

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

15. 5. 2015

Marta Antochová



ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

studijní program: STAVEBNÍ INŽENÝRSTVÍ
studijní obor: MANAGEMENT A EKONOMIKA VE STAVEBNICTVÍ
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení studenta: MARTA ANTOCHOVÁ
Zadávací katedra: KATEDRA EKONOMIKY A ŘÍZENÍ VE STAVEBNÍ
Vedoucí bakalářské práce: Doc. Ing. ALEŠ TOMEK, CSc.
Název bakalářské práce: PROVÁDĚCÍ STUDIE VÝLEDNÝCH PARAMETRŮ REKONSTRUKCE
Název bakalářské práce A NOVOSTAUBY
v anglickém jazyce COMPARATIVE STUDY OF THE RESULTING PARAMETERS
BETWEEN RECONSTRUCTION AND NEW BUILDING
Rámcový obsah bakalářské práce: PROVÁDĚCÍ STUDIE VÝLEDNÝCH PARAMETRŮ
REKONSTRUKCE A NOVOSTAUBY
POROVNÁNÍ NÁKLADŮ A VÝNOŠŮ MEZI REKONSTRUKCÍ
A NOVOSTAUBOU ŽYTOVÉHO DOMU NA PRAZE 4

Datum zadání bakalářské práce: 14.2.2015 Termín odevzdání: 15.5.2015
(vyplňte poslední den výuky příslušného semestru)

Pokud student neodevzdal bakalářskou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání bakalářské práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat bakalářskou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu bakalářskou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998. (SZŘ ČVUT čl. 21, odst. 4)

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

.....
vedoucí bakalářské práce

.....
vedoucí katedry

Zadání bakalářské práce převzal dne:

.....
Marta Antochová
student

Formulář nutno vyhotovit ve 3 výtiscích – 1x katedra, 1x student, 1x studijní odd. (zašle katedra)

Nejpozději do konce 2. týdne výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání BP na studijní oddělení a provede zápis údajů týkajících se BP do databáze KOS.

BP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student BP zapsanou.
(Směrnice děkana pro realizaci studijních programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Prohlašuji, že jsem tuto bakalářskou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího bakalářské práce Doc. Ing. Aleše Tomka, CSc.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

15. 5. 2015



Marta Antochová

Poděkování

Děkuji Doc. Ing. Aleši Tomkovi CSc., za vedení mé bakalářské práce, cenné rady a vstřícnost při konzultacích. Dále bych chtěla poděkovat Ing. Arch. Vladanu Hodkovi, z architektonické kanceláře AxioHM s.r.o. za poskytnuté podklady nezbytné k této práci a panu Petru Krupičkovi z realitní kanceláře Defire spol. s.r.o. za rady ohledně realitního trhu.

**SROVNÁVACÍ STUDIE VÝSLEDNÝCH PARAMETRŮ
REKONSTRUKCE A NOVOSTAVBY**

**COMPARATIVE STUDY OF THE RESULTING PARAMETERS BETWEEN
RECONSTRUCTION AND NEW BUILDING**

Anotace

Bakalářská práce se věnuje ověření hypotéz, týkající se nevýnosnosti staveb nájemních domů v ČR, prostřednictvím analýzy výsledných parametrů rekonstrukce a novostavby navržených pro bytový dům Ovinecká 17. První část práce se zabývá odhadem nákladů a výnosů v předinvestiční fázi z obecného hlediska pro zmíněný bytový dům. Druhá část se již věnuje samotnému výpočtu nákladů a výnosů, sestavení cash flow a v poslední řadě hodnocení efektivnosti obou variant, sloužící jako podklad pro ověření hypotéz.

Klíčová slova

Odhad nákladů a výnosů, propočet pořizovacích nákladů investora, návratnost investic, rekonstrukce, novostavba, cash flow

Annotation

The subject of this Bachelor's thesis is the verification of the theory of the non-profitability of construction of apartment units to rent in the Czech Republic by using analysis of the parameters resulting from the reconstruction and construction of new elements of the townhouse comprised of apartments at the address Ovinecká 17, Prague 7 . The first part of this thesis concerns the overall estimation of costs and profitability prior to investment in the reconstruction of the given property. The second part is dedicated to the calculation of the construction costs and returns, the composition and realisation of cash flow, and to conclude – evaluation of the degree of effectiveness of both methods applied for the verification of the theory.

Key Words

Estimation of costs and profitability, Construction cost estimator, Return on Investment, Remodeling, New building, Cash-flow

OBSAH

1	Úvod.....	3
2	Odhad nákladů a výnosů v předinvestiční fázi.....	5
2.1	Propočet nákladů investora	5
2.2	Provozní náklady	12
2.3	Výnosy.....	12
2.3.1	Výpočet výnosů pro bytový dům Ovinecká 17	13
2.3.2	Malometrážní byty x velké byty	15
3	Základní popis stávajícího objektu.....	17
4	Varianta 1 - Rekonstrukce bytového domu.....	19
4.1	Popis rekonstruovaného objektu	19
4.2	Výpočet pořizovacích nákladů rekonstrukce	22
4.3	Provozní náklady za rok	26
4.4	Celkové výnosy.....	27
5	Varianta 2 - Stavba nového bytového domu	29
5.1	Popis nového bytového domu	29
5.2	Celkové náklady	34
5.3	Provozní náklady za rok	40
5.4	Celkové výnosy.....	41
6	Výpočet cash flow	43
6.1	Cash flow varianta 1 – rekonstrukce.....	44
6.2	Cash flow – varianta 2 – novostavba	48
7	Závěr – ověření hypotéz.....	52
8	Seznam použité literatury	54
9	Seznam tabulek a obrázků.....	55
10	Seznam příloh	56
	POPIS DÍLČÍCH ÚKOLŮ	57
1	Úvod.....	57
2	Popis stavby.....	57
3	Propočet – celkové náklady na pořízení stavby	58

4	<i>Založení a struktura stavební firmy</i>	59
5	<i>Investorská příprava – harmonogram investora</i>	59
6	<i>Položkový rozpočet</i>	60
7	<i>Časový plán a zařízení staveniště.....</i>	60
8	<i>Seznam příloh</i>	61
9	<i>Seznam tabulek.....</i>	61

1 Úvod

Předmětem bakalářské práce je bytový dům z počátku 20. století, který se nalézá na rohu ulic Jiřečkova a Ovinecká na Praze 7 katastrálního území Holešovice.

Tento dům čeká v nejbližší době kompletní rekonstrukce, jejíž přípravou se zabývá architektonická kancelář axioHM s.r.o. Tato společnost poskytla pro účely vypracování bakalářské práce podklady ke zmíněné rekonstrukci.

V rámci této práce byl navržen nový bytový dům o stejném půdorysu a výšce, jakými disponuje dům stávající.

Návrh pro novostavbu byl vypracován jako jedna z možností budoucího uspořádání objektu, sloužící pro odhad m² bytových a nebytových ploch nezbytných pro výpočet budoucích výnosů z objektu.

Novostavba v porovnání se stávajícím domem je navržena tak, aby budoucí výnosy plynoucí z nového bytového domu byly co možná nejvyšší. Zvýšení výnosů bylo docíleno následujícími úpravami.

- 1) Snížením konstrukční výšky
- 2) Zvýšením počtu bytů na 1 nadzemní patro

Snížením konstrukční výšky jednotlivých pater bylo získáno o 1 nadzemní patro více při zachování stávající výšky objektu. Oproti stávajícímu návrhu byly zredukovány plochy jednotlivých bytů a na místo toho bylo navrženo více menších bytů, které jsou v poslední době, zejména v Praze více žádané.

V rámci této práce se bude posuzovat výnosnost/ návratnost pro tyto varianty.

- Varianta 1 - rekonstrukce stávajícího bytového domu
- Varianta 2 - demolice stávajícího bytového domu a stavba bytového domu nového

Cílem bakalářské práce je ověření níže uvedených hypotéz prostřednictvím výpočtů návratnosti obou variant z hlediska všech nákladů a výnosů.

Hypotézy:

H1: Hlavním důvodem, proč se v ČR nestaví nájemní bytové domy, je jejich příliš dlouhá doba návratnosti.

H2: Generální rekonstrukce i stavba nových nájemních bytových domů v ČR mají všeobecně nízkou úroveň návratnosti.

Bytový dům, který je předmětem analýzy, není sám o sobě památkově chráněn, ale nachází se v památkově chráněné zóně, dle vyhlášky 10/1993 hl. m. Prahy o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany.^[1]

Na základě této vyhlášky je fasáda bytového domu chráněná památkovým úřadem, včetně zachování vstupních dveří a oken, dále se ochrana vztahuje na společné prostory domu a případně na vstupní dveře do bytů.

Je zřejmé, že demolice stávajícího secesního domu z počátku 20. století je nepřijatelná, vyjma situace kdy bude statika objektu vážně narušena. To ale není případ objektu Ovinecká 17.

Pro účely této práce byla skutečnost ohledně demolice zanedbána a porovnání bylo provedeno bez ohledu na památkově chráněnou zónu. Důvodem výběru domu Ovinecká 17 pro zpracování této práce byla dostupnost nezbytných podkladů pro provádění dané studie. Lze tedy říci, že toto porovnání je spíše obecným modelem dané problematiky aplikovatelné na jiné staré bytové domy, kde by se obě varianty již daly realizovat. Cíle této práce, uvedené výše jsou vyjádřením této myšlenky obecnosti.

2 Odhad nákladů a výnosů v předinvestiční fázi

Posouzení výnosnosti investic se provádí na základě porovnání jejich nákladů a výnosů. V první řadě je tedy nezbytné odhadnout celkové náklady a výnosy vznikající během životního cyklu stavby pro obě varianty. Celkové náklady životního cyklu stavby lze rozdělit následovně: ^[2]

- Investiční náklady (pořizovací náklady)
- Náklady na užívání stavby (provozní náklady)
- Náklady na údržbu
- Náklady na obnovu
- Náklady na likvidaci

V předinvestiční fázi se pro odhad pořizovacích nákladů vypracovává tzv. propočet nákladů investora

2.1 Propočet nákladů investora

Propočet nákladů investora je prvotním odhadem ceny za pořízení budoucího stavebního díla.

Běžná odchylka mezi skutečnou cenou a cenou z propočtu se pohybuje $\pm 15\%$, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu, případně nadstandardu jejího vybavení. ^[2]

Pořizovací náklady můžeme členit do následujících skupin

- Náklady na pořízení pozemku/ stavby
- Náklady na stavební objekty
- Náklady na provozní soubory
- Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby
- Náklady na projektové a průzkumné práce
- Náklady na stroje, zařízení, inventář
- Nehmotný investiční majetek
- Ostatní náklady
- Rezerva

- **Náklady na pořízení pozemku/ stávající stavby**

V případě, že investor danou nemovitost nevlastní, je nutné náklady na pořízení nemovitosti odhadnout, a to například dle následujících způsobů:^[2]

- a) porovnáním s údaji realitních kanceláří
- b) na základě konzultace s realitním makléřem
- c) předběžný odhad dle cenových map
- d) na základě výpočtu dle vyhlášky č. 199/2014 Sb, k provedení zákona o oceňování majetku.^[3]

V případě bytového domu Ovinecká 17 je pozemek ve vlastnictví investora, a proto není nutné se výpočtem tohoto nákladu dále zabývat.

- **Náklady na stavební objekty**

Stavební objekt (dále jen "SO") je prostorově ucelená nebo alespoň technicky samostatná část stavby, která plní vymezenou funkci.^[4]

Výpočet nákladů stavebních objektů lze provést na základě následujících podkladů:^[2]

- Soustava rozpočtových ukazatelů (ÚRS Praha, a.s.)
- Ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku (ÚRS Praha, a.s.)
- Katalog stavebních objektů (RTS Brno, a.s.)
- Průměrné ceny (RTS Brno, a.s.)
- Základní ceny (Vyhláška k oceňování majetku)
- Vlastní podklady

Varianta 1 Rekonstrukce bytového domu je členěna do následujících stavebních objektů:

- SO – 01 Bytový dům (rekonstrukce)
- SO – 02 Zpevněné plochy – dvůr (provedeny nově)
- SO – 03 Oplocení (provedeno nově)

V rámci rekonstrukce budou provedeny nově zpevněné plochy dvoru nacházející se za domem. Na dvoře bude položena zámková dlažba. Také bude postaven nový zděný plot ohraničující dvůr ve vnitrobloku.

Varianta 2 Novostavba bytového domu je členěna do následujících stavebních objektů:

- SO – 01 Bytový dům
- SO – 02 Zpevněné plochy - dvůr
- SO – 03 Komunikace – chodník
- SO – 04 Oplocení
- SO – 05 Demolice

V rámci varianty 2 bude zdemolován stávající bytový dům a na jeho místě bude postaven dům nový. V rámci výstavby bude zdemolován chodník kolem bytového domu, proto jej bude nutné znovu vybudovat. Zpevněné plochy a oplocení bude provedeno stejně jako ve variantě 1.

- **Náklady na provozní soubory**

Náklady na provozní soubory představují náklady na stroje a technologické zařízení, které bude součástí stavby.^[2] Náklady na provozní soubory je vždy nutno určit na základě individuální kalkulace.^[4] Pro potřeby stanovení nákladů v již předinvestiční fázi, lze využít expertního odhadu potencionálních dodavatelů, nebo lze výši nákladů stanovit na základě zkušeností z obdobných staveb.^[2]

V bytovém domě Ovinecká 17 se nebudou nacházet žádné provozní soubory.

- **Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby**^[2]

- Náklady na zařízení staveniště (vybavení staveniště, komunikace, zábory, ostraha, oplocení, DIO)
- Náklady vyvolané provozními vlivy (stavba za provozu)
- Náklady vyvolané územím se ztíženými výrobními podmínkami
- Náklady spojené s vlivem extrémních klimatických podmínek
- Náklady vyvolané mimořádně ztíženými dopravními podmínkami
- Náklady na nutnou dopravu zaměstnanců do práce a zpět
- Náklady mimostaveništní dopravy (nad rámec průměrných nákladů zahrnutých v nákladech na stavební objekty nebo u vybraných materiálů)
- Náklady vznikající z titulu prací na chráněných památkových objektech (snížení výkonu pracovníku – pomalejší a opatrnější průběh prací)

Náklady spojené s umístěním stavby stanovíme individuální kalkulací. Pro odhad v předinvestiční fázi lze tyto náklady stanovit procentuálně z nákladů na stavební objekty. Procentuální sazba zařízení staveniště se pohybuje (dle RTS a.s.) v rozmezí 1% - 3% s ohledem na charakter stavby a s ohledem na skutečnou potřebu a rozsah staveniště.^[2]

V případě bytového domu Ovinecká 17, bude nutné počítat s vysokými náklady spojenými zejména se zábor. S ohledem na zastavenost parcely (zastavenost parcely je 93%) a přístupnost nezastavené části pozemku nacházející se za domem (přístupný pouze skrz dům) je nutné počítat se zábor veřejné komunikace (chodníku, příp. vozovky) před bytovým domem. Vlastníkem této komunikace je Praha 7.

Správní poplatky za zvláštní užívání veřejné komunikace v Praze 7 – stavební zábor:

- *Je-li zábor v délce trvání do 10-ti dnů, hradí se správní poplatek ve výši 100 Kč.*
- *Je-li zábor v délce trvání do ½ roku je výše správního poplatku 500 Kč.*
- *Je-li zábor v délce trvání do 1 roku je výše správního poplatku 1000 Kč.*
- *Místní poplatky ve výši 10 Kč/m²/den*

Zdroj: <http://www.praha7.cz>

Pro stavební zábor domu Ovinecká 17 bude nutné žádat o zábor v délce trvání do 1 roku. Za žádost se platí správní poplatek 1000 Kč. Po uplynutí 1 roku bude nutné zažádat o prodloužení stavebního záboru. Poplatek za zábor (místní poplatek) je stanoven Prahou 7 na 10 Kč/m²/den. Při předpokládané délce záboru 1,5 roku a průměrné ploše záboru 100m² (plocha záboru bude kolísat v závislosti na průběhu prací) zaplatíme pouze za zábor přibližně 540 000 Kč.

Náklady na zařízení staveniště bude odhadnuto procentuálně z nákladů na SO. S ohledem na zvýšené náklady způsobené zábor budou pro výpočet volit vyšší procento z nákladů na SO.

Ostatní náklady spadající do vedlejších nákladů spojených s umístěním stavby (mimo nákladů na zařízení staveniště) se bytového domu Ovinecká 17 netýkají.

- **Náklady na projektové a průzkumné práce**

Cena za projektové a průzkumné práce se stanovuje na základě dohody smluvních stran.

Pro odhad nákladů můžeme použít následující možnosti:^[2]

- Sazebník pro navrhování nabídkových cen projektových prací a inženýrských činností UNIKA
- Výkonový a honorářový řád ČKA a ČKAIT
- Expertní odhad nákladů na projektové práce jako % sazbu z nákladů na stavební objekty.

Pro bytový dům Ovinecká 17 byly tyto náklady odhadnuty na základě expertního odhadu vedoucího bakalářské práce pana. Doc. Ing. Aleše Tomka, CSc. jako 3,5% z nákladů na stavební objekty.

- **Náklady na stroje, zařízení, inventář** ^[2]

Tato položka zahrnuje náklady na pořízení, umístění a dopravu strojů, zařízení a inventáře, mající charakter investičního majetku (nejsou součástí provozních souborů a stavebních objektů).

Pro odhad nákladů lze využít expertního odhadu potenciálních dodavatelů, příp. odhadnout výši nákladů na základě zkušeností z již realizovaných obdobných staveb.

- **Rezerva**

Rezerva slouží pro krytí nepředvídatelných a mimořádných nákladů. Obvykle se stanovuje procentuálně z nákladů na stavební objekty.^[2]

4 – 7 % pro novostavby

5 – 10 % pro rekonstrukce

13 – 18 % při obnově kulturních památek

Výše rezervy závisí na druhu stavby a podrobnosti dokumentace.

Ve variantě rekonstrukce bude počítáno s rezervou 10% z nákladů na stavební objekty, pro novostavbu budu uvažovat rezervu jako 7,5% z nákladů na SO.

- **Ostatní náklady**

Do ostatních nákladů patří tyto náklady:

- Geodetické zaměření stavby
- Vytyčení stavby, vytýčení sítí a prostorové polohy objektu
- Patenty a licence
- Právníkové služby
- Odměny za zpracování stanovisek a posudků
- Pojištění stavby
- Úroky z úvěrů
- Náklady na práci koordinátora BOZP
- Správní a administrativní poplatky
- Apod.

V předinvestiční fázi je možno využít expertního odhadu pro stanovení výše nákladů nebo zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.^[2] Případně lze náklady odhadnout procentuálně z nákladů na stavební objekty. Sazba se pohybuje okolo 1 – 3 % pro běžné stavby.

Ve výpočtech ostatních nákladů týkající se bytového domu bude uvažována procentuální sazba 2,5% z ceny stavebních objektů.

Náklady na vybavení objektu (neinvestičního charakteru)

Na základě konzultace s realitním makléřem Petrem Krupičkou z Pražské realitní kanceláře Defire spol. s.r.o. bylo doporučeno, se alespoň částečně zaměřovat na skupinu mimo pražských nájemníků. Na základě jeho rady se tedy bude v rámci návrhu investovat do vybavení přibližně poloviny bytů.

Toto rozhodnutí podporují i statistiky Českého statistického úřadu.

Dle ČSÚ se v roce 2014 přistěhovalo do Prahy 40 332 obyvatel a odstěhovalo se 26 960 obyvatel, tedy v Praze bydlí o 13 372 obyvatel více, než dříve. Na Prahu 7 se přistěhovalo o 530 obyvatel více, než se odstěhovalo.

Tabulka 1: Pohyb obyvatel v Praze v období 1.1.2014 - 31.12.2014 (část tabulky)

Pohyb obyvatel v Praze v období 1.1.2014 - 31.12.2014 dle 57 městských částí							
(tříděno dle 22 správních obvodů)							
Název MČ	Stav 1.1.2014	Živě narození	Zemřelí	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Celkový přírůstek	Stav 31.12.2014
Praha	1 243 201	14 624	12 118	40 332	26 960	15 878	1 259 079
Praha 1	29 223	276	291	2 235	1 857	363	29 586
Praha 2	48 586	554	462	3 890	3 410	572	49 158
Praha 3	71 023	850	763	5 493	4 562	1 018	72 041
Praha 4	126 944	1 415	1 564	6 683	5 415	1 119	128 063
Praha-Kunratice	8 755	118	53	857	505	417	9 172
Praha 5	80 931	979	683	5 280	4 348	1 228	82 159
Praha-Slivenec	3 252	32	24	179	90	97	3 349
Praha 6	98 261	1 118	1 211	5 491	4 139	1 259	99 520
Praha-Lysolaje	1 378	21	11	89	63	36	1 414
Praha-Nebušice	3 242	23	24	222	184	37	3 279
Praha-Přední Kopanina	708	10	4	59	47	18	726
Praha-Suchdol	6 689	80	57	499	343	179	6 868
Praha 7	41 699	573	421	3 115	2 585	682	42 381
Praha-Troja	1 210	21	13	78	62	24	1 234
Praha 8	102 261	1 124	1 188	5 354	4 520	770	103 031

Zdroj: ČSÚ

2.2 Provozní náklady

Do nákladů souvisejících s užíváním stavby spadají tyto náklady:

1) Služby

- Revize / servis
roční kontrola hasicích přístrojů, kontrola hydrantů, kontrola požární ochrany, roční servis výtahů, revize elektro (prováděná 1x 5 let), roční revize plynovodního potrubí, kontrola bleskosvodů (prováděná 1 x 3 roky).
- Úklid vnitřních prostor, venkovních prostor
- Údržba zeleně
- Ostraha, bezpečnost
- Provozní rezerva (na krytí mimořádných nákladů)

2) Média

- Poplatky za elektřinu
- Poplatky za plyn
- Poplatky za vodu
- Poplatky za odvoz odpadu

3) Ostatní

- Pojištění objektu
- Daň z nemovitosti

V předinvestiční fázi je možno využít expertního odhadu pro stanovení výše nákladů nebo zkušenosti z již realizovaných obdobných staveb.

Výpočtem provozních nákladů, zejména možnostmi jejich snížení se zabývá facility management.^[4]

2.3 Výnosy

Cílem soukromých investičních záměrů je dosažení výnosů z vložené investice. Výnosů investor dosáhne pronájmem stavby, prodejem nebo z poplatků získaných za její užívání. ^[4] Odhad budoucích výnosů plynoucích z investice je možné určit například:

- na základě porovnání naší stavby s nabídkami na prodej/ pronájem obdobných staveb v blízkém okolí momentálně nabízených na realitním trhu.
- na základě oceňovací vyhlášky 199/2014 Sb, o oceňování majetku (pouze prodej)^[3]
- na základě cenové mapy nájemného spravované Asociací realitních kanceláří (pouze orientační odhad)

2.3.1 Výpočet výnosů pro bytový dům Oveňecká 17

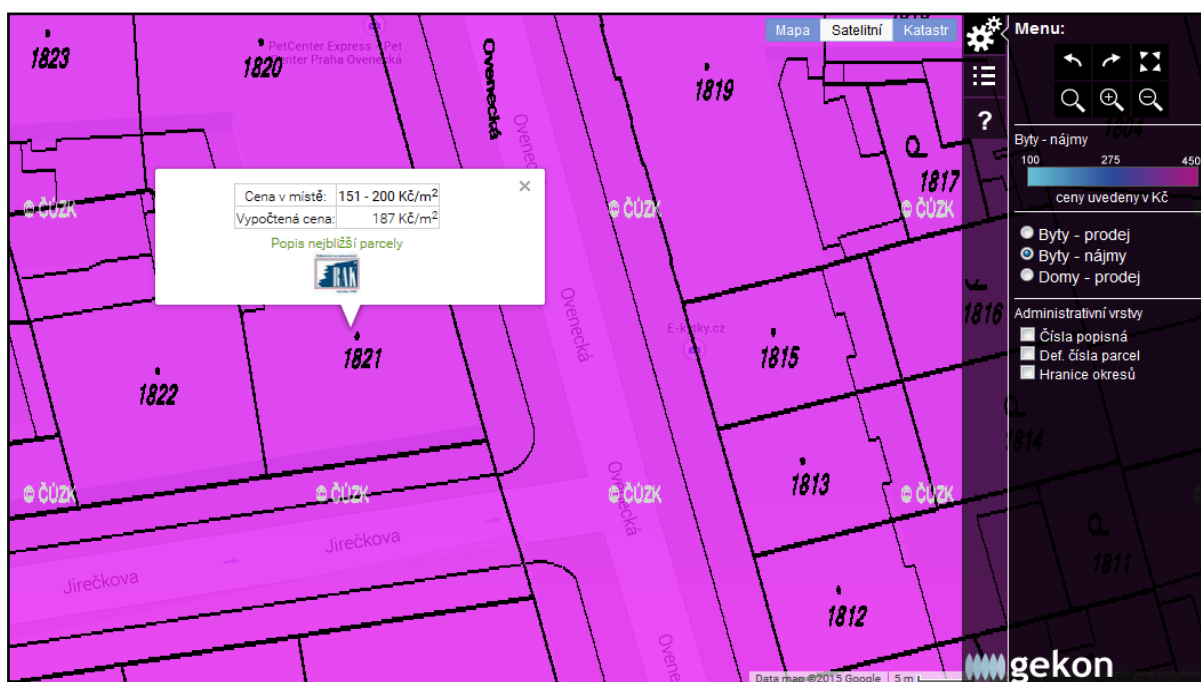
Výnosy z bytového domu u obou variant budou plynout z pronájmů bytů, nebytových prostor a parkovacích míst.

Výnosy z pronájmů bytů lze odhadnout několika způsoby. Jedním ze způsobů je odhad cen na základě průměrné ceny za 1m²/ měsíc dle cenové mapy nájemného spravované Asociací realitních kanceláří

Cena dle cenové mapy nájemného pro bytový dům se pohybuje v rozmezí 151 – 200 Kč/m². Průměrná cena je tedy vypočtena na 187 Kč/m²/měsíc.

(viz. obrázek 1)

Obrázek 1: Průměrná cena nájemného za 1m²/měsíc dle cenové mapy



Zdroj: <http://cenovamapa.gekonsro.cz>

Orientační odhad lze také provést i na základě statistik průměrné ceny za 1/m²/měsíc rozdělených podle měst a v Praze i podle obvodů.

Průměrná cena pro Prahu 7 dle statistik serveru RealityMIX.cz se pohybuje okolo 232 Kč/měsíc. (viz tabulka 2.)

Tabulka 2: Průměrná cena nájemného za 1m²/měsíc dle statistik realityMIX.cz

Průměrná cena pronájmu - 1m ² / měsíc						
	duben 2014	únor 2015	březen 2015	duben 2015	Měsíční změna duben 2015 / březen 2015	Roční změna duben 2015 / duben 2014
Praha	231	250	250	253	1,2%	9,5%
České Budějovice	140	141	143	145	1,4%	3,6%
Brno-město	177	180	186	191	2,7%	7,9%
Karlovy Vary	150	144	147	153	4,1%	2%
Hradec Králové	136	145	146	150	2,7%	10,3%
Liberec	125	123	125	135	8%	8%
Ostrava-město	130	139	139	142	2,2%	9,2%
Olomouc	139	153	154	148	-3,9%	6,5%
Pardubice	138	135	135	147	8,9%	6,5%
Plzeň-město	127	140	139	140	0,7%	10,2%
Ústí nad Labem	122	135	135	133	-1,5%	9%
Jihlava	136	129	134	144	7,5%	5,9%
Zlín	149	160	164	167	1,8%	12,1%
Praha 1	294	329	335	343	2,4%	16,7%
Praha 2	276	306	306	306	0%	10,9%
Praha 3	216	244	247	254	2,8%	17,6%
Praha 4	201	214	213	216	1,4%	7,5%
Praha 5	228	250	252	252	0%	10,5%
Praha 6	215	228	232	234	0,9%	8,8%
Praha 7	217	230	229	232	1,3%	6,9%
Praha 8	223	226	224	222	-0,9%	-0,4%
Praha 9	206	206	205	204	-0,5%	-1%
Praha 10	204	219	217	213	-1,8%	4,4%

Zdroj: <http://realitymix.centrum.cz>

Tyto odhady jsou pouze orientační, neboť se zabývají pouze lokalitou a nezohledňují další faktory výrazně ovlivňující výši nájemného. Mezi tyto faktory patří

dispozice bytu, plocha a stav bytu, vybavení či patro apod. Z tohoto důvodu je nejlepší provést cenové srovnání navržených bytů s byty v současnosti nabízených na trhu.

Odhad cen nájemného pro bytový dům Ovinecká 17 byl vytvořen na základě cenového srovnání nájemného s byty v okolí (viz. příloha 3). Cena za 1 m² se pohybuje mezi 200 – 269 Kč. (viz. tabulka 10 a 20 výnosy, příloha 3. cenové srovnání nájemného).

Z cenového srovnání vyplývá, že cena za 1m² malometrážních bytů je vyšší, než cena 1m² velkých bytů a také, že nájemné bytů v 1 a 2 nadzemním patře je nižší než nájemné stejných bytů umístěných od 3. patra a výše.

2.3.2 Malometrážní byty x velké byty

V rámci této práce bylo zjišťováno o jaké byty je v Praze největší zájem. Dle Petra Krupičky (realitní makléř, kancelář Defire spol. s.r.o. – ústní sdělení 1. 5. 2015) záleží na klientech, jejich představách o bydlení a cenových možnostech, nicméně dle jeho zkušeností má nejvíce klientů v Praze, co se týče pronájmů, zájem právě o menší byty do 70 m², dispozic 1+kk, 2+kk a 2+1. Tuto skupinu klientů tvoří mladí nezadaní lidé, rodiny s 1 či 2 dětmi, senioři a obecně lidé řešící okamžitou potřebu bydlení z rodinných či pracovních důvodů. Vliv na zájem o malé byty má také trend tzv. "singles" způsobený tím, že lidé odkládají zakládání rodiny a žijí v bytech sami nebo ve dvojici. Tito lidé pak spíše hledají byty menší 1+kk kolem 45 m².

Oblíbenosti malometrážních bytů, co se týče pronájmu v Praze, dokládají i statistiky realitního serveru RealityMIX.cz. Dle této statistiky se v Praze průměrná plocha pronajímaného bytu pohybuje okolo 75m². Pro Prahu 7 je průměrná plocha 74 m². (viz. tabulka 3)

Tabulka 3: Průměrná cena nájemného za 1m²/měsíc

Průměrná plocha bytu - pronájem

	duben 2014	únor 2015	březen 2015	duben 2015	Měsíční změna duben 2015 / březen 2015	Roční změna duben 2015 / duben 2014
Praha	69	77	76	75	-1,3%	8,7%
České Budějovice	56	57	58	56	-3,4%	0%
Brno-město	62	60	62	61	-1,6%	-1,6%
Karlovy Vary	82	71	69	69	0%	-15,9%
Hradec Králové	66	64	60	63	5%	-4,5%
Liberec	64	64	62	60	-3,2%	-6,3%
Ostrava-město	59	58	57	56	-1,8%	-5,1%
Olomouc	65	60	62	70	12,9%	7,7%
Pardubice	60	63	58	55	-5,2%	-8,3%
Pizeň-město	64	60	60	61	1,7%	-4,7%
Ústí nad Labem	57	53	53	53	0%	-7%
Jihlava	62	62	51	56	9,8%	-9,7%
Zlín	61	60	62	62	0%	1,6%
Praha 1	90	107	104	106	1,9%	17,8%
Praha 2	87	94	92	90	-2,2%	3,4%
Praha 3	61	70	69	68	-1,4%	11,5%
Praha 4	59	58	59	60	1,7%	1,7%
Praha 5	66	79	76	75	-1,3%	13,6%
Praha 6	79	91	89	86	-3,4%	8,9%
Praha 7	73	77	77	74	-3,9%	1,4%
Praha 8	65	69	70	69	-1,4%	6,2%
Praha 9	52	57	57	56	-1,8%	7,7%
Praha 10	57	65	62	62	0%	8,8%

Zdroj: <http://realitymix.centrum.cz>

Výpočet ceny za 1 m² pro obchodní prostory je nejlépe určit na základě cenového srovnání s obdobnými prostory v okolí. Cena za pronájem parkovacích míst byla odhadnuta na 2000 Kč/ měsíc na základě zkušeností vedoucího bakalářské práce Doc. Ing. Aleše Tomka CSc.

3 Základní popis stávajícího objektu ^[5, 6]

Bytový dům se nalézá na parcele č. 1821 katastrálního území Holešovice. Plocha parcely je 383 m² a je zastavěná z 93,34 %. Objekt je součástí blokové zástavby. Z obou stran je ve styku se sousedními objekty.

Stávající bytový dům pocházející z 20 století je postavený v secesním stylu. Jeho dnešní podoba včetně dispozičního uspořádání interiéru převážně odpovídá původnímu řešení.

Budova má jedno podzemní podlaží, 5 nadzemních podlaží a podkroví. V současnosti se v domě nachází 15 bytových jednotek. V podkroví je půda a prádelna a v podzemním podlaží se nachází sklepení.

Kapacity objektu

- Stávající plocha dvora včetně oplocení je 25,5 m²
- Stávající zastavěná plocha objektu je 357,5 m²
- Obestavěný prostor je 10 348 m³

Konstrukční a materiálové řešení

- **základy:** kamenné, zděné
- **Svislé konstrukce:** konstrukční nosný systém je stěnový. Obvodové i vnitřní zdivo tvoří plné cihly.
- **Vodorovné konstrukce:** stávající stropy jsou dřevěné trámové s podbitím a omítkou na rákos.
- **Schodiště:** vnitřní hlavní schodiště – kamenné, vnitřní obslužné schodiště do 1.PP - železobeton.
- **Krov:** krov je dřevěný s keramickou krytinou z tašek bobrovek.
- **Příčky:** plné cihly
- **Střecha:** střecha je pokryta keramickou krytinou – bobrovkou.
- **Zateplení:** dům nemá zateplení
- **Fasáda:** povrch fasády tvoří vápenná omítka. Fasáda objektu je zdobena štuky a plastickými prvky.
- **Výplně otvorů:** okna jsou dřevěná špaletová.
- **Vstupní dveře:** vchodové dveře jsou dřevěné

- **Vnitřní podlahy:**
- společné prostory – teracové, kamenné podlahy a dlažby
- byty - dřevěné podlahy (parkety), sociální jádra – keramické dlažby
- **Vnitřní omítky:** omítka vápenná

Napojení na technickou a dopravní infrastrukturu

a) Napojení na technickou infrastrukturu:

Stavba je napojena na stávající kanalizační, vodovodní, plynovou přípojku a přípojku silnoproudu a slaboproudu

b) Napojení na dopravní infrastrukturu:

Do objektu se vstupuje z ulice Oveňecká.

4 Varianta 1 - Rekonstrukce bytového domu

4.1 Popis rekonstruovaného objektu ^[5, 6]

Objekt dlouhodobě trpí špatným stavem střešní konstrukce a zatékáním do objektu. K zatékání dále dochází i přes prostor balkonů, kde je izolační souvrství již desítky let nefunkční a dochází k degradaci i ocelových nosných prvků balkonů.

Stavebně technický průzkum dále zjistil v objektu zasažení dřevokaznou houbou. V návaznosti na tuto skutečnost budou kompletně v celém objektu všechna zhlaví odhalena a zkontrolována dle zjištěného stavu sanována. V 1.NP se předpokládá minimálně částečné nahrazení stávajícího trámového stropu stropem nespalným.

Oprava objektu zachovává charakter původního domu a zejména v oblasti parteru dojde k obnově obchodních ploch, které odpovídá původně navrženému řešení.

Hřeben domu bude zachován. Zachován bude i tvar a charakter střechy do ulic Jirečkova a Ovinecká.

Prostor schodiště bude vytažen do střešní roviny a tím dojde k zakrytí technologie přejezdu nově budovaného výtahu. Navržené řešení nemění poměry v území.

Demolice

- V rámci opravy bude v objektu vybourán světlík, do kterého bude umístěn nový výtah.
- Bude snesen starý krov a nahrazen novým
- Bude vybourán otvor do 1. PP pro nové schodiště
- Dojde k dispozičním úpravám v bytech, v rámci kterých budou vybourány části příček.
- Dojde k odstranění části stropu sklepa v místě nového garážového stání
- Bude upraven otvor ve fasádě pro vjezd do výtahu
- Budou provedeny nově vstupy do obchodních prostor v 1. NP

Tabulka 4: Základní kapacity rekonstruovaného objektu

ČÍSLO JEDNOTKY	DISPOZICE	PLOCHA [m2]	PATRO
N1 - obchodní prostor	-	182,2	1 NP
N2 - obchodní prostor	-	137,16	1 NP
BYT 1	3+KK	74,88	2 NP
BYT 2	3+1	124,44	2 NP
BYT 3	3+KK	83,52	2 NP
BYT 4	3+KK	75,78	3 NP
BYT 5	3+1	114,94	3 NP
BYT 6	3+KK	82,4	3 NP
BYT 7	3+KK	76,35	4 NP
BYT 8	3+1	116,62	4 NP
BYT 9	3+KK	81,95	4 NP
BYT 10	2+KK	48,5,	5 NP
BYT 11	2+KK	52,64	5 NP
BYT 12	3+KK	88,27	5 NP
BYT 13	3+KK	82,96	5 NP
Byt 14 -Nový byt	9+KK	373,05	6-7 NP

Zdroj: Souhrnná technická zpráva – AxioHM s.r.o.

Nové parkování

Parkování před objektem návštěvnické stání - 2 auta

Parkování v objektu vázaná stání nová - 2 auta

Stavební řešení

- **PP a 1.NP (sklepy, parkovací stání, obchodní prostory)**
 - sklepy jsou přístupné ze schodiště a výtahem
 - jako parkovací stání bude instalován parkovací systém do 1. PP a 1.NP pro dvě osobní auta nad sebou. Vjezd bude z ulice Jirečkova.
 - obchodní jednotka N1 v nároží domu včetně zázemí nacházející se v 1.NP. bude přístupná pro personál ze společného schodiště. Do jednotky bude obnoven samostatný vstup z ul. Ovencecká.
 - obchodní plocha jednotky N2 nacházející se v 1. PP a 1.NP, bude pro personál přístupná ze společného schodiště. Prostor v 1. PP je schody propojen s částí jednotky N2 v 1.NP. Do jednotky je rovněž obnoven samostatný vstup z ul. Ovencecké.
- **2-5.NP (bytové jednotky)**

Na 2-4 patře se nacházejí vždy 3 bytové jednotky. V 5 patře jsou byty 4.

Oprava bytů proběhne v rámci stávajícího dispozičního členění. V rohových bytech je kuchyň se stolováním umístěna ve stávající místnosti. Sociální zázemí bude nově provedeno. Poloha sociálního zázemí je buď zachována, a nebo je umístěno v komorách na stávající sociální zázemí navazujících. Nově upraveny budou kuchyňské kouty, které budou vytvořeny příčkou, která oddělí nově ložnici od kuchyně a vybouráním části příčky, aby tak mohla být kuchyň připojena k obývacímu pokoji.

- **6-7 NP (byt)**

Byt v 6. a 7. NP bude nově proveden. Byt je koncipován jako dvougenerační se zázemím pro hosty.

Konstrukční a materiálové řešení

- **Hydroizolace:** veškeré nově prováděné podlahy v 1. PP budou realizovány spolu s hydroizolačním souvrstvím proti zemní vlhkosti. Nově budou izolovány plochy balkonů
- **Vodorovné konstrukce:** pro část podlahy v 2.NP bude v místech napadených dřevokaznou houbou část stropu nahrazen nespálnou konstrukcí – stropem s válcovanými profily a trapézovým plechem. Pro půdní vestavbu bude provedena mezi stávající stropní trámy obdobná konstrukce.
- **Krov:** nový ocelo - dřevěný – sedlová střecha
- **Příčky** – nové - dutinové cihly a pórobetonové tvárnice stnd. Ytong. Hebel
- **Střecha:** střecha je pokryta keramickou krytinou – bobrovkou.
- **Schodiště:** vnitřní schodiště na propojení mezonetu mezi 6-7. NP dřevěné
- **Zateplení:** pouze nově prováděné prostory v podkroví tl. 250-260 minerální vlny.
- **Fasáda:** stávající vápenná omítka bude doplněna. Plastické prvky opraveny a podle potřeby doplněny.
- **Výplně otvorů:** pro 6. NP do dvora budou osazeny dřevěná Eurookna v historické profilaci s izolačním trojsklem. Pro střešní okna budou okna dřevěná okna s izolačním trojsklem. Ateliérová okna Al.
 - Od 1. NP do 5.NP budou okna stávající špaletová, nebo nové repliky oken stávajících dle stavu.
 - Pro venkovní křídla bude použito zasklení izolačním dvojsklem 4,5,4

- **Vstupní dveře:** budou repasovány stávající dveře
- **Vnitřní podlahy:**
 - nájemní prostory 1. NP a 1. PP – keramická dlažba případně dřevěné podlahy. Sociální zázemí keramické dlažby
 - byty – repase stávajících dřevěných podlah – parket. V sociálních jádrech budou keramické dlažby
 - balkony – keramická dlažba
- **Vnitřní omítky:** omítka vápenná bude opravena a doplněna.

4.2 Výpočet pořizovacích nákladů rekonstrukce

I. Náklady na stavební objekty

SO – 01 Rekonstrukce bytového domu (viz. příloha 4.)

1476 m ²	Nájemní plocha všech bytů dle stavebního zákonu, který požaduje 2/3 z plochy v podkroví požaduje výšku 2,3 m
320 m ²	Nájemní plocha všech nebytových prostor kromě sklepních prostor a garáže
91 m ²	Nájemní plocha všech sklepních prostor
36 m ²	Nájemní plocha všech garážových prostor (2auta)

Celková cena rekonstrukce je 44 639 300 Kč bez DPH

Propočtení bytového domu nezahrnuje náklady na pořízení, montáž a dopravu kuchyňských linek. V domě se bude nacházet 15 kuchyňských linek. Odhad nákladů na 1 linku je 40 000 Kč bez DPH.

Kuchyňské linka 15 x 600 000 Kč bez DPH

Celková cena SO – 01 je 45 239 300 Kč bez DPH

SO – 02 – Zpevněné plochy – dvůr – 25,5 m²

822. Komunikace pozemní – zámková dlažba

5. Plochy charakteru pozemní komunikace

Tabulka 5: Propočet – dvůr (varianta 1)

Kód položky	Popis	MJ	Cena celkem
HSV	Práce a dodávky HSV		38 364,70 Kč
	Zemní práce	komplet	1 590,00 Kč
	Zakládání	komplet	34,70 Kč
	Vodorovné konstrukce	komplet	236,00 Kč
	Komunikace	komplet	32 700,00 Kč
	Ostatní konstrukce a práce-bourání	komplet	904,00 Kč
	Přesun hmot	komplet	2 900,00 Kč
	Celkem		38 364,70 Kč

Zdroj: Vlastní výpočet dle RUSO (Kros plus)

SO – 03 – Plot – 10 m

815. Objekty pozemní zvláštní

2. oplocení - zděné z cihel

Tabulka 6: Propočet - plot (variant 1)

Kód položky	Popis	Mj	Cena celkem
HSV	Práce a dodávky HSV		70 890,00 Kč
	Zemní práce	komplet	5 250,00 Kč
	Zakládání	komplet	14 600,00 Kč
	Svislé a kompletní konstrukce	komplet	46 700,00 Kč
	Ostatní konstrukce a práce-bourání	komplet	2 820,00 Kč
	Přesun hmot	komplet	1 520,00 Kč
PSV	Konstrukce a práce PSV		1 970,00 Kč
	Dokončovací práce - nátěry	komplet	1 970,00 Kč
	Celkem		72 860,00 Kč

Zdroj: vlastní výpočet dle Ruso (Kros plus)

Cena za rekonstrukci bytového domu byla odhadnuta na základě propočtu provedeného společností AxioHM s.r.o., která se danou rekonstrukcí zabývá. Zmíněný propočet nebyl společností poskytnut, ale bylo získáno shrnutí pro investora, které je přiložené v přílohách této práce. (viz. příloha 4.)

Ostatní objekty byly zrozpočtovány na základě obdobných staveb pomocí rozpočtových ukazatelů stavebních objektů (RUSO) v programu Kros plus.

Rekapitulace stavební objekty:

Tabulka 7: Rekapitulace stavební objekty rekonstrukce

STAVEBNÍ OBJEKTY	ZRN	sazba DPH	DPH	ZRN vč. DPH
SO-01 Rekonstrukce	45 239 300 Kč	21%	9 500 253 Kč	54 739 553 Kč
SO-02 Zpevněné plochy-	38 365 Kč	21%	8 057 Kč	46 421 Kč
ŠO-04 Plot	72 860 Kč	21%	15 301 Kč	88 161 Kč
Celkem	45 350 525 Kč		9 523 610 Kč	54 874 135 Kč

Zdroj: autor

II. Náklady na zařízení staveniště

Náklady na SO	45 350 525 Kč
<u>5 %</u>	<u>2 267 526 Kč</u>
NUS	2 267 526 Kč bez DPH

III. Náklady na projektové a průzkumné práce

Náklady na SO	45 350 525 Kč
<u>3,5 %</u>	<u>1 587 268 Kč</u>
PROJEKTOVÉ P.	1 587 268 Kč bez DPH

Tabulka 8: Rozdělení celkového honoráře do výkonových fází VF (rekonstrukce)

Číslo VF	Název VF	Zkratka	Podíl	Cena výkonu
VF 1	Příprava zakázky	PPR	1%	15 873 Kč
VF 2	Návrh/studie zakázky	STS	13%	206 345 Kč
VF 3	Vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	19%	301 581 Kč
VF 4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	26%	412 690 Kč
VF 5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	32%	507 926 Kč
VF 6	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	111 109 Kč
VF 7	Spolupráce při výběru dodavatele	VDS	0%	0 Kč
VF 8	Spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského dozoru	ATD/ITD	0%	0 Kč
VF 9	Spolupráce pro dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2%	31 745 Kč

Zdroj: <http://www.stavebnistandardy.cz>

IV. Ostatní náklady

Náklady na SO	45 350 525 Kč
<u>2,5 %</u>	<u>1 133 763 Kč</u>
OSTATNÍ N.	1 133 763 Kč bez DPH

V. Rezerva

Náklady na SO	45 350 525 Kč
<u>Rezerva 10%</u>	<u>4 535 052 Kč</u>
REZERVA	4 535 052 Kč bez DPH

Rekapitulace - celkové náklady na rekonstrukci:

Tabulka 9: Rekapitulace celkových nákladů na rekonstrukci (investiční charakter)

	CENA bez DPH	sazba DPH	DPH	CENA vč. DPH
Náklady na stavební objekty	45 350 525 Kč	21%	9 523 610 Kč	54 874 135 Kč
NUS	2 267 526 Kč	21%	476 180 Kč	2 743 706 Kč
Náklady na projektové a průzkumné p.	1 587 268 Kč	21%	333 326 Kč	1 920 594 Kč
Ostatní náklady	1 133 763 Kč	21%	238 090 Kč	1 371 853 Kč
Rezerva	4 535 052 Kč	21%	952 361 Kč	5 487 413 Kč
Celkové náklady pořízení stavby	<u>54 874 134 Kč</u>		<u>11 523 568 Kč</u>	<u>66 397 702 Kč</u>

Zdroj: autor

Náklady na vybavení (neinvestiční):

<u>Vybavení bytu</u>	<u>300 000 Kč</u>
VYBAVENÍ	300 000 Kč bez DPH

4.3 Provozní náklady za rok¹

Popis položky	Roční rozpočet
Služby	
Venkovní úklid	800 Kč
Vnitřní úklid	30 000 Kč
Revize/servis	70 000 Kč
Provozní rezerva	30 000 Kč
Služby celkem	130 800 Kč
Média	
Plyn	0 Kč
Elektřina	129 000 Kč
Voda (úklid spol. prostorů)	50 Kč
Odvoz odpadu	120 000 Kč
Média celkem	249 050 Kč
Ostatní	
Pojištění	12 000 Kč
Daň z nemovitostí	11 712 Kč
Ostatní celkem	23 712 Kč
Celkem	403 562 Kč bez DPH

Položka revize/servis zahrnuje následující náklady: roční kontrola hasících přístrojů, roční kontrola hydrantů, roční kontrola požární ochrany, roční servis výtahů, parkliftů, revize elektro (prováděná 1x 5 let), roční revize plynovodního potrubí, kontrola bleskosvodů (prováděná 1 x 3 roky).

Provozní rezerva: roční rezerva pro mimořádné události.

¹ **Pozn.** Provozní náklady byly konzultovány s projektovým manažerem oboru facility management Ing. Robertem Nerádem působící ve společnosti Mark2 Corporation Czech a.s. <http://www.m2c.eu/>

Daň z nemovitosti: ^[7]

Daň z pozemku: 77 Kč (zastavěná plocha a nádvoří, 383 m², Praha 7)

Daň ze staveb: 11 635 Kč (zastavěná plocha 357,5 m², obytný dům, 6 NP)

4.4 Celkové výnosy

Výnosy budou plynout z pronájmů bytů, parkovacích míst a obchodních prostor nacházející se v 1. NP a 1. PP. V rekonstruovaném objektu se bude nacházet 14 bytových jednotek o celkové ploše 1476,3m² a 2 obchodní prostory s rozlohou 319,36 m². Ceny nájmu bytů jsou stanoveny dle odhadu realitního makléře Petra Krupičky působící v pražské realitní kanceláři DEFIRE spol. s r.o. (viz. příloha 3).

Každá bytová jednotka bude opatřena vlastním vodoměrem, plynoměrem a elektroměrem. Výše poplatků za tyto služby bude odpovídat spotřebě jednotlivých nájemníků.

Ceny za pronájem bytů uvedené v tabulce níže, jsou ceny bez poplatků za vodu, plyn a elektřinu, jsou však uvedeny včetně poplatků spojených s pronájemem bytu.

Tabulka 10: Výnosy z rekonstruovaného objektu

Číslo jednotky	Dispozice	Plocha [m ²]	Patro	Cena pronájmu [kč/m ² /měsíc]	Cena pronájmů (1 park. místo)	Výnos z objektu [kč/měsíc]	Výnos z objektu [kč/rok]	Výnosy 90% [kč/rok]
N1	-	182,2	1 NP, 1 PP	318		57 940	695 275	625 748
N2	-	137,16	1 NP	318		43 617	523 403	471 062
CELKEM OBCHODNÍ PROSTORY						101 556	1 218 678	1 096 810
BYT 1	3+KK	74,88	2 NP	214		16 024	192 292	173 063
BYT 2	3+1	124,44	2 NP	210		26 132	313 589	282 230
BYT 3	3+KK	83,52	2 NP	214		17 873	214 479	193 031
BYT 4	3+KK	75,78	3 NP	269		20 385	244 618	220 156
BYT 5	3+1	114,94	3 NP	210		24 137	289 649	260 684
BYT 6	3+KK	82,4	3 NP	269		22 166	265 987	239 388
BYT 7	3+KK	76,35	4 NP	269		20 538	246 458	221 812
BYT 8	3+1	116,62	4 NP	210		24 490	293 882	264 494
BYT 9	3+KK	81,95	4 NP	269		22 045	264 535	238 081
BYT 10	2+KK	48,5	5 NP	231		11 204	134 442	120 998
BYT 11	2+KK	52,64	5 NP	231		12 160	145 918	131 326
BYT 12	3+KK	88,27	5 NP	269		23 745	284 936	256 442
BYT 13	3+KK	82,96	5 NP	269		22 316	267 795	241 015
Byt 14	9+KK	373,05	6-7 NP	220		82 071	984 852	886 367
CELKEM BYTY						345 286	4 143 431	3 729 088
STÁNÍ	2		1. PP		2 000	4 000	48 000	43 200
CELKEM PARKOVACÍ STÁNÍ						4 000	48 000	43 200
CELKEM CELÝ DŮM						450 842	5 410 109	4 869 098

Zdroj: autor dle cenové srovnání nájmu (viz. příloha 4)

5 Varianta 2 - Stavba nového bytového domu

5.1 Popis nového bytového domu

Demolice

Stávající bytový dům bude kompletně zdemolován. Na jeho místě bude vystavěn nový bytový dům o stejných půdorysných rozměrech, a výšce jakými disponoval dům stávající.

Novostavba

Bytový dům je navržený jako 7- patrová budova s obytným podkrovím. Objekt bude podsklepený do hloubky dvou podzemních podlaží, kde se budou nacházet garáže. V domě je navrženo celkem 32 bytových jednotek. V 1 nadzemním podlaží jsou navrženy 3 jednotky, sloužící jako obchodní prostory. Pro každou jednotku je navržený samostatný vchod z ulic Ovinecká a Jiřečkova.

Základní kapacity objektu

- Stávající plocha dvora včetně oplocení 25,5 m²
- Stávající zastavěná plocha objektu je 357,5 m²
- Obestavěný prostor 10 377 m³

Tabulka 11: Základní kapacity novostavby

<i>TYP BYTU</i>	<i>DISPOZICE</i>	<i>PLOCHA [m²]</i>	<i>POČET</i>	<i>PATRO</i>
BYT č. 1	1+1	58,37	6x	2 -7
BYT č. 2	1+kk	45,26	6x	2 -7
BYT č. 3	2+1	73,36	6x	2 -7
BYT č. 4	1+kk	45,92	6x	2 -7
BYT č. 5	1+1	61,99	6x	2 -7
BYT č. 6	2+1	80,47	1x	podkroví
BYT č. 7	3+1	139,54	1x	podkroví
N1 - obchodní prostor	-	72,51	1x	1
N2 - obchodní prostor	-	109,56	1x	1
N3 - obchodní prostor	-	75,71	1x	1

Zdroj: autor

Stavební řešení

- **PP a 2.PP (garáže)**

V podzemních podlažích je navržena hromadná garáž s 18 parkovacími místy a 6 místy pro motorku. Vjezd aut je zajištěn pomocí autovýtahu, který auta přepraví přímo z ulice Jiřečkova v úrovni 1. NP do 1.PP a 2.PP. Kromě garáží zde nalezneme malou úklidovou místnost. Podzemní podlaží je přístupné schodištěm opatřené protipožárními dveřmi nebo osobním výtahem.

- **NP (obchodní prostory)**

V prvním nadzemním podlaží se nacházejí 3 obchodní prostory. Do každého prostoru je zajištěný vstup přímo z ulic Oveňecká nebo Jiřečkova. Využití nebytových ploch nacházejících se v 1. NP není zatím určeno. Návrh obchodních prostor se upraví na základě konzultace s investorem.

- **2. – 7. NP (bytové jednotky)**

Na každém patře nalezneme 5 bytových jednotek s dispozicemi 1+KK, 2+1, 2+KK. Pro krajní byty jsou navrženy balkony směřující do vnitrobloku.

- **Podkroví (bytové jednotky)**

V podkroví jsou navrženy 2 bytové jednotky (3+KK a 4+KK). K bytům náleží průběžná terasa lemující barák do ulic Oveňecká a Jiřečkova rozdělená příčkou pro oddělení prostoru terasy k jednotlivým bytům. Do vnitrobloku mají oba byty ještě balkon.

Konstrukční a materiálové řešení

- **Zemní práce:** V rámci demolice stávajícího objektu budou vyhloubeny a zdemolovány nehodící se stávající základy a jáma bude upravena pro základy nové.
- **Základy:** Základy tvoří základové patky pod sloupy a základový pas, na kterém je založeno schodiště. Základy jsou navrženy z betonu C 16/20. Podkladní beton je z betonu prostého C 16/20 tloušťky 100mm vyztužený KARI sítí 150/150/6mm.

- **Hydroizolace:**

Vodorovná izolace je navržena jako izolace proti zemní vlhkosti a radonu. Proveďte se v celé ploše podkladního betonu a podél stěn až do výšky 300 mm nad úroveň terénu.

- **Svislé konstrukce:**

Nosný systém stavby tvoří železobetonové sloupy o rozměrech 300x300 mm a železobetonová ztužující stěna tl.300mm navržena kolem schodiště a výtahové šachty. Jako výplňové zdivo budou použity keramické cihly HELUZ tl. 200 mm.

- **Vodorovné konstrukce:**

Stropy budou tvořit železobetonové desky tl. 150mm. V Podzemním podlaží je navrženo železobetonový průvlak 600x300mm.

- **Střecha:**

Nad schodištěm a chodbou bude plochá střecha s minimálním spádem 2%. Zbytek střechy bude tvořit dřevěná konstrukce krovu. Celá střecha je kryta plechovou krytinou.

- **Příčky:** keramické cihly HELUZ tl. 100 mm

- **Schodiště:** schodiště je železobetonové monolitické. Vedle schodiště je navržena výtahová šachta.

- **Výplně otvorů:** Všechna okna jsou navržena jako plastová s izolačním dvojsklem.

- **Vstupní dveře:** Vstupní dveře budou dřevěné

- **Podlahy:**

Keramická dlažba, parkety

Na terase – Teraco dlažba

- **Vnitřní úpravy povrchů:** vnitřní povrchy stěn a stropů tvoří vápenná omítka.

- **Obklady:** koupelny jsou obloženy keramickým obkladem do výšky 2000mm. Na WC sahá obklad do výšky 1200mm. Barevné řešení dle výběru investora.

- **Fasáda:**

Celý objekt je zateplen kontaktním zateplovacím systémem POLYSTYREN tl.240mm. Barevné řešení dle výběru investora.

- **Malby:** Dle výběru investora

Napojení stavby na technickou a dopravní infrastrukturu:

a) Napojení na technickou infrastrukturu

Voda – voda bude zajištěna stávající vodovodní přípojkou.

Kanalizace - Odvod splaškových a dešťových vod bude zajištěn stávající kanalizační přípojkou.

Elektro – nová přípojka ze stožárového trafa.

Telefon – stávající

b) Napojení území na stávající dopravní infrastrukturu:

Dům je napojen přes stávající místní komunikaci.

Popis dopravního řešení:

Výpočet parkovacích stání dle nařízení č. 11/2014 dle § 32 přílohy č.2 a č.3 k nařízení č.11/2014 Sb. hl. m. Prahy [8]

PPPS – požadovaný počet parkovacích stání = PPNS + PPVS

PPNS – požadovaný počet návštěvnických stání

PPVS – požadovaný počet vázaných stání

- $PPNS = (HPP/UZPS) \times ZKPNS \times KVZMN$
- $PPVS = (HPP/UZPS) \times ZKPVS \times KVZMV$

kde:

HPP = hrubá podlažní plocha

UZPS = ukazatel základního počtu stání – příloha č. 2 dle účelu

ZKPNS = základní koeficient počtu návštěvnických stání – příloha č. 2 dle účelu

ZKPVS = základní koeficient počtu vázaných stání – příloha č. 2 dle účelu

KVZMN = koeficient vlivu zón města návštěvnické stání dle přílohy č. 3

(ulice Oveňecká spadá do zóny 2) => 15% – 55%

KVZMV = koeficient vlivu zón města vázané stání dle přílohy č. 3

(ulice Oveňecká spadá do zóny 2) => 80%

1) Parkovací stání pro obchodní plochy v 1.NP:

HPP = 257,78 m²

UZPS = 40

ZKPNS = 90%

ZKPVS = 10%

PPNS = $(257,78/40) * 0,9 * 0,15 = 0,87$ návštěvnické stání - po zaokrouhlení = 1 stání

PPVS = $(257,78/40) * 0,1 * 0,8 = 0,52$ vázaná stání – po zaokrouhlení = 1 stání

2) Parkovací stání pro bytové jednotky:

HPP = 1929,41 m²

UZPS = 85

ZKPNS = 10%

ZKPVS = 90%

PPNS = $(1929,41/85) * 0,1 * 0,15 = 0,3$ návštěvnické stání - po zaokrouhlení = 0 stání

PPVS = $(1929,41/85) * 0,9 * 0,8 = 16,34$ vázaná stání – po zaokrouhlení = 16 stání

3) Požadovaný počet parkovacích stání

PPPS = PPNS + PPVS

PPPS = 1 + 17 = 18

Pro bytový dům Ovinecká 17 je požadováno 18 parkovacích stání (17 vázaných a 1 návštěvnické).

Ověření max. počtu stání na jednotku (max. 2 stání/byt – viz poznámka v příloze č. 2
PSP – základní počty stání)

v bytovém domě je navrženo 32 bytů => $32 * 2 = 64$

maximální počet parkovacích stání pro bydlení je 64 míst

V podzemních garážích se budou nacházet 4 parkovací místa určená pro motocykly, 16 parkovacích míst pro osobní automobily + 2 místa vyhrazena pro invalidy. Vjezd do podzemních garáží bude zajištěn pomocí autovýtahu, který bude sloužit jako spojnice mezi garážemi a ulicí Jiřečková.

5.2 Celkové náklady

I. Náklady na stavební objekty

SO-01 – bytový dům – 3075,5 m² (byty 1929,41 m², nebytové prostory 257,78m², společné prostory 219,17m² a garáže 669,14m²)

803 Budovy pro bydlení

.5 Domy bytové netypové

Tabulka 12: Propočet - nový bytový dům

Kód	Popis	Cena celkem [Kč]
HSV	Práce a dodávky HSV	31 696 309,18
	Zemní práce	568 569,37
	Zakládání	2 993 909,62
	Svislé a kompletní konstrukce	8 116 394,44
	Vodorovné konstrukce	7 016 804,01
	Úpravy povrchu, podlahy, osazení	6 740 887,86
	Ostatní konstrukce a práce-bourání	3 129 871,94
	Přesun hmot	3 129 871,94
PSV	Práce a dodávky PSV	18 562 324,73
	Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům	743 317,33
	Izolace tepelné	2 214 874,75
	Zdravotechnika	2 865 171,15
	Ústřední vytápění	2 293 479,45
	Konstrukce tesařské	646 435,03
	Montované konstrukce – dřevostavby, sádkokartony	527 122,31
	Konstrukce klempířské	1 019 542,12
	Konstrukce truhlářské	4 476 456,31
	Konstrukce zámečnické	399 884,15
	Podlahy z dlaždic	1 322 902,77
	Podlahy dřevěné (parkety, vlysy aj.)	792 656,34
	Podlahy lité	389 885,91
	Dokončovací práce - obklady keramické	544 378,58
	Dokončovací práce – nátěry	36 157,82
	Dokončovací práce – malby	290 060,71
M	Práce a dodávky M	9 660 420,24
	Elektromontáže	3 574 751,32
	Montáže oznam. a zabezp. Zařízení	671 541,97
	Montáže vzduchotechnických zařízení	1 062 831,94
	Montáže dopr.zaříz.,sklad. zař. a váh	4 351 295,02
	Celkem	59 919 054,15 Kč

Zdroj: vlastní výpočet dle rozpočtu obdobné stavby

Propočet bytového domu nezahrnuje náklady na pořízení, montáž a dopravu kuchyňských linek. V domě se bude nacházet 32 kuchyňských linek. Odhad nákladů na 1 linku je 40 000 Kč.

Kuchyňské linka 32 x 1 280 000 Kč

Celková cena SO – 01 je 61 199 045,15 Kč

SO – 02 – Zpevněné plochy – dvůr – 25,5 m²

822. Komunikace pozemní – zámková dlažba

5. Plochy charakteru pozemní komunikace

Tabulka 13: Propočet - dvůr (varianta 2)

Kód položky	Popis	MJ	Cena celkem
HSV	Práce a dodávky HSV		38 364,70 Kč
	Zemní práce	komplet	1 590,00 Kč
	Zakládání	komplet	34,70 Kč
	Vodorovné konstrukce	komplet	236,00 Kč
	Komunikace	komplet	32 700,00 Kč
	Ostatní konstrukce a práce-bourání	komplet	904,00 Kč
	Přesun hmot	komplet	2 900,00 Kč
-	<u>Celkem</u>	-	<u>38 364,70 Kč</u>

Zdroj: vlastní výpočet dle RUSO (program Kros plus)

SO – 03 – Komunikace – chodník

822. Komunikace pozemní – kryt monolitický betonový

5. Plochy charakteru pozemní komunikace

Tabulka 14: Propočet - chodník (varianta 2)

Kód položky	Popis	Mj	Cena celkem
HSV	Práce a dodávky HSV		211 716,00 Kč
	Zemní práce	komplet	8 850,00 Kč
	Zakládání	komplet	196,00 Kč
	Vodorovné konstrukce	komplet	1 340,00 Kč
	Komunikace	komplet	180 000,00 Kč
	Ostatní konstrukce a práce-bourání	komplet	5 130,00 Kč
	Přesun hmot	komplet	16 200,00 Kč
-	<u>Celkem</u>		<u>211 716,00 Kč</u>

Zdroj: vlastní výpočet del RUSO (program Kros plus)

SO – 04 – Plot – 10 m**815. Objekty pozemní zvláštní****2. oplocení - zděné z cihel****Tabulka 15: propočet - oplocení (varianta 2)**

Kód položky	Popis	Mj	Cena celkem
HSV	Práce a dodávky HSV		70 890,00 Kč
	Zemní práce	komplet	5 250,00 Kč
	Zakládání	komplet	14 600,00 Kč
	Svislé a kompletní konstrukce	komplet	46 700,00 Kč
	Ostatní konstrukce a práce-bourání	komplet	2 820,00 Kč
	Přesun hmot	komplet	1 520,00 Kč
PSV	Konstrukce a práce PSV	komplet	1 970,00 Kč
	Dokončovací práce - nátěry	komplet	1 970,00 Kč
-	<u>Celkem</u>	komplet	<u>72 860,00 Kč</u>

Zdroj: vlastní výpočet dle RUSO (program Kros plus)

05 – Demolice - 10 348 m³

Tabulka 16: Rozpočet - demolice (varianta 2)

Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Dodávka	Montáž	Cena celkem
HSV	Práce a dodávky HSV				2 794 580,88	6 379 542,00	9 174 122,88
9	Ostatní konstrukce a práce-bourání				0,00	3 156 140,00	3 156 140,00
	Demolice budov zděných na MC nebo z betonu podíl konstrukcí do 30 % těžkou mechanizací	M ³	10 348,0	305,00	0,00	3 156 140,00	3 156 140,00
997	Přesun sutě				2 794 580,88	3 223 402,00	6 017 982,88
	Vodorovné doprava suti s naložením a složením na skládku do 1 km	t	14 487,2	123,00	42 012,88	1 739 912,72	1 781 925,60
	Příplatek k vodorovnému přemístění suti na skládku ZKD 1 km přes 1 km	t	115 897,6	12,80	0,00	1 483 489,28	1 483 489,28
	Poplatek za uložení stavebního směsného odpadu na skládce (skládkovné)	t	14 487,2	190,00	2 752 568,00	0,00	2 752 568,00
-	Celkem				2 794 580,88	6 379 542,00	9 174 122,88

Zdroj: vlastní výpočet v programu Kros plus

Cena bytového domu byla vypočtena na základě rozpočtu obdobného bytového domu nacházející se na Břevnově. Demolice byly rozpočtovány pomocí programu Kros plus. Ostatní objekty byly zrozpočtovány na základě obdobných staveb pomocí rozpočtových ukazatelů stavebních objektů (RUSO) v programu Kros plus.

Rekapitulace stavební objekty:

Tabulka 17: Rekapitulace stavebních objektů

STAVEBNÍ OBJEKTY	ZRN	sazba DPH	DPH	ZRN vč. DPH
SO-01 Bytový dům	61 199 045 Kč	21%	12 851 799 Kč	74 050 844 Kč
SO-02 Zpevněné plochy- dvůr	38 365 Kč	21%	8 057 Kč	46 421 Kč
SO-03 Komunikace- chodník	211 716 Kč	21%	44 460 Kč	256 176 Kč
SO-04 Plot	72 860 Kč	21%	15 301 Kč	88 161 Kč
SO-05 Demolice	9 174 123 Kč	21%	1 926 566 Kč	11 100 689 Kč
Celkem	70 696 109 Kč		14 846 183 Kč	85 542 291 Kč

Zdroj: autor

II. Náklady na zařízení staveniště

Náklady na SO	70 696 109 Kč
5 %	3 534 808 Kč
NUS	3 534 805 Kč bez DPH

III. Náklady na projektové a průzkumné práce

Náklady na SO	70 696 109 Kč
3,5 %	2 474 364 Kč
P. PRÁCE	2 474 364 Kč bez DPH

Tabulka 18: Rozdělení celkového honoráře do výkonových fází VF (novostavba)

Číslo VF	Název VF	Zkratka	Podíl	Cena výkonu
VF 1	Příprava zakázky	PPR	1%	24 744 Kč
VF 2	Návrh/studie zakázky	STS	13%	321 667 Kč
VF 3	Vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	19%	470 129 Kč
VF 4	Vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	26%	643 335 Kč
VF 5	Vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	32%	791 796 Kč
VF 6	Vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7%	173 205 Kč
VF 7	Spolupráce při výběru dodavatele	VDS	0%	0 Kč
VF 8	Spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského dozoru	ATD/ITD	0%	0 Kč
VF 9	Spolupráce pro dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2%	49 487 Kč

Zdroj: <http://www.stavebnistandardy.cz>

IV. Ostatní náklady

Náklady na SO	70 696 109 Kč
<u>2,5 %</u>	<u>1 767 403 Kč</u>
OSTATNÍ N.	1 767 403 Kč bez DPH

V. Rezerva

Náklady na SO	70 696 109 Kč
<u>7,5%</u>	<u>5 302 208Kč</u>
REZERVA	5 302 208 Kč bez DPH

Celkové náklady na pořízení stavby:

Tabulka 19: Celkové náklady na pořízení stavby (varianta 2)

	<i>CENA bez DPH</i>	<i>sazba DPH</i>	<i>DPH</i>	<i>CENA vč. DPH</i>
Náklady na stavební objekty	70 696 109 Kč	21%	14 846 183 Kč	85 542 292 Kč
NUS	3 534 805 Kč	21%	742 309 Kč	4 277 114 Kč
Náklady na projektové a průzkumné práce	2 474 363 Kč	21%	519 616 Kč	2 993 979 Kč
Ostatní náklady	1 767 403 Kč	21%	371 155 Kč	2 138 558 Kč
Rezerva	5 302 208 Kč	21%	1 113 464 Kč	6 415 672 Kč
Celkové náklady na pořízení stavby	83 774 888 Kč		17 592 726 Kč	101 367 614 Kč

Zdroj: autor

Náklady na vybavení :

<u>Vybavení bytu</u>	<u>400 000 Kč</u>
VYBAVENÍ	400 000 Kč bez DPH

5.3 Provozní náklady za rok ²

Popis položky	Roční rozpočet
Služby	
Venkovní úklid	800 Kč
Vnitřní úklid	30 000 Kč
Revize/servis	60 000 Kč
Provozní rezerva	15 000 Kč
Služby celkem	105 800 Kč
Média	
Plyn	0 Kč
Elektřina	132 000 Kč
Voda (uklizení spol. prostor)	50 Kč
Odvoz odpadu	120 000 Kč
Média celkem	252 050 Kč
Ostatní	
Pojištění	12 000 Kč
Daň z nemovitostí	13 055 Kč
Ostatní celkem	25 055 Kč
Celkem	382 905 Kč bez DPH

Položka revize/servis zahrnuje následující náklady: roční kontrola hasících přístrojů, roční kontrola hydrantů, roční kontrola požární ochrany, roční servis výtahů, autovýtahů, revize elektro (prováděná 1x 5 let), roční revize plynovodního potrubí, kontrola bleskovodů (prováděná 1 x 3 roky).

Provozní rezerva: roční rezerva pro mimořádné události.

² **Pozn.** Provozní náklady byly konzultovány s projektovým manažerem oboru facility management Ing. Robertem Nerádem působící ve společnosti Mark2 Corporation Czech a.s. <http://www.m2c.eu/>

Daň z nemovitosti:^[7]

Daň z pozemku: 77 Kč (zastavěná plocha a nádvoří, 383 m², Praha 7)

Daň ze staveb: 12 978 Kč (zastavěná plocha 357,5 m², obytný dům, 7 NP)

5.4 Celkové výnosy

Výnosy budou plynout z pronájmů jednotlivých bytů v objektu a obchodních prostor nacházející se v 1 nadzemním podlaží. V novém bytovém domě se bude nacházet celkem 32 bytových jednotek o celkové ploše 1929,41m² a 3 obchodní prostory s rozlohou 257,78 m². Ceny nájmu bytů jsou stanoveny dle odhadu realitního makléře Petra Krupičky působící v pražské realitní kanceláři DEFIRE spol. s r.o.

Každá bytová jednotka bude opatřena vlastním vodoměrem, plynoměrem a elektroměrem. Výše poplatků za tyto služby bude odpovídat spotřebě jednotlivých nájemníků.

Ceny za pronájem bytů uvedené v tabulce č. 20. jsou ceny bez poplatků za vodu, plyn a elektřinu, jsou však uvedeny včetně poplatků spojených s pronájmem bytu.

Tabulka 20: výnosy z novostavby

Číslo jednotky	Dispo- zice	Plocha [m2]	Patro	Cena pronájmů [kč/m²/ měsíc]	Cena pronájmů [kč/ měsíc]	Cena pronájm (1 park. Místo)	Výnos z objektu [kč /měsíc]	Výnos z objektu [kč/rok]	Výnosy 90% [kč/rok]
N1	-	72,51	1 NP	318 Kč	23 058		23 058	276 698	249 028
N2	-	109,56	1 NP	318 Kč	34 840		34 840	418 081	376 273
N3	-	75,71	1 NP	318 Kč	24 076		24 076	288 909	260 018
CELKEM OBCHODNÍ PROSTORY							81 974	983 688	885 320
BYT č. 1	2 + KK	58,37	2 NP	211 Kč			12 316	147 793	133 014
BYT č. 2	1 + KK	45,26	2 NP	200 Kč			9 052	108 624	97 762
BYT č. 3	2+1	73,36	2 NP	211 Kč			15 479	185 748	167 173
BYT č. 4	1 + KK	45,92	2 NP	200 Kč			9 184	110 208	99 187
BYT č. 5	2 + KK	61,99	2 NP	211 Kč			13 080	156 959	141 263
BYT č. 6	2 + KK	58,37	3 NP	231 Kč			13 483	161 802	145 621
BYT č. 7	1 + KK	45,26	3 NP	259 Kč			11 722	140 668	126 601
BYT č. 8	2+1	73,36	3 NP	231 Kč			16 946	203 354	183 019
BYT č. 9	1 + KK	45,92	3 NP	259 Kč			11 893	142 719	128 447
BYT č. 10	2 + KK	61,99	3 NP	231 Kč			14 320	171 836	154 653
BYT č. 11	2 + KK	58,37	4 NP	231 Kč			13 483	161 802	145 621
BYT č. 12	1 + KK	45,26	4 NP	259 Kč			11 722	140 668	126 601
BYT č. 13	2+1	73,36	4 NP	231 Kč			16 946	203 354	183 019
BYT č. 14	1 + KK	45,92	4 NP	259 Kč			11 893	142 719	128 447
BYT č. 15	2 + KK	61,99	4 NP	231 Kč			14 320	171 836	154 653
BYT č. 16	2 + KK	58,37	5 NP	231 Kč			13 483	161 802	145 621
BYT č. 17	1 + KK	45,26	5 NP	259 Kč			11 722	140 668	126 601
BYT č. 18	2+1	73,36	5 NP	231 Kč			16 946	203 354	183 019
BYT č. 19	1 + KK	45,92	5 NP	259 Kč			11 893	142 719	128 447
BYT č. 20	2 + KK	61,99	5 NP	231 Kč			14 320	171 836	154 653
BYT č. 21	2 + KK	58,37	6 NP	231 Kč			13 483	161 802	145 621
BYT č. 22	1 + KK	45,26	6 NP	259 Kč			11 722	140 668	126 601
BYT č. 23	2+1	73,36	6 NP	231 Kč			16 946	203 354	183 019
BYT č. 24	1 + KK	45,92	6 NP	259 Kč			11 893	142 719	128 447
BYT č. 25	2 + KK	61,99	6 NP	231 Kč			14 320	171 836	154 653
BYT č. 26	2 + KK	58,37	7 NP	231 Kč			13 483	161 802	145 621
BYT č. 27	1 + KK	45,26	7 NP	259 Kč			11 722	140 668	126 601
BYT č. 28	2+1	73,36	7 NP	231 Kč			16 946	203 354	183 019
BYT č. 29	1 + KK	45,92	7 NP	259 Kč			11 893	142 719	128 447
BYT č. 30	2 + KK	61,99	7 NP	231 Kč			14 320	171 836	154 653
BYT č. 31	3 + KK	80,47	podkro ví	269 Kč			21 646	259 757	233 781
BYT č. 32	4 + KK	139,54	podkro ví	220 Kč			30 699	368 386	331 547
CELKEM BYTY							453 281	5 439 370	4 895 433
STÁNÍ	18	1,25	1 PP			2000	36 000	432 000	388 800
CELKEM BYTY							36 000	432 000	388 800
CELKEM CELÝ DŮM							571 255	6 855 059	6 169 553

Zdroj: vlastní výpočet dle cenového srovnání (viz. Příloha 4)

6 Výpočet cash flow

Cash flow bylo sestaveno pro obě varianty na základě těchto předpokladů:

Předpokládaná celková doba výstavby je 3 roky. 1 rok bude probíhat příprava zakázky a zbylé dva roky bude probíhat samotná stavba.

Předpokládaný scénář pronájmů:

- První měsíc po dokončení stavby (1 rok provozní fáze) nebude pronajatý žádný byt.
- Druhý měsíc po dokončení bude pronajata polovina všech bytů.
- Od třetího měsíce dále předpokládám, že budou pronajaty všechny byty.

Ve výpočtech cash flow byly roční výnosy uvažovány pouze ve výši 90% celkových vypočtených výnosů v důsledku zohlednění ztrát způsobené výměnou nájemníků (doba mezi odstěhováním původních nájemníků a nastěhováním nájemníků nových), případně ztrát způsobené neplaticími nájemníky.

Předpokládaná obnova a údržba

Předpokládaná údržba bude provedena každý pátý rok od dokončení výstavby bytového domu ve výši 350 000 Kč pro variantu 1- rekonstrukce a 300 000 Kč pro variantu 2 - novostavba. Po 20 letech opět od dokončení výstavby objektu bude provedena obnova objektu a to ve výši 1 000 000 Kč pro obě varianty.

Výpočet diskontní sazby:

Z vlastních zdrojů bude financováno 30% celkových pořizovacích nákladů stavby a zbylých 70% nákladů bude financováno ze zdrojů cizích. Pro rekonstrukci i novostavbu je možné získat úvěr na výstavbu nájemních domů poskytovaný státním fondem rozvoje bydlení.

Během výstavby budou odloženy splátky jistiny a po tuto dobu bude splácen pouze úrok

Sazba úvěru pro nájemní bytový dům na dobu 30 let činí 5%. Požadovaný výnos vlastního kapitálu je 8% a sazba daně z příjmů pro právnické osoby činí 19%.^[9]

Jako diskontní sazbu při kombinovaném financování se použijí průměrné vážené náklady na kapitál (WACC). ^[10]

$$WACC = \frac{E}{T} * re + \frac{D}{T} * (1 - t) * rd$$

re.....náklady na vlastní kapitál %

rd.....úroková sazba za poskytnutý cizí kapitál %

t.....sazba daně z příjmu

D.....Tržní hodnota úročených cizích zdrojů

E.....Tržní hodnota vlastního jmění

T.....Celková bilanční suma: T = E + D

Varianta 1.

$$WACC = \frac{25\,252\,466}{84\,174\,888} * 0,08 + \frac{58\,922\,422}{84\,174\,888} * (1 - 0,19) * 0,05 = 5,23\%$$

Varianta 2.

$$WACC = \frac{16\,522\,240}{55\,174\,134} * 0,08 + \frac{38\,621\,894}{55\,174\,134} * (1 - 0,19) * 0,05 = 5,23\%$$

6.1 Cashflow varianta 1 – rekonstrukce

Tabulka 21: Vstupní hodnoty CF (varianta 1) – bez DPH

Náklady na rekonstrukci	54 874 134 Kč	
Náklady na vybavení bytů	300 000 Kč	
Celková cena pořízení	55 174 134 Kč	
Roční výnosy	4 869 098 Kč	
Roční provozní náklady	403 562 Kč	
Diskontní sazba	5,23%	p.a.
Vlastní zdroje (30% z Ceny pořízení)	16 552 240 Kč	
Cizí zdroje (70% z Ceny pořízení)	38 621 894 Kč	
Úroková míra	5%	p.a.
Doba splácení	30 let	

Zdroj: autor

Tabulka 22: Cashflow (varianta 1)

ROKY	DOBA VÝSTAVBY			FÁZE UŽÍVÁNÍ							
	1 ROK	2 ROK	3 ROK	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK
Výnosy	0	0	0	4 260 461	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098
Náklady na rekonstrukci	1 587 268	26 643 433	26 643 433	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na vybavení bytů	0	0	300 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Roční provozní náklady	0	0	0	380 741	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562
Náklady na údržbu a obnovu	0	0	0	0	0	0	0	350 000	0	0	0
Vlastní zdroje	1 587 268	14 964 972	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úvěr	0	11 678 461	26 943 433	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k úvěru	0	11 678 461	39 205 817	38 615 713	37 996 104	37 345 515	36 662 396	35 945 121	35 191 982	34 401 187	33 570 851
Úhrada jistiny	0	0	0	590 104	619 609	650 589	683 119	717 275	753 139	790 796	830 335
Úrok	0	583 923	1 960 291	1 960 291	1 930 786	1 899 805	1 867 276	1 833 120	1 797 256	1 759 599	1 720 059
Odpisy	0	0	0	768 238	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721
Zisk před zdaněním	0	-583 923	-2 260 291	1 151 191	669 030	700 010	732 540	416 696	802 559	840 216	879 756
Daň z příjmu 19%	0	0	0	218 726	127 116	133 002	139 183	79 172	152 486	159 641	167 154
CF pro efektivnost	-1 587 268	-27 227 356	-28 903 724	1 700 702	2 407 635	2 432 729	2 459 078	2 203 244	2 515 794	2 546 296	2 578 323
CCF	-1 587 268	-28 814 624	-57 718 348	-56 017 645	-53 610 011	-51 177 282	-48 718 204	-46 514 960	-43 999 166	-41 452 870	-38 874 547
n	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
DCF	-1 587 268	-25 874 139	-26 102 052	1 459 519	1 963 506	1 885 367	1 811 068	1 542 004	1 673 241	1 609 358	1 548 608
CDCF	-1 587 268	-27 461 407	-53 563 459	-52 103 940	-50 140 434	-48 255 067	-46 443 999	-44 901 995	-43 228 754	-41 619 395	-40 070 787

ROKY	FÁZE VÝSTAVBY										
	9 ROK	10 ROK	11 ROK	12 ROK	13 ROK	14 ROK	15 ROK	16 ROK	17 ROK	18 ROK	19 ROK
Výnosy	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098
Náklady na rekonstrukci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na vybavení bytů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roční provozní náklady	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562
Náklady na údržbu a obnovu	0	350 000	0	0	0	0	350 000	0	0	0	0
Vlastní zdroje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k úvěru	32 698 999	31 783 555	30 822 338	29 813 060	28 753 318	27 640 589	26 472 224	25 245 441	23 957 318	22 604 790	21 184 634
Úhrada jistiny	871 852	915 445	961 217	1 009 278	1 059 742	1 112 729	1 168 365	1 226 783	1 288 123	1 352 529	1 420 155
Úrok	1 678 543	1 634 950	1 589 178	1 541 117	1 490 653	1 437 666	1 382 029	1 323 611	1 262 272	1 197 866	1 130 239
Odpisy	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721
Zisk před zdaněním	921 273	614 866	1 010 638	1 058 699	1 109 162	1 162 150	867 786	1 276 204	1 337 543	1 401 950	1 469 576
Daň z příjmu 19%	175 042	116 824	192 021	201 153	210 741	220 808	164 879	242 479	254 133	266 370	279 219
CF pro efektivnost	2 611 952	2 363 762	2 684 337	2 723 266	2 764 142	2 807 062	2 568 627	2 899 446	2 949 131	3 001 300	3 056 077
CCF	-36 262 596	-33 898 834	-31 214 497	-28 491 231	-25 727 089	-22 920 027	-20 351 400	-17 451 954	-14 502 823	-11 501 523	-8 445 446
n	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
DCF	1 490 836	1 282 120	1 383 639	1 333 940	1 286 669	1 241 706	1 079 763	1 158 251	1 119 547	1 082 724	1 047 691
CDCF	-38 579 951	-37 297 831	-35 914 192	-34 580 253	-33 293 584	-32 051 877	-30 972 115	-29 813 863	-28 694 317	-27 611 592	-26 563 901

ROKY	FÁZE UŽÍVÁNÍ										
	20 ROK	21 ROK	22 ROK	23 ROK	24 ROK	25 ROK	26 ROK	27 ROK	28 ROK	29 ROK	30 ROK
Výnosy	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098	4 869 098
Náklady na rekonstrukci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na vybavení bytů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roční provozní náklady	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562	403 562
Náklady na údržbu a obnovu	1 000 000	0	0	0	0	350 000	0	0	0	0	350 000
Vlastní zdroje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k úvěru	19 693 471	18 127 750	16 483 743	14 757 536	12 945 018	11 041 874	9 043 573	6 945 357	4 742 230	2 428 947	0
Úhrada jistiny	1 491 163	1 565 721	1 644 007	1 726 207	1 812 518	1 903 144	1 998 301	2 098 216	2 203 127	2 313 283	2 428 947
Úrok	1 059 232	984 674	906 388	824 187	737 877	647 251	552 094	452 179	347 268	237 112	121 447
Odpisy	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721	1 865 721
Zisk před zdaněním	540 584	1 615 142	1 693 428	1 775 628	1 861 939	1 602 565	2 047 722	2 147 637	2 252 548	2 362 704	2 128 368
Daň z příjmu 19%	102 711	306 877	321 751	337 369	353 768	304 487	389 067	408 051	427 984	448 914	404 390
CF pro efektivnost	2 303 593	3 173 985	3 237 397	3 303 979	3 373 891	3 163 798	3 524 375	3 605 306	3 690 284	3 779 511	3 589 699
CCF	-6 141 853	-2 967 867	269 530	3 573 510	6 947 400	10 111 198	13 635 573	17 240 880	20 931 164	24 710 675	28 300 373
n	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
DCF	750 473	982 641	952 459	923 736	896 401	798 804	845 618	822 043	799 600	778 232	702 412
CDCF	-25 813 428	-24 830 787	-23 878 328	-22 954 591	-22 058 191	-21 259 386	-20 413 769	-19 591 725	-18 792 126	-18 013 894	-17 311 482

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 23: výsledné parametry z CF (varianta 1)

Vnitřní výnosové procento	2,45%
Současná čistá hodnota	-17 311 482
Doba návratnosti	22 let
Diskontovaná doba návratnosti	>30 let

Zdroj: autor

Pokud bychom nezohlednili faktor času, investice by se vrátila za 22 let od dokončení stavby. Tato metoda však není příliš vhodná pro hodnocení dlouhodobých investic, neboť zanedbává právě časovou hodnotu peněz. Z tohoto důvodu se je nutné zabývat spíše diskontovanou dobou návratnosti, která je v této variantě výrazně delší než uvažovaných 30 let. V roce 30 tedy stále diskontované příjmy nepřevyšují výdaje, a to o 17 311 482 Kč. Poslední výše vypočtenou metodou efektivnosti vypovídající o výnosnosti plynoucí z rekonstruovaného objektu po dobu 30-ti let, tvoří vnitřní výnosové procento ve výši 2,45%.

6.2 Cashflow – varianta 2 – novostavba

Tabulka 24: Vstupní hodnoty pro CF (varianta 2) bez DPH

Náklady na rekonstrukci	83 774 888 Kč	
Náklady na vybavení bytů	400 000 Kč	
Celková cena pořízení	84 174 888 Kč	
Roční výnosy	6 169 553 Kč	
Roční provozní náklady	382 905 Kč	
Diskontní sazba	5,23%	p.a.
Vlastní zdroje (30% z Ceny pořízení)	25 252 466 Kč	
Cizí zdroje (70% z Ceny pořízení)	58 922 422 Kč	
Úroková míra	5%	p.a.
Doba splácení	30	let

Zdroj: autor

Tabulka 25: Cash flow (varianta 2)

ROKY	DOBA VÝSTAVBY			FÁZE UŽÍVÁNÍ								
	1 ROK	2 ROK	3 ROK	1 ROK	2 ROK	3 ROK	4 ROK	5 ROK	6 ROK	7 ROK	8 ROK	9 ROK
Výnosy	0	0	0	5 398 359	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553
Náklady na rekonstrukci	2 474 364	40 650 262	40 650 262	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na vybavení bytů	0	0	400 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roční provozní náklady	0	0	0	359 834	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905
Náklady na údržbu a obnovu	0	0	0	0	0	0	0	300 000	0	0	0	0
Vlastní zdroje	2 474 364	22 778 102	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úvěr	0	17 872 160	41 050 262	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k úvěru	0	17 872 160	59 816 030	58 915 712	57 970 380	56 977 780	55 935 550	54 841 209	53 692 151	52 485 640	51 218 804	49 888 625
Splátka jistiny	0	0	0	900 317	945 333	992 600	1 042 230	1 094 341	1 149 058	1 206 511	1 266 837	1 330 178
Úrok	0	893 608	2 990 801	2 990 801	2 945 786	2 898 519	2 848 889	2 796 778	2 742 060	2 684 608	2 624 282	2 560 940
Odpisy	0	0	0	1 172 848	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346
Zisk před zdaněním	0	-893 608	-3 390 801	874 875	-7 484	39 783	89 413	-158 476	196 241	253 694	314 020	377 361
Daň z příjmu 19%	0	0	0	166 226	0	7 559	16 988	0	37 286	48 202	59 664	71 699
CF pro efektivnost	-2 474 364	-41 543 870	-44 041 063	1 881 497	2 840 862	2 880 570	2 920 770	2 689 870	3 007 302	3 053 838	3 102 702	3 154 009
CCF	-2 474 364	-44 018 234	-88 059 297	-86 177 801	-83 336 938	-80 456 368	-77 535 598	-74 845 728	-71 838 426	-68 784 588	-65 681 886	-62 527 877
n	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
DCF	-2 474 364	-39 479 112	-39 772 112	1 614 674	2 316 818	2 232 444	2 151 097	1 882 584	2 000 140	1 930 145	1 863 564	1 800 229
CDCF	-2 474 364	-41 953 476	-81 725 589	-80 110 915	-77 794 097	-75 561 653	-73 410 556	-71 527 972	-69 527 832	-67 597 687	-65 734 123	-63 933 894

ROKY	FÁZE UŽÍVÁNÍ										
	9 ROK	10 ROK	11 ROK	12 ROK	13 ROK	14 ROK	15 ROK	16 ROK	17 ROK	18 ROK	19 ROK
Výnosy	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553
Náklady na rekonstrukci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na vybavení bytů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roční provozní náklady	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905
Náklady na údržbu a obnovu	0	300 000	0	0	0	0	300 000	0	0	0	0
Vlastní zdroje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k úvěru	49 888 625	48 491 938	47 025 416	45 485 569	43 868 728	42 171 046	40 388 480	38 516 786	36 551 506	34 487 963	32 321 243
Splátka jistiny	1 330 178	1 396 687	1 466 522	1 539 848	1 616 840	1 697 682	1 782 566	1 871 695	1 965 279	2 063 543	2 166 720
Úrok	2 560 940	2 494 431	2 424 597	2 351 271	2 274 278	2 193 436	2 108 552	2 019 424	1 925 839	1 827 575	1 724 398
Odpisy	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346
Zisk před zdaněním	377 361	143 870	513 705	587 031	664 023	744 865	529 749	918 878	1 012 462	1 110 726	1 213 903
Daň z příjmu 19%	71 699	27 335	97 604	111 536	126 164	141 524	100 652	174 587	192 368	211 038	230 642
CF pro efektivnost	3 154 009	2 964 881	3 264 447	3 323 841	3 386 205	3 451 687	3 277 443	3 592 637	3 668 441	3 748 035	3 831 608
CCF	-62 527 877	-59 562 995	-56 298 548	-52 974 707	-49 588 502	-46 136 815	-42 859 372	-39 266 735	-35 598 294	-31 850 260	-28 018 652
n	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
DCF	1 800 229	1 608 172	1 682 655	1 628 119	1 576 230	1 526 857	1 377 725	1 435 163	1 392 610	1 352 110	1 313 561
CDCF	-63 933 894	-62 325 722	-60 643 067	-59 014 947	-57 438 717	-55 911 860	-54 534 136	-53 098 973	-51 706 363	-50 354 252	-49 040 692

ROKY	FÁZE UŽÍVÁNÍ											
	19 ROK	20 ROK	21 ROK	22 ROK	23 ROK	24 ROK	25 ROK	26 ROK	27 ROK	28 ROK	29 ROK	30 ROK
Výnosy	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553	6 169 553
Náklady na rekonstrukci	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na vybavení bytů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roční provozní náklady	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905	382 905
Náklady na údržbu a obnovu	0	1 000 000	0	0	0	0	300 000	0	0	0	0	300 000
Vlastní zdroje	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zůstatek k úvěru	32 321 243	30 046 186	27 657 377	25 149 127	22 515 465	19 750 120	16 846 507	13 797 714	10 596 481	7 235 186	3 705 827	0
Splátka jistiny	2 166 720	2 275 056	2 388 809	2 508 250	2 633 662	2 765 345	2 903 613	3 048 793	3 201 233	3 361 295	3 529 359	3 705 827
Úrok	1 724 398	1 616 062	1 502 309	1 382 869	1 257 456	1 125 773	987 506	842 325	689 886	529 824	361 759	185 291
Odpisy	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346	2 848 346
Zisk před zdaněním	1 213 903	322 239	1 435 992	1 555 433	1 680 845	1 812 528	1 650 796	2 095 976	2 248 416	2 408 478	2 576 542	2 453 010
Daň z příjmu 19%	230 642	61 226	272 839	295 532	319 361	344 380	313 651	398 235	427 199	457 611	489 543	466 072
CF pro efektivnost	3 831 608	3 109 360	4 011 500	4 108 247	4 209 831	4 316 494	4 185 491	4 546 087	4 669 563	4 799 213	4 935 345	4 835 285
CCF	-28 018 652	-24 909 292	-20 897 792	-16 789 545	-12 579 714	-8 263 220	-4 077 729	468 358	5 137 921	9 937 134	14 872 479	19 707 764
n	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
DCF	1 313 561	1 012 979	1 241 929	1 208 667	1 176 997	1 146 839	1 056 764	1 090 761	1 064 704	1 039 879	1 016 227	946 141
CDCF	-49 040 692	-48 027 712	-46 785 784	-45 577 116	-44 400 119	-43 253 281	-42 196 517	-41 105 755	-40 041 052	-39 001 172	-37 984 945	-37 038 804

Zdroj: vlastní výpočet

Tabulka 26: Výsledné výstupy z CF (varianta 2)

Vnitřní výnosové procento	1,18%
Současná čistá hodnota	-37 038 804 Kč
Doba návratnosti	26 let
Diskontovaná doba návratnosti	> 30 let

Zdroj: autor

Ve variantě 2 - novostavba bylo snahou maximalizovat výnosy, a zjistit, zda by demolice a následná stavba nového domu mohla být ve výsledku výnosnější, než rekonstrukce.

V případě zanedbání faktoru času, by se nám dle výpočtů cash flow vrátila investice za 26 let od dokončení výstavby objektu. Nicméně se jedná o dlouhodobou investici, proto bychom se měli zabývat spíše diskontovanou dobou návratnosti. V této variantě diskontovaná doba převyšuje uvažovaných 30 let a to ještě mnohem výrazněji, než je tomu ve variantě 1. V roce 30 od dokončení výstavby výdaje stále převyšují diskontované příjmy, a to o hodnotu 37 038 804 Kč. Vnitřní výnosové procento pro uvažovaných 30 let dosahuje hodnoty 1,18%.

Z výsledných parametrů je zřejmé, že obě investice jsou nepřijatelné.

7 Závěr – ověření hypotéz

Cílem bakalářské práce je ověření níže uvedených hypotéz.

H1: Hlavním důvodem proč se v ČR nestaví nájemní bytové domy, je jejich příliš dlouhá doba návratnosti.

Dle stavební společnosti Skanska AB je optimální diskontovaná doba návratnosti pro nájemní domy i domy s byty určenými k prodeji 14 let.

Na základě výpočtů cash flow byla diskontovaná doba návratnosti pro obě varianty vypočtena minimálně na dobu 45 let. V porovnání s optimální dobou určenou společností Skanska AB pro vlastní hodnocení investic, je doba návratnosti obou variant nesrovnatelně delší.

Při pohledu na výpočty cash flow analyzovaných variant je patrné, že výnosy plynoucí z pronájmů jsou nízké v porovnání s pořizovací cenou dané stavby, proto je návratnost investic příliš dlouhá. Tato hypotéza byla potvrzena.

H2: Generální rekonstrukce i stavba nových nájemních bytových domů v ČR má obecně nízkou míru návratnosti.

I tato hypotéza byla potvrzena, neboť vnitřní výnosové procento varianty 1 činí 2,45 %. Ve variantě 2 je tato hodnota dokonce ještě nižší, tj. 1,18 %. Ani jedna z investic nedosahuje minimální požadované míry výnosnosti (5,23%).

S ohledem na výsledné parametry efektivnosti obou variant, je patrné, že stavba nájemních bytových domů není výnosnou záležitostí.

Důvodem dlouhodobé návratnosti/ nevýnosnosti staveb nájemních domů v České republice, jsou příliš nízké výnosy z nájmu ve srovnání s vysokými pořizovacími náklady.

Česká republika se řadí mezi státy (v Evropě) s nejnižšími výnosy z nájmu. Dle statistik společnosti Global Property Guide^[11] z roku 2013 mělo nižší výnosy z nájmu pouze 6 států Evropy, mezi které se řadilo např. i Švýcarsko nebo Velká Británie. V roce 2013 hrubý výnos z nájmu v ČR dosahoval hodnoty 3,38%. Následující rok se průměrný hrubý výnos zvýšil na hodnotu 4,18 %.

Je nutné si uvědomit, že tyto hodnoty jsou průměrné hodnoty hrubého výnosu, tedy výnosu bez odečtení daní, provozních nákladů a případných ztrát způsobených výpadkem nájemného.^[12] Čistý výnos z nájmu tak bude ještě mnohem nižší.

V důsledku nevýnosnosti nájemních domů se developeři zaměřují převážně na stavbu domů s byty určenými k prodeji. V této variantě developeři získají peníze z vložených investic poměrně brzy a proto se jim tato investice vyplatí.

8 Seznam použité literatury

1. ČR. Vyhláška 10/1993 hl. m. Prahy, o prohlášení částí území hlavního města Prahy za památkové zóny a o určení podmínek jejich ochrany. 1993. In: *Sbírka: 8/1993*. Dostupné také z:
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/vyhlasiky_a_narizeni/vyhledavani_v_pravnich_predpisech/rok_1993/vyhlasika_cislo_10_ze_dne_28_09_1993.html2.
2. SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. 2013. *Oceňování v rámci výstavbového projektu: (propočty, položkové rozpočty)*. Vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta stavební, 225 s. ISBN 978-80-01-05226-6.
3. ČR. Vyhláška č. 199/2014 Sb, k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). 2014. In: *č.199/2014*. Dostupné také z:
<http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2014/vyhlasika-c-199-2014-sb-19343>
4. TOMÁNKOVÁ, Jaroslava a Dana ČÁPOVÁ. 2013. *Management staveb: (propočty, položkové rozpočty)*. Vyd. 1. Praha: FinEco, 225 s. ISBN 978-80-86590-12-7.
5. Ing. Arch. Hodek, V.: *Průvodní zpráva k akci rekonstrukce bytového domu Oveňecká 17*, AxioHM s.r.o., Praha 2013
6. Ing. Arch. Hodek, V.: *Souhrnná technická zpráva k akci rekonstrukce bytového domu Oveňecká 17*, AxioHM s.r.o., Praha 2013
7. ČŘ. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. 1992. In: *č. 338/1992*. Dostupné také z: <http://www.mfcr.cz/cs/aktualne/vybrana-temata/dan-z-nemovitych-veci-v-roce-2014-16384>
8. ČR. Nařízení, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy). 2014. In: *10*. Dostupné také z:
http://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/vyhlasiky_a_narizeni/vyhledavani_v_pravnich_predpisech/narizeni_c_11_2014_sb_hl_m_prahy.html
9. ČR. 9. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů. 1992. In: *č. 586/1992*. Dostupné také z:
<https://portal.gov.cz/app/zakony/zakon.jsp?page=0&nr=586~2F1992&rpp=15#seznam>.

10. Středoevropské centrum pro finance a management [online]. [cit. 2015-05-13].
Dostupné z: <http://www.finance-management.cz/080vypisPojmu.php?ldPojPass=116>
11. GLOBAL PROPERTY GUIDE. *Global Property Guide* [online]. [cit. 2015-05-15].
Dostupné z: <http://www.globalpropertyguide.com>
12. ZUZÁK, Vladimír. Investiční byt: Jak výnosné umí být nemovitosti? [online]. 2014 [cit. 2015-05-15]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/nakup-a-prodej-nemovitosti/293560-investicni-byt-jak-vynosne-umi-byt-nemovitosti>

Seznam použitých www stránek:

www.praha7.cz

<https://www.czso.cz>

<http://cenovamapa.gekonsro.cz/#>

<http://realitymix.centrum.cz>

www.stavebnistandardy.cz

<http://www.finance-management.cz>

9 Seznam tabulek a obrázků

Obrázek 1: Průměrná cena nájemného za 1m ² /měsíc dle cenové mapy.....	13
Tabulka 1: Pohyb obyvatel v Praze v období 1.1.2014 - 31.12.2014 (část tabulky) .	11
Tabulka 2: Průměrná cena nájemného za 1m ² /měsíc dle statistik realityMIX.cz	14
Tabulka 3: Průměrná cena nájemného za 1m ² /měsíc	16
Tabulka 4: Základní kapacity rekonstruovaného objektu	20
Tabulka 5: Propočet – dvůr (varianta 1).....	23
Tabulka 6: Propočet - plot (variant 1)	23
Tabulka 7: Rekapitulace stavební objekty rekonstrukce	24
Tabulka 8: Rozdělení celkového honoráře do výkonových fází VF (rekonstrukce)...	24
Tabulka 9: Rekapitulace celkových nákladů na rekonstrukci (investiční charakter)..	25
Tabulka 10: Výnosy z rekonstruovaného objektu	28
Tabulka 11: Základní kapacity novostavby	29
Tabulka 12: Propočet - nový bytový dům.....	34
Tabulka 13: Propočet - dvůr (varianta 2)	35

Tabulka 14: Propočet - chodník (varianta 2).....	35
Tabulka 15: propočet - oplocení (varianta 2)	36
Tabulka 16: Rozpočet - demolice (varianta 2)	37
Tabulka 17: Rekapitulace stavebních objektů	38
Tabulka 18: Rozdělení celkového honoráře do výkonových fází VF (novostavba)...	38
Tabulka 19: Celkové náklady na pořízení stavby (varianta 2)	39
Tabulka 20: výnosy z novostavby	42
Tabulka 21: Vstupní hodnoty CF (varianta 1) – bez DPH.....	44
Tabulka 22: Cashflow (varianta 1)	45
Tabulka 23: výsledné parametry z CF (varianta 1)	48
Tabulka 24: Vstupní hodnoty pro CF (varianta 2) bez DPH.....	48
Tabulka 25: Cash flow (varianta 2)	49
Tabulka 26: Výsledné výstupy z CF (varianta 2)	52

10 Seznam příloh

- 1 Projektová dokumentace k rekonstrukci bytového domu Ovinecká 17
(AxioHM s.r.o.)
 - Půdorysy – všechny patra (1. PP, 1. NP - 7. NP) 1:50
 - Řez 1:50
 - Katastrální situační výkres 1:500
- 2 Návrh nového bytového domu Ovinecká 17 namísto stávajícího domu
(Vlastní návrh zpracovaný v rámci této práce)
 - Půdorysy
 - 1. PP (typické podlaží podzemních pater) 1:50
 - 1. NP 1:50
 - 2. NP (typické podlaží nadzemních pater 2 – 7. NP) 1:50
 - 8. NP podkroví 1:50
 - Řez 1:50
- 3 Cenové srovnání nájmu dle realitního makléře
- 4 Výstup z propočtu pro investora pro rekonstrukci
(AxioHM s.r.o.)

POPIS DÍLČÍCH ÚKOLŮ

1 Úvod

Dílčí úkoly bakalářské práce byly vypracovány v rámci jednotlivých předmětů bakalářského studia. Podkladem k dílčím úkolům byla projektová dokumentace k akci Bytový dům Kovářov, přípojky inž. sítí, zpevněné plochy.

2 Popis stavby

Název stavby:	Bytový dům Kovářov, přípojky inž. sítí, zpevněné plochy
Místo stavby:	parc. číslo 649/34, 649/2, k.ú. Kovářov
Kraj:	Jihočeský
Zadavatel stavby:	Obec Kovářov, Kovářov 63, 398 55, IČO 00249777
Projektant:	Ing. Luboš Vaniš – VL projekt Jiráskova 836, Milevsko, IČO: 600 78 936

Charakteristika:

Bytový dům je navržen jako obdélníková stavba o dvou nadzemních podlažích a obytném podkroví zakončená sedlovou střechou. Stavba bude částečně podsklepená. Půdorys dvoupodlažní stavby bytového domu je obdélníkový s mírným prolomením u obou schodišť. Dvěma hlavními vchody částečně zasunutými dovnitř je dům opticky i účelově rozdělen na dvě stejné souměrné části. Dům zahrnuje celkem 10 bytových jednotek rozdělených po pěti do dvou vchodů. Jeden byt v přízemí o velikosti 2 + kk, je určený pro tělesně postižené. V podkroví se nacházejí dva větší byty o velikosti 4 + kk. Ostatní byty jsou typu 2 + kk. Oba vchody jsou částečně podsklepené a nachází se zde sklepy k jednotlivým bytům, úklidové místnosti a kolárna.

Rozměry:	12,1 x 25,45 m
Výška hřebene:	+10,339m
Zastavěná plocha	305,45 m ²
Obestavěný prostor	3407,0 m ³
Počet bytů v budově	10

3 Propočet – celkové náklady na pořízení stavby

V rámci předmětu Kalkulace a nabídky 2 byl vypracován propočet pořizovacích nákladů investora.

Na základě cenových ukazatelů firmy RTS Brno byly stanoveny ceny jednotlivých stavebních objektů následovně:

Stavební objekty	Cena bez DPH	DPH	Cene vč. DPH
SO – 01 Bytový dům	15 546 141 Kč	15%	17 878 062 Kč
SO – 02 Vodovodní přípojka	43 506 Kč	15%	50 032 Kč
SO – 03 Přípojka el. Vedení	25 200 Kč	15%	28 980 Kč
SO – 04 Přeložka NN kabelů	0 Kč	15%	0 Kč
SO – 05 Přeložka O2 kabelů	0 Kč	15%	0 Kč
SO – 06 Přípojka slaboproud	27 214 Kč	15%	32 296 Kč
SO – 07 Přeložka slaboproud	19 792 Kč	15%	22 761 Kč
SO – 08 Dešťová kanalizace	484 316 Kč	15%	556 963 Kč
SO – 09 Splašková kanalizace	32 123 Kč	15%	36 941 Kč
SO – 10 Čistička odpadních vod	150 804 Kč	21%	182 473 Kč
SO – 11 Retenční nádrž	11 929 Kč	21%	14 434 Kč
SO – 12 Štěrkový vsak	179 445 Kč	21%	217 128 Kč
SO – 13 Zpevněné plochy	205 763 Kč	21%	248 973 Kč
SO – 14 Komunikace parkoviště	375 300 Kč	21%	454 113 Kč
SO – 15 Sadové úpravy	630 500 Kč	21%	762 905 Kč
Celkové náklady SO	17 732 033 Kč		20 486 062 Kč

Z nákladů stavebních objektů (ZRN) se procentuálně stanovily náklady na jednotlivé stavební díly. Vedle základních rozpočtových nákladů byly vypočteny náklady na umístění stavby (5% ze ZRN), rezervu (10% ze ZRN), náklady na projektové a průzkumné práce (pro honorářovou zónu 3 činí základní honorář 10,23% ze ZRN), ostatní náklady vč. marketingu (4% ze ZRN) a náklady na kompletační činnost (1,5% ze ZRN). Celkové náklady pořízení stavby jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Tabulka 1: Rekapitulace celkových nákladů na pořízení stavby

		bez DPH	DPH	s DPH
1	Stavební objekty	17 732 033 Kč	2 754 029 Kč	20 486 062 Kč
2	Náklady na umístění stavby	886 602 Kč	132 990 Kč	1 019 592 Kč
3	Rezerva	1 773 203 Kč	265 981 Kč	2 039 184 Kč
4	Projektové a průzkumné práce	1 813 987 Kč	380 937 Kč	2 194 924 Kč
5	Provozní soubory	0 Kč	0 Kč	0 Kč
6	Stroje	0 Kč	0 Kč	0 Kč
7	Umělecká díla	0 Kč	0 Kč	0 Kč
8	Ostatní náklady	709 280 Kč	148 949 Kč	858 229 Kč
9	Nehmotný investiční majetek	0 Kč	0 Kč	0 Kč
10	Jiné investice	0 Kč	0 Kč	0 Kč
11	Provozní náklady	0 Kč	0 Kč	0 Kč
12	Kompletační činnost	265 981 Kč	39 897 Kč	305 878 Kč
	Celkové náklady na pořízení stavby	23 181 085 Kč	3 722 783 Kč	26 903 869 Kč

4 Založení a struktura stavební firmy

V rámci předmětu Teorie řízení byla založena stavební firma A&M BUILDING s.r.o. určená pro zajištění výstavby projektu Bytový dům Kovářov, inženýrské sítě, zpevněné plochy.

Předmětem podnikání firmy je kompletní realizace rodinných a bytových domů, poskytování stavebních prací v jednotlivých oborech, poskytování oprav a rekonstrukcí a pozemní doprava. Firma zaměstnává celkem 90 zaměstnanců. Celkový roční obrat společnosti je 75 mil. Kč.

Při provádění novostavby bytového domu Kovářov, bylo nutno zajistit subdodavatele na 57,14% z celkového objemu prací.

5 Investorská příprava – harmonogram investora

V rámci předmětu Příprava a řízení staveb byl vypracován kontrolní harmonogram investora. Dále bylo cvičně vyplněno Oznámení o zakázce (veřejná zakázka), žádost o vydání rozhodnutí o umístění stavby a žádost o stavební povolení.

Harmonogram investora zahrnuje celou investorskou přípravu v investiční fázi projektu k akci Bytový dům Kovářov, inž. sítě, zpevněné plochy od přípravy zakázky

až po předání stavby do užívání. Součástí harmonogramu jsou náklady vypočtené v rámci propočtu rovnoměrně rozložené v čase. Celý projekt od přípravy až po uvedení stavby do užívání trvá 42 měsíců. Z toho s ohledem na produktivitu práce a počet nasazených pracovníků je čas realizace stavby stanoven na 16 měsíců. Termín dokončení stavby se dle harmonogramu plánuje na 30.7.2015.

6 Položkový rozpočet

Pro hlavní stavební objekt novostavby bytového domu byl v rámci Projektu Kalkulace a nabídky zpracován položkový rozpočet s použitím rozpočtového programu Kros Plus. Cena hlavního stavebního objektu byla stanovená položkovým rozpočtem na 14 977 146 Kč bez DPH. Tato cena byla porovnána s cenou hlavního stavebního objektu (15 546 141 Kč bez DPH) vypočtenou v rámci propočtu nákladů investora. Porovnáním obou cen vznikl rozdíl 568 995 Kč, tj. rozdíl 3,7% ceny z propočtu, tedy nižší než akceptovatelný rozdíl 15%.

Důležitým výstupem z vytvoření položkového rozpočtu Kros Plus je výrobní kalkulace, která bude sloužit jako podklad pro zpracování časového plánu.

7 Časový plán a zařízení staveniště

Projekt Příprava a řízení staveb zahrnoval nabídkovou přípravu firmy A&M Building s.r.o. k akci Bytový dům Kovářov, přípojky inž. sítí, zpevněné plochy.

Úkolem bylo stanovit práce zajišťované subdodavatelsky, vytvořit časový plán a zařízení staveniště včetně kalkulace nákladů. Podkladem pro zpracování byl návrh smlouvy o dílo, podnikatelský záměr, výrobní kalkulace a projektová dokumentace pro stavební povolení.

Činnosti z výrobní kalkulace byly agregovány do jednotlivých balíčků a importovány do programu MS Project. Po přiřazení všech vazeb a jednotlivých zdrojů k činnostem byl vytvořen časový plán. Zdroje byly využity vlastní z firmy A&M Building s.r.o. Všechny práce, pro které bylo nutné zajistit odborné pracovníky, které firma A&M Building s.r.o. v rámci vlastních zdrojů neměla k dispozici, byly zajištěny pomocí subdodavatelských firem. Objem subdodávek činil 9 807 132 Kč, tj. 50,14% z ceny stavby.

Z časového plánu vychází termín ukončení stavby na 16.7.2015, tedy o 14 dní dříve, než je stanoveno ve smlouvě.

Dalším úkolem bylo vypracovat návrh zařízení staveniště včetně kalkulace nákladů a technické zprávy.

Náklady na zařízení staveniště vypočteny procentuálně z propočtu a rozpočtu činí 868 164 Kč bez DPH. Skutečné náklady na zařízení staveniště vypočteny individuální kalkulací vyšly o 466 407 Kč více než náklady plánované stanovené procentuálně. V důsledku této skutečnosti bude skutečný zisk nižší, než jaký jsme plánovali.

8 Seznam příloh

Propočet – celkové náklady na pořízení stavby

Založení a struktura stavební firmy

Investorská příprava – harmonogram investora

Položkový rozpočet

Časový plán a zařízení staveniště

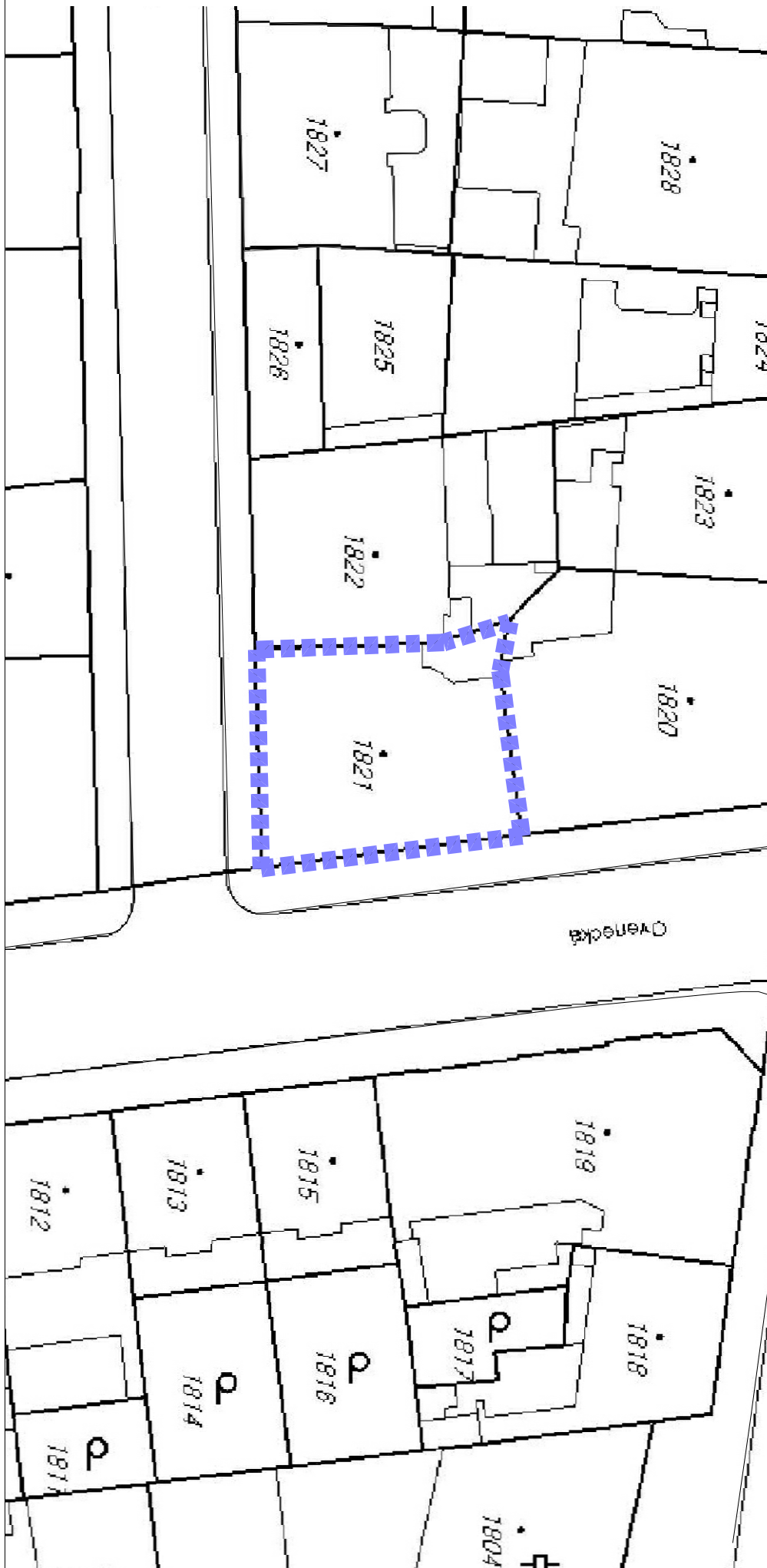
9 Seznam tabulek

Tabulka 1: Rekapitulace celkových nákladů na pořízení stavby

PŘÍLOHA 1

Projektová dokumentace
rekonstrukce
(varianta 1)

■ ■ ■ hranice řešeného území



projekt:
...
**NEMOVITOSTI
OVENECKÁ 17/1072
170 00 PRAHA 7**

investor:
"42" s.r.o.
**SOKOLOVSKÁ 394/17
186 00 PRAHA 8**

Index	změna	vydání
-------	-------	--------

generální projektant:
**ING. ARCH. V. HODEK
V PODBABĚ 29a
160 00 PRAHA 6**

hlavní projektant:
ING. ARCH. V. HODEK

část:
C

zpracovatel části:

zodpovědný projektant:
ING. ARCH. V. HODEK

vypracoval:
V. Hodek

číslo projektu:

stupeň:
DSP

název:
Kat. situační výkres

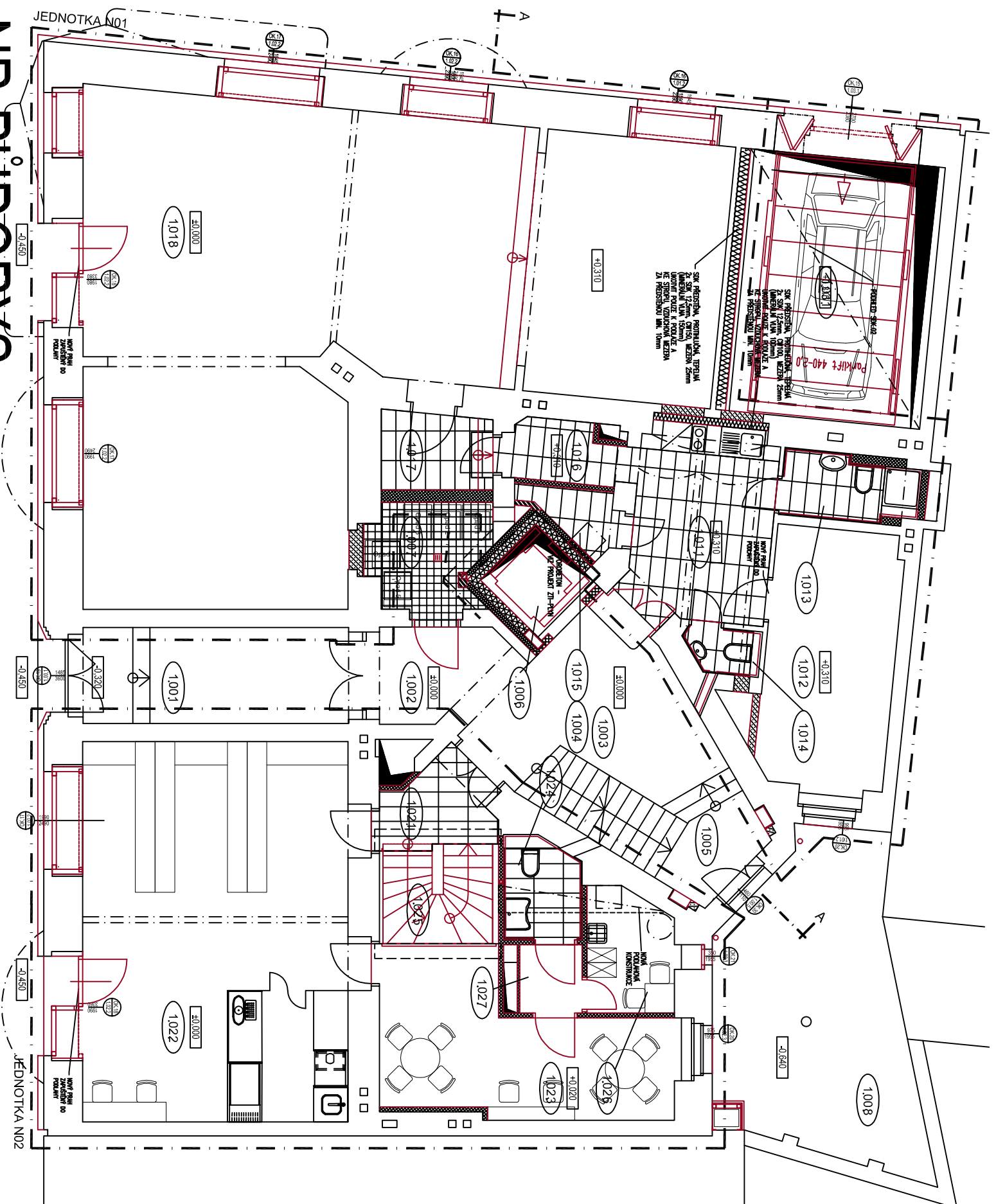
datum:
10.2014

měřítko:
1:500

formát:
1x A4

číslo výkresu:
C.4

index:
0.4



1.NP-PŮDORYS

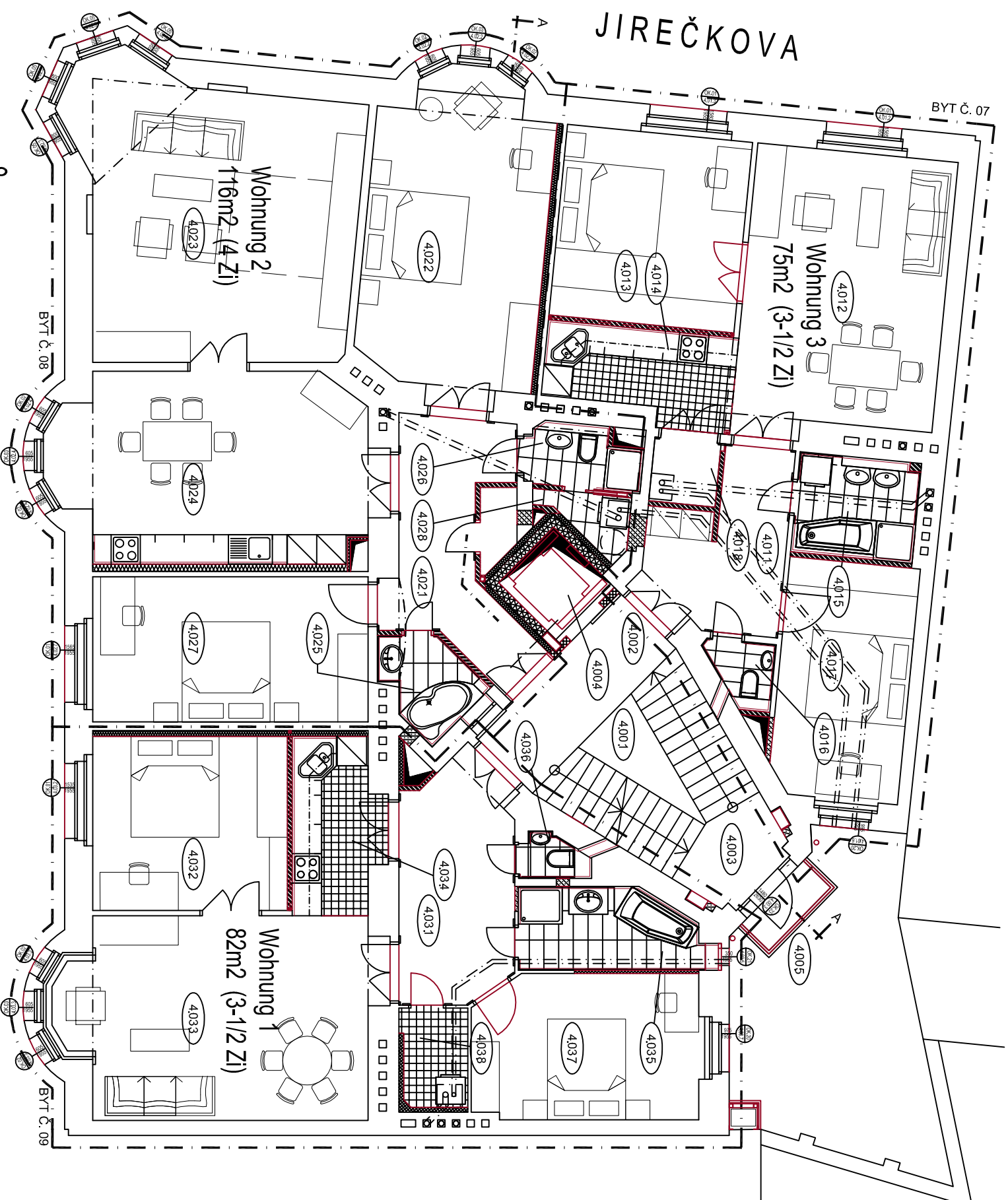
LEGENDA 1:

	DEMOLICE
	STAV. KONSTR.
	CHÉLNĚ ZDIVO (opět. poz. pátého)
	CHÉLNĚ ZDIVO (povrchem P+D)
	ZELEZOBETON
	BETON PROSTÝ
	ZTRACENÉ BĚHENÍ
	POROBETON
	SAPOKARTON
	SKLO
	TEPELNÁ IZOLACE
	ZVUKOVÁ IZOLACE
	KOKOVANÁ AKROKOVANÁ AKROKOVANÁ

TABULKA MÍSTNOSTÍ

PATRO	Č.JED.	Č.MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	VÝŠKA	OBVOD	PODLAHA	PODL-SKLADBA	STROP	STĚNY	OBKLAD	OBKL.-VÝŠKA	SOKL	MALBA	POZNÁMKA
1	00	1	VSTUP	11.60	3.50	15.96	STAV. TER	P. 31	MAL. 02	MAL. 02			STAV. -OP		
1	00	2	CHODBA	5.42	3.50	9.78	STAV. TER	P. 31	DM. 02	DM. 02			STAV. -OP	MAL. 02	
1	00	3	SCHODIŠTĚ	5.36	3.51	13.81	STAV. KÁM	P30	DM. 02	DM. 02			STAV. -OP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
1	00	4	PODESTA	12.45	3.51	16.09	STAV. TER	P. 31	DM. 02	DM. 02			STAV. -OP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
1	00	5	MEZI-PODESTA	3.33	3.50	7.38	STAV. TER	P31	DM. 02	DM. 02			STAV. -OP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
1	00	6	VÝTAH	1.47	3.28	4.98									
1	00	7	ODPADKY	5.36	3.30	11.28	DLA. 04	P. 04	SDK. 02	DM. 02			SDK. 03	MAL. 02	
1	00	8	DVŮR	23.55	0.00	22.19	DLA. 22	P. 50							
1	01	1	ČAJOVNÁ KUCH.	11.67	3.50	14.49	BEZ	P. 04	BEZ	BEZ			BEZ	BEZ	
1	01	2	NEBYTOVÝ PROSTOR	13.96	3.50	16.07	BEZ	P. 02	BEZ	BEZ			BEZ	BEZ	
1	01	3	SPRCHA	3.52	3.30	8.56	BEZ	P. 03	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	01	4	WC	1.35	3.30	5.06	BEZ	P. 04	BEZ	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	01	5	KOMORA	2.13	3.30	7.45	BEZ	P. 04	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	01	6	CHODBA	3.17	3.50	7.81	BEZ	P. 04	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	01	7	CHODBA	3.50	3.50	7.63	DLA. 01	P. 04	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	01	8	NEBYTOVÝ PROSTOR	97.99	3.50	55.65	BEZ	P. 02	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	02	1	VSTUPNÍ HÁLA	4.03	3.50	8.76	BEZ	P. 04	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	02	2	NEBYTOVÝ PROSTOR	42.83	3.50	28.16	BEZ	P. 02	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	02	3	NEBYTOVÝ PROSTOR	21.50	3.50	20.07	BEZ	P. 02	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	02	4	WC	1.21	3.30	4.63	BEZ	P. 04	SDK. 02	BEZ	BEZ	BEZ		BEZ	
1	02	5	SCHODIŠTĚ	4.57	3.50	8.62	VIZ DET.	VIZ DET.	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	02	6	CHODBA	1.27	3.30	4.81	BEZ	P. 04	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	02	11	KOMORA	2.11	3.30	6.30	BEZ	P. 04	SDK. 02	BEZ	BEZ		BEZ	BEZ	
1	03	1	PARKOVACÍ SYSTÉM	22.34	3.10	19.40	BEZ	BEZ	SDK. 02	DM. 02				MAL. 02	

HM			
<p>projekt: OPRAVA NEMOVITOSTI OVENECKÁ 17/1072 170 00 PRAHA 7</p>			
<p>investor: "42" s.r.o. SOKOLOVSKÁ 394/17 186 00 PRAHA 8</p>			
<p>generální projektant: ING. ARCH. V. HODEK V PODBABĚ 29a 160 00 PRAHA 6</p>			
<p>hlavní projektant: ING. ARCH. V. HODEK</p>			
<p>část: D.1.1b</p>			
<p>zpracoval část: axioHM s.r.o.</p>			
<p>zodpovědný projektant: ING. ARCH. V. HODEK</p>			
<p>vypracoval: H. MINDER</p>			
<p>stápl: DSP</p>			
<p>název: NOVÝ STAV: 1.NP-PŮDORYS</p>			
datum: 02.2014	měřítko: 1:100	formát: 2x A4	index: 01
<p>číslo výkresu: SP-10</p>			



4.NP-PŮDORYS

OVENECKÁ

JIREČKOVA

LEGENDA 1:

	OBLOŽENÍ
	STÁVKOVÁ KONSTRUKCE
	DŘEVĚNÁ ZDIVO (přes hranu, přes dně)
	DŘEVĚNÉ ZDIVO (přes hranu, přes dně)
	PRAPOREK P+D
	ŽELEZOBETON
	BETONOVÁ PRAPOREK
	ZTRÁČENÉ BĚHNĚNÍ
	POROBETON
	SÁDKOKARTON
	SÁDKO
	TEPELNÁ IZOLACE
	ZVUKOVÁ IZOLACE
	ROZVODNÁ ARMATURA

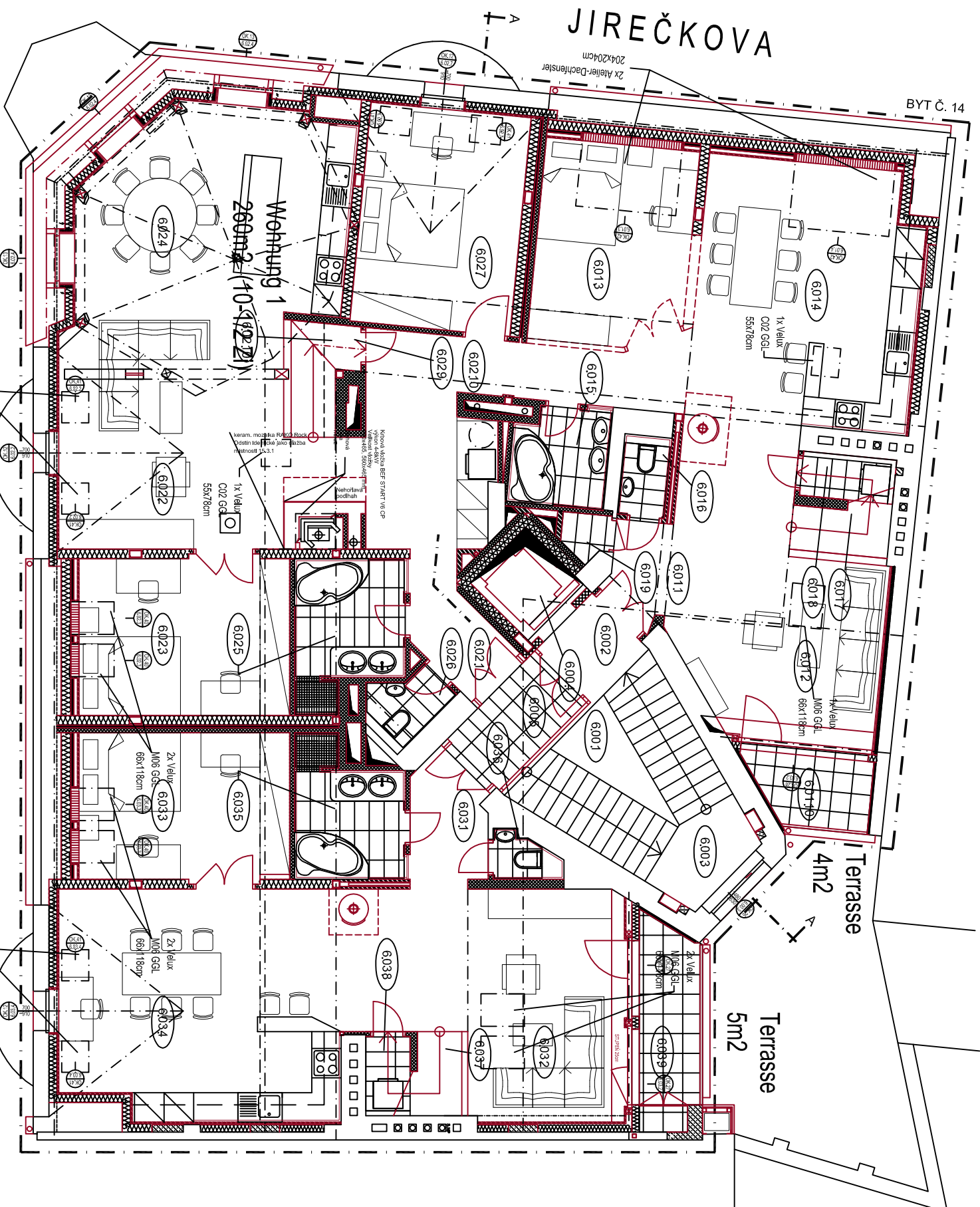
TABULKA MÍSTNOSTÍ

PATRO	Č.JED.	Č.MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	VÝŠKA	OBVOD	PODLAHA	PODL-SKLADBA	STROP	STĚNY	OBKLAD	OBKL.-VÝŠKA	SOKL	MALBA	POZNÁMKA
4	00	1	SCHODIŠTĚ	8,19	3,51	18,02	STÁV. KÁM	P. 30	DM. 02	DM. 02			STÁV. -DP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
4	00	2	PODESTA	7,41	3,51	12,68	STÁV. TER	P. 31	DM. 02	DM. 02			STÁV. -DP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
4	00	3	MEZI-PODESTA	3,33	3,51	7,38	STÁV. TER	P. 31	DM. 02	DM. 02			STÁV. -DP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
4	00	4	VÝTAH	9,94	3,28	7,00									
4	00	5	BALKÓN	2,59	3,00	6,99	DLA. 20	P. 20							
4	01	1	VSTUPNÍ HALA	9,23	3,00	15,51	PDL. 01	P. 01	SDK. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	01	2	OBÝVACÍ POKOJ+KUCH	23,66	3,20	20,46	PDL. 01	P. 01	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	01	3	POKOJ	14,92	3,20	15,45	PDL. 01	P. 01	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	01	4	KUCHYNĚ	6,71	3,00	11,79	DLA. 04	P. 04	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 02	
4	01	5	KOUPELNA	5,20	3,00	9,29	DLA. 01	P. 03/P. 05	SDK. 01	DM. 02	KER. 02	2100	SKK. 01	MAL. 02	
4	01	6	WC	1,66	3,00	5,45	DLA. 01	P. 04	SDK. 01	DM. 02	KER. 01	1200	SKK. 01	MAL. 02	
4	01	7	POKOJ	12,95	3,00	14,91	DRE. 10	P. 02	SDK. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	01	8	KOMORA	2,02	3,00	5,75	PDL. 01	P. 01	SPÍŽ	DM. 02			SKK. 01	MAL. 02	
4	02	1	VSTUPNÍ HALA	12,58	3,00	18,54	DRE. 10	P. 05	SDK. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	02	2	POKOJ	22,75	3,20	20,42	PDL. 01	P. 01	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	02	3	OBÝVACÍ POKOJ	31,41	3,20	23,03	PDL. 01	P. 01	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	02	4	KUCHYNĚ	25,22	3,20	21,72	PDL. 01	P. 01	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	02	5	KOUPELNA	3,25	3,00	7,83	DLA. 01	P. 06	SDK. 01	DM. 02	KER. 02	2100	SKK. 01	MAL. 02	
4	02	6	SPRCHA	6,93	3,00	7,76	DLA. 01	P. 06	SDK. 01	DM. 02	KER. 01	2100	SKK. 01	MAL. 02	
4	02	7	POKOJ	16,76	3,20	17,28	DRE. 10	P. 02	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	02	8	KOMORA	1,72	3,00	6,22	DLA. 01	P. 06	SDK. 01	DM. 02	KER. 01	2100	SKK. 01	MAL. 02	
4	03	1	VSTUPNÍ HALA	11,58	3,00	15,16	PDL. 01	P. 01	SDK. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	03	2	POKOJ	14,19	3,20	15,09	PDL. 01	P. 01	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	03	3	OBÝVACÍ POKOJ+KUCH	26,33	3,20	22,22	PDL. 01	P. 01	MAL. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	03	4	KUCHYNĚ	9,29	3,00	11,27	DLA. 04	P. 04	SDK. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 02	
4	03	5	KOUPELNA	5,99	3,00	10,69	DLA. 01	P. 05	SDK. 01	DM. 02	KER. 02	2100	SKK. 01	MAL. 02	
4	03	6	WC	1,16	3,00	4,58	DLA. 01	P. 04	SDK. 01	DM. 02	KER. 01	1200	SKK. 01	MAL. 02	
4	03	7	POKOJ	13,66	3,00	15,07	DRE. 12	P. 02	SDK. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 01	
4	03	8	KOMORA	2,75	3,00	6,91	DLA. 04	P. 04	SDK. 01	DM. 02			SKK. 01	MAL. 02	

<p>projekt: OPRAVA NEMOVITOSTI OVENECKÁ 17/1072 170 00 PRAHA 7</p>	
<p>investor: "42" s.r.o. SOKOLOVSKÁ 394/17 186 00 PRAHA 8</p>	
<p>část: D.1.1b</p>	
<p>zpracoval část: axioHM s.r.o.</p>	
<p>zodpovědný projektant: ING. ARCH. V. HODEK</p>	
<p>vypřacoval: H. MINDER</p>	
<p>služba: DSP</p>	
<p>název: NOVÝ STAV: 4.NP-PŮDORYS</p>	
datum:	02.2014
mřítko:	1:100
formát:	2x A4
číslo výřezu:	SP-40
index:	01

6.NP-PŮDORYS

OVENECKÁ



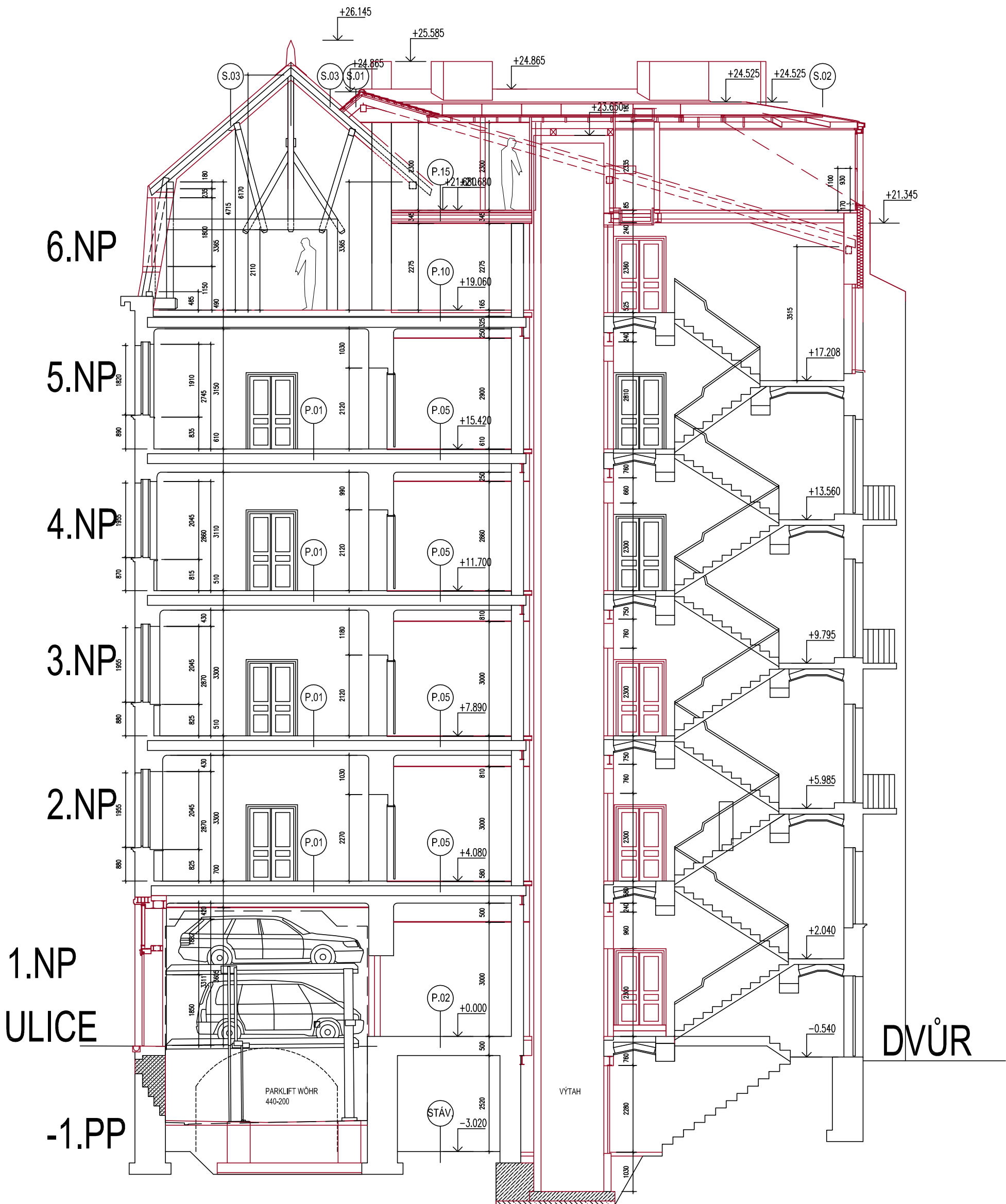
LEGENDA 1:

	OBKLAD
	STÁVK. KONKR.
	ČÍHELNÉ ZDIVO (přes plyn. izolační vrstvu)
	ČÍHELNÉ ZDIVO (přes plyn. izolační vrstvu)
	ZELEZOBETON
	BETONPROSTŘÍTÍ
	ZTRHACÍ SEKNĚNI
	POROBETON
	SÁDKOKARTON
	SKLO
	TEPELNÁ IZOLACE ZIVKOVÁ IZOLAČNÍ VRSTVA
	AKUSTICKÁ IZOLACE ZIVKOVÁ IZOLAČNÍ VRSTVA

TABULKA MÍSTNOSTÍ

PATRO	Č.JED.	Č.MÍST.	NÁZEV MÍSTNOSTI	PLOCHA	VÝŠKA	OBVOD	PODLAHA	PODL-SKLADBA	STROP	STĚNY	OBKLAD	OBKL.-VÝŠKA	SOKL	MALBA	POZNÁMKA
6	00	1	SCHODIŠTE	8.19	3.51	18.02	STÁV. KÁM	P. 30	SDK. 02	DM. 02			STÁV. -DP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
6	00	2	PODESTA	3.02	7.17	7.38	STÁV. TER	P. 31	SDK. 02	DM. 02			STÁV. -DP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
6	00	3	MEZI-PODESTA	3.33	3.51	7.38	STÁV. TER	P. 31	SDK. 02	DM. 02			STÁV. -DP	MAL. 01/0	MAL. 02 DO v. 1,2m
6	00	4	VÝTAH	2.94	2.28	7.00									
6	00	5	VESTIBUL	9.48	2.28	17.06	DRE. 12	P. 03	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	01	1	VSTUPNÍ HALA	2.38	2.28	6.65	DRE. 15	P. 05	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	01	10	BALKON	3.82	0.00	8.24	DLA. 21	P. 13							
6	01	2	OBÝVACÍ POKOJ	20.35	3.00	19.79	DRE. 15	P. 02	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	01	3	POKOJ	12.12	2.28	13.81	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	01	4	KUCH. / JÍDELNA	24.44	2.50	20.60	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	01	5	KOUPELNA	3.77	2.28	7.97	DLA. 01	P. 12	SDK. 02	DM. 02	KER. 02	2150	SOK. 01	MAL. 02	
6	01	6	WC	1.63	2.28	5.40	DLA. 01	P. 11	SDK. 02	DM. 02	KER. 01	1200	SOK. 01	MAL. 02	
6	01	7	SCHODIŠTE	1.99	2.75	6.22	VIZ DET.	VIZ DET.	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	01	8	KOMORA	1.77	2.00	5.80	DLA. 01	P. 11	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 02	
6	01	9	KOMORA	0.87	2.28	2.83	DLA. 01	P. 11	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	1	VSTUPNÍ HALA	9.04	2.28	16.47	DRE. 12	P. 05	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	10	CHODBA	7.27	2.28	15.39	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	10	CHODBA	7.27	2.28	15.39	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	2	OBÝVACÍ POKOJ	27.78	3.50	28.76	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	3	POKOJ	13.70	2.28	15.08	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	4	KUCH. / JÍDELNA	24.56	2.00	21.67	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	5	KOUPELNA	9.19	2.28	11.86	DLA. 01	P. 12	SDK. 02	DM. 02	KER. 02	2150	SOK. 01	MAL. 02	
6	02	6	WC	1.90	2.28	5.73	DLA. 01	P. 11	SDK. 02	DM. 02	KER. 01	1200	SOK. 01	MAL. 02	
6	02	7	POKOJ	14.72	2.28	15.55	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	02	9	SCHODIŠTE	5.02	2.28	12.66	VIZ DET.	VIZ DET.	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	03	1	VSTUPNÍ HALA	9.91	2.28	8.36	DRE. 15	P. 05	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	03	2	OBÝVACÍ POKOJ	19.84	3.50	18.33	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	03	3	POKOJ	12.85	2.28	14.68	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	03	4	KUCH. / JÍDELNA	30.62	3.50	24.03	DRE. 15	P. 10	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	03	5	KOUPELNA	5.74	2.28	11.46	DLA. 01	P. 12	SDK. 02	DM. 02	KER. 02	2150	SOK. 01	MAL. 02	
6	03	6	WC	1.21	2.28	4.84	DLA. 01	P. 11	SDK. 02	DM. 02	KER. 01	1200	SOK. 01	MAL. 02	
6	03	7	SCHODIŠTE	1.67	2.75	5.52	VIZ DET.	VIZ DET.	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 01	
6	03	8	KOMORA	1.50	2.00	5.13	DLA. 01	P. 11	SDK. 02	DM. 02			SOK. 01	MAL. 02	
6	03	9	BALKON	5.60	0.00	12.01	DLA. 21	P. 13							

projekt: OPRAVA NEMOVITOSTI OVENECKÁ 17/1072 170 00 PRAHA 7			
investor: "42" s.r.o. SOKOLOVSKÁ 394/17 186 00 PRAHA 8			
část: D.1.1b			
zpracoval část: axioHM s.r.o.			
zodpovědný projektant: ING. ARCH. V. HODEK			
vyráběl: H. MINDER			
silupřel: DSP			
název: NOVÝ STAV: 6.NP-PŮDORYS			
datum: 02.2014		měřítko: 1:100	
číslo výkresu: SP-60		formát: 2x A4	
		index: 01	



HM



projekt:
 OPRAVA
 NEMOVITOSTI
 OVENECKÁ 17/1072
 170 00 PRAHA 7

investor:
 "42" s.r.o.
 SOKOLOVSKÁ 394/17
 186 00 PRAHA 8

generální projektant:
 ING. ARCH. V. HODEK
 V PODBABĚ 29a
 160 00 PRAHA 6

hlavní projektant:
 ING. ARCH. V. HODEK

část:
D.1.1b

zpracoval část:

axioHM s.r.o.

zodpovědný projektant:

ING. ARCH. V. HODEK

vypracoval: číslo projektu:

H. MINDER

stůpěť:
 DSP

název:
 NOVÝ STAV
 ŘEZ A-A

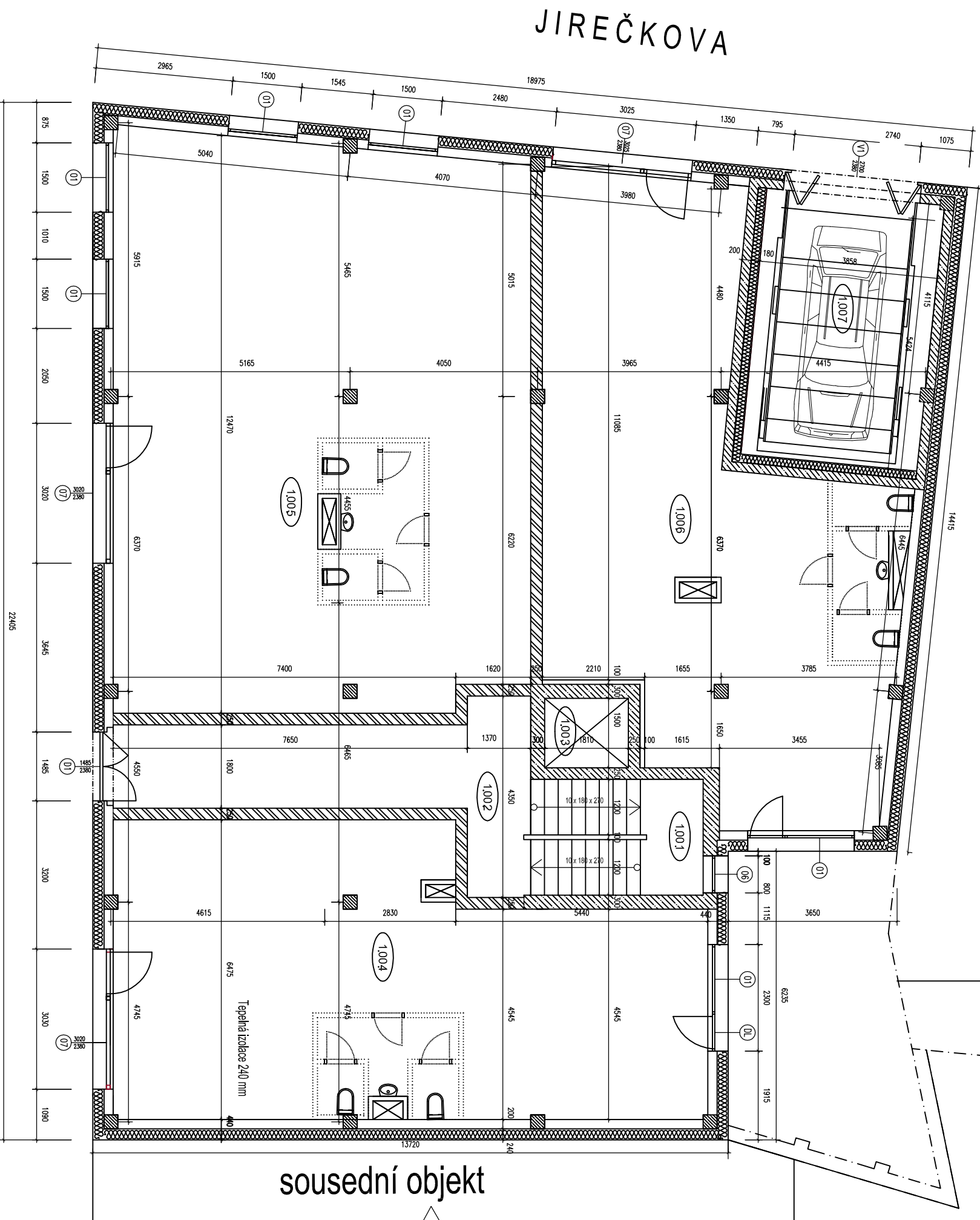
datum: měřítko: formát:
 02.2014 1:100 2x A4

číslo výkresu: index:
SP-93 01

PŘÍLOHA 2

Návrh novostavby
(varianta 2)

sousední objekt



sousední objekt

LEGENDA 1:

	Prostý beton
	Železobeton
	Hevluz 200 mm
	Hevluz 250 mm
	Hevluz 100 mm
	Tepelná izolace 240 mm
	Hydroizolace

patro	č. jed.	č. míst.	název místnost	plocha	obvod	výška	podlaha	skladba	stěny	strop	pozn.
1	00	1	Schodiště	9,20	12,45	2,9	ker. dlažba	P2	Mal. 1	Mal. 1	ker. sokl
1	00	2	Chodba	20,15	27,16	2,9	ker. dlažba	P2	Mal. 1	Mal. 1	ker. sokl
1	00	3	Výťah	2,72	6,62	2,9					
1	00	4	Obchodní prostor	72,51	39,23	2,9	ker. dlažba	P2	Mal. 1	Mal. 1	ker. sokl
1	00	5	Obchodní prostor	109,56	65,67	2,9	ker. dlažba	P2	Mal. 1	Mal. 1	ker. sokl
1	00	6	Obchodní prostor	75,71	44,83	2,9	ker. dlažba	P2	Mal. 1	Mal. 1	ker. sokl
1	00	7	Autovýťah	22,09	19,41	2,9					

OVENECKÁ

ÚPRAVA PОВRCHŮ

Mal. 1 - PRIMALEX PLUS (barva dle výběru investora)

Keramická dlažba - dle výběru investora

Keramický obklad - dle výběru investora

HM



projekt:
BYTOVÝ DŮM
OVENECKÁ 17/1072
170 00 PRAHA 7

investor:
"42" S.R.O.
SOKOLOVSKÁ 394/17
186 00 PRAHA 8

hlavní projektant:
Martina Antochová

část:
Stavební

zpracovatel části:
Martina Antochová

vyracoval:
Martina Antochová

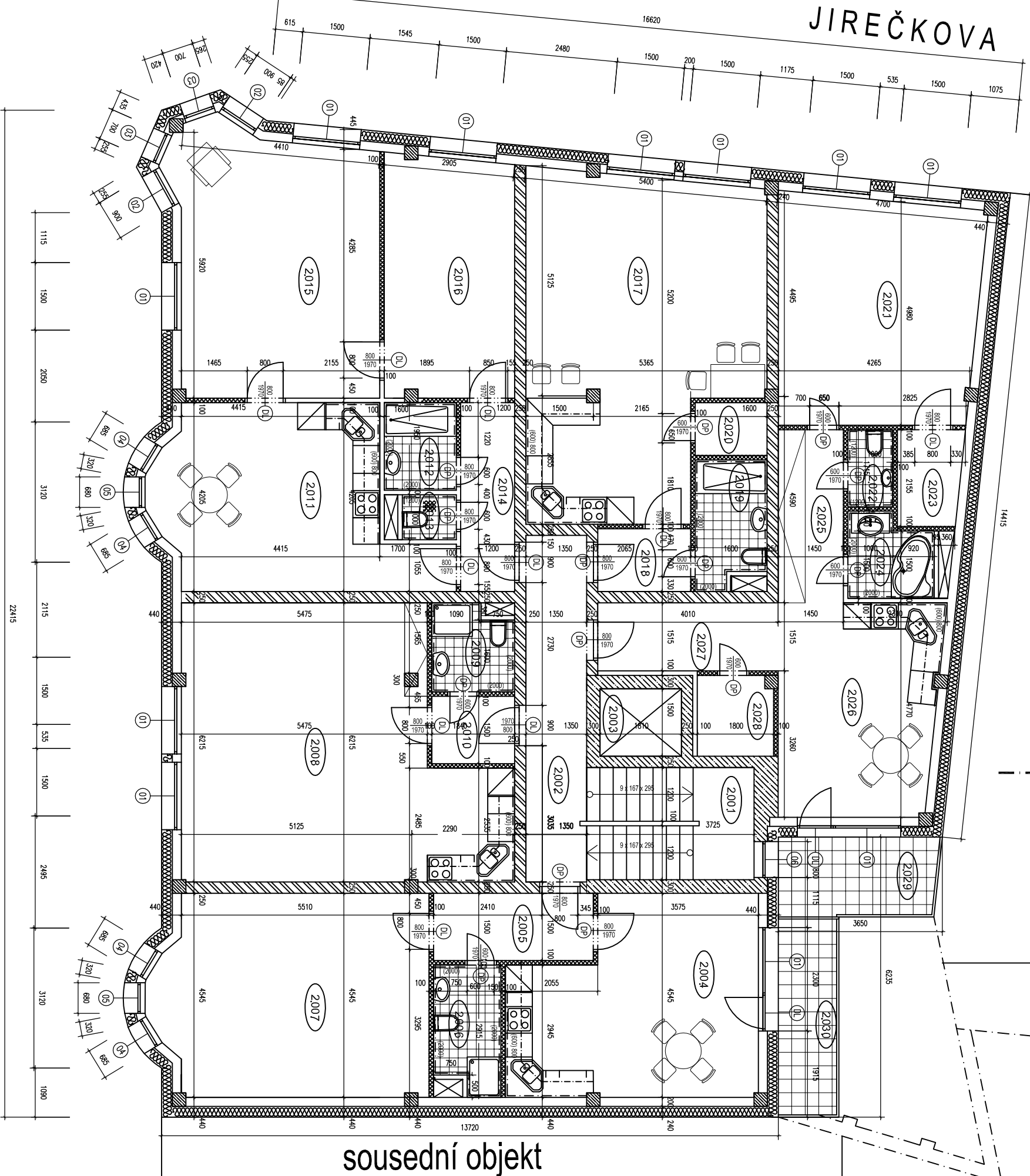
stúpení:
DSP

název:

1.NP-PŮDORYS

datum:	02.2015	mřítko:	1:50	formát:	2x A4
číslo výkresu:	SP-10	index:	01		

sousední objekt



sousední objekt

patro	č. jed.	č. míst.	název místnosti	plocha	obvod	výška	podlaha	skladba	stěny	strop	pozn.
2	00	1	Schodiště	9,31	12,45	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	2	Chodba	11,17	19,83	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	3	Výtah	2,72	6,62						
2	00	4	Obývací pokoj + kuchyň	22,25	20,55	2,72	parkety	P3	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	5	Chodba	5,49	10,51	2,72	ker. dlažba	P4	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	6	Lázeň	4,11	9,01	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	7	Ložnice	26,52	20,91	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	8	Obývací pokoj + kuchyň	38,92	27,36	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	9	Lázeň	3,42	7,84	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
2	00	10	Chodba	2,92	7,08	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	11	Obývací pokoj + kuchyň	21,96	21,45	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	12	Lázeň	3,18	7,30	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
2	00	13	WC	1,26	4,60	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
2	00	14	Chodba	5,29	11,41	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	15	Pokoj	26,19	21,05	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	16	Pokoj	15,48	17,33	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	17	Obývací pokoj + kuchyň	36,59	26,42	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	18	Chodba	3,05	9,26	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	19	Lázeň	4,34	4,34	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
2	00	20	Komora	1,94	5,75	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	21	Pokoj	22,16	19,11	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	22	WC	1,78	5,63	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
2	00	23	Šatna	3,10	7,32	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	24	Lázeň	3,37	7,91	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
2	00	25	Chodba	5,65	10,81	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	26	Obývací pokoj + kuchyň	16,72	16,81	2,72	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
2	00	27	Chodba	6,15	11,25	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
2	00	28	Komora	3,06	7,20	2,72	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl

LEGENDA 1:

- Postý beton
- Železobeton
- Heluz 200 mm
- Heluz 250 mm
- Heluz 100 mm
- Tepelná izolace 240 mm
- Hydroizolace

OVENECKÁ

JIREČKOVA

ÚPRAVA POVRCHŮ
 Mal.1 - PRIMALEX PLUS (barva dle výběru investora)
 Keramická dlažba - dle výběru investora
 Keramický obklad - dle výběru investora

HM

projekt: BTOVÝ DŮM
OVENECKÁ 17/1072
170 00 PRAHA 7

investor: "42" s.r.o.
SOKOLOVSKÁ 394/17
186 00 PRAHA 8

generální projektant: **Marta Antochová**

hlavní projektant: **Marta Antochová**

část: **Stavební**

zpracovatel části: **Marta Antochová**

zodpovědný projektant: **Marta Antochová**

vyracoval: **Marta Antochová**

slupeň: **DSP**

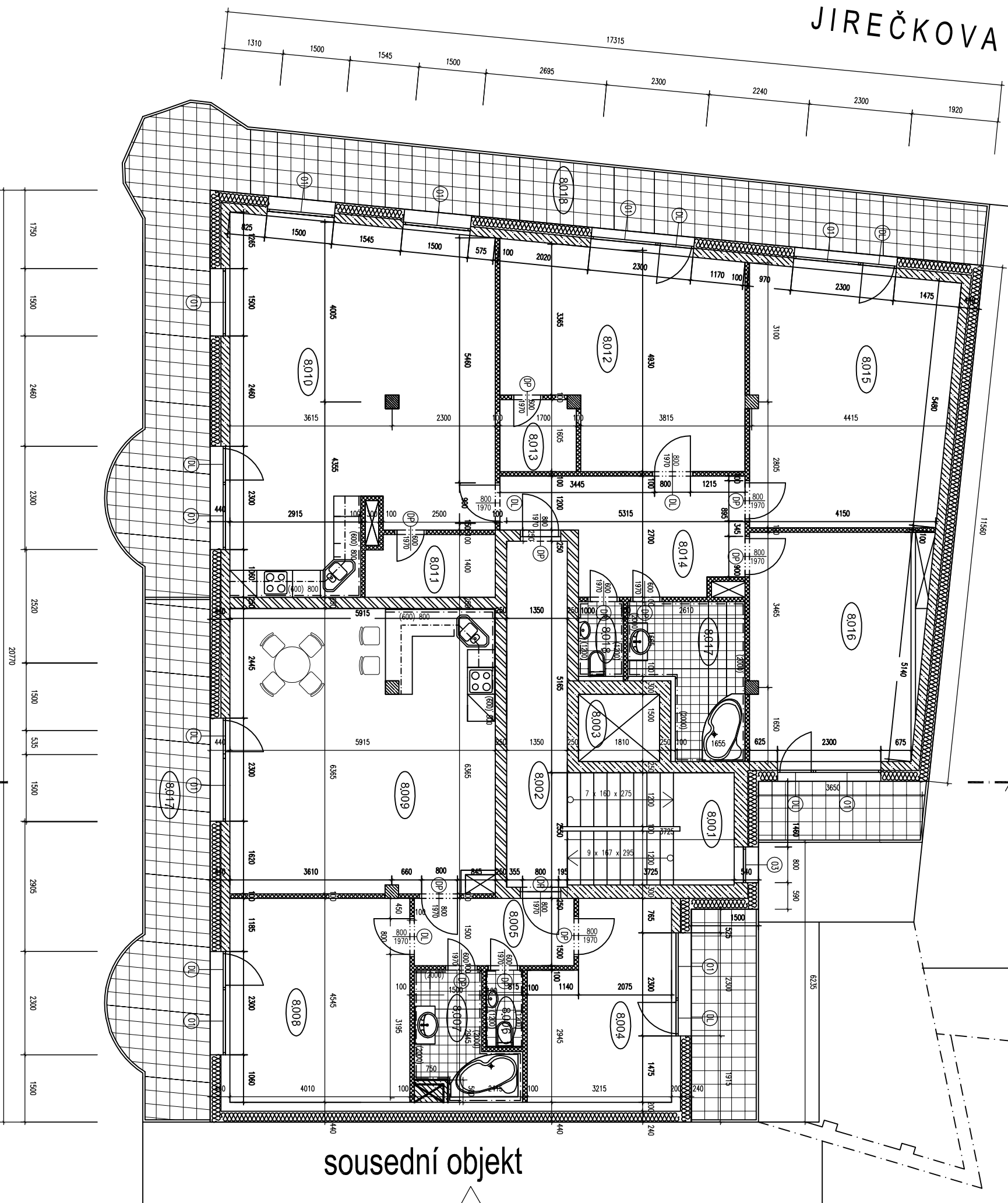
název: **2.NP-PŮDORYS**

datum: 02.2015 měřítko: 1:50 formát: 2x A4

číslo výkresu: **SP-20** index: 01

sousední objekt

JIREČKOVA

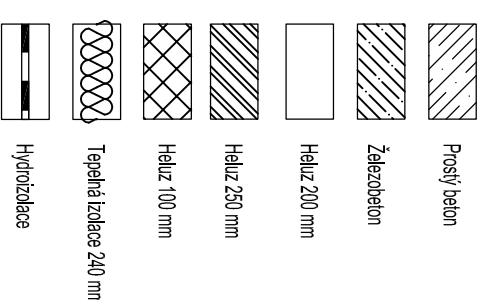


O VĚNECKÁ

sousední objekt

patro	č. jed.	č. míst.	název místnosti	plocha	obvod	výška	podlaha	skladba	stěny	strop	pozn.
2	00	1	Schodiště	9,31	12,45	2,71	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
1	00	2	Chodba	10,60	18,53	2,71	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
1	00	3	Výtah	2,72	6,62						
1	00	4	Ložnice	12,78	15,52	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	5	Chodba	5,62	10,81	3,32	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
1	00	6	WC	1,46	5,26	3,32	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
1	00	7	Lázeň	5,13	10,92	3,32	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
1	00	8	Pokoj	18,22	17,11	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	9	Obývací pokoj + kuchyň	37,26	25,16	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	10	Obývací pokoj + kuchyň	44,21	26,96	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	11	Komora	3,92	8,60	3,32	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
1	00	12	Pokoj	23,95	21,02	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	13	Šatna	2,69	6,62	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	14	Chodba	12,18	17,42	3,32	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. sokl
1	00	15	Pokoj	25,18	20,68	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	16	Pokoj	18,33	17,81	3,32	parkety	P2	Mal.01	Mal.01	dřev. lišta
1	00	17	Lázeň	7,36	12,55	2,71	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad
1	00	18	WC	1,72	5,53	2,71	ker. dlažba	P2	Mal.01	Mal.01	ker. obklad

LEGENDA 1:



ÚPRAVA POVRCHŮ
Mal.1 - PRIMALEX PLUS (barva dle výběru investora)
Keramická dlažba - dle výběru investora
Keramický obklad - dle výběru investora



projekt:

BYTOVÝ DŮM
OVĚNECKÁ 17/1072
170 00 PRAHA 7

Investor:
"42" S.R.O.
SOKOLOVSKÁ 394/17
186 00 PRAHA 8

generální projektant:
Marta Antochová

hlavní projektant:
Marta Antochová

část:
Stavební

zpracovatel částí:
Marta Antochová

zodpovědný projektant:
Marta Antochová

vyrabovali:
Marta Antochová

stůpeň:
DSP

název:

8. NP-PŮDORYS

datum: 02.2015

mřítko: 1:50

číslo výkresu: SP-80

formát: 2x A4

index: 01

PŘÍLOHA 3

Cenové srovnání nájmu dle
realitního makléře

Cenové srovnání bytu 1 + kk, 45 m², 2. patro, Ovenecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Šternberkova, Pha 7	1 + 1	50	6	velmi dobrý	270 Kč	13 500 Kč	kompletně vybavený, balkon
Šternberkova, Pha 7	1 + 1	50	6	dobrý	270 Kč	13 500 Kč	kompletně vybavený, balkon
Farského, Pha 7	1 + 1	55	3	dobrý	236 Kč	13 000 Kč	kompletně vybavený
Cena dle průměru za m²							
Ovencská 17, Praha 7	1 + kk	45	2	velmi dobrý	259 Kč	11 645 Kč	11 645 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						259 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					11.500,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					1 nemovitost		
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					7 nemovitostí		
Ovencská 17 - výhody							
Ovencská 17 - nevýhody							



Cenové srovnání bytu 1 + kk, 45 m², Ovenecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Letohradská, Pha 7	1 + 1	50	P	velmi dobrý	200 Kč	10 000 Kč	vybavený, vestavěné patro na spaní
U akademie, Pha 7	1 + kk	55	1	velmi dobrý	200 Kč	11 000 Kč	kompletně vybavený
Nad královskou oborou, Pha 7	1 + 1	44	P	dobrý	182 Kč	8 000 Kč	částečně vybavený
U výstaviště, Pha 7	1 + 1	50	1	dobrý	220 Kč	11 000 Kč	kompletně vybavený
Cena dle průměru za m²							
Ovencská 17, Praha 7	1 + kk	45	1	velmi dobrý	200 Kč	9 020 Kč	9 020 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						200 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					9.000,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					11 nemovitostí		
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					17 nemovitostí		
Ovencská 17 - výhody							
Ovencská 17 - nevýhody							



Cenové srovnání bytu 2 + kk, 58 m², 2. patro, Oveňecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Františka Křížka, Pha 7	2 + kk	66	4	velmi dobrý	220 Kč	14 500 Kč	částečně zařízený
Veletržní, Pha 7	2 + kk	50	6	velmi dobrý	260 Kč	13 000 Kč	kompletně zařízený, terasa
Veletržní, Pha 7	2 + 1	65	5	velmi dobrý	238 Kč	15 500 Kč	kompletně zařízený, terasa
Františka Křížka, Pha 7	2 + kk	58	3	velmi dobrý	207 Kč	12 000 Kč	částečně zařízený
Cena dle průměru za m²							
Oveňecká 17, Praha 7	2 + kk	58	2	velmi dobrý	231 Kč	13 413 Kč	13 413 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						231 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					13.400,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					10 nemovitostí		
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					15 nemovitostí		
Oveňecká 17 - výhody							
Oveňecká 17 - nevýhody							



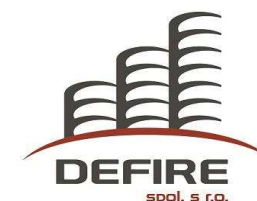
Cenové srovnání bytu 2 + kk, 58 m², Ovenecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Šmeralova, Pha 7	2 + 1	59	1	velmi dobrý	220 Kč	13 000 Kč	bez nábytku, balkon
Čechova, Pha 7	2 + kk	58	P	velmi dobrý	216 Kč	12 500 Kč	kompletně zařízený, balkon
Šmeralova, Pha 7	2 + 1	59	1	velmi dobrý	220 Kč	13 000 Kč	bez nábytku, balkon
U smaltovny, Pha 7	2 + 1	58	1	velmi dobrý	190 Kč	11 000 Kč	částečně zařízený
Cena dle průměru za m²							
Ovencská 17, Praha 7	2 + kk	58	1	velmi dobrý	211 Kč	12 265 Kč	12 265 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						211 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					12.000,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					6 nemovitostí		
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					7 nemovitostí		
Ovencská 17 - výhody							
Ovencská 17 - nevýhody							



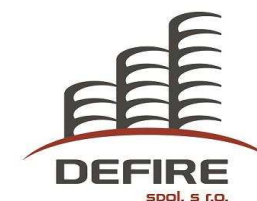
Cenové srovnání bytu 3 + kk, 80 m², Ověnecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Janovského, Pha 7	3 + kk	85	2	dobrý	176 Kč	15 000 Kč	po kompl. rekonstrukci, zařízený
Kamenická, Pha 7	3 + kk	93	2	velmi dobrý	251 Kč	23 300 Kč	nezařízený
Cena dle průměru za m²							
Ověnecká 17, Praha 7	3 + kk	80	2	velmi dobrý	214 Kč	17 099 Kč	17 099 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						214 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					21.500,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					7 nemovitostí		
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					13 nemovitostí		
Ověnecká 17 - výhody							
Ověnecká 17 - nevýhody							



Cenové srovnání bytu 3 + kk, 80 m², Ověnecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka	
Bubeneč, Pha 7	3 + 1	120	3	velmi dobrý	207 Kč	24 800 Kč	zařízený	
Strossmayerova n., Pha 7	3 + 1	112	2	velmi dobrý	214 Kč	24 000 Kč	nezařízený	
Cena dle průměru za m²								
Ověnecká 17, Praha 7	3 + kk	120	3	velmi dobrý	210 Kč	25 257 Kč	25 257 Kč	
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						210 Kč		
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					21.500,- Kč			
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):								
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					9 nemovitostí			
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					15 nemovitostí			
Ověnecká 17 - výhody								
Ověnecká 17 - nevýhody								



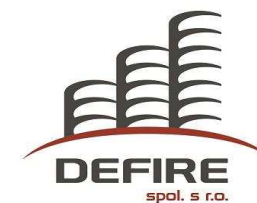
Cenové srovnání bytu 3 + kk, 80 m², Ovenecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Pplk. Sochora, Pha 7	3 + 1	93	5	dobrý	161 Kč	15 000 Kč	částečná rekonstrukce, balkon, sklep
Šmeralova, Pha 7	3 + 1	80	4	velmi dobrý	313 Kč	25 000 Kč	nezařízený
Ovencská, Pha 7	3 + kk	84	4	velmi dobrý	333 Kč	28 000 Kč	kompletně zařízený
Cena dle průměru za m²							
Ovencská 17, Praha 7	3 + kk	80	8	velmi dobrý	269 Kč	21 523 Kč	21 523 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						269 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					21.500,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					9 nemovitostí		
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					15 nemovitostí		
Ovencská 17 - výhody							
Ovencská 17 - nevýhody							



Cenové srovnání bytu 4 + kk, 140 m², Ověnecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Šmeralova, Pha 7	4 + kk	135	4	velmi dobrý	219 Kč	29 500 Kč	sauna, dvě parkovací stání ve dvoře, kompletně zařízený
Kostelní, Pha 7	4 + 1	122	2	velmi dobrý	221 Kč	27 000 Kč	kompletně zařízený, v ceně nájmu internet
Cena dle průměru za m²							
Ověnecká 17, Praha 7	4 + kk	140	8	velmi dobrý	220 Kč	30 788 Kč	30 788 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						220 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					30.700,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					5 nemovitostí		
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					6 nemovitostí		
Ověnecká 17 - výhody							
Ověnecká 17 - nevýhody							



Cenové srovnání bytu 3 + kk, 80 m², Ovinecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka	
Jankovcova, Pha 7	5 + 1	263	9	velmi dobrý	247 Kč	65 000 Kč	nezařízený	
Jankovcova, Pha 7	6 + 1	182	9	velmi dobrý	251 Kč	65 000 Kč	nezařízený	
Svatoslavova, Pha 4	6 + 1	361	5	velmi dobrý	163 Kč	58 900 Kč	nezařízený	
Cena dle průměru za m²								
Ovinecká 17, Praha 7	3 + kk	80	1	velmi dobrý	220 Kč	17 635 Kč	17 635 Kč	
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						220 Kč		
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					21.500,- Kč			
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):								
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:					7 nemovitostí			
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:					13 nemovitostí			
Ovinecká 17 - výhody								
Ovinecká 17 - nevýhody								



Cenové srovnání obchodního prostoru, Ověnecká 17 a okolí

Adresa	Dispozice	m ²	Patro	Stav	Cena za m ²	Cena	Poznámka
Osadní, Pha 7		98	P	velmi dobrý	286 Kč	28 000 Kč	vlastní dvůr, kuchyňka, toaleta + sprcha
Veletržní, Pha 7		76	P	dobrý	350 Kč	26 600 Kč	nezařízený
Cena dle průměru za m²							
Ověnecká 17, Praha 7		72	P	velmi dobrý	318 Kč	22 886 Kč	22 886 Kč
Průměrná cena za m² u prezentovaných nemovitostí:						318 Kč	
Doporučená konečná cena k pronájmu pro klienta:					22.800,- Kč		
Doporučená konečná cena k prodeji (včetně provize + DPH):							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 500 m pronajímá celkem:							
Kolem nabízené nemovitosti se v okruhu 1.000 m pronajímá celkem:							
Ověnecká 17 - výhody							
Ověnecká 17 - nevýhody							



PŘÍLOHA 4

Výstup z propočtu pro investora
rekonstrukce

CENA REKONSTRUKCE OVENECKÁ 17

Poslední stav studie (viz. soubor OVE17-STUDIE-FINAL-04-2013.pdf.)

1476 m ²	Nájemní plocha všech bytů dle stavebního zákonu, který požaduje 2/3 z plochy v podkroví požaduje výšku 2,3 m
320 m ²	Nájemní plocha všech nebytových prostor kromě sklepních prostor a garáže
91 m ²	Nájemní plocha všech sklepních prostor
36 m ²	Nájemní plocha všech garážových prostor (2auta)

Celková cena rekonstrukce je 44 639 300 Kč bez DPH