	2 064,47	1 945,52
Výměra nepronajaté pronajmutelné části	m ²	0,00	0,00
Obvyklé roční nájemné z nepronajaté části	Kč	0,00	0,00
Uvažovaný hrubý výnos z nájemného ročně	Kč	1 682 539,78	1 585 599,66

Další krok zahrnuje výpočet ročních nákladů, které jsou vynaloženy na dosažení příjmů (viz **tab. č. 60**). V oceňovací vyhlášce je v § 32 určeno, že se roční nájemné sníží o 40 %. Dále se sníží o 5 % z ceny pozemku v případě, kdy je stavba součástí pozemku, jedná se o tzv. fiktivní nájemné. Zároveň ještě musí být splněna podmínka, že celková výše odpočtu není vyšší než 50 % z ročního nájemného. [7]

Oceňovaná budova je součástí pozemku, jehož jednotková cena zjištěná na základě oceňovaného předpisu je 777,35 Kč/m² pro Třebíč a 608,15 Kč/m² pro Žďár nad Sázavou. Cena výměry pozemku se stanoví jako součin zastavěné plochy a jednotkové ceny pozemku, a to ve výši 170 145,92 Kč pro Třebíč a 133 111,52 Kč pro Žďár nad Sázavou. Fiktivní nájemné ve výši 5 % činí 8 507,30 Kč pro Třebíč a 6 655,58 Kč pro Žďár nad Sázavou.

Náklady 40 % z nájemného činí u Třebíče 673 015,91 Kč a u Žďáru nad Sázavou 634 239,86 Kč. Celkové náklady vynaložené na dosažení příjmů jsou pro Třebíč 681 523,21 Kč a pro Žďár nad Sázavou 640 895,44 Kč. Zároveň byla splněna i podmínka, že náklady nepřesáhnou 50 % z ročního nájemného.

Po odpočtu ročních nákladů od hrubých výnosů z pronájmu činí čisté nájemné 1 001 016,57 Kč pro Třebíč a 944 704,22 Kč pro Žďár nad Sázavou.

Tab. č. 60 – Určení ročních nákladů pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Náklady 40 % z ročního nájemného	673 015,91	634 239,86
Zastavěná plocha stavby	218,88	218,88
Jednotková cena pozemku	777,35	608,15
Cena výměry pozemku (rovné zastavěné ploše stavby)	170 145,92	133 111,52
Z toho 5 %	8 507,30	6 655,58
Náklady celkem	681 523,21	640 895,44
Náklady max. 50 % výnosů	841 269,89	792 799,83
Náklady pro výpočet výnosové hodnoty	681 523,21	640 895,44

Míra kapitalizace byla stanovena, stejně jako v případě malých krámků, podle přílohy č. 22. Pro hlavní budovu má míra kapitalizace hodnotu 4,5 %. Budova byla zaříděna do typu budovy K – domy bytové netypové. [7]

V případě, že je stavba pronajata částečně či vůbec lze využít zvýšení míry kapitalizace o hodnotu maximálně 0,5 %. Pokud se jedná o budovu s různým účelem využití lze míru kapitalizace zvýšit či snížit, a to opět o maximálně 0,5 %. Výše celkové úpravy míry kapitalizace, může činit maximálně 0,5 %. Hlavní budova má různý účel využití, proto byla míra kapitalizace stanovena na 4,75 %. [7]

Cena zjištěná výnosovým způsobem se vypočítá podle následujících rovnic č. 54 a 55. [7]

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 = \frac{1\,001\,016,57}{4,75} \times 100 = 21\,074\,033,01 \text{ Kč (pro Třebíč)} \quad (54)$$

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 = \frac{944\,704,22}{4,75} \times 100 = 19\,888\,509,81 \text{ Kč (pro Žďár n. S.)} \quad (55)$$

Tab. č. 61 – Výpočet ceny výnosovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní, 41]

Vstupní údaje	Třebíč	Žďár n. S.
Čisté roční nájemné (Kč)	1 001 016,57	944 704,22
Míra kapitalizace základní (%)	4,75	4,75
Úprava u částečně pronajaté/nepronajaté stavby	0,00	0,00
Úprava u stavby s různým účelem užití	0,00	0,00
Úprava celkem	0,00	0,00
Míra kapitalizace pro výpočet ceny výnosovým způsobem (%)	4,75	4,75
Cena zjištěná výnosovým způsobem (Kč)	21 074 033,01	19 888 509,81

Následně se musí vypočítat rozdíl mezi cenou stavby zjištěnou nákladovým způsobem a cenou stavby zjištěnou výnosovým způsobem.

Tab. č. 62 - Podklad pro výpočet ocenění hlavní budovy [vlastní, 41]

Položka	Označení	Třebíč	Žďár n. S.
Cena stavby zjištěná výnosovým způsobem	CV	21 074 033,01	19 888 509,81
Cena stavby zjištěná nákladovým způsobem	CN	7 078 347,18	7 078 347,18
Rozdíl	CV – CN	13 995 685,83	12 810 162,63
Absolutní hodnota rozdílu	$R = CV - CN $	13 995 685,83	12 810 162,63

Stejně jako v případě malých krámků je třeba zatřídit hlavní budovu do skupiny dle tabulky č. 1, která je uvedena v příloze č. 23 oceňovací vyhlášky. Hlavní budova spadá do skupiny D (bez zásadních změn – stabilizovaná oblast) bez rozvojových možností nemovité věci. [7]

Tab. č. 63 - Zatřídění nemovitosti do skupiny [vlastní, 41]

Položka	Popis
Skupina	D
Charakteristika	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast
Rozvojové možnosti	Nemovitost nemá rozvojové možnosti
Vztah cen	CV je větší než CN (pro budovy typu J a K)

Na rozdíl od malých krámků je cena zjištěná výnosovým způsobem větší než cena zjištěná způsobem nákladovým. Vzhledem k tomu, že se jedná o typ budovy K, je cena zjištěná výnosovým způsobem zároveň cenou zjištěnou podle oceňovacího předpisu.

Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu činí v Třebíči po zaokrouhlení 21 074 033 Kč a ve Žďáru nad Sázavou 19 888 510 Kč.

Následující **tab. č. 64** udává celkové ocenění nemovitosti v Třebíči a Žďáru nad Sázavou. Hodnota nemovitosti v Třebíči činí 24 819 239 Kč a ve Žďáru nad Sázavou 24 344 956 Kč.

Tab. č. 64 – Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu pro Třebíč a Žďár nad Sázavou [vlastní]

Cena zjištěná	Třebíč		Žďár nad Sázavou	
	malé krámky	hlavní budova	malé krámky	hlavní budova
Nákladovým způsobem	4 917 322,97	7 078 347,18	4 917 322,97	7 078 347,18
Výnosovým způsobem	3 614 970,71	21 074 033,01	4 405 237,94	19 888 509,81
Jejich kombinací	3 745 205,94	21 074 033,01	4 456 446,44	19 888 509,81
Celkem	24 819 238,95		24 344 956,25	
Celkem zaokrouhleno	24 819 239,00		24 344 956,00	

7 POSOUZENÍ VLIVU UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V PAMÁTKOVÉ ZÓNĚ

Oceňovaná nemovitost se nachází ve městě Třebíč v městské památkové zóně. K porovnání bylo použito (jako běžná lokalita) město Žďár nad Sázavou, které má zřízeno pouze ochranné pásmo.

Následující **tab. č. 65** udává ocenění stejné nemovitosti v Třebíči a Žďáru nad Sázavou. Pozemek byl oceněn pouze podle cenového předpisu, a to z toho důvodu že se v obou městech nachází v zastavěném území, kde se s pozemky neobchoduje a ani jedno z měst nemá cenovou mapu pozemků.

Tab. č. 65 – Ocenění nemovitosti v Třebíči a Žďáru nad Sázavou [vlastní]

Ocenění	Třebíč		Žďár nad Sázavou	
	pozemek	budova, krámky	pozemek	budova, krámky
Tržním principem	-	31 191 371,57	-	30 585 718,89
Cenový předpisem	727 600,69	24 819 238,95	547 334,17	24 344 956,25

Na první pohled je patrné, že oceňovaná komerční nemovitost i pozemek mají odhadovanou výnosovou hodnotu vyšší ve městě Třebíč než ve městě Žďár nad Sázavou. Důvody těchto rozdílů jsou rozepsány v následujících podkapitolách (7.1 až 7.3).

7.1 ROZDÍLY U OCENĚNÍ POZEMKU

Rozdíl ve výsledku ocenění pozemku nastal už při určování vstupních údajů k výpočtu, a to u základní ceny. Ta byla stanovena podle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky pro obce vyjmenované. Město Třebíč má základní cenu ve výši 990 Kč/m² a Žďár nad Sázavou ve výši 721 Kč/m². [7]

Tab. č. 66 – Rozdílné hodnoty u ocenění pozemku [vlastní]

Ocenění pozemku	Třebíč	Žďár nad Sázavou
Základní cena (Kč/m ²)	990,00	721,00
Index trhu	0,960	1,000
Index omezujících vlivů	0,960	0,990
Základní cena upravená (Kč/m ²)	777,35	608,15

Další rozdíl je u stanovení hodnoty indexu trhu, který se stanoví podle tabulky č. 1 uvedené v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky, kde se ve znaku č. 6 zohledňuje povodňové riziko. Pozemek se

v Třebíči nachází v zóně tzv. 100-leté vody, proto je jeho hodnota nižší než u Žďáru nad Sázavou. [7]

Index omezujících vlivů v sobě zahrnuje zohlednění, zda se pozemek nachází v chráněném území či ochranném pásmu. Hodnota tohoto znaku se může pohybovat v rozmezí -0,01 až -0,03. V tomto případě byla stanovena hodnota -0,03, protože se pozemek nachází přímo v městské památkové zóně v Třebíči. Cena pozemku se poté liší o 169,20 Kč za m². [7]

V obou městech se v současné době nabízejí k odkupu obecní pozemky sloužící pro stavbu objektů k bydlení. Pozemky jsou soutěženy na základě elektronické dražby a vyvolávací cena začíná na 2 000 Kč/m². Ceny pozemků, které jsou určeny pro komerční využití či stavbu pro drobnou výrobu, nejsou zveřejňovány. [35, 42]

7.2 ROZDÍLY U TRŽNÍHO OCENĚNÍ

Jako metoda pro výpočet výnosového ocenění u nemovitosti v Třebíči a Žďáru nad Sázavou byla použita dočasná renta na 50 let. Prvním údajem, který vstoupil do výpočtu, byly hrubé příjmy z pronájmu nemovitosti stanovené přímým porovnáním.

Přímé porovnání bylo rozděleno na malé krámký, nebytové prostory v hlavní budově a byty. Rozdíl ročních hrubých výnosů je pouze 10 829,11 Kč, a to z toho důvodu, že u malých krámků vyšla ve Žďáru nad Sázavou vyšší hodnota v Kč/m² pronajaté plochy.

Tab. č. 67 – Porovnání hrubých výnosů z pronájmu [vlastní]

Pronajímáný prostor	Třebíč	Žďár nad Sázavou
Malé krámký	449 711,10	535 822,11
Byty	1 213 229,02	1 162 527,66
Nebytové prostory (hlavní budova)	469 310,76	423 072,00
Celkem (Kč)	2 132 250,88	2 121 421,77

V Třebíči vyšla u malých krámků cena objektu odvozená ve výši 133 Kč/m² a ve Žďáru nad Sázavou 159 Kč/m². V době tvorby databáze bylo ve Žďáru nad Sázavou nabízeno méně malých nebytových prostorů k pronájmu, proto i jednotková cena za tyto prostory je vyšší než v Třebíči.

Zatímco v Třebíči se všechny vzorky u nebytových prostorů nacházely v městské památkové zóně, ve Žďáru nad Sázavou byly vzdáleny od centra města i 1,8 km, a to především v případě větších prostorů. Tato skutečnost byla zohledněna v koeficientu K₁ – lokalita.

Rozdíl byl i v nabídce bytů k pronájmu. Ve Žďáru nad Sázavou se během tvorby databáze nenabízelo mnoho bytů o malých dispozicích (1+kk, 1+1), proto byly do hodnocení zahrnuty i byty o dispozici 2+kk a tento rozdíl byl zohledněn v koeficientu K₄ – dispozice.

V případě Třebíče se žádné nabídky pronájmu bytů nenacházely v městské památkové zóně, a to z toho důvodu, že se zde nachází městské byty, které jsou pronajímány desítky let stejným občanům. Veškerá nabídka bytů k pronájmu byla na sídlištích, které se nacházely ve vzdálenosti cca 1 až 2 km od centra města.

Celkově se ve Žďáru nad Sázavou nenabízelo takové množství pronájmů jako v Třebíči. Tato situace může být způsobena i nabídkou práce ve městě. Na základě údajů z českého statistického úřadu je v Třebíči k 31. 12. 2019 celkem 4 877 aktivních podniků. Nejvíce zastoupené jsou zde průmyslové podniky. Oproti tomu ve Žďáru nad Sázavou je k 31. 12. 2019 celkem 2 585 aktivních podniků a nejvíce zastoupený je zde velkoobchod a maloobchod. Počet uchazečů na jedno volné pracovní místo je v Třebíči 1,6 a ve Žďáru nad Sázavou 1,7. Jak už bylo zmíněno v informacích o městě Třebíč, vzhledem k plánované dostavbě Jaderné elektrárny Dukovany a postupné migraci obyvatel, snaží se město vytvářet nové pracovní pozice a podporovat výstavbu rodinných domů a bytů. [22, 43]

Výpočet výnosového ocenění nemovitosti byl rozdělen do dvou částí, a to na stanovení výnosové hodnoty pro malé krámký a pro hlavní budovu.

Při stanovení ocenění pomocí dočasné renty vstoupila do výpočtu i zůstatková hodnota pozemku, která byla v Třebíči vyšší než ve Žďáru nad Sázavou. Důvody rozdílné hodnoty pozemku jsou uvedeny v podkapitole č. 7.1.

Výnosová hodnota u malých krámků je ve Žďáru nad Sázavou o 1 085 388,34 Kč vyšší než v Třebíči. U hlavní budovy je naopak výnosová hodnota vyšší v Třebíči (o 96 940 Kč). V porovnání s malými krámký se nejedná o tak podstatný rozdíl. Jediným zjištěným vlivem na cenu komerčně využitelného objektu u tržního ocenění je tak výše hrubého výnosu z pronájmu.

Tab. č. 68 – Výše odhadované výnosové hodnoty pro malé krámký a hlavní budovu [vlastní]

Výnosová hodnota	Třebíč	Žďár nad Sázavou
Malé krámký	4 930 294,42	6 015 682,76
Hlavní budova	26 261 077,15	24 570 036,13
Celkem	31 191 371,57	30 585 718,89

7.3 ROZDÍLY U OCENĚNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

V případě ocenění podle cenového předpisu byla nemovitost rozdělena na stanovení ocenění hlavní budovy a malých krámků. Nejprve bylo provedeno ocenění pomocí nákladového způsobu, poté pomocí způsobu výnosového a nakonec byla provedena jejich kombinace.

V první části bylo provedeno ocenění nákladovým způsobem. V obou městech bylo u nemovitosti předpokládáno stejné stáří konstrukcí a vybavení, jejich životnost i opotřebení, a proto byla cena stavby zjištěná nákladovým způsobem u Třebíče i Žďáru nad Sázavou stejná.

Ve druhé části bylo provedeno ocenění výnosovým způsobem. Zde do výpočtu vstupovaly výnosy z ročního nájemného, které mají buď vycházet z uzavřených nájemních smluv, nebo z cen obvyklých. V tomto případě se jednalo o roční výnosy z pronájmu, které byly stanoveny na základě přímého porovnání, jelikož ceny sjednané jsou v nájemních smlouvách nižší.

Na základě přímého porovnání byly stanoveny roční výnosy z pronájmu ve výši 449 711,10 Kč pro malé krámky a 1 682 539,78 Kč pro hlavní budovu v Třebíči. Ve Žďáru nad Sázavou činí hrubé roční výnosy 535 822,11 Kč pro malé krámky a 1 585 599,66 Kč pro hlavní budovu. Tento rozdíl je zdůvodněn v podkapitole č. 7.2.

V dalším kroku do výpočtu vstoupily náklady na dosažení výnosů. Ty vyhláška stanovuje paušálně ve výši 40 % z hrubého výnosu z pronájmu a ve výši 5 % z ceny výměry pozemku, která je rovna zastavěné ploše stavby. [7]

Tab. č. 69 – Náklady na dosažení výnosů [vlastní]

Náklady	Třebíč		Žďár nad Sázavou	
	malé krámky	hlavní budova	malé krámky	hlavní budova
Paušální	196 663,15	681 523,21	227 455,45	640 895,44
Paušální celkem	878 186,36		868 350,89	
Skutečné	56 310,00	160 010,00	56 310,00	160 010,00
Skutečné celkem	216 320,00		216 320,00	

Stanovené paušální náklady jsou více jak 4x vyšší než náklady skutečné, které město Třebíč vynakládá na správu a údržbu objektu. Na výši ceny zjištěné výnosovým způsobem měly tedy vliv hrubé výnosy z pronájmu a z nich stanovené náklady.

Ve třetí (poslední části) ocenění podle oceňovacího předpisu proběhlo stanovení ceny na základě kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění. Jako vstupní údaj zde sloužila cena stavby zjištěná nákladovým způsobem a cena stavby zjištěná způsobem výnosovým.

Cena zjištěná nákladovým způsobem byla v případě malých krámků a hlavní budovy pro obě města shodná. Naopak cena stavby zjištěná výnosovým způsobem se lišila. Proto bylo dále ve výpočtu ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu postupováno podle odlišných vzorců.

U malých krámků vyšla cena stavby zjištěná výnosovým způsobem nižší než cena stavby zjištěná způsobem nákladovým, proto se cena zjištěná na základě kombinace stanovila pomocí vzorce uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 23. [7]

U hlavní budovy vyšla cena zjištěná výnosovým způsobem vyšší než cena stavby zjištěná způsobem nákladovým. Na rozdíl od malých krámků byla budova zatříděna do odlišné kategorie typu objektu – K, a to z toho důvodu, že převažujícím účelem této budovy je zajištění bytových potřeb. Na základě tabulky č. 2, která je uvedena v příloze č. 23 oceňovacího předpisu, je tak cena zjištěná výnosovým způsobem zároveň cenou zjištěnou kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. [7]

Tab. č. 70 – Porovnání cen zjištěných podle oceňovacího předpisu [vlastní]

Cena zjištěná	Třebíč		Žďár nad Sázavou	
	malé krámky	hlavní budova	malé krámky	hlavní budova
Výnosovým způsobem	3 614 970,71	21 074 033,01	4 405 237,94	19 888 509,81
Nákladovým způsobem	4 917 322,94	7 078 347,18	4 917 322,94	7 078 347,18
Jejich kombinací	3 745 205,94	21 074 033,01	4 456 446,44	19 888 509,81
Celkem	24 819 238,95		24 344 956,25	

Hodnota nemovitosti na základě oceňovacího předpisu vyšla ve městě Třebíč o 474 283 Kč vyšší než ve Žďáru nad Sázavou.

7.4 POROVNÁNÍ OCEŇOVANÝCH LOKALIT

Na základě provedeného ocenění je patrné, že jediným vlivem, který má dopad na cenu komerčně využitelného objektu, je výše hrubých ročních výnosů z pronájmu a náklady na dosažení těchto výnosů.

Pokud by se jednalo o objekt určený k rozsáhlé rekonstrukci či modernizaci, mělo by umístění v památkové zóně zásadnější vliv na jeho cenu. V případě, že objekt není památkově chráněn, ale nachází se v památkově chráněném území, musí se veškeré zásahy konzultovat se zástupci Národního památkového ústavu a není při tom rozhodující, zda se jedná o velké investorské záměry či pouhou výměnu oken. Městské památkové zóny totiž dotvářejí historické

prostředí a jsou tak ceněné jako celek, proto se ochrana vztahuje nejen na opravy kulturních památek, ale i na budovy, které se zde nacházejí. [44]

Při sběru informací o městech Třebíč a Žďár nad Sázavou se jako atraktivnější pro investory i obyvatele jeví město Třebíč. Za podstatnou nevýhodu města Žďár nad Sázavou lze označit menší rozvojové možnosti. Třebíč má městskou památkovou zónu i ochranné pásmo v centru města a město se tak může dále rozvíjet ve všech okrajových městských částech. Ve Žďáru nad Sázavou tvoří ochranné pásmo s památkou UNESCO severní hranici města a rozvoj podnikatelské činnosti je tak omezen pouze na lokalitu stávající průmyslové zóny.

Plochy pro bydlení jsou ve městě nabízeny pouze v lokalitě Klafar v městské části Žďár nad Sázavou 8, kde postupně dochází k převodu orné půdy na stavební pozemky, které nechává město na vlastní náklady zasítovat a vytváří k nim přístup přes obecní komunikaci. Tyto pozemky jsou poté nabízeny v elektronické dražbě.

Další výhodou Třebíče je to, že cena energií patří ve městě k nejnižším v České republice, a to z toho důvodu, že Třebíč je energeticky soběstačná. Ekologicky se zde vyrábí teplo z biomasy spalované s vysokou účinností. Většina pozemků, které jsou určeny pro rozvoj města, jsou napojeny na silniční komunikace s dobrou dostupností na hlavní dálniční tahy.

Velký vliv na atraktivitu města má také jaderná elektrárna Dukovany, díky které tu sídlí mnoho českých podniků, je zde velká nabídka pracovních pozic, a střední školy nabízí specializované studijní obory s velkou možností uplatnění absolventů, především přímo ve výše zmíněné elektrárně. Město také podporuje výstavbu pro rodinné bydlení.

Žďár nad Sázavou by se měl zaměřit na renovaci obchodních prostor, které se nacházejí v centru města. Je zde zvýšená poptávka po menších obchodních prostorech, a proto by bylo účelné přestavět nevyužité prostory o velkých plochách na menší obchůdky.

Pozitivem obou měst je potom vstřícnost v poskytování informací, a to jak pro řadové občany, tak pro případné investory.

8 ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo provést posouzení vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu. Konkrétně se jednalo o komerční nemovitost umístěnou v městské památkové zóně v Třebíči, jejímž vlastníkem je město Třebíč.

Práce byla rozdělena do šesti hlavních částí. V první části byla popsána současná právní úprava důležitá pro oceňování majetku. V další části byly stanoveny cíle práce, kterých by mělo být dosaženo, a také metodika použitá pro dosažení stanovených dílčích cílů. Následující části se zabývaly základními pojmy spojenými s oceňováním nemovitostí a metodami používanými pro zjištění jejich ceny (respektive hodnoty).

Kapitola č. 6 byla stěžejním podkladem pro určení vlivu umístění v památkové zóně na cenu komerčně využitelného objektu. Nejprve byla popsána lokalita s městskou památkovou zónou (Třebíč) a poté lokalita běžná - srovnávací (Žďár nad Sázavou).

Součástí této kapitoly bylo i podrobné popsání oceňované nemovitosti a následné provedení samotného ocenění. Nejdříve byla stanovena cena pozemku na základě oceňovacího předpisu a poté cena nemovitosti v obou srovnávaných městech podle oceňovacího předpisu a na základě přímého porovnání.

Vzhledem k tomu, že vybraná oceňovaná nemovitost je víceúčelový objekt, bylo ocenění rozděleno na dvě hlavní části, a to na ocenění malých krámků a ocenění hlavní budovy. V případě ocenění na základě tržní báze byla hlavní budova dále rozdělena na bytové a nebytové prostory.

V poslední části této diplomové práce byly srovnány dosažené výsledky ocenění ve městech Třebíč a Žďár nad Sázavou. Bylo také provedeno zhodnocení, zda byly zjištěny nějaké vlivy, které působí na cenu komerčně využitelného objektu umístěného v památkové zóně.

Jak je již uvedeno v kapitole č. 7, stěžejními faktory, které mají vliv na cenu objektu umístěného v památkové zóně, jsou hrubé roční výnosy z pronájmu a náklady na jejich dosažení. Na základě zjištěných informací o obou městech se jako atraktivnější místo pro obyvatele i investory jeví město Třebíč, a to například díky rozvojovým možnostem města, sídlům mnohých českých společností, či nabídce vzdělání.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Stavba jako součást pozemku, c2013-2015. *Nový občanský zákoník* [online]. Ministerstvo spravedlnosti ČR [cit. 2019-10-06]. Dostupné z: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/vecna-prava/konkretni-zmeny/stavba-jako-soucast-pozemku>
- [6] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [8] Ztrácíte se v pojmech jako je užitná nebo podlahová plocha a potřebovali byste poradit? Obratťe se na realitku s tradicí a stovkami referencí, 2020. *PATREAL: Realitní kancelář* [online]. [cit. 2019-10-08]. Dostupné z: <https://www.patreal.cz/ztracite-se-v-pojmech-jako-je-uzitna-nebo-podlahova-plocha-a-potrebovali-byste-poradit-obratte-se-na-realitku-s-tradici-a-stovkami-referenci-216>
- [9] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN isbn978-80-7204-930-1.
- [10] Přednáška č. 2 s Robertem KLEDUSEM, zástupce ústavu pro studijní záležitosti, 2018.
- [11] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: (oceňování a právní vztahy)*. 2. přeprac. a dopl. vyd. Praha: Linde, 1999. ISBN isbn80-7201-197-9.
- [12] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitých věcí*. Praha: FINECO, 2015. ISBN isbn978-80-86590-14-1.
- [13] HÜTTER, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2., dopl. vyd. Brno: Vysoká škola realitní - Institut Franka Dysona, 2010. ISBN isbn978-80-904261-5-3.
- [14] ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. ISBN isbn80-902109-3-7.

- [15] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN isbn978-80-87212-77-9.
- [16] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. ISBN 978-80-245-1818-3.
- [17] Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů
- [18] KUČOVÁ, Věra a Olga BUKOVIČOVÁ. *Světové dědictví a Česká republika: World heritage and the Czech Republic*. Praha: Národní památkový ústav, generální ředitelství, 2018. ISBN 978-80-7480-116-7.
- [19] ŠTEFAN, Rudolf. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2003. ISBN isbn80-245-0547-9.
- [20] ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů: distanční studijní opora*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, Ekonomicko-správní fakulta, 2005. ISBN isbn80-210-3653-2.
- [21] FOLGER, Jean. What You Should Know About Real Estate Valuation. *Investopedia* [online]. [1999], 3 Mar 2020 [cit. 2020-03-28]. Dostupné z: <https://www.investopedia.com/articles/realestate/12/real-estate-valuation.asp>
- [22] Český statistický úřad - Veřejná databáze: Třebíč [online]. [cit. 2020-04-12]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=home>
- [23] Cvičení č. 9 s Terezou JANDÁSKOVOU, zaměstnanec odboru znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí, 2019.
- [24] Přednáška č. 8 s Martinem CUPALEM, zaměstnanec odboru znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí, 2019.
- [25] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN isbn978-80-214-4557-4.
- [26] Informace poskytla Radka BÁRTOVÁ, referent oprav a investic. Třebíč 2020
- [27] Malý lexikon obcí České republiky - 2019. *Český statistický úřad* [online]. 13. 12. 2019 [cit. 2020-03-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2018-42hnx5qxcd>
- [28] Třebíč - Památkový katalog: městská památková zóna Třebíč, c2015. *Památkový katalog* [online]. Národní památkový ústav [cit. 2020-01-03]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/trebic-7665034>

- [29] Ochranné pásmo pro městskou památkovou zónu Třebíč, 2017. *Kraj Vysočina* [online]. Krajský úřad Kraje Vysočina [cit. 2020-01-03]. Dostupné z: https://www.kr-vysocina.cz/vismo5/dokumenty2.asp?id_org=450008&id=1044058&p1=1126
- [30] Židovská čtvrť a bazilika sv. Prokopa v Třebíči: právní ochrana, c2015. *Památkový katalog* [online]. Národní památkový ústav [cit. 2020-01-04]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/zidovska-ctvt-a-bazilika-sv-prokopa-v-trebici-119566638>
- [31] Stanovení rozsahu záplavového území a vymezení aktivní zóny toku Jihlava. *Kraj Vysočina* [online]. Jihlava, c2002-2017, 2. 6. 2016 [cit. 2020-04-28]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/stanoveni-rozsahu-zaplavoveho-uzemi-a-vymezeni-aktivni-zony-toku-jihlava/d-4074234/p1=65363>
- [32] ČÚZK: *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Praha 8, c2004-2020 [cit. 2020-02-15]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- [33] Poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené Hoře u Žďáru nad Sázavou. *Kraj Vysočina* [online]. Jihlava, c2002-2017, 10. 6. 2015 [cit. 2020-03-05]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/poutni-kostel-sv-jana-nepomuckeho-na-zelene-hore-u-nbsp-zdaru-nad-nbsp-sazavou/d-1017642>
- [34] Ochranné pásmo pro "Areál bývalého cisterciáckého kláštera a poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáře nad Sázavou." *Národní památkový ústav: Památkový katalog* [online]. c2015 [cit. 2020-03-05]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/pravni-ochrana/ochranne-pasmo-pro-areal-byvaleho-cisterciackeho-klastera-a-poutni-kostel-sv-jana-nepomuckeho-na-zelene-hore-ve-zdare-nad-sazavou-862466978>
- [35] Územní plán Žďár nad Sázavou. *Žďár nad Sázavou: Oficiální stránky města s památkou UNESCO* [online]. Žďár nad Sázavou, c2015, 25. 2. 2020 [cit. 2020-05-28]. Dostupné z: <https://www.zdarns.cz/mesto-zdar/z-obci-ve-spravnim-obvodu/uzemni-plan-zdar-nad-sazavou?fbclid=IwAR1RjvRH4uVrcnJ3XTklh1Uvc3p0xxhTfbtlxS4O60joD2trjXCH8Xgylpc>
- [36] POVODŇOVÝ PLÁN MĚSTA ŽĎÁR NAD SÁZAVOU. *Žďár nad Sázavou: Povodňový plán města* [online]. [cit. 2020-03-18]. Dostupné z: <https://www.edpp.cz/povodnovy-plan/zdar-nad-sazavou/>
- [37] *Český statistický úřad - Veřejná databáze: Žďár nad Sázavou* [online]. [cit. 2020-05-06]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=home>

- [38] Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů
- [39] JOWSEY, Ernie. *Real estate economics*. New York: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN isbn978-02-3023-320-1.
- [40] BALÁČOVÁ, Marie. CZECH REPUBLIC MARKETBEAT. *Cushman&Wakefield* [online]. c2020, 6. 5. 2020 [cit. 2020-05-13]. Dostupné z: <https://www.cushmanwakefield.com/cs-cz/czech-republic/insights/czech-republic-marketbeat?fbclid=IwAR1FvkjgZcW8lnVkdM-4gV92dJyG59JslvsVp933IQWtp0f5yICrvQXINyo>
- [41] Cvičení s Vítězslavou HLAVINKOVOU, zaměstnanec odboru znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí, 2019.
- [42] *Třebíč* [online]. Třebíč, c2020 [cit. 2020-03-17]. Dostupné z: <https://www.trebic.cz/index.asp>
- [43] *Třebíč žije* [online]. c2015 [cit. 2020-05-18]. Dostupné z: <https://www.trebiczije.cz/>
- [44] Opravujete památku. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2020-05-28]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/opravujete-pamatku>

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Role oceňovacích metod.....	25
Tab. č. 2 – Bytové a nebytové jednotky v hlavní budově.....	53
Tab. č. 3 – Vstupní údaje pro ocenění pozemku	54
Tab. č. 4 – Index trhu pro Třebíč.....	55
Tab. č. 5 – Index trhu pro Žďár nad Sázavou	56
Tab. č. 6 – Index omezujících vlivů pro Třebíč	56
Tab. č. 7 – Index omezujících vlivů pro Žďár nad Sázavou.....	57
Tab. č. 8 – Index polohy pro Třebíč	58
Tab. č. 9 – Index polohy pro Žďár nad Sázavou	59
Tab. č. 10 – Cena pozemku bez staveb pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	60
Tab. č. 11 – Vstupní údaje pro přímé porovnání (malé krámky) v Třebíči	61
Tab. č. 12 – Vstupní údaje pro přímé porovnání (malé krámky) ve Žďáru nad Sázavou	62
Tab. č. 13 – Výpočet odvozené ceny malých krámků v Třebíči.....	64
Tab. č. 14 - Výpočet odvozené ceny malých krámků ve Žďáru nad Sázavou	65
Tab. č. 15 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (nebytové prostory) v Třebíči	66
Tab. č. 16 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (nebytové prostory) ve Žďáru n. S.	67
Tab. č. 17 - Výpočet odvozené ceny nebytových prostorů v Třebíči.....	68
Tab. č. 18 - Výpočet odvozené ceny nebytových prostorů ve Žďáru nad Sázavou.....	69
Tab. č. 19 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+kk) v Třebíči	70
Tab. č. 20 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+kk) ve Žďáru nad Sázavou.....	71
Tab. č. 21 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+kk v Třebíči	72
Tab. č. 22 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+kk ve Žďáru nad Sázavou	73
Tab. č. 23 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+1) v Třebíči.....	74
Tab. č. 24 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 1+1) ve Žďáru nad Sázavou.....	75
Tab. č. 25 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+1 v Třebíči	76
Tab. č. 26 - Výpočet odvozené ceny bytů 1+1 ve Žďáru nad Sázavou	77
Tab. č. 27 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 2+1) v Třebíči.....	78
Tab. č. 28 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 2+1) ve Žďáru nad Sázavou.....	79
Tab. č. 29 - Výpočet odvozené ceny bytů 2+1 v Třebíči	81
Tab. č. 30 - Výpočet odvozené ceny bytů 2+1 ve Žďáru nad Sázavou	82
Tab. č. 31 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 3+1) v Třebíči.....	83
Tab. č. 32 - Vstupní údaje pro přímé porovnání (byty 3+1) ve Žďáru nad Sázavou.....	84
Tab. č. 33 - Výpočet odvozené ceny bytů 3+1 v Třebíči	85
Tab. č. 34 - Výpočet odvozené ceny bytů 3+1 ve Žďáru nad Sázavou	86

Tab. č. 35 – Hrubý roční výnos z malých krámků v Třebíči	87
Tab. č. 36 – Hrubý roční výnos z malých krámků ve Žďáru nad Sázavou	87
Tab. č. 37 – Hrubý výnos z nebytových prostorů v Třebíči.....	88
Tab. č. 38 – Hrubý výnos z nebytových prostorů ve Žďáru nad Sázavou.....	88
Tab. č. 39 – Hrubý roční výnos z pronájmu bytů v Třebíči	88
Tab. č. 40 – Hrubý roční výnos z pronájmu bytů ve Žďáru nad Sázavou	88
Tab. č. 41 – Celkové hrubé roční výnosy z pronájmu	89
Tab. č. 42 – Výpočet výnosové hodnoty u malých krámků pomocí dočasné renty	90
Tab. č. 43 – Výpočet výnosové hodnoty u hlavní budovy pomocí dočasné renty	92
Tab. č. 44 – Odhadovaná výnosová hodnota nemovitosti v obou městech.....	93
Tab. č. 45 – Vstupní údaje dle oceňovacího předpisu pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	95
Tab. č. 46 – Výpočet koeficientu vybavení stavby pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	97
Tab. č. 47 – Výpočet opotřebení stavby pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	99
Tab. č. 48 – Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	100
Tab. č. 49 – Hrubý výnos z nájemného pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	101
Tab. č. 50 – Roční náklady na dosažení výnosů pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	102
Tab. č. 51 – Výpočet ceny výnosovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	102
Tab. č. 52 – Podklad pro výpočet ocenění malých krámků.....	103
Tab. č. 53 – Zatřídění nemovitosti do skupiny	103
Tab. č. 54 – Ocenění stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění.....	104
Tab. č. 55 – Vstupní údaje pro ocenění pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	104
Tab. č. 56 – Výpočet koeficientu vybavení stavby pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	106
Tab. č. 57 – Výpočet opotřebení analytickou metodou pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	108
Tab. č. 58 – Stanovení ceny nákladovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	109
Tab. č. 59 – Určení ročního hrubého výnosu z pronájmu pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	110
Tab. č. 60 – Určení ročních nákladů pro Třebíč a Žďár nad Sázavou.....	111
Tab. č. 61 – Výpočet ceny výnosovým způsobem pro Třebíč a Žďár nad Sázavou.....	112
Tab. č. 62 – Podklad pro výpočet ocenění hlavní budovy.....	112
Tab. č. 63 – Zatřídění nemovitosti do skupiny.....	112
Tab. č. 64 – Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu pro Třebíč a Žďár nad Sázavou	113
Tab. č. 65 – Ocenění nemovitosti v Třebíči a Žďáru nad Sázavou	114
Tab. č. 66 – Rozdílné hodnoty u ocenění pozemku	114
Tab. č. 67 – Porovnání hrubých výnosů z pronájmu	115
Tab. č. 68 – Výše odhadované výnosové hodnoty pro malé krámky a hlavní budovu	116
Tab. č. 69 – Náklady na dosažení výnosů.....	117
Tab. č. 70 – Porovnání cen zjištěných podle oceňovacího předpisu	118

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Členění města Třebíč.....	38
Obr. č. 2 – Rozvojové plochy v Třebíči.....	39
Obr. č. 3 – Pozemky ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou	40
Obr. č. 4 – Schéma městské památkové zóny s vyznačením oceňované nemovitosti	42
Obr. č. 5 – Schéma MPZ a ochranného pásma s vyznačením oceňované nemovitosti	43
Obr. č. 6 – Vyznačení ochranného pásma, MPZ, nárazníkové zóny a památek UNESCO s vyznačením oceňovaného objektu	44
Obr. č. 7 – Oblast záplavové zóny s vyznačenou nemovitostí	44
Obr. č. 8 – Členění Žďáru nad Sázavou.....	45
Obr. č. 9 – Rozvojové plochy v průmyslové zóně ve Žďáru nad Sázavou	46
Obr. č. 10 – Pozemky ve vlastnictví města Žďár nad Sázavou	46
Obr. č. 11 – Ochranné pásmo pro Areál bývalého cisterciáckého kláštera a poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáru nad Sázavou	47
Obr. č. 12 – Napojení pozemku na inženýrské sítě.....	48
Obr. č. 13 – Povodňová mapa s vyznačenou parcelou.....	48
Obr. č. 14 – Povodňová mapa (zvláštní povodeň) s vyznačenou parcelou.....	49
Obr. č. 15 – Oceňovaný dům č. p. 29/23, Karlovo nám.	50
Obr. č. 16 – Pohled na oceňovanou budovu z dvorního traktu	51
Obr. č. 17 – Pohled na pravou stranu krámků	51
Obr. č. 18 – Laserový měřič Bosch PLR 25	53

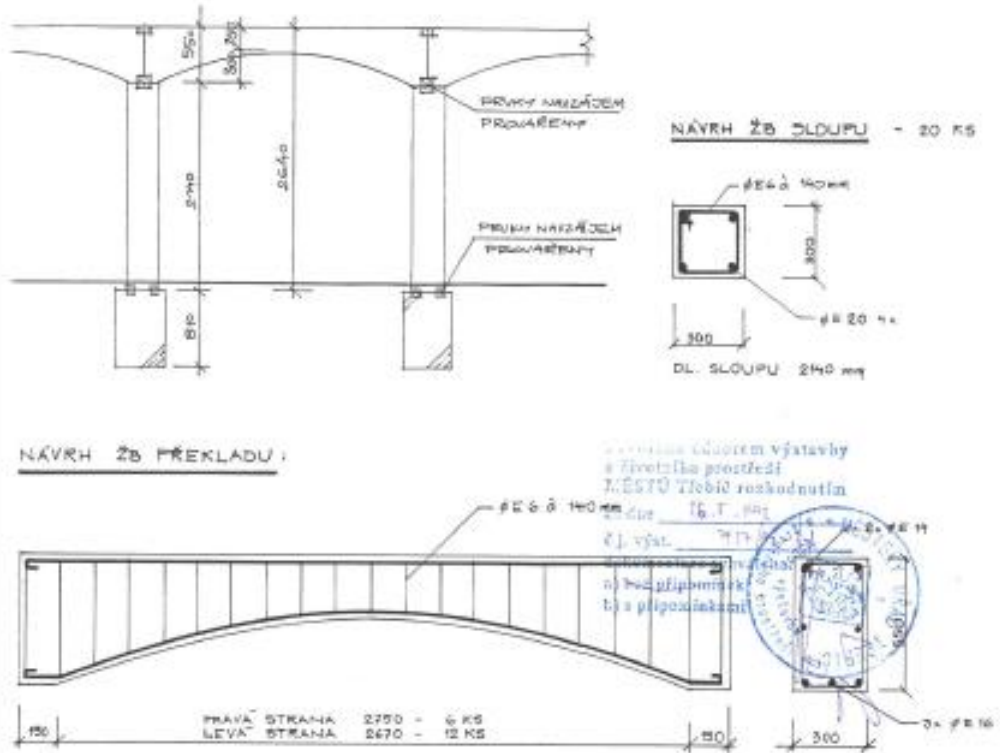
SEZNAM ZKRATEK

ZOM.....	zákon o oceňování majetku
Sb.....	sbírky
ZOC.....	zákon o cenách
NOZ	nový občanský zákoník
NP	nadzemní podlaží
PP.....	podzemní podlaží
ZC.....	základní cena
ZCU	základní cena upravená
CS.....	cena stavby
MPZ	městská památková zóna
p. č.	parcelní číslo
KN	katastr nemovitostí
ČSÚ	český statistický úřad
ENB.....	energetická náročnost budovy
IT	index trhu
IP	index polohy
IO	index omezujících vlivů
I	index cenového porovnání
R.....	koeficient redukce
KCR	koeficient redukce na pramen ceny
OP	obestavěný prostor
PVP	průměrná výška podlaží
PZP.....	průměrná zastavěná plocha
pp.....	koeficient úpravy na pramen ceny
CN	cena stavby zjištěná nákladovým způsobem
CV.....	cena stavby zjištěná výnosovým způsobem
CN	cena stavby zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění
VH	výnosová hodnota
CVH.....	celková výnosová hodnota

SEZNAM PŘÍLOH

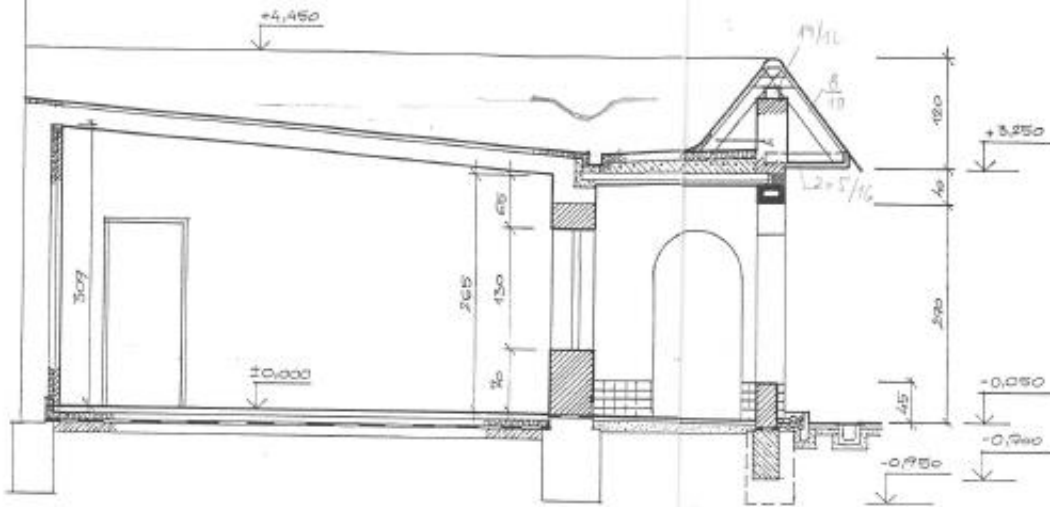
Příloha č. 1 – výkresová dokumentace	130
Příloha č. 2 – databáze pro přímé porovnání ve městě Třebíč	141
Příloha č. 3 – databáze pro přímé porovnání ve městě Žďár nad Sázavou	158

Příloha č. 1 - výkresová dokumentace

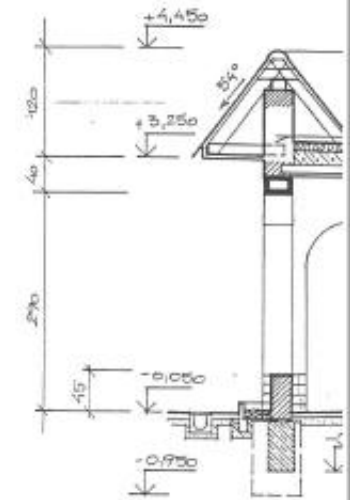


SCHVÁLIL	VYPRACOVAL	KRESLIL	
ING. JIŘKA ŠTÁBNA	ING. JAN HRŮZA	ING. JAN HRŮZA	
<i>Štábná</i>	<i>Jan hrůza</i>	<i>Jan hrůza</i>	
INVESTOR: MĚÚ - TŘEBÍČ			FORMÁT : 1: A ₄ DATUM : 3/92 STUPEŇ : PP MĚŘÍTKO : 1: 20 , 1: 25 ZAK. Č. : 07/92
STŘEDISKO DROBNÉHO PODNIKÁNÍ Stará pošta * Karlovo náměstí			Č. V. 10 PARÉ
VÝKRES ATYP. PREFABRIKÁTŮ			

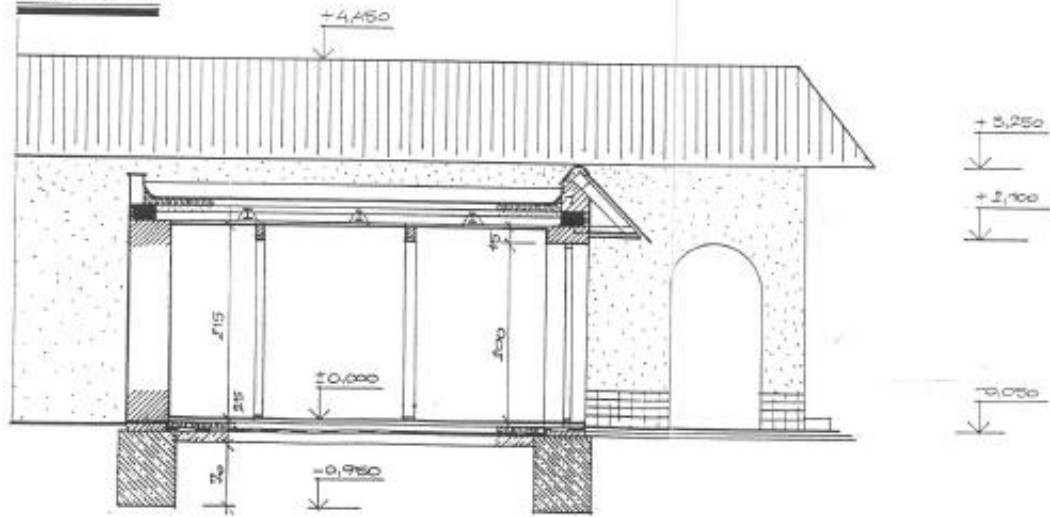
ŘEZ A-A'

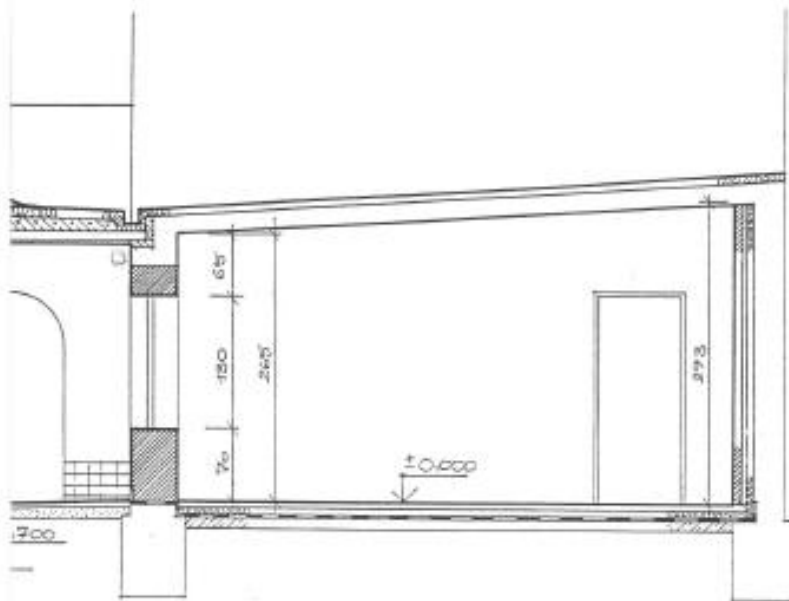


ŘEZ C-C



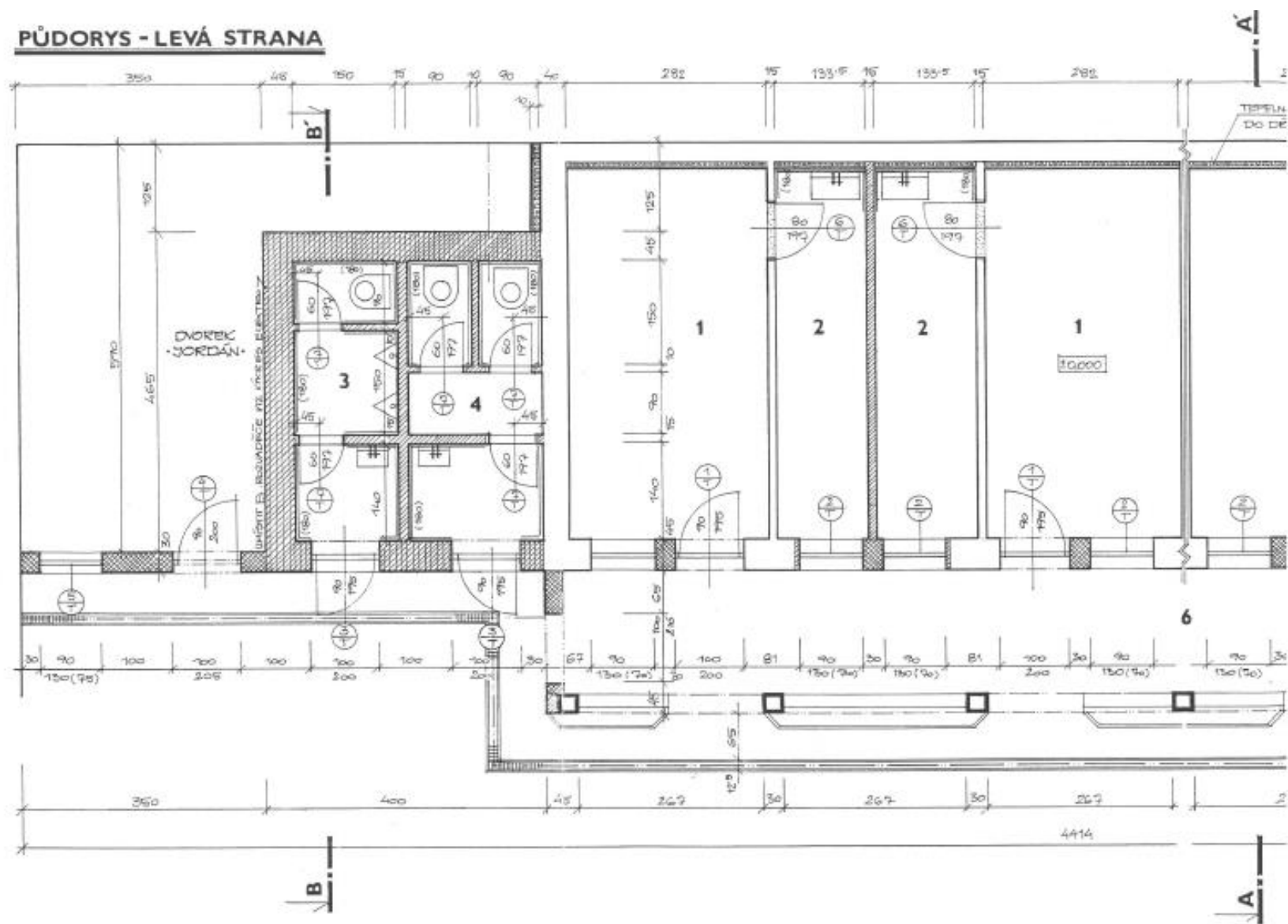
ŘEZ B-B'

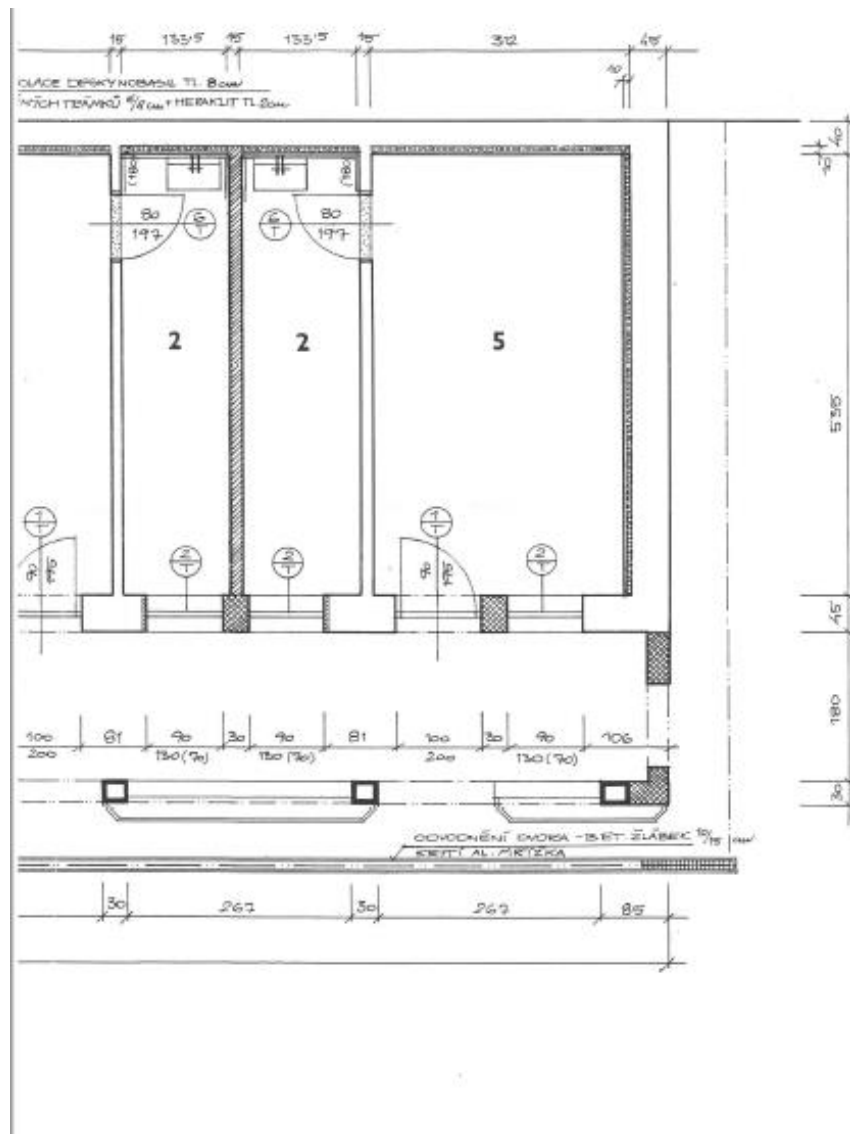




SCHVÁLIL ING. SIBKA ŠTĀSTNÁ <i>Štátná</i>	VYPRÁVIL ING. JAN HRŮZA <i>Jan Hruza</i>	KRESLIL ING. JAN HRŮZA <i>Jan Hruza</i>	
INVESTOR: MĚÚ - TŘEBÍČ			
STŘEDISKO DROBNÉHO PODNIKÁNÍ Stará pošta * Karlovo náměstí			FORMÁT :
			DATUM : ÚNOR 1992
ŘEZY			STUPEN : ZADÁNÍ STAVBY
			MĚŘITKO :
04			ZAK. Č. : 07/92
			Č. V. :
04			POKR. :

PŮDORYS - LEVÁ STRANA





LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

č.m.	účel místnosti	plocha m ²	podlaha	zvl.úpr.	poznámka
1	PRODEJNA	15,10	DLAŽBA	KER. SOULIK	
2	SKLAD	7,28	CEM. POTĚR	KER. SOULIK	OBKLAD v. 1,8m
3	WC - MUŽI	5,70	DLAŽBA	KER. SOULIK	OBKLADY v. 2,1m
4	WC - ŽENY	7,25	DLAŽBA	KER. SOULIK	OBKLADY v. 2,1m
5	PRODEJNA	16,70	DLAŽBA	KER. SOULIK	
6	PODLOUBÍ	65,00	DLAŽBA		

LEGENDA HMOT:

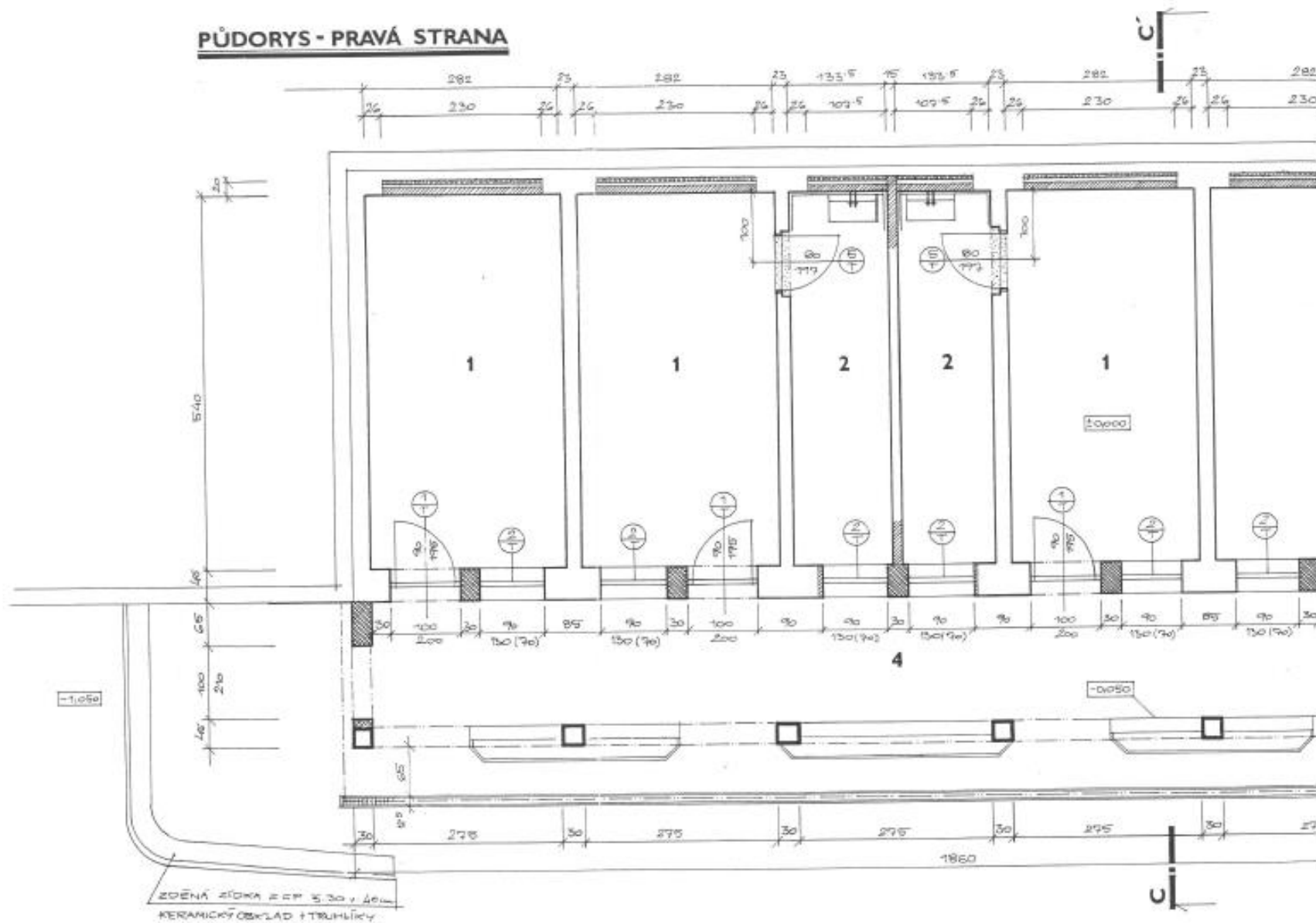
- STÁVAJÍCÍ ZDIVO
- VYBOURANÉ ZDIVO
- ZDIVO Z CIHEL CD 440 NA MV 4
- ZDIVO Z CIHEL CD IVA-A + CD IVA B NA MV 4
- ZDIVO Z CIHEL CP NA MV 10

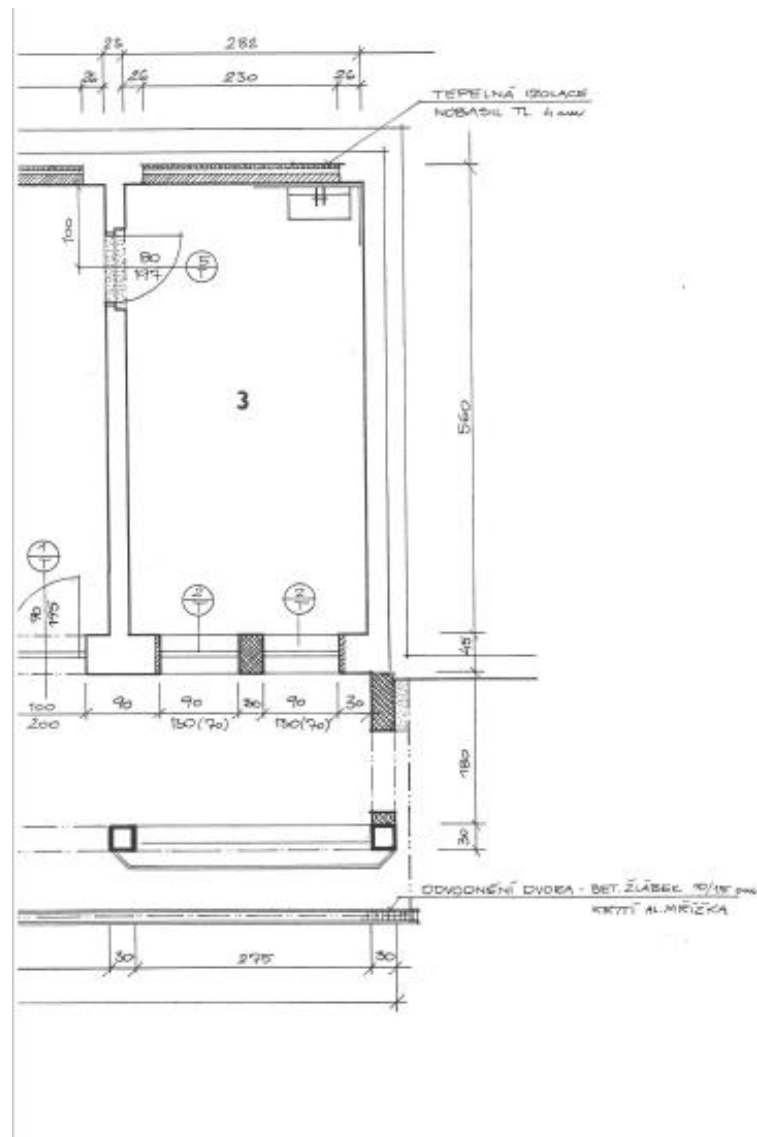
Favorizace odbornou výstavbou a životnímu prostředí
MĚSTU Třebíč rozhodnutím
ze dne 14. 4. 1992
č.j. výst. 310/92
dokumentace schválená:
a) bez připomínek
b) s připomínkami



ŘÍŠŤAVĚL	VÝKONKOVNÍ	KONČ. I.L.	
ING. JIŘKA ŠTĚPÁNA	ING. JAN HEŘŮZA	ING. JAN HEŘŮZA	
ŠtĚpán	Jan Heřůza	Jan Heřůza	
INVESTOR: MĚO - TŘEBÍČ			
STŘEDISKO DROBNÉHO PODNIKÁNÍ Stará pošta + Karlovo náměstí			FORMÁT: 4 A3
			DATA: BŘEZEN 1992
PŮDORYS - LEVÁ STRANA			STUPEŇ: PROJEKT STAVBY
			MĚŘÍTKO: 1:50
			ZAK. Č.: 07/92
			Č. V.: 05
			PAŘE: 1

PŮDORYS - PRAVÁ STRANA





LEGENDA MÍSTNOSTÍ:

č.m.	účel místnosti	plocha m ²	podlaha	zvl.úpr.	poznámka
1	PRODEJNA	15,25	DLAŽBA	KER.SOKLIK	
2	SKLAD	7,45	CEM.POTEK	KER.SOKLIK	OBKLAD v. 1,8 m
3	SKLAD	15,70	CEM.POTEK	KER.SOKLIK	OBKLAD v. 1,8 m
4	PODLOŽÍ	32,40	DLAŽBA		

LEGENDA HMOT:

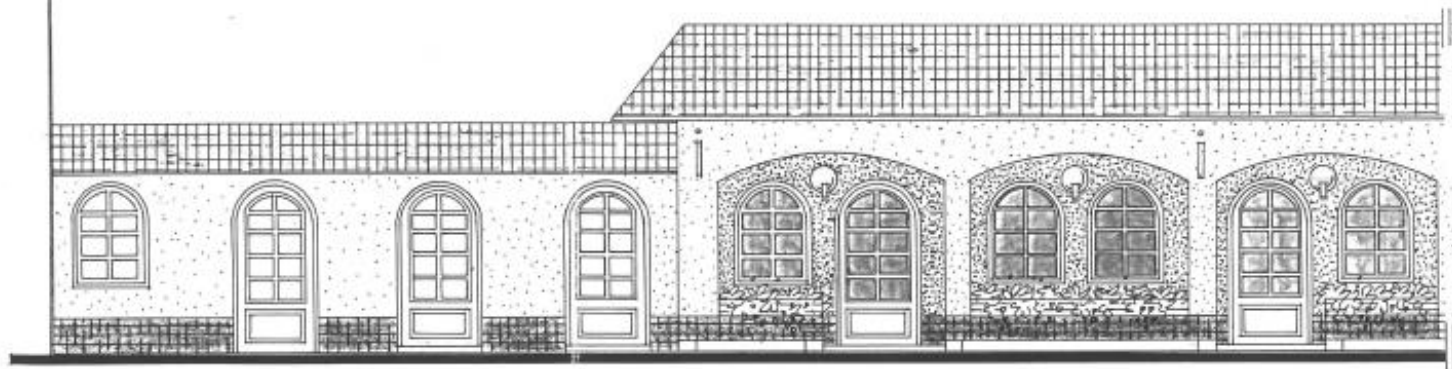
	STÁVAJÍCÍ ZDIVO
	VYBOURANÉ ZDIVO
	ZDIVO Z CIHEL CD IVA-A + CD IVA-B NA M14
	ZDIVO Z CIHEL CP NA M10

Povoleno odbornou výstavbou
a životního prostředí
MĚSTU TŘEBÍČI evidence
ze dne 25. 6. 92
č.j. v. jst. 417/92-6
dokumentace schválena:
a) text příponou
b) a příponou

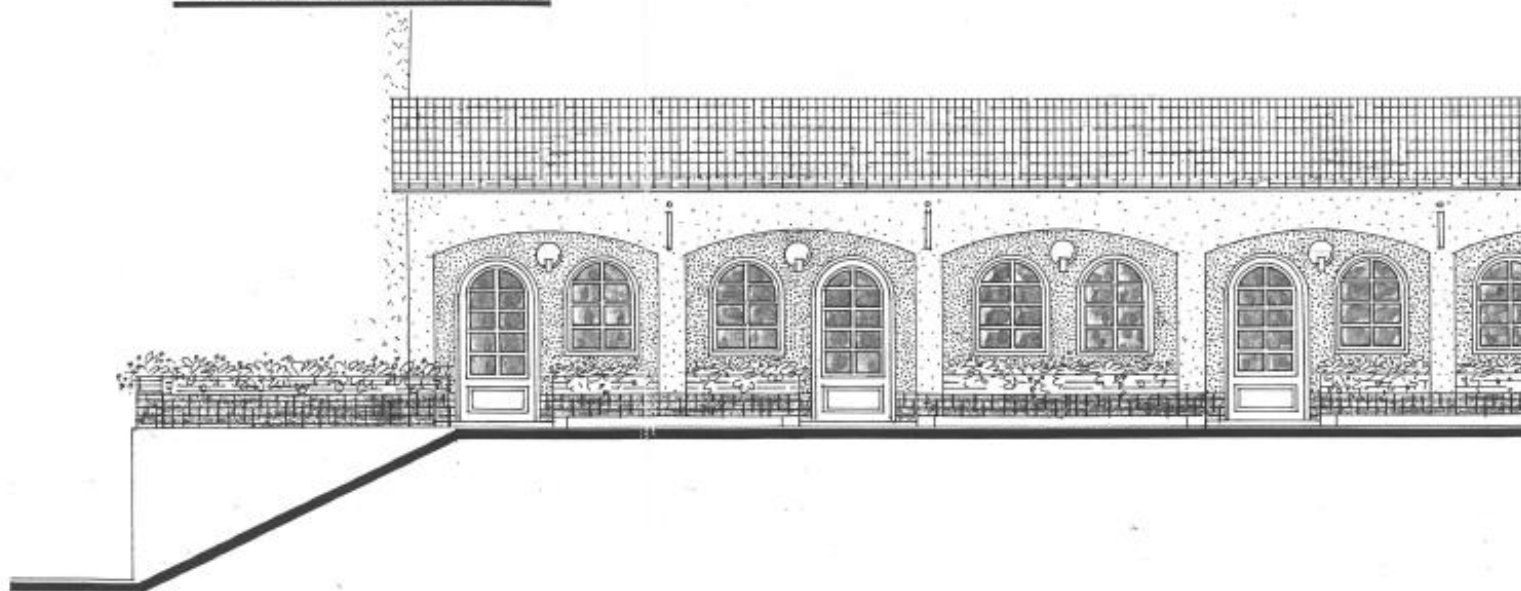


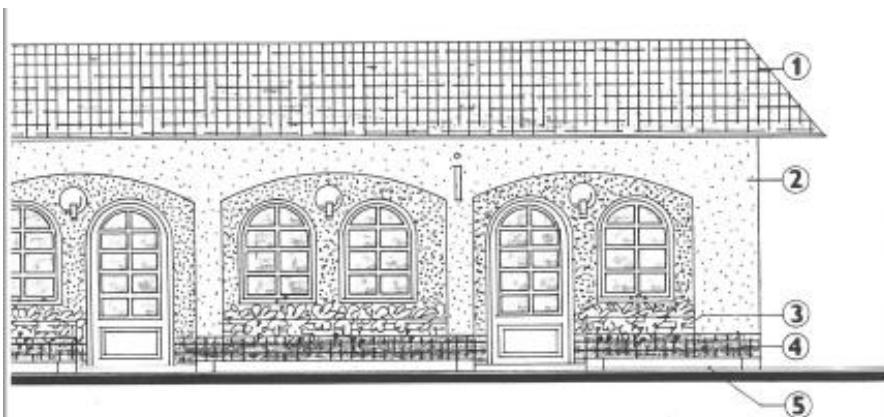
SCHVALIL ING. JIŘKA ŠTĚPÁNÁ <i>Štěpáná</i>	VYPRACOVAL ING. JAN HRŮZA <i>Jan Hruza</i>	KRESLIL ING. JAN HRŮZA <i>Jan Hruza</i>	
INVESTOR: MĚU - TŘEBÍČ			
STŘEDISKO DROBNÉHO PODNIKÁNÍ Stará pošta * Karlovo náměstí			FORMÁT : 4 A4 DATUM : BŘEZEN 1992 STUPEŇ : PRŮBĚH ODVĚRY MĚRÍTKO : 1:50 ZAK. Č. : 07/92
PŮDORYS - PRAVÁ STRANA			Č. V. : 06 PÁREK :

POHLED - LEVÁ STRANA



POHLED - PRAVÁ STRANA






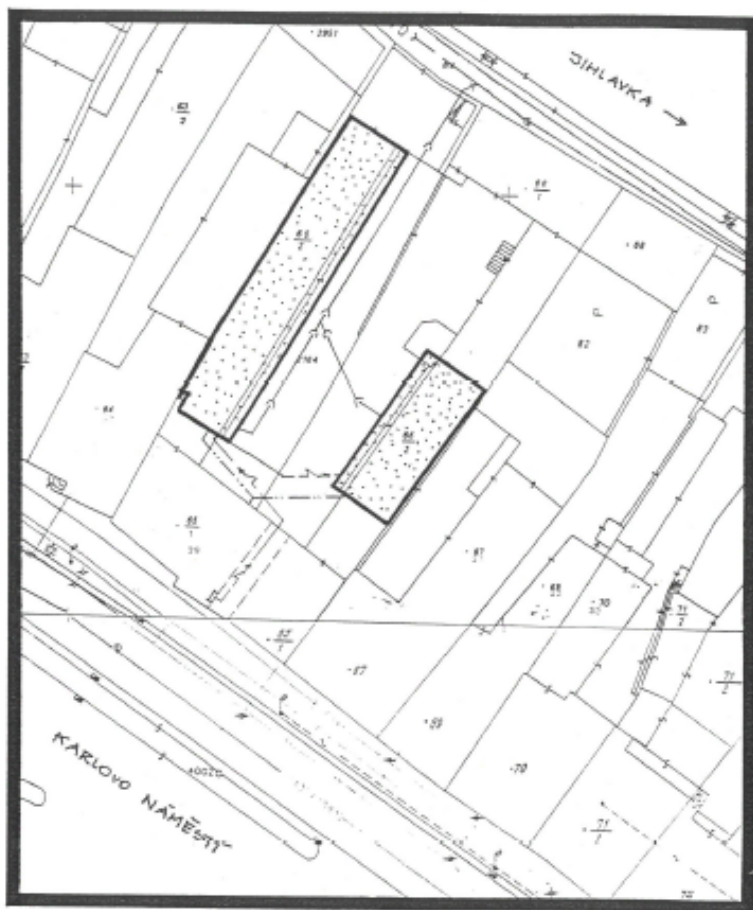
- ① KRYTINA KERAMICKÁ - HOLAND
- ② MŮRÁDA - AGRO REISMUTZ 7000 NA KAMNĚU AGROTHESEM - BARVA PÍSKOVÁ
- ③ TRÁHLÍKY DŘEVO 40/20 mm NÁTĚR LUXOL - ODSŇNÍ DŮB OKLADŮ
- ④ OKLADY DRÁKCE - TK 2944 TRANI
- ⑤ BETONOVÉ OBRUBNÍKY v. 10 cm x 3 cm - ČERNÁ DOVÁ HNĚD



Povoleno nchorem vjstavy
 a pivozisku prostrcti
 MĚSTU Třebíči rozhodnutím
 ze dne 26. 4. 1992
 2. j. vjst. 212/92
 dokumentace sebyřizni
 a) bez pŕipomocnŕi
 b) s pŕipomocnŕi



SCHVALIL	VYPRACOVAV	KRESLIL	
ING. JIŘKA ŠTĚPÁNA	ING. JAN HRŮZA	ING. JAN HRŮZA	
<i>Štĕpán</i>	<i>Jan Hruza</i>	<i>Jan Hruza</i>	
INVESTOR: MĚO - TŘEBÍČ			FORMÁT : 4 A4 DATUM : BŘEZEN 1992 STUPĚŇ : PROJEKT STAVBY MĚŘÍTKO : 1:50 ZAK. Č. : 07/92 Č. V : 02 PARÉ :
STŘEDISKO DROBNÉHO PODNIKÁNÍ Stará pošta * Karlovo náměstí			POHLEDY PRAVÁ, LEVÁ STRANA






LEGENDA:



-  KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA
-  ELEKTRO PŘÍPOJKA
-  VODOVODNÍ PŘÍPOJKA
-  OBJEKTY STŘEDISKA

Povolení výstavby
 a životního prostředí
 MĚSTO Třebíč rozhodnutím
 ze dne _____
 č.j. výst. _____
 dokumentace schválila:
 a) bez připomínek
 b) s připomínkami







PROJEKTANT ING. JIŘKA ŠTĚPÁNKOVÁ <i>Štěpánková</i>	VYKONATEL ING. JAN HRDČA <i>Jan Hrdča</i>	KONTROLA ING. JIŘKA ŠTĚPÁNKOVÁ <i>Štěpánková</i>	 PROJEKTY STAVBY s.r.l.
INVESTOR: MĚO - TREBÍČ			
STŘEDISKO DROBNÉHO PODNIKÁNÍ Stará pošta * Karlovo náměstí			ČLESAŘI : J. A. G. DATUM : SRPEN 1992 STUPEŇ : PROJEKT STAVBY MĚRÍTKO : 1:500 ZAK. Č. : 07/92
SITUACE			Č. V. : 01 PANE :


Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
Č.	Popis	Nabídka
1	<p><u>Jihlavská brána</u> Pronájem kanceláře s reklamní plochou na domě, sociální zařízení společné, nášlapná vrstva podlahy koberec, dřevěná okna, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 18 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000231 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 500 Kč
2	<p><u>Jihlavská brána</u> Pronájem kanceláře vhodné i na obchodní činnost, služby. V místnosti se nachází umyvadlo, sociální zařízení je společné, dřevěná okna, nášlapná vrstva podlahy je koberec, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 25 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000256 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 500 Kč



Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
3	<p><u>Jihlavská brána</u></p> <p>Pronájem kanceláře se zabezpečovacím zařízením, dřevěná okna, sociální zařízení společné, nášlapná vrstva podlahy koberec, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 27 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000257 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 700 Kč
4	<p><u>Karlovo náměstí</u></p> <p>Pronájem nebytových prostor vhodných na služby nebo kanceláře. Jedná se o tři místnosti, vlastní sociální zařízení, plastová okna, čekárna, nášlapná vrstva podlah lino/keramická dlažba, v místnostech umyvadla, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 34 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000260 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 348 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
5	<p><u>Karlovo náměstí</u> Sociální zařízení společné, dřevěná okna, umyvadlo v místnosti, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 17 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000279 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 280 Kč
6	<p><u>Karlovo náměstí</u> Dvě menší místnosti s vlastním sociálním zařízením, sprchou a kuchyňkou, nášlapná vrstva podlahy lino, dřevěná okna, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 32 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000278 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 500 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
7	<p><u>Karlovo náměstí</u> Prostor pro obchodní či kancelářskou činnost, se skladem a umyvadlem, dřevěná okna, smíšená stavba, nášlapná vrstva podlahy keramická dlažba, sociální zařízení společné, ENB: G Podlahová plocha: 25 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000267 Zdroj: www.sreality.cz</p>	7 000 Kč
8	<p><u>Karlovo náměstí</u> Dvě místnosti s vlastním sociálním zařízením a kuchyňkou. Prostory jsou vhodné i na služby, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 40 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000268 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 000 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
9	<p><u>Jihlavská brána</u></p> <p>Pronájem nebytových prostor vhodných pro kancelářskou nebo obchodní činnost, umyvadlo v místnosti, reklamní plocha na domě, nášlapná vrstva podlahy koberec, dřevěná okna, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 106 m²</p> <p>Podlaží: 1. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000228 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 000 Kč
10	<p><u>Karlovo náměstí</u></p> <p>Obchodní prostory s výlohami, dvě místnosti a sklad, koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, dřevěná okna, nášlapná vrstva podlahy keramická dlažba, stavba smíšená, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 170 m²</p> <p>Podlaží: 1. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000277 Zdroj: www.sreality.cz</p>	35 000 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
11	<p><u>Karlovo náměstí</u> Pronájem kancelářských prostor s kuchyňkou, sociálním zařízením, sprchou, dřevěná okna, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 223 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000236 Zdroj: www.sreality.cz</p>	12 080 Kč
12	<p><u>Bedřicha Václavka</u> Pronájem dvou místností s výlohami, kuchyňkou, sociálním zařízením a reklamní plochou na domě. Dřevěná okna, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 76 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 0119 Zdroj: www.sreality.cz</p>	17 000 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
13	<p><u>Soukopova</u></p> <p>Nové komerční prostory s výlohami, kuchyňka, vlastní sociální zařízení, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba, reklamní plocha na domě, elektronické zabezpečení, kamerový systém, parkovací místo, plastová okna, stavba smíšená, ENB: C</p> <p>Podlahová plocha: 95 m²</p> <p>Podlaží: 1. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 00049</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	20 000 Kč
14	<p><u>Jihlavská brána</u></p> <p>Nebytový prostor s plastovými okny, balkonem, zabezpečovacím zařízením, společné sociální zařízení, stavba cihlová, ENB:G</p> <p>Podlahová plocha: 70 m²</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000254</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	6 000 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
15	<p><u>Karlovo náměstí</u></p> <p>Pronájem dvou propojených kanceláří se skladem, kuchyňka, vlastní sociální zařízení, dřevěná okna, nášlapná vrstva podlahy koberec, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 56 m²</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000259 Zdroj: www.sreality.cz</p>	5 500 Kč
16	<p><u>Jihlavská brána</u></p> <p>Nebytový prostor má vlastní zabezpečovací zařízení, dřevěná okna, nášlapná vrstva podlahy koberec, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 63 m²</p> <p>Podlaží: 1. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: koPES000255 Zdroj: www.sreality.cz</p>	5 000




Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
17	<p><u>Riegrova 1+kk</u> Zděné jádro, plastová okna, stavba cihelná, nášlapná vrstva podlah PVC, keramická dlažba, ENB: G Podlahová plocha: 30 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,2 km</p>  <p>ID: 0110 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 500 Kč
18	<p><u>Riegrova 1+kk</u> Nová plastová okna, zděné jádro, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba a PVC, stavba cihelná, ENB: G Podlahová plocha: 37 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,2 km</p>  <p>ID: 0108 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 000 Kč
19	<p><u>Okrajová 1+kk</u> Byt s plastovými okny, sklepem, balkonem, zděné jádro, nášlapné vrstvy podlah keramická dlažba, PVC, stavba panelová, ENB: F Podlahová plocha: 32 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,5 km</p>  <p>ID: N981 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 500 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
20	<p><u>Okrajová 1+1</u> Nová kuchyň s koupelnou, výtahem, balkonem, plastová okna, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba a PVC, stavba panelová, ENB:C Podlahová plocha: 37 m² Podlaží: 7. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,5 km</p>  <p>ID: N321 Zdroj: www.sreality.cz</p>	10 000 Kč
21	<p><u>Obránci míru 1+1</u> Zděné jádro, výtah, sklep, balkon, plastová okna, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba a PVC, stavba panelová, ENB: C Podlahová plocha: 18 m² Podlaží: 5. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: btSTR000201 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 500 Kč
22	<p><u>Hartmannova 1+1</u> Byt s původním umakartovým jádrem, balkonem, sklepní kójí. Nová plastová okna, původní lino, stavba panelová, ENB: G Podlahová plocha: 32 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 1,6 km</p>  <p>ID: 0124 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 000 Kč



Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
23	<p><u>L. Pokorného 2+1</u> Byt je v původním udržovaném stavu s umakartovým jádrem, balkonem, plastovými okny, stavba smíšená, původní lino, ENB: G Podlahová plocha: 50 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 700 m</p>  <p>ID: btPES000101 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 500 Kč
24	<p><u>Demlova</u> Zděné jádro, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba, PVC, výtah, balkon, dva sklepy, plastová okna, stavba cihelná, ENB: G Podlahová plocha: 32 m² Podlaží: 4. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,4 km</p>  <p>ID: 0101 Zdroj: www.sreality.cz</p>	12 000 Kč



Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
25	<p><u>Obránců míru 2+1</u> Zděné jádro, plastová okna, sklep, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba, PVC, stavba panelová, ENB: G Podlahová plocha: 54 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 143-N05328 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 200 Kč
26	<p><u>Novodvorská 2+1</u> Původní umakartové jádro, sklepní kóje, výtah, balkon, původní lino, plastová okna, stavba panelová, ENB:G Podlahová plocha: 57 m² Podlaží: 5. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 14940 Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 000 Kč
27	<p><u>Lavického 2+1</u> Zděné jádro, plastová okna, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba, PVC, výtah, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 58 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 2,0 km</p>  <p>ID: 0121 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 000 Kč



Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
28	<p><u>Tolstého 2+1</u> Původní umakart, původní lino, plastová okna, balkon, sklep, stavba panelová, ENB: G Podlahová plocha: 58 m² Podlaží: 4. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 1,8 km</p>  <p>ID: N923 Zdroj: www.sreality.cz</p>	10 000 Kč
29	<p><u>Cyrlometodějská 2+1</u> Původní umakartové jádro, dřevěná okna, původní lino, bez příslušenství, stavba cihlová, ENB: E Podlahová plocha: 62 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 750 m</p>  <p>ID: 0123 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 830 Kč
30	<p><u>Otmarova 2+1</u> Zděné jádro, plastová okna, k bytu náleží sklep, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: E Podlahová plocha: 69 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 400 m</p>  <p>ID: PRO196 Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 000 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
31	<p><u>Otmarova 2+1</u> Zděné jádro, plastová okna, bez příslušenství, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: D Podlahová plocha: 75 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 400 m</p>  <p>ID: 115474 Zdroj: www.sreality.cz</p>	12 000 Kč
32	<p><u>Dukovanská 3+1</u> Původní umakartové jádro, původní lino, plastová okna, výtah, sklep, balkon, stavba panelová, ENB: C Podlahová plocha: 58 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 1,7 km</p>  <p>ID: N904 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 000 Kč
33	<p><u>Lidická 3+1</u> Zděné jádro, balkon, v pokojích parkety, původní lino v kuchyni a na chodbě, keramická dlažba v koupelně, sklep, plastová okna, stavba cihlová, ENB: B Podlahová plocha: 65 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,7 km</p>  <p>ID: 20202 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 000 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
34	<p><u>Nádražní 3+1</u> Byt v novostavbě, plastová okna, bez příslušenství, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 66 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 800 m</p>  <p>ID: 0100 Zdroj: www.sreality.cz</p>	12 500 Kč
35	<p><u>Kmochova 3+1</u> Zděné jádro, plastová okna, parkovací místo v ceně, balkon, sklep, nášlapná vrstva podlah PVC a keramická dlažba, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 71 m² Podlaží: 4. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,9 km</p>  <p>ID: PRO198 Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 000 Kč
36	<p><u>Dr. Holubce 3+1</u> Zděné jádro, výtah, sklep, balkon, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC a keramická dlažba, stavba panelová, ENB: C Podlahová plocha: 72 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,7 km</p>  <p>ID: 144-N02300 Zdroj: www.sreality.cz</p>	15 500 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
37	<p><u>Dukovanská 3+1</u> Zděné jádro, výtah, sklepní kóje, balkon, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC a keramická dlažba, stavba panelová, ENB: G Podlahová plocha: 73 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,7 km</p>  <p>ID: PM0899 Zdroj: www.sreality.cz</p>	14 900 Kč
38	<p><u>Kpt. Jaroše 3+1</u> Zděné jádro, balkon, sklepní kóje, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC a keramická dlažba, stavba panelová, ENB: G Podlahová plocha: 73 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,6 km</p>  <p>ID: 20883 Zdroj: www.sreality.cz</p>	14 000 Kč
39	<p><u>Schöllhornova 3+1</u> Zděné jádro, plastová okna, balkon, sklep, nášlapná vrstva podlahy PVC a keramická dlažba, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 74 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,0 km</p>  <p>ID: PM0897 Zdroj: www.sreality.cz</p>	15 900 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů v Třebíči, sestavený na základě inzerce		
40	<p><u>Okružní 3+1</u> Zděné jádro, plastová okna, balkon, sklep, nášlapná vrstva podlah PVC a keramická dlažba, stavba panel, ENB: G Podlahová plocha: 77 m² Podlaží: 4. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 3,0 km</p>  <p>ID: N598 Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 000 Kč
41	<p><u>Revoluční 3+1</u> Původní umakartové jádro, původní parkety a lino, plastová okna, bez příslušenství, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 69 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 2,0 km</p>  <p>ID: 00132 Zdroj: www.sreality.cz</p>	10 000 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
Č.	Popis	Nabídka
1	<p><u>Nám. Republiky</u> Nebytový prostor s reklamní plochou na domě, plastová okna, sociální zařízení společné, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 25 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 00264 Zdroj: www.sreality.cz</p>	5 000 Kč
2	<p><u>Nádražní</u> Pronájem nebytového prostoru s reklamní plochou na domě, společné sociální zařízení, parkovací místo v ceně, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 19 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 800 m</p>  <p>ID: 628986 Zdroj: www.sreality.cz</p>	4 000 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
3	<p><u>nám. Republiky</u> Reklamní plocha na domě, kuchyňský kout, plastová okna, parkovací místo v ceně, nášlapná vrstva podlah koberec, stavba kamenná, ENB: neuvedeno Podlahová plocha: 20 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 29 Zdroj: www.sreality.cz</p>	1 667 Kč
4	<p><u>Nádražní</u> Pronájem nebytových prostor s vlastním sociální zařízením, plastová okna, stavba cihlová, ENB: C Podlahová plocha: 22 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 800 m</p>  <p>ID: 719889 Zdroj: www.sreality.cz</p>	2 500 Kč
5	<p><u>Strojírenská</u> Parkovací místo v ceně, sociální zařízení společné, plastová okna, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 22 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 681709 Zdroj: www.sreality.cz</p>	4 600 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
6	<p><u>Strojírenská</u></p> <p>Sociální zařízení společné, plastová okna, společné sociální zařízení, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 24 m²</p> <p>Podlaží: 1. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 681708</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	4 600 Kč
7	<p><u>Havlíčkovo nám.</u></p> <p>Společné sociální zařízení, plastová okna, parkovací místo v ceně, nášlapná vrstva podlah koberec, stavba cihlová, ENB: neuvedeno</p> <p>Podlahová plocha: 26 m²</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 3090035036</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	5 400 Kč
8	<p><u>nám. Republiky</u></p> <p>Parkovací místo v ceně, vlastní sociální zařízení, dřevěná okna, nášlapná vrstva podlah dlažba, stavba cihlová, ENB: C</p> <p>Podlahová plocha: 16 m²</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 105175</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	4 000 Kč



Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce




9	<p><u>Brněnská</u> Pronájem nebytových prostor s kuchyňským koutem, sprchou, WC, parkovacím místem, plastovými okny, reklamní plochou na okně, nášlapná vrstva podlah keramická dlažba, stavba smíšená, ENB: G Podlahová plocha: 160 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,8 km</p>  <p>ID: 691592 Zdroj: www.sreality.cz</p>	20 000 Kč
10	<p><u>Veselská</u> Obchodní prostory s reklamní plochou na domě, plastová okna, kuchyňka, sprchový kout, WC, nášlapná vrstva podlah dlažba, stavba cihla, ENB: G Podlahová plocha: 112 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 500 m</p>  <p>ID: 728676 Zdroj: www.sreality.cz</p>	17 000 Kč
11	<p><u>Veselská</u> Pronájem kancelářských prostor s vlastním sociálním zařízením, plastovými okny, nášlapná vrstva podlah dlažba, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 110 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 500 m</p>  <p>ID: 684411 Zdroj: www.sreality.cz</p>	14 000 Kč



Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce




12	<p><u>Brněnská</u> Pronájem tří místností s kuchyňkou, parkovacím místem, reklamní plochou, plastovými okny, nášlapná vrstva podlah koberec, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 94 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,8 km</p>  <p>ID: 2912 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 000 Kč
13	<p><u>Brodská</u> Komerční prostory s plastovými okny, společné sociální zařízení, původní lino, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 100 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 00267 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 000 Kč
14	<p><u>nám. Republiky</u> Nebytový prostor s plastovými okny, klimatizací, společným sociálním zařízením, kuchyňkou. Nášlapná vrstva podlah koberec, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 73 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 00018 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 000 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce

15	<p><u>nám. Republiky</u> Společné sociální zařízení a kuchyňka, plastová okna, sklad, nášlapná vrstva podlah dlažba, stavba cihlová, ENB: C Podlahová plocha: 65 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 117620 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 000 Kč
16	<p><u>nám. Republiky</u> Nebytový prostor s reklamní plochou na domě, plastová okna, sociální zařízení společné, parkovací místo v ceně, nášlapná vrstva podlahy PVC, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 97 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 109 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 317 Kč



Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
17	<p><u>Libušínská 1+1</u></p> <p>Zděné jádro po rekonstrukci, balkon, výtah, sklep, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba panelová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 33 m²</p> <p>Podlaží: 7. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 750 m</p>  <p>ID: 102-00076 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 000 Kč
18	<p><u>Nádražní 1+1</u></p> <p>Nová plastová okna, po rekonstrukci, balkon, výtah, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 34 m²</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 700 m</p>  <p>ID: 714588 Zdroj: www.sreality.cz</p>	10 000 Kč
19	<p><u>Švermova 1+1</u></p> <p>Byt po rekonstrukci, zděné jádro, nové rozvody elektřiny a vody, plastová okna, výtah, sklep, balkon, stavba cihlová, ENB: neuvedeno</p> <p>Podlahová plocha: 36 m²</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 400 m</p>  <p>ID: 116094 Zdroj: www.sreality.cz</p>	5 500 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
20	<p><u>Nadražní 2+kk</u> Po rekonstrukci, bez příslušenství, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB:G Podlahová plocha: 45 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 700 m</p>  <p>ID: 115816 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 600 Kč
21	<p><u>Hrnčířská 2+kk</u> Novostavba, balkon, sklepní kóje, výtah, plastová okna, nášlapná vrstva PVC, stavba cihlová, ENB: C Podlahová plocha: 46 m² Podlaží: 5. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,4 km</p>  <p>ID: 000589 Zdroj: www.sreality.cz</p>	10 900 Kč




Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
22	<p><u>Studentská 1+1</u></p> <p>Byt s původním umakartovým jádrem, výtahem, balkonem, sklepem, plastovými okny, nášlapná vrstva podlahy z PVC, stavba panelová, ENB: D</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 450 m</p>  <p>ID: 0124 Zdroj: www.sreality.cz</p>	8 000 Kč
23	<p><u>Strojírenská 2+1</u></p> <p>Byt je po rekonstrukci, sklep, zahrada, plastová okna, nášlapná vrstva podlah je PVC a keramická dlažba, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 65 m²</p> <p>Podlaží: 1. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 900 m</p>  <p>ID: 12782 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 000 Kč
24	<p><u>Nádražní 2+kk</u></p> <p>Zděné jádro, bez příslušenství, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC a keramická dlažba, stavba cihlová, ENB: neuvedeno</p> <p>Podlahová plocha: 60 m²</p> <p>Podlaží: 2. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 700 m</p>  <p>ID: 2458963548 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 000 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
25	<p><u>Kupecká 2+kk</u> Byt v novostavbě, zahrada, sklep, garážové stání v ceně, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, terasa, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 62 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,2 km</p>  <p>ID: 15438 Zdroj: www.sreality.cz</p>	12 000 Kč
26	<p><u>nám. Republiky 2+kk</u> Po rekonstrukci, terasa, parkovací místo, sklepní kóje, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: C Podlahová plocha: 52 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 14840 Zdroj: www.sreality.cz</p>	12 000 Kč
27	<p><u>nám. Republiky 2+kk</u> Zděné jádro, parkovací místo, sklepní kóje, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB:C Podlahová plocha: 66 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: v centru</p>  <p>ID: 116451 Zdroj: www.sreality.cz</p>	11 000 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
28	<p><u>Nezvalova 2+1</u> Zděné jádro, balkon, výtah, sklep, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PC, stavba cihlová, ENB: neuvedeno Podlahová plocha: 58 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 600 m</p>  <p>ID: 181223004 Zdroj: www.sreality.cz</p>	10 000 Kč
29	<p><u>Dolní 2+1</u> Byt po rekonstrukci – zděné jádro, výtah, balkon, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba panelová, ENB: neuvedeno Podlahová plocha: 53 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 400 m</p>  <p>ID: 724 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 500 Kč
30	<p><u>Brodská 2+1</u> Byt po částečné rekonstrukci (nová koupelna) s keramickou dlažbou, sklep, balkon, plastová okna, původní lino, stavba cihlová, ENB: neuvedeno Podlahová plocha: 55 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 118346770 Zdroj: www.bazos.cz</p>	12 500 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
31	<p><u>Brodská 2+1</u> Byt k pronájmu v původním stavu, plastová okna, bez příslušenství, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 54 m² Podlaží: 1. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 00260 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 000 Kč
32	<p><u>Neumannova 3+1</u> Byt po rekonstrukci s balkonem, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 64 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 550 m</p>  <p>ID: 714055 Zdroj: www.sreality.cz</p>	14 000 Kč
33	<p><u>Kopečná 3+1</u> Zděné jádro, plastová okna, parkety, sklep, stavba cihlová, ENB: G Podlahová plocha: 66 m² Podlaží: 3. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 850 m</p>  <p>ID: 15433 Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 000 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
34	<p><u>Nezvalova 3+1</u> Zděné jádro, balkon, sklep, výtah, plastová okna, nášlapná vrstva podlah parkety, stavba cihlová, ENB: neuvedeno Podlahová plocha: 69 m² Podlaží: 4. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 600 m</p>  <p>ID: 117419 Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 000 Kč
35	<p><u>Palachova 3+1</u> Byt v původním stavu, balkon, výtah, sklepní kóje, plastová okna, stavba panelová, ENB: G Podlahová plocha: 73 m² Podlaží: 6. NP Stav prostoru: dobrý Vzdálenost od centra: 600 m</p>  <p>ID: 116340 Zdroj: www.sreality.cz</p>	9 500 Kč
36	<p><u>Lesní 3+1</u> Byt po rekonstrukci, zděné jádro, dva balkony, sklep, plastová okna, nášlapná vrstva podlah PVC, stavba cihlová, ENB: C Podlahová plocha: 75 m² Podlaží: 2. NP Stav prostoru: velmi dobrý Vzdálenost od centra: 1,8 km</p>  <p>ID: 117093 Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 000 Kč

Přehled nabízených pronájmů bytů ve Žďáru nad Sázavou, sestavený na základě inzerce		
37	<p><u>Luční 3+1</u></p> <p>Byt v původním stavu, sklep, balkon, dřevěná okna, původní parkety, stavba cihlová, ENB: neuvedeno</p> <p>Podlahová plocha: 76 m²</p> <p>Podlaží: 3. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 1,3 km</p>  <p>ID: 117290</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	12 500 Kč
38	<p><u>Nádražní 3+1</u></p> <p>Byt po rekonstrukci, dřevěná okna, parkovací místo, původní parkety, bez příslušenství, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 94 m²</p> <p>Podlaží: 1. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 700 m</p>  <p>ID: 118210765</p> <p>Zdroj: www.sreality.cz</p>	13 500 Kč
39	<p><u>Schöllhornova 3+kk</u></p> <p>Zděné jádro, plastová okna, balkon, sklep, nášlapná vrstva podlahy PVC a keramická dlažba, stavba cihlová, ENB: G</p> <p>Podlahová plocha: 74 m²</p> <p>Podlaží: 3. NP</p> <p>Stav prostoru: velmi dobrý</p> <p>Vzdálenost od centra: 1,0 km</p>  <p>ID: PM0897; Zdroj: www.sreality.cz</p>	15 900 Kč