

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební
Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství
studijní obor: P - Projektový management a inženýring
akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc. Michal Malý
Zadávající katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví
Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, PhD.
Název diplomové práce: Případová studie projektu "Bytový dům Bořivojova"
Název diplomové práce
v anglickém jazyce: Case study of project "Bytový dům Bořivojova"

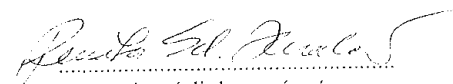
Rámcový obsah diplomové práce: Vypracování portfolia možných variant využití dané nemovitosti i všech jejích částí včetně finančního hlediska v závislosti na konkrétních podmínkách v dané lokalitě. Následné vyhodnocení kladných a záporných stránek jednotlivých variant řešení a výběr té nejvhodnější pro danou nemovitost.

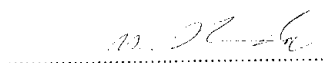
Datum zadání diplomové práce: 22. září 2014 Termin odevzdání: 19. prosince 2014

Diplomovou práci lze zapsat, kromě oboru A, v letním i zimním semestru.

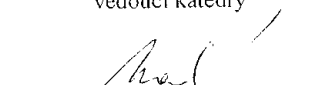
Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou 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).

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


vedoucí diplomové práce


vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: 20. 9. 2015


diplomant

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

Nejpozději do konce 2. výuky v semestru odešle katedra 1 kopii zadání DP na studijní oddělení a provede zápis údajů do informačního systému fakulty KOS. (zadání v elektronické podobě zašlete na adresu zita.prostejovska@fsv.cvut.cz)

DP zadává katedra nejpozději 1. týden semestru, v němž má student DP zapsanou.

(Směrnice děkana pro realizaci stud. programů a SZZ na FSv ČVUT čl. 5, odst. 7)

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, pouze za odborného vedení vedoucí diplomové práce, doc. Ing. Renáty Schneiderové Heralové Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou uvedeny v seznamu použité literatury a zdrojích informací.

15. 5. 2015

Bc. Michal Malý

Případová studie projektu „Bytový dům Bořivojova“

Anotace

Tato práce byla zpracována jako případová studie konkrétního projektu bytového domu. Práce je rozdělena do několika částí. V úvodní teoretické fázi jsou definovány základní pojmy a výrazy a jsou zde popsány jednotlivé metody a postupy, které jsou v dalších částech práce používány. Praktická část je zpracována formou případové studie, kde je v první fázi popsána aktuální situace daného klienta a také samotný bytový dům včetně lokality, ve které se nachází. V další fázi jsou zpracovány jednotlivé varianty řešení. Kromě popisu varianty je zde stanovena její finanční náročnost, možnosti dalšího využití nemovitosti i investiční výhled do budoucna. Následně jsou jednotlivé varianty porovnány a vyhodnoceny kladné a záporné stránky každé z variant.

Annotation

This work is prepared as a case study of a specific residential building project. The work is divided into several parts. The introductory theoretical part defines the basic terminology and describes the various methods and techniques that are used in other parts of the work. The practical part is a case study. In the first phase it describes the current situation of the client, and the residential building including the site in which it is located. In the next part of this work the individual alternatives is created. Besides describing variants is there determined her financial demands, the possibility of further use of the realty and investment outlook. Subsequently all variants is compared and the positive and negative aspects of each option is evaluated.

Klíčová slova

Případová studie, porovnání, nemovitost, ocenění, investice, výnosy a náklady

Key words

Case study, comparison, realty, appreciate, investment, revenues and costs

Poděkování

Chtěl bych poděkovat své vedoucí bakalářské práce doc. Ing Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za odborné vedení, za pomoc a rady při zpracování této práce. Děkuji také Miroslavě Černíkové za cenné rady, které mi pomohly tuto práci zkompletovat. Moje poděkování dále patří také stavební společnosti STEP, spol. s r.o. za poskytnutí podkladů pro zpracování této diplomové práce.

Obsah

1.	ÚVOD	9
2.	TEORETICKÁ ČÁST	10
2.1.	Vymezení základní pojmů	10
2.2.	Popis metod a postupů	17
3.	PŘÍPADOVÁ STUDIE	24
3.1.	Analýza současného stavu	24
3.1.1.	Investor/klient/majitel	24
3.1.2.	Popis území stavby	25
3.1.3.	Popis lokality	26
3.1.4.	Popis stávajícího objektu	29
3.1.5.	Základní charakteristiky objektu	32
3.2.	Varianta č. 1 – prodej nemovitosti ve stávajícím stavu	33
3.2.1.	Ocenění nemovitosti v současném stavu	33
3.2.1.1.	Vybrané stavby k porovnání	33
3.2.1.2.	Hodnotící kritéria	35
3.2.1.3.	Porovnání nemovitostí	36
3.2.2.	Investiční výhled	39
3.2.2.1.	Seznam nákladů a výnosů	39
3.2.2.2.	Průběh cashflow	39
3.3.	Varianta č. 2 – rekonstrukce nemovitosti a její další využití	41
3.3.1.	Rekonstrukce nemovitosti	41
3.3.1.1.	Popis rekonstrukce	41
3.3.1.2.	Rozpočet rekonstrukce	45
3.3.1.3.	Celkové náklady stavby	46
3.3.2.	Využití nemovitosti	50
3.3.2.1.	Hodnotící kritéria	50
3.3.2.2.	Porovnání komerčních prostor	51
3.3.2.3.	Porovnání nebytových jednotek	55
3.3.2.4.	Porovnání bytů velikosti 1+kk	58
3.3.2.5.	Porovnání bytů velikosti 2+kk	61

3.3.2.6.	Porovnání bytů velikosti 4+kk.....	64
3.3.3.	Investiční výhled	67
3.3.3.1.	Seznam nákladů a výnosů	67
3.3.3.2.	Průběh cashflow	68
3.4.	Varianta č. 3 – demolice, stavba nové nemovitosti a její další využití.....	70
3.4.1.	Stavba nové nemovitosti.....	70
3.4.1.1.	Popis demolice a stavby nové budovy.....	70
3.4.1.2.	Náklady na demolici.....	71
3.4.1.3.	Celkové náklady stavby.....	71
3.4.2.	Využití nemovitosti	77
3.4.2.1.	Porovnání komerčních prostor	77
3.4.3.	Investiční výhled	78
3.4.3.1.	Seznam nákladů a výnosů	78
3.4.3.2.	Průběh cashflow	79
4.	ZÁVĚR - Porovnání jednotlivých variant.....	81
5.	SEZNAM POUŽITÉ LITARATURY, ZDROJE INFORMACÍ	83
6.	SEZNAM TABULEK.....	84
7.	SEZNAM OBRÁZKŮ	85
8.	SEZNAM GRAFŮ	85
9.	SEZNAM PŘÍLOH	86

1. ÚVOD

Pro téma této práce jsem se rozhodl na základě osobních zkušeností s danou problematikou, a abych současně zúročil veškeré znalosti získané v různých předmětech v průběhu studia a aplikoval je na konkrétní situaci v reálném životě. Při vypracovávání této práce bych si rád své znalosti ještě prohloubil.

Tato práce je rozdělena na dvě části, a to na teoretickou část, kde jsou specifikovány základní pojmy a výrazy a jsou zde také popsány jednotlivé postupy a metody, které se v práci používají, a na část praktickou.

V té je vypracována případová studie pro imaginárního klienta, který vlastní konkrétní nemovitost a zvažuje, jak s ní dál naložit. Součástí studie je v úvodu popis samotného klienta a jeho požadavků, zhodnocení současného stavu nemovitosti a průzkum okolí stavby. Následně jsou zde navrženy celkem tři možné varianty řešení. Je zde uvažováno jak o prodeji nemovitosti, tak i o jejím ponechání stávajícímu majiteli. V dalším kroku je zvažována kompletní rekonstrukce budovy nebo její demolice a na jejím místě stavba nového objektu. V neposlední řadě je posouzeno budoucí možné využití jednotlivých bytových i nebytových jednotek.

U každé z variant je kromě jejího popisu stanovena její finanční náročnost, možnosti dalšího využití nemovitosti i investiční výhled do budoucna. Podkladem pro dané výpočty u jednotlivých variant je množství nabídek realitních kanceláří, ať už na prodej nebo pronájem nemovitostí, dále pak projektová dokumentace, fotodokumentace, rozpočet nebo vytvořené propočty staveb.

Cílem této práce je porovnání všech možných variant a následný výběr té nejvhodnější a nejvýnosnější na základě možností a požadavků klienta.

2. TEORETICKÁ ČÁST

2.1. Vymezení základní pojmů

Nemovitost

Termín nemovitost do 1. 1. 2014 přesně definoval § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.) následovně:

„Nemovitosti jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.“ [1]

Novým občanským zákoníkem se pojem nemovitost částečně mění. Důležitou změnou je, že stavba, která je nově v zásadě součástí pozemku, to znamená, že není samostatnou nemovitou věcí. Nemusí být s pozemkem spojena vždy pevným základem. Nový občanský zákoník se vrací k tradičnímu řešení, kde se říká, že:

„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen "stavba") s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“ [16]

Pozemek

S tímto pojmem se v české legislativě lze setkat v několika různých zákonech. Definiuje jej stavební zákon č. 183/2006 Sb., katastrální zákon č. 256/2013 Sb. a také zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. Posledně zmíněný zákon člení pozemky následujícím způsobem:

- stavební pozemky
- zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina
- lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky
- vodní nádrže a vodní tok
- jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda. Tj. např.: roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina [4]

Podle katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. se pozemkem rozumí:

„Část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [3]

Parcela

Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen a zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. [6]

Stavba

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, jsou stavby vymezeny jako veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, na účel použití stavby nebo dobu jejího trvání. [2]

Termínem dočasná stavba tento zákon dále vymezuje situaci, u které stavební úřad předem omezí dobu trvání stavby.

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. [4] dále člení stavby na:

- pozemní stavby - budovy a venkovní úpravy;
- stavby inženýrské a speciální pozemní - stavby dopravní, vodní, pro rozvody energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru;
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby

Budova

Budova je stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory. [6]

Bytová jednotka

Bytová jednotka je místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. [7]

Dispozice bytu

Byty se podle velikosti a jeho uspořádání rozdělují na několik druhů, které mají zvláštní označení.

- **1+0** - 1 místnost + předsíň + sociální zařízení (bez kuchyně ani kuchyňského koutu)
- **1+kk** - 1 místnost, ve které je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení
- **1+1** - 1 místnost + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení
- **2+kk** - 2 místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout + předsíň + sociální zařízení

- **2+1** - 2 místnosti + kuchyň jako samostatná místnost + předsíň + sociální zařízení
- **3+kk, 3+1, 4+kk, ...** (analogicky podle předcházejících)
- **atypické uspořádání** - dispozice, která předešlým způsobem nejde popsati

Garsoniéra - (francouzsky "garçon" - chlapec, mladík, mladý muž), hovorově „garsonka“, malý byt tvořený zpravidla jednou obytnou místností s příslušenstvím. V ČR se takto nejčastěji označují byty bez oddělené kuchyně, tedy 1+0 nebo 1+kk. [11]

Nebytový prostor

Nebytový prostor je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory přitom nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru nebo společné části domu, ale samostatným předmětem právních vztahů. [10]

Katastr nemovitostí ČR

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle katastrálního zákona.

Katastr je zdrojem informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské a statistické a pro tvorbu dalších informačních systémů. [3]

Zastavěná plocha stavby

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. [6]

Podlahová plocha

Podlahovou plochou bytu se rozumí součet podlahových ploch všech místností bytu a jeho příslušenství, a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi, a podlahová plocha balkonů, lodžii a teras se započítává pouze jednou polovinou. [8]

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem, dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen po stranách vnějšími plochami staveb, dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží, nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.

Neodečítají se otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m² půdorysné plochy.

Neuvažují se balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi, římsy, pilastry, půlsloupky, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m² včetně, nadstřešní zdvo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Připočítají se balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. [9]

Cenová mapa

Cenová mapa je souborem informací, kde lze snadno a rychle získat obecnou představu o cenách na realitním trhu v určité lokalitě. Existuje více druhů cenových map v různých oblastech. Co se týče trhu s nemovitostmi, můžeme se v praxi setkat s těmito cenovými mapami:

- Cenová mapa pozemků,
- Cenová mapa nájemného,
- Cenová mapa bytů,
- Cenová mapa nemovitostí

Důležitou legislativní úpravu cenových map nalezneme v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., který však definuje pouze cenovou mapu stavebních pozemků, a to takto:

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“ [4]

Cena

Cena je peněžním vyjádřením hodnoty. Ukazuje, jaké částky je nutné se vzdát, aby mohl být získán určitý statek nebo služba. Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka může, ale nemusí být zveřejněna.

„Cena je peněžní částka a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [5]

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné prodávajícími a kupujícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Znalec až na výjimky určuje hodnotu věci či majetku, nikoliv jeho cenu. Existuje řada hodnot, podle toho jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. střední, tržní hodnota). Přitom každá z nich může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování je proto třeba přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [6]

Obvyklá cena (tržní hodnota)

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího či kupujícího. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. [6]

Tržní cena

Tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji výpočtem přesně stanovit. [6]

Realitní trh

Realitní trh (trh s nemovitostmi) má na rozdíl od trhů s běžnými komoditami určitá specifika [6]:

- nemovitosti jsou fixovány polohou, nemohou být stejné
- menší počet účastníků trhu, relativně vysoké ceny
- specifické způsoby financování
- regulace - legislativa, veřejná správa
- pomalejší nastolení rovnováhy, méně předvídatelné
- horší informovanost účastníků trhu, méně zkušeností, složitá transakce
- složitější rozhodování
- nemovitosti mají dlouhou životnost, jsou nepřenositelné, málo likvidní, jejich nákup a prodej je zdlouhavý

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitých věcí je jednou z majetkových daní. Každý rok je prostřednictvím této daně zdaňováno vlastnictví nemovitých věcí. Výlučným příjemcem výnosů daně jsou obce, zatímco správu daně zajišťuje stát prostřednictvím finančních úřadů.

Daň z nemovitých věcí je souhrnným označením dvou různých daní:

- daň z pozemků
- daň ze staveb a jednotek

Předmětem daně jsou nemovité věci (pozemky, stavby, jednotky), které se nacházejí na českém území a které jsou evidované v katastru nemovitostí. [12]

Daň z nabytí nemovitosti

Daň z převodu nemovitosti byla k 1. 1. 2014 nahrazena daní z nabytí nemovitosti.

Daň z převodu nemovitosti byla přímá jednorázová majetková daň. Základem daně byla buď cena stanovená znaleckým posudkem, který si nechal majitel nemovitosti vypracovat znalcem, nebo přímo kupní cena nemovitosti. Zvolena byla vždy vyšší z těchto dvou cen (nabývací hodnota). Sazba daně zůstává ve výši 4% z kupní ceny nemovitosti. Poplatníkem daně byl a je prodávající, avšak jejím ručitelem zůstává i nadále kupující. Daňové přiznání je potřeba podat a daň zaplatit do tří měsíců od konce měsíce, v kterém byl vklad zapsán do katastru nemovitostí. Místně příslušným je finanční úřad, v jehož obvodu územní působnosti se nachází nemovitost. Od 1. 1. 2014 se novým zákonem mění především způsob výpočtu výše této daně, ostatní se nemění. [13]

Daň z příjmu fyzických osob

Daň z příjmů fyzických osob je jednou z přímých daní odváděných v České republice. Je stanovena zákonem o daních z příjmů č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Dle tohoto zákona jsou poplatníky daně z příjmu všechny fyzické osoby, které mají na území ČR bydliště nebo se zde obvykle zdržují. Jejich daňová povinnost se vztahuje na příjmy získávané ze zdrojů na území ČR, tak i na příjmy plynoucí ze zdrojů v zahraničí.

Daně z příjmu fyzických osob se dle daného zákona dělí na:

- Příjmy ze závislé činnosti a funkční požitky
- Příjmy ze samostatné činnosti
- Příjmy z kapitálového majetku
- Příjmy z nájmu
- Ostatní příjmy

V zákoně je dále specifikováno, kterých příjmů se tato daň netýká. Například úvěry a půjčky, dále pak příjmy z rozšíření nebo zúžení společného jmění manželů. [14]

Rozpočet

Jedním ze základních dokumentů ve stavebnictví je rozpočet. Podle účelu se dělí na předběžný rozpočet sestavovaný v předinvestiční fázi projektu, nabídkový rozpočet, který je důležitou součástí nabídky, podle níž je mimo jiné vybírán budoucí dodavatel stavby, kontrolní rozpočet a mnoho dalších. Struktura rozpočtu se může mírně lišit, ovšem základní členění je shodné.

Veškeré stavební práce jsou rozděleny na tři základní skupiny, a to na hlavní stavební výrobu HSV, přidruženou stavební výrobu PSV a montáže M. Do hlavní stavební výroby patří především zemní práce, základy, většina stavebních konstrukcí, dále některé úpravy povrchů jako omítky, hrubé podlahy nebo zakrývání výplní otvorů. Naopak do PSV patří veškeré profese jako klempířské, tesařské, truhlářské, zámečnické konstrukce, dále veškeré izolace, nášlapné vrstvy podlah, obklady, malby,... Třetí skupina a to montáže obsahuje především montáže vzduchotechniky, slaboproudu, silnoproudu, montáže potrubí, vytápění, klimatizace nebo i montáže ocelových konstrukcí.

Součástí rozpočtu jsou i položky pro přesun hmot. Do této položky jsou zahrnuty veškeré náklady na přepravu materiálů v rámci staveniště, náklady na provoz jeřábu a stavebního výtahu, u některých programů je součástí přesunu hmot i náklad na dopravu materiálu na stavbu. Jednotlivé položky v sobě kromě základních údajů, jako je popis, množství a jednotková cena, obsahují i informaci o hmotnosti. Celková hmotnost položek je podkladem právě pro přesun

hmot. Veškeré položky HSV mají jednu společnou položku pro přesun hmot, u PSV má každý stavební oddíl svou vlastní.

Rozpočet obsahuje též vedlejší rozpočtové náklady spojené s umístěním stavby, které se k ceně rozpočtu připočítávají několika způsoby. Nejpřesnější metodou je individuální kalkulace nákladů a jejich následné vložení do rozpočtu samostatnou položkou. Jako další možnost se nabízí stanovení nákladů pomocí procentní přírážky k celkové ceně rozpočtu. Často je tato částka dohodnuta předem a je uvedena ve smlouvě o dílo.

Rozpočet kromě jednotlivých položek obsahuje i rekapitulaci, která je tvořena součty položek po jednotlivých oddílech. Součástí rozpočtu je i krycí list. Krycí list obsahuje kompletní přehled nákladů stavebního objektu, základní údaje o stavbě, údaje o účastnících stavebního řízení, náklady na měrnou a účelovou jednotku a rozepsané rozpočtové náklady. [15]

2.2. Popis metod a postupů

Propočet – celkové náklady stavby

Jedná se předběžnou orientační kalkulaci nákladů, která je zpracovávána v předinvestiční fázi projektu. Bývá zpracováván investorem, kterému později slouží k rozhodování o budoucnosti daného projektu. Používá se především v době, kdy ještě není zpracována podrobná projektová dokumentace a jsou známi pouze účelové měrné jednotky (objemové, plošné, délkové). Pro vypracování samotného propočtu se využívají cenové ukazatele ve stavebnictví, což jsou na základě dlouhodobých statistik získané náklady za jednotlivé účelové měrné jednotky určitých druhů staveb. A však z toho důvodu, že se v rámci cenových ukazatelů jedná pouze o průměrné hodnoty pro daný druh stavby, je nutné počítat s možnou odchylkou takto spočtených nákladů od budoucích reálných nákladů stavby. Tato odchylka může dosahovat až $\pm 15\%$. Z tohoto důvodu je nutné brát propočet stavby jen jako předběžné vyčíslení nákladů na stavbu a nelze zaměřovat za položkový rozpočet.

Celkové náklady stavby jsou rozděleny celkem do dvanácti částí (hlav):

- I. Projektové a průzkumné práce
- II. Provozní soubory
- III. Stavební objekty
- IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy
- V. Umělecká díla
- VI. Náklady na umístění stavby
- VII. Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách
- VIII. Rezerva – nepředvídatelné náklady
- IX. Jiné investice
- X. Náklady hrazené z provozních prostředků

XI. Nehmotný investiční majetek

XII. Kompletační činnost

Při zpracovávání propočtu je potřeba nejprve spočítat základní rozpočtové náklady, tedy náklady části III. Stavební objekty. Jedná se o náklady nutné k samotné stavbě jednotlivých stavebních objektů, ať už jednotlivých budov, vedlejších staveb, inženýrských sítí, terénních úprav apod. Do těchto nákladů jsou zahrnuty náklady i na veškerý pomocný materiál, který je nutný pro vybudování stavby samotné, dále pak náklady na veškeré předepsané zkoušky a měření. Pokud nebyl v této investiční fázi projektu již zpracován položkový rozpočet nákladů na stavební objekty, lze využít určitých podkladů pro jejich stanovení, například rozpočtové nebo cenové ukazatele.

V první fázi je třeba jednotlivé stavební objekty zatřídit do oborů, skupin, podskupin a konstrukčně-materiálových charakteristik podle JKSO (Jednotná klasifikace stavebních objektů). Zároveň je nutné spočítat množství příslušných účelových měrných jednotek nutných ke stanovení nákladů jednotlivých stavebních objektů.

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

JKSO	průměr	konstrukčně materiálová charakteristika									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
801	Budovy občanské výstavby	6 625	5 968	6 950	8 128	6 361	5 445	5 179	6 361	5 641	
801.1	Budovy pro zdravotní péči	6 741	7 002	7 002		6 610					
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	6 826	7 024		9 517	6 631		6 696			
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	5 428	4 582		5 883	5 883	5 361		9 548		
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětlu	7 482	4 594	8 269	10 371	7 415			6 631		
801.5	Budovy pro tělovýchovu	5 496	5 757	8 507		4 777				7 918	
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	6 201	5 501	6 484		6 223	6 352	3 733	7 600	7 664	
801.7	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	6 217	5 628	6 023	6 479	8 444	4 843			5 300	
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	6 466	5 683			6 598			5 293		
801.9	Budovy pro sociální péči	5 955	6 873			5 825	4 777	3 729			

Tabulka č. 1 – cenové ukazatele staveb

V první sloupci tabulky jsou uvedeny jednotlivé typy budov tříděné podle JKSO. Ve druhém sloupci se nachází průměrná cena za m³obestavěného prostoru bez ohledu na konstrukčně-materiálovou charakteristiku. Pak následují sloupce s cenou pro jednotlivé charakteristiky. Základní rozpočtové náklady se dají dále rozdělit podle procent do stavebních dílů a řemeslných oborů.

Dalším krokem je stanovení Nákladů na projektové a průzkumné práce. Podkladem pro jejich stanovení je Výkonový a honorářový řád. Ten se dělí podle typu stavby na tři základní části s vlastním výpočtem, a to na pozemní stavby, inženýrské stavby a technologické stavby.

Nejprve je potřeba danou stavbu zařadit do jedné z pěti honorářových zón a to na základě náročnosti jejich navrhování a projektování.

V první honorářové zóně jsou především stavby provizorní, stavby bez sociálního a hygienického zázemí, jednoduché zemědělské stavby, přístřešky, průmyslové a skladové haly bez jeřábových drah a další.

Do druhé zóny patří stavby, objekty a zařízení, která jsou jednoduchá, nízkopodlažní se společným sanitárním zařízením a bez složitého zakládání.

Do třetí honorářové zóny patří většina klasických obytných budov a bytových domů se standardním vybavením, dále pak administrativní stavby, budovy občanské vybavenosti jako školy, zdravotní střediska a polikliniky, nákupní střediska, jednoduchá kulturní zařízení, sportovní zařízení a budovy lehkého průmyslu.

Budovy ve čtvrté honorářové zóně jsou vícepodlažní, s nadprůměrnými požadavky, s méně obvyklými konstrukcemi a s dalšími doplňkovými funkcemi. Například laboratoře, nemocnice, speciální učebny, rehabilitační a lázeňská zařízení, hotely, banky, stadióny,....

V poslední páté zóně jsou stavby s vysokým standardem a se speciálními nároky, jako například některé významné správní budovy, soudy, parlamenty, radnice, dále kostely, muzea, divadla, výzkumné ústavy a speciální objekty těžkého průmyslu a energetiky.

Výše celkového základního honoráře se stanoví procentní sazbou z celkových rozpočtových nákladů stavby a to podle honorářové zóny, do které byla dané stavba zařazena. Každé honorářové zóně přísluší dva sloupce s velikostí procentní sazby, a to minimální a maximální sazbu. Podle výše základních rozpočtových nákladů se poté interpoluje mezi jednotlivými hodnotami na výslednou procentní sazbu. Velikost je poté dána jako součin této sazby a základních rozpočtových nákladů stavby.

Veškeré další části propočtu se stanovují absolutní přesně stanovenou částkou nebo jako procento ze základních rozpočtových nákladů.

Položka provozní soubory zahrnuje náklady na stroje a technologická zařízení, která jsou nutná pro budoucí provoz dané stavby a náklady na jejich montáž.

Náklady na stroje, zařízení a inventář investiční povahy zahrnuje kromě nákladů na jejich pořízení i náklady na dopravu, umístění a osazení.

Položka umělecká díla představuje náklady na umělecká díla a muzejní předměty, avšak pouze ta, která jsou neoddělitelnou součástí stavby (sochy, fresky, mozaiky,...).

Do nákladů na umístění stavby jsou zahrnuty veškeré náklady na vybudování, provoz a odstranění zařízení staveniště, spotřebu energií během stavby, dále jsou zde zahrnuty i náklady za mimořádně ztížené pracovní prostředí nebo územní vlivy.

Do ostatních nákladů spadají především náklady na vytyčení polohy stavebních objektů, veškeré patenty a licence, poplatky, zábory, odvody za trvalé odnětí zemědělské půdy, daně apod.

Další důležitou součástí propočtu je položka rezervy, která zahrnuje nepředvídané náklady a její výše záleží na typu stavby a velikosti rizika, že k navýšení předpokládaných nákladů dojde.

Do položky jiné investice jsou zahrnuty náklady na pořízení pozemku, na kterém je stavba umístěna nebo například demolice původní budovy, na jejímž místě má nová stavba stát.

Do nákladů hrazených z provozních prostředků je zahrnuto vybavení stavby o věci, které zajistí její budoucí fungování a její možné okamžité využití. Jedná se například o vybavení budov nábytkem, patří sem kuchyňské linky, vestavěné skříně a další.

U položky kompletační činnost se jedná o náklady na koordinaci subdodavatelů a stejně jako většina předchozích položek se stanoví jako procento ze základních rozpočtových nákladů.[15]

Porovnávací metoda oceňování nemovitostí

Porovnávací metoda je jednou ze tří tržních metod oceňování nemovitostí. Těmi dalšími je metoda nákladová a třetí metodou je metoda výnosová. Základním principem porovnávací metody je porovnání dané oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, které se v dané době vyskytují na reálním trhu.

Důležitým principem této metody je princip nabídky a poptávky. Tržní poptávku tvoří kupující a nabídku vytvářejí nabízené nemovitosti (volné, k prodeji, obsazené i plánované). Nerovnosti na trhu v poptávce a nabídce mohou výslednou hodnotu nemovitosti ovlivnit. Hodnotu nemovitosti ovlivňují i vnější vlivy, kam lze zařadit vlivy obecného charakteru (ekonomický růst či deprese), regionální vlivy, dopravní obslužnost, životní prostředí, výhled, infrastruktura a služby.

Abychom dospěli k objektivní porovnávací hodnotě nemovitosti, je nutné, aby byly oceňované a porovnávané nemovitosti srovnatelné, co se týče rozsahu, kvality a užitku. Dalším kritériem pro objektivitu je aktuálnost porovnávaných cen, dostatečný počet realizovaných obchodů za stejných podmínek.

Algoritmus

a) Přípravná fáze

- Sběr informací

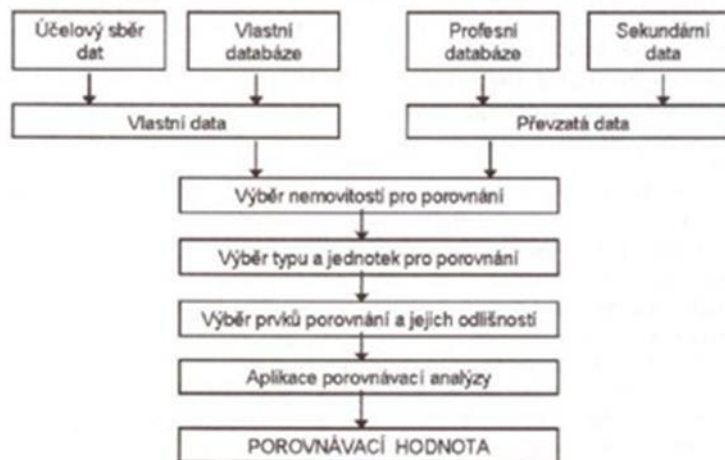
b) Porovnávací fáze

- Výběr vzorků – nemovitostí pro porovnání
- Volba vhodného způsobu a jednotky porovnání

- Nalezení cenotvorných odlišností
- Aplikace porovnávací analýzy

c) Závěrečná fáze

- Analýza vyhodnocení dílčích výsledků
- Výsledná indikace porovnávací hodnoty



Hlavním nástrojem přípravné fáze je sběr informací. Ty můžeme získat buď přímo od účastníků daného obchodu, nebo zprostředkovaně. Rozumíme tím údaje realitních kanceláří, realitních periodik, novinové a vývěškové inzerce, webové stránky realitních serverů, dále instituce a agentury, které se přímo sběrem dat o obchodech s nemovitostmi zabývají či katastrální úřady. Důležitými údaji o nemovitosti při sběru dat jsou informace o poloze, způsobech a možnostech využití, technickém stavu nemovitosti, podmínkách transakce a vlastnických právech a jejich omezeních.

Základní jednotkou pro porovnání pozemků i staveb je Kč/m². U staveb se dále rozlišuje cena za metr čtverečný podlahové plochy, užitné plochy nebo plochy k pronájmu.

Jelikož se vybrané nemovitosti k porovnání od té oceňované liší v nejrůznějších kritériích, je nutné použít tzv. korekční činitele, kterými zajistíme srovnatelnost jednotlivých nabídek. Úprava cen korekčními činiteli je možná ve formě procentuálních odpočtů a přípočtů, pomocí koeficientů nebo přírůžkami či srážkami absolutních částek.

Odlišnosti mezi jednotlivými porovnávanými a oceňovanými nemovitostmi lze rozdělit do deseti skupin a to následovně:

1. Odlišnosti ve vlastnických právech k nemovitostem

- Smluvně upravená výše nájemného, které neodpovídá obvyklému tržnímu nájemnému
- Část bytových jednotek má regulované nájemné

- Nemovitost je zatížena věcným břemenem
- Nemovitost je zařazena mezi památkově chráněné objekty

2. Odlišnosti ve finančních podmínkách transakce

- Provize a poplatky realitních kanceláří
- Platby předem nebo dodatečné platby

3. Odlišnosti v obchodních podmínkách prodeje

- Obchod mezi spřízněnými subjekty
- Obchod s podmínkami, které znevýhodňují jednu ze stran
- Emotivní vlivy (citová vazba k místu)
- Obchod s podílem na nemovitosti
- Jedná se o nabídkovou cenu

4. Odlišnosti v tržních podmínkách transakce

- Hospodářský vývoj
- Inflace
- Změna nabídky a poptávky
- Změna úrokových sazeb
- Situace ve stavebnictví

5. Odlišnosti v daňových podmínkách transakce

- Pro výpočet hodnoty je vždy použita cena bez DPH

6. Odlišnosti v poloze nemovitosti

- Velikost obce (počet obyvatel, rozloha,...)
- Poloha v rámci státu, regionu
- Význam obce a její občanská vybavenost
- Umístění nemovitosti v rámci obce (centrum, okraj,...)
- Urbanistické vztahy k okolí (solitérní, řadové,...)
- Dopravní dostupnost a parkovací možnosti
- Konfigurace terénu, tvar pozemku, využití pozemku, orientace ke světovým stranám
- Obtížný provoz v sousedství (hluk, prašnost, zápach,...)
- Rizikový provoz v okolí (chemický provoz, sklad výbušnin,...)
- Rušivý provoz na přilehlých komunikacích (přetíženost, nebezpečí havárie,...)
- Psychologicky problematická zařízení v okolí (hřbitov, krematorium, věznice,...)
- Konfliktní a nepřízniví sousedé
- Potenciální přírodní hrozby (sesuv půdy, záplavy,...)

7. Odlišnosti v technických charakteristikách

- Odlišnost v kvantitě – velikost (výměra pozemku, zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor,...)
- Odlišnosti v technické kvalitě (druh konstrukce, materiály, dispozice, vybavení, příslušenství, architektura,...)
- Odlišnosti ve stáří či technickém stavu

8. Odlišnosti v ekonomických charakteristikách

- Velikost pronajímatelných ploch a jejich kvalita
- Nájemní podmínky, skladba nájemníků
- Provozní náklady
- Náklady na opravy a rekonstrukce

9. Odlišnosti ve způsobu a možnostech využití

- Možnosti rozvoje (nástavba, vestavba, přístavba) zvyšující hodnotu nemovitosti
- Možnosti využití nezastavěných pozemků podle územně plánovacích podkladů

10. Odlišné nerealitní faktory

- Vnitřní zařízení, vybavení a nábytek

Hodnoty jednotlivých porovnávaných nemovitostí jsme na základě výše uvedených odlišností pomocí korekčních činitelů upravili na srovnatelnou úroveň. Výslednou hodnotu oceňované nemovitosti získáme z těchto hodnot jedním z následujících způsobů.

Jedním z nich je, přiklonit se k výsledku, který koresponduje s nejhodnějším vzorkem a prohlásit jej za porovnávací hodnotu. Druhým způsobem je spočítat střední hodnotu (aritmetický průměr, vážený průměr, medián, modus) dílčích výsledků a označit ji za porovnávací hodnotu. Posledním ze způsobů je volba porovnávací hodnoty odhadem v intervalu vymezeném dílčími výsledky. [6]

3. PŘÍPADOVÁ STUDIE

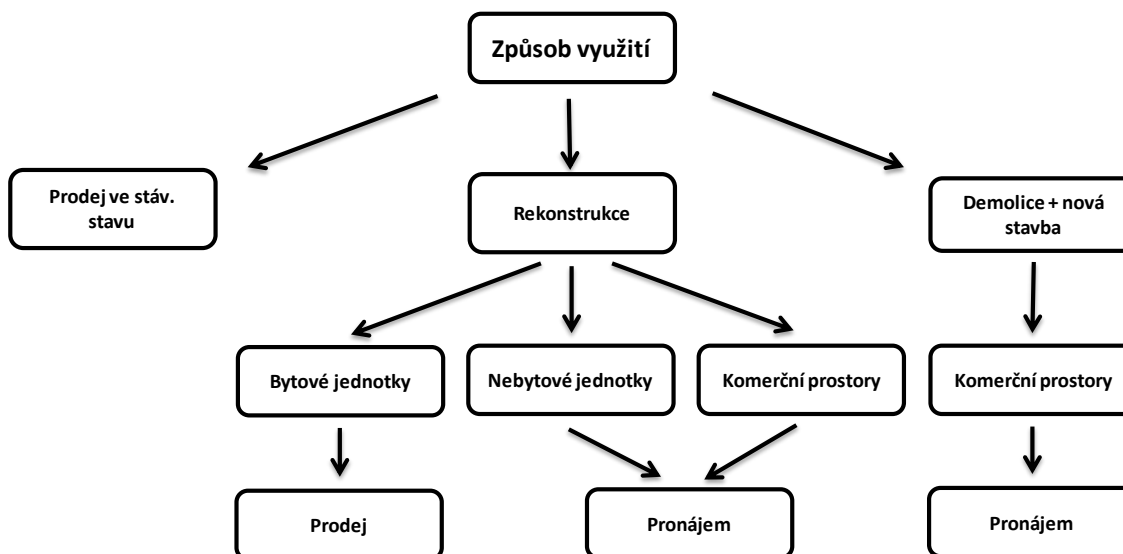
3.1. Analýza současného stavu

3.1.1. Investor/klient/majitel

Žadatelem této případové studie je majitel nemovitosti v ulici Bořivojova na Praze 3 Žižkově. Jedná se o bytový dům, který je v současné době ve velmi špatném stavu. Není možné ho obývat. Majitel tuto budovu zdědil po svém otci a v současnosti řeší, jak danou nemovitost co nejlépe do budoucna využít. Rozhodl se, že si nechá vypracovat případovou studii, která mu pomůže při jeho rozhodování, co se zděděnou nemovitostí. Klient v tuto chvíli nedisponuje žádnými finančními prostředky, které by mohl použít jako investici do této nemovitosti.

Majitel počítá s vypracováním a porovnáním několika možných variant využití této nemovitosti, od okamžitého prodeje budovy v současném neobyvatelném stavu, přes částečný prodej a dlouhodobý pronájem jednotek v kompletně zrekonstruované budově, až po demolici a následnou stavbu nové budovy a její využití k pronájmu.

Tato případová studie bude vypracována na období třiceti let a hlavním kritériem konečného porovnání jednotlivých variant bude celkový výnos na konci tohoto období.



3.1.2. Popis území stavby

Stavební pozemek se nachází v ulici Bořivojova v Praze 3 na Žižkově v katastrálním území Žižkov (727415) pod parcelním číslem pozemku 1465, výpis z katastru nemovitostí je v Příloze č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. V současné době je zastavěn bytovým domem č. p. 1252, zbytek parcely je využitý jako uzavřený dvůr ve vnitrobloku. Pozemek má výměru celkem 305 m², z čehož je samotnou stavbou zastavěno přibližně 197 m².



Obr. č. 1 - katastrální mapa - ulice Bořivojova

Jelikož je téměř celá městská část Praha 3 součástí památkově chráněného území i daná nemovitost vyžaduje tento způsob ochrany. Stavba se nenachází v záplavovém nebo poddolovaném území, oblast je seizmicky klidná.

3.1.3. Popis lokality

Pozemek včetně samotné stavby se nachází v centrální části Prahy, konkrétně v Praze 3 na Žižkově v Bořivojově ulici. Jedná se o klidnou ulici s jednosměrným provozem bez větší dopravní zátěže. Po obou stranách ulice jsou v celé její délce vysazeny listnaté stromy, které zpříjemňují její prostředí. Budova se nachází téměř na konci ulice Bořivojova, tam kde přechází v ulici Orlickou v bloku budov mezi ulicemi Lucemburská a Jagellonská.

Není zde problém s parkováním, jelikož se v této lokalitě nachází velký počet parkovacích stání v rámci tzv. modré zóny určené pro obyvatele dané oblasti města.

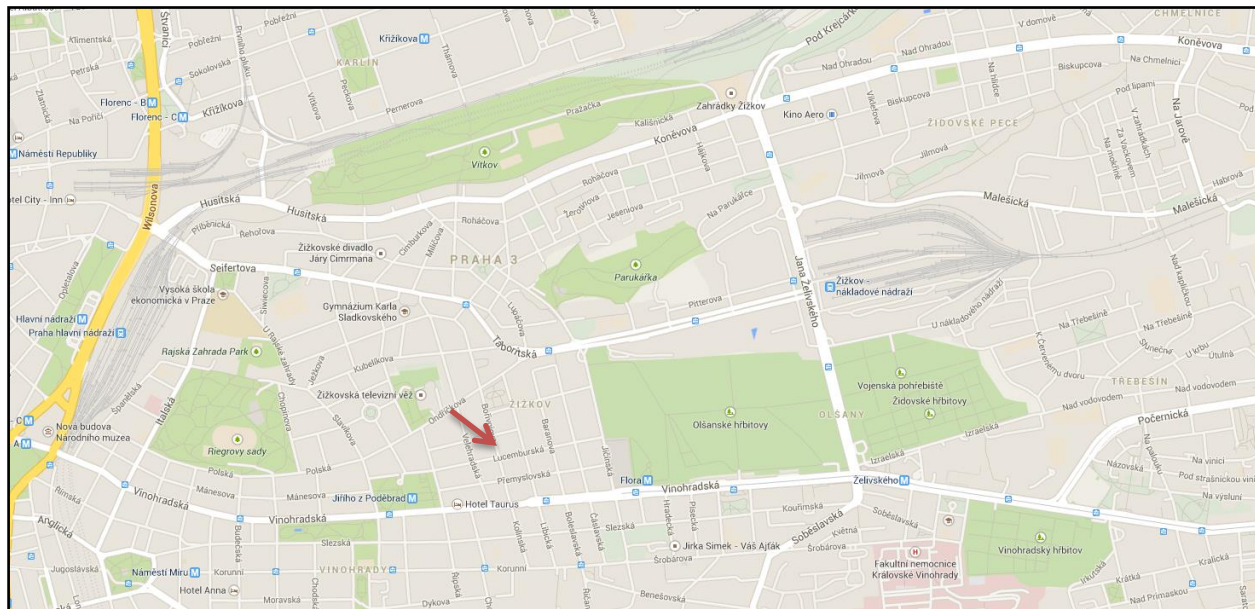


Obr. č. 2 - pohled - ulice Bořivojova

Žižkov je jednou z nejvýznamnějších pražských městských částí, leží v centrální části města východním směrem od samotného centra. Většina Žižkova se nachází na území městské části Prahy 3, menší okrajové části spadají též do městské části Prahy 8 a Prahy 10.

Žižkov jako samostatné město vznikl v roce 1881, poté co byly v roce 1875 Královské Vinohrady rozděleny na Královské Vinohrady I., které byly později přejmenovány na nynější Žižkov a na Královské Vinohrady II., které si název zachovaly dodnes. Ačkoliv se Žižkov od těchto dob velmi významně změnil, došlo k nové výstavbě a k absolutní proměně složení místního obyvatelstva, oproti sousedním Vinohradům, které byly vždy vnímány jako luxusní pražská čtvrť, si Žižkov tuto pověst teprve buduje. Vždy byl spíše dělnickou čtvrtí s chudším obyvatelstvem, sociálními problémy a velkou kriminalitou, což si s sebou částečně nese dodnes.

Pro Žižkov jsou charakteristické úzké a strmé ulice (nachází se na vyvýšenině nad centrem Prahy), ve kterých se z větší části nacházejí činžovní domy hlavně z přelomu 19. a 20. století, které dávají této čtvrti nezaměnitelnou atmosféru. Díky ní a díky množství obchůdků, restaurací a kaváren si Žižkov vysloužil přezdívku pražský Montmartre.



Obr. č. 3 - mapa Žižkova

Městská hromadná doprava v této lokalitě je zastoupena jak autobusovou a tramvajovou dopravou, tak linkou metra A. Na území Žižkova nebo v jeho bezprostřední blízkosti se nachází stanice metra Jiřího z Poděbrad a Flora, obě na trase linky A. Tramvajové spojení zajišťují trasy v ulicích Vinohradská, Seifertova, Olšanská a dále na východ trasy v ulici Jana Želivského a v ulici Koněvova vedoucí až na Jarov do zastávky Spojovací. Danou oblastí prochází několik autobusových linek, tou nejdůležitější je linka vedoucí v ulicích Husitská a Koněvova.

V těsné blízkosti čtvrti se nachází Hlavní nádraží. Nákladové nádraží Žižkov je do budoucna plánováno kompletně přebudovat a vystavět zde nové byty a kancelářské prostory.

Lokalita nabízí kompletní občanskou vybavenost. Je zde velké množství mateřských a základních škol, několik škol středních a na západním okraji Žižkova se nachází areál Vysoké školy ekonomické v Praze. Městská část má několik vlastních zdravotnických zařízení a ve vedlejší městské části Vinohrady je k dispozici Fakultní nemocnice Královské Vinohrady.

Nachází se zde velké množství restaurací, kaváren a barů, u zastávky metra Flora se nachází nákupní centrum včetně multikina IMAX, je zde mnoho možností kulturního vyžití, například Palác Akropolis, Kino Aero, divadlo Ponoc nebo Žižkovské divadlo Jára Cimrmana.

Ačkoliv se oblast nachází v centrální části Prahy, je v okolí velké množství zeleně. V dosahu jsou například vyhlášené Riegerovy sady, park Parukářka nebo vrch Vítkov s Národním památníkem. Jako jedna z mála městských částí má Žižkov svůj vlastní fotbalový klub FK Viktoria Žižkov. Nenachází se zde však mnoho příležitostí k aktivnímu využití volného času.



Obr. č. 4 - Kostel Nejsvětějšího srdce Páně + Žižkovská věž

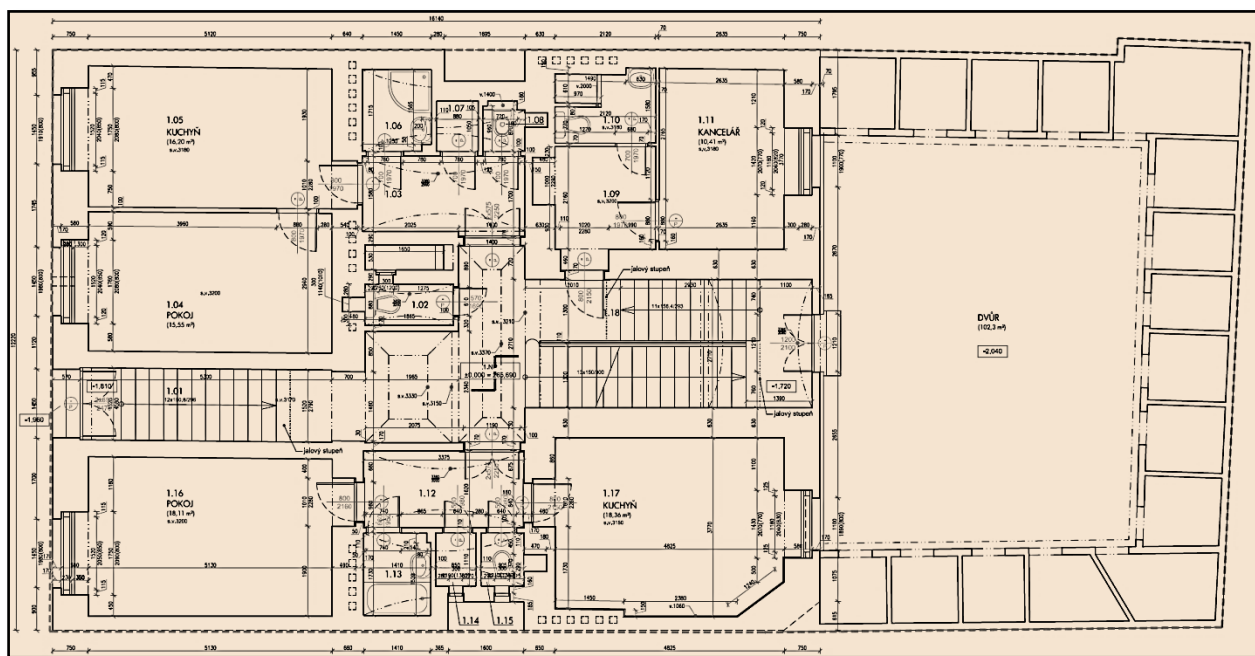


Obr. č. 5 - Národní památník na Vítkově

I když se jedná převážně o novou residenční čtvrť bez velkého množství historických památek, nachází se zde bezpočet zajímavých staveb a pěkných míst. Dominantou čtvrti je bezpochyby Žižkovská televizní věž stojící v Mahlerových sadech, která je viditelná téměř ze všech částí Žižkova. Dalšími zajímavými stavbami jsou Kostel Nejsvětějšího srdce Páně na náměstí Jiřího z Poděbrad, Národní památník na Vítkově, Olšanské hřbitovy a mnoho dalších.

3.1.4. Popis stávajícího objektu

Budova pochází z počátku dvacátého století, kdy probíhala výstavba i okolních domů, konkrétně byla stavba dokončena v roce 1914. Jedná se o bytový dům, který je celý podsklepený a má pět obytných nadzemních podlaží a půdu. Budova obsahuje celkem 13 bytových a dvě nebytové jednotky. K jednotlivým bytům nenáleží balkón, terasa ani vlastní sklep v suterénu nebo komora na chodbě.



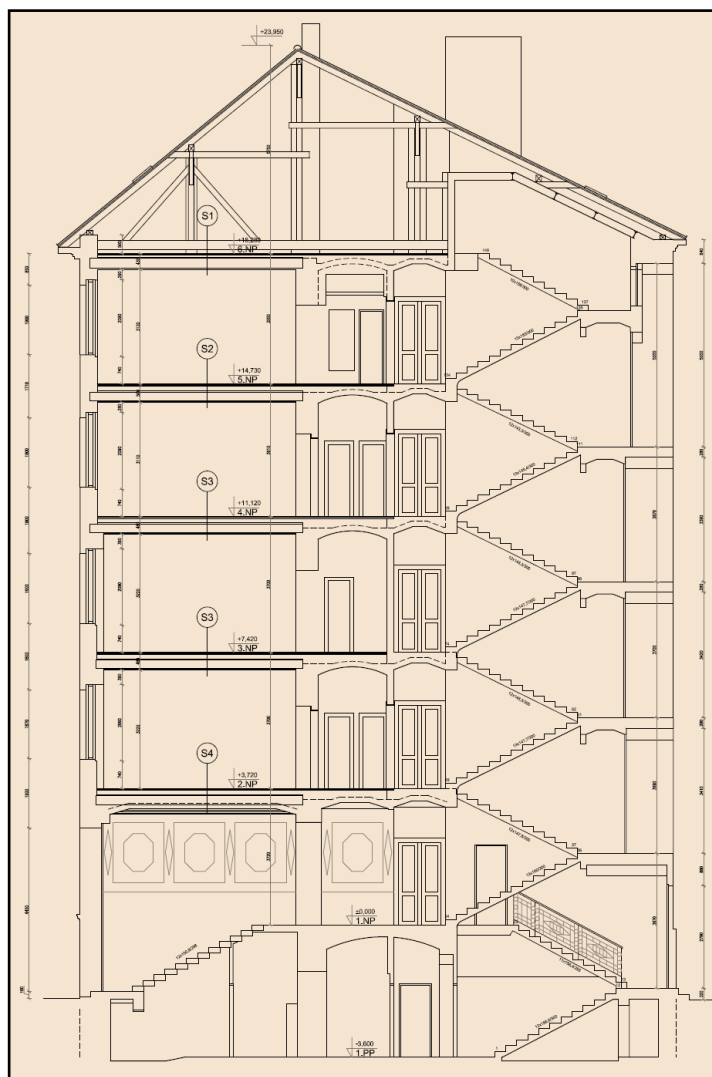
Obr. č. 6 - 1.NP - stávající stav objektu

V 1. PP se nachází jeden komerční prostor skládající se ze dvou místností a sociálního zázemí o velikosti 58,05 m². Do těchto prostor je přímý vstup z ulice Bořivojova. Dále je zde umístěno technické zázemí domu, jako je prádelna, sklep, místnost s hlavním uzávěrem vody nebo úklidová místnost.

Do objektu se vstupuje po schodišti z mezipatra do 1. NP, kde se kromě úklidové místnosti nachází jedna kancelář se sociálním zázemím a dva byty s dispozicí 2+kk s podlahovou plochou 46,23 m² a 41,44 m². Z mezipatra mezi 1. PP a 1. NP je možný vstup do uzavřeného dvora ve vnitrobloku. V každém zbývajícím mezipatře je vybudována krytá lodžie s podlahovou plochou přibližně 3,39 m².

V prvním patře jsou celkem tři byty, jeden s dispozicí 1+kk s výměrou 27,37 m² a dva s dispozicí 2+kk s podlahovou plochou 50,74 m² a 48,66 m². V druhém patře jsou jen dva byty, jeden stejný jako byt o patro níže s dispozicí 2+kk s podlahovou plochou 50,74 m² a druhý byt, který vzniknul spojením dvou menších bytů s dispozicí 3+kk a výměrou celkem 76,80 m². Ve čtvrtém a v pátém nadzemním podlaží je shodná dispozice jednotlivých bytů, na každém patře

jsou tři byty, jeden s dispozicí 1+kk a plochou 28,10 m² a dva dvoupokojové byty s podlahovou plochou 49,54 m² a 51,67 m². V 6.NP se nachází půda, dříve využívaná k sušení prádla, nyní bez zřejmého využití.



Obr. č. 7 - řez - stávající stav objektu

Založení objektu je na základových pasech. Stěnové konstrukce jsou z plných pálených cihel pravděpodobně na vápennou maltu. Vodorovné nosné konstrukce tvoří trámové stropy (trakty do ulice a do dvora) a cihelné klenby (prostřední trakt). Konstrukce krovu je vaznicová soustava s mezilehlými vaznicemi a vrcholovou vaznicí. Vaznice podpírají plné vazby stojaté stolice s vazným trámem a štitové stěny.

Parkování je možné pouze podél místní komunikace, jelikož do dvora ve vnitrobloku není možné zajet jakýmkoli vozidlem, dvůr je přístupný pouze přes domovní chodbu a schodiště.

Dům má půdorysné rozměry 16,14 x 12,22 m a zastavěnou plochu celkem 197,23 m². Hřeben asymetrické sedlové střechy je na kótě +23,95, ve výšce 26,02 m nad úrovní komunikace v Bořivojově ulici. Hřeben střechy je ve směru sever - jih, okna domu tedy směřují na východní stranu do dvora a na západní stranu směrem do ulice Bořivojova, která se svažuje ke svému severnímu konci. Veškeré obytné místnosti mají minimální světlou výšku stropu 3,12 m. Výkresová dokumentace stavby je v Příloze č. 2 - Výkresová dokumentace stávajícího objektu.



Obr. č. 8 - střecha



Obr. č. 9 - krov



Obr. č. 10 - dvorek



Obr. č. 11 - stropní konstrukce



Obr. č. 12 - suterén



Obr. č. 13 - výplně otvorů

Budova je v současné době ve špatném stavu (v suterénních prostorech průzkumy konstatovaly zvýšenou vlhkost a zasolení zdiva, střešní krytina i klempířské prvky střechy jsou v havarijním stavu, kvůli kterým do objektu zatéká, dřevěné konstrukce byly částečně napadeny dřevokaznou houbou, která je v současnosti v neaktivním stavu, kůlničky ve dvoře jsou v havarijním stavu a hrozí jejich zhroucení, veškeré rozvody (vodovod, kanalizace, silnoproud, slaboproud, vzduchotechnika, topení) nejsou v použitelném stavu a je nutná jejich celková výměna), který nedovoluje byty ani komerční jednotky pronajímat. Budova je tedy prázdná a čeká na nové využití v budoucnosti.

Podrobná fotodokumentace stávajícího stavu budovy je k nahlédnutí v Příloze č. 3 - Fotodokumentace stávajícího stavu objektu.

3.1.5. Základní charakteristiky objektu

- Plocha pozemku: = 305 m²
- Zastavěná plocha: = 197 m²
- Užitná plocha: = 1 204 m²
- Obytná plocha: = 472 m²
- Podlahová plocha (celkem): = 1 052 m²
- Podlahová plocha (bytové prostory): = 601 m²
- Podlahová plocha (nebytové prostory): = 77 m²
- Podlahová plocha (společné části domu): = 374 m²
- Obestavěný prostor: = 4 877 m³

3.2. Varianta č. 1 – prodej nemovitosti ve stávajícím stavu

Jednou z možností jak naložit s nemovitostí daného typu a daného technického stavu je okamžitý prodej této nemovitosti, zvláště pokud majitel nedisponuje v současné době finančními prostředky k dalším investicím. Jde o nejjednodušší možnost, jak v co nejkratším čase získat velké množství financí, které je možné využít na jiné investiční záměry. Budoucí potenciál dané nemovitosti však zůstane současným majitelem nevyužitý.

Ke zjištění, jakou hodnotu má nemovitost v současné době a hlavně v současném stavu bude použita porovnávací metoda oceňování nemovitostí s využitím nabídek realitních kanceláří, které nabízejí obdobné nemovitosti v okolí budovy majitele. Budoucí prodejní/kupní cena bude poté snížena o nutné výdaje, které jsou s prodejem nemovitosti spojené.

3.2.1. Ocenění nemovitosti v současném stavu

Jelikož se jedná o jedinečnou stavbu se specifickými kritérii, nenachází se v dané lokalitě mnoho stejných nebo velmi podobných staveb. Z nabídky realitních kanceláří jsem tedy pro dané porovnání v rámci porovnávací metody vybral celkem 14 nemovitostí, které svým typem a velikostí alespoň částečně odpovídají oceňované stavbě a současně se nacházejí v jejím okolí, tedy na Praze 2 a 3. Z této nabídky jsem do užšího výběru vybral celkem sedm nemovitostí, které jsem následně použil jako podklad pro výpočet hodnoty oceňované nemovitosti. Zbylé nemovitosti se buď v určitých kritériích výrazně lišily od oceňované stavby, nebo nebylo možné zjistit některé důležité informace, které byly nutné pro porovnání.

3.2.1.1. Vybrané stavby k porovnání

Inzeráty s nabídkou všech porovnávaných nemovitostí jsou v Příloze č. 4 – Porovnávané nemovitosti – současný stav.

1) Bořivojova, Praha 3:

První porovnávanou nemovitostí je cihlový bytový dům stojící v ulici Bořivojova, nedaleko oceňované nemovitosti. Atraktivita lokality a občanská i dopravní obslužnost je tedy srovnatelná. Budova je čtyřpodlažní, má celkem pouze osm bytových a dvě nebytové jednotky, i podlahová plocha je menší. Oproti oceňované nemovitosti tato nemovitost již prošla částečnou rekonstrukcí. Cena za 50% podíl činí celkem 14 970 000 Kč.

2) Kostnické náměstí, Praha 3:

Druhou stavbou je bytový dům, který stojí přímo na Kostnickém náměstí. Budova má na 5 podlažích celkem 10 jednotek, z toho 9 bytových, s celkovou podlahovou plochou pouhých 490 m², což je méně než poloviční výměra oceňované nemovitosti. Na druhou stranu je však budova celkově v lepším technickém stavu.

3) Vlkova, Praha 3:

Třetí porovnávanou nemovitostí je bytový dům v ulici Vlkova, taktéž na Praze 3. Z mnou porovnávaných bytových domů je tento dům nejmenší a stojí rovněž na nejmenším pozemku ze všech. Jeho podlahová plocha je 379 m². Cena této nemovitosti v nabídkách realitních kanceláří činí 13 490 000 Kč. Nevýhodou této nemovitosti je chybějící půda, výhodou je však celkově lepší technický stav.

4) Bořivojova, Praha 3:

Další nemovitostí v ulici Bořivojova je čtyřpodlažní dům s celkem osmi bytovými a třemi nebytovými jednotkami. Obě nemovitosti v této ulici jsou si velmi podobné, ať už velikostí, technickými parametry, tak samozřejmě lokalitou. Cena za 50% podíl je také podobná, a to 14 990 000 Kč.

5) Blahnickova, Praha 3:

Bytový dům v ulici Blahnickova má celkem čtyři podlaží, disponuje osmi bytovými a jednou nebytovou jednotkou, oproti ostatním nemovitostem není podsklepen. Nemovitost se nachází oproti porovnávané nemovitosti v horší lokalitě s horší občanskou vybaveností. Tato nemovitost je nabízena za částku 20 990 000 Kč.

6) Korunní, Praha 2:

Další porovnávanou nemovitostí je rohový činžovní dům s dvojitým podsklepením a půdou. Na šesti nadzemních podlažích se nachází 20 bytů a 4 administrativní prostory. Podlahová plocha je větší než u nemovitosti v Bořivojově ulici, a to 1500 m². V roce 2009 prošla budova celkovou rekonstrukcí a je tedy v dobrém technickém stavu. Budova se nachází v Korunní ulici na Vinohradech a tudíž je v okolí veškerá občanská vybavenost a dopravní obslužnost je také dobrá. Poloha domu přímo na rušné ulici je však kvůli zvýšenému hluku z projíždějících aut a tramvají nevýhodou. Cena činí 69 990 000 Kč.

7) Lípová, Praha 2:

Poslední z porovnávaných nemovitostí je velký bytový dům stojící v ulici Lípová na Praze 2 na Novém Městě. Oproti ostatním nemovitostem je v havarijním stavu a je u něho nutná kompletní rekonstrukce. Tento objekt však skýtá obrovské možnosti. Je ze všech porovnávaných nemovitostí největší, podlahová plocha měří celkem 1700 m², má sklep i půdu i možnost parkování ve dvoře. Jeho cena je 52 000 000 Kč.

3.2.1.2. Hodnotící kritéria

Jelikož stojí jednotlivé bytové domy na rozdílně velkých pozemcích, které navíc v mnohých případech tvoří velkou část hodnoty celé nemovitosti, je nutné cenu z jednotlivých nabídek realitních kanceláří snížit právě o hodnotu pozemku. Hodnotu pozemku jsem stanovil na základě údajů z Cenové mapy stavebních pozemků hl. m. Prahy a jeho velikosti. Cenu nemovitosti sníženou o hodnotu pozemku jsem následně přepočtl na měrnou jednotku, kterou je m² podlahové plochy domu.

Oceňovanou stavbu jsem poté porovnal s ostatními vybranými stavbami, které se nacházejí v okolí a splňují základní požadavky. Porovnání jsem provedl na základě několika kritérií, ve kterých se dané stavby liší a které mají vliv na hodnotu stavby, např.: množství bytových a nebytových jednotek, její technický stav, zda je součástí nemovitosti půda, kterou by bylo možné v budoucnu využít například pro vestavbu nových bytů, jestli je stavba podsklepená nebo jak je budova vytápěna.

Mezi porovnávanými nemovitostmi jsou dvě, u nichž realitní kanceláře nabízejí pouze poloviční vlastnický podíl. Pro možnost jejich porovnání s ostatními nemovitostmi bylo nutné vynásobit jejich nabídkovou cenu dvakrát. Kromě toho byla hodnota nemovitosti upravena pomocí hodnotícího koeficientu Právní omezení a závazky a to z toho důvodu, že cena polovičního podílu nedosahuje poloviny hodnoty nemovitosti, kterou by měla v případě, že by byla nabízena ke koupi celá, tedy 100% podíl.

Dále kritéria zahrnují i atraktivitu lokality. Jelikož se všechny bytové i nebytové jednotky nacházejí na území Vinohrad a Žižkova, což jsou části Prahy s podobnou atraktivitou, nebude mít ten fakt, v jaké části se daná nemovitost nachází, velký vliv na její cenu. Větší vliv bude mít například vzdálenost nemovitosti od zastávek městské hromadné dopravy, především metra a tramvají. Fakt, že se daná stavba nachází na rušné ulici s tramvajovou nebo silnou automobilovou dopravou, má na hodnotu dané nemovitosti spíše negativní vliv. Přesto, že pro obchodní jednotku v suterénu budovy by byla poloha přímo na rušné ulici výhodou, tak z důvodu velkého množství bytů převládají spíše ty negativní dopady a hodnotu bytového domu to spíše snižuje.

Technické parametry zkoumané nemovitosti:

- | | |
|--------------------------------|-----------------|
| • počet byt. / nebyt. jednotek | 15 |
| • technický stav objektu | špatný |
| • půda, sklep | ano |
| • způsob vytápění | lokální plynové |
| • vzdálenost od metra | 570 m |
| • vzdálenost od tramvaje | 300 m |

Vzdálenost od metra		
vzdálenost		koeficient
od	do	
	450 m	0,90
450 m	750 m	1,00
750 m	1250 m	1,10
1250 m		1,15

Tabulka č. 2 – vzdálenost od metra

Technický stav objektu	
stav	koeficient
špatný	1,00
před rekonstrukcí	0,90
po část. rekonstrukci	0,80
po rekonstrukci v 2009	0,65

Tabulka č. 3 – technický stav objektu

Vzdálenost od tramvaje		
vzdálenost		koeficient
od	do	
	150 m	0,95
150 m	250 m	0,97
250 m	350 m	1,00
350 m	500 m	1,03
500 m		1,05

Tabulka č. 4 – vzdálenost od tramvaje

Rušná ulice		
ano	ne	
1,10	1,00	
Průměrná velikost jednotek		
od	do	koeficient
40 m ²	60 m ²	0,95
60 m ²	80 m ²	1,00
80 m ²	100 m ²	1,05

Tabulka č. 5 – další kritéria

3.2.1.3. Porovnání nemovitostí

Po posouzení jednotlivých kritérií u daných nemovitostí a ohodnocení jejich vlivu na celkovou hodnotu stavby jsem stanovil u každé z nemovitostí redukční koeficient, kterým jsem jednotlivé ceny za m² podlahové plochy upravil a po jejich zprůměrování a vynásobení podlahovou plochou porovnávané nemovitosti jsem získal celkovou cenu bytového domu. K hodnotě bytového domu jsem musel ještě přičíst hodnotu pozemku, na kterém dům stojí. Tu jsem určil podle ceny z cenové mapy. Pozemek o rozloze 305 m² má v dané lokalitě hodnotu 3 373 300 Kč. Celková hodnota porovnávané nemovitosti je tedy 35 249 000 Kč.

Porovnávací metoda - vstupní hodnoty

A. Identifikační údaje	Oceňovaná stavba	stavba č. 1	stavba č. 2	stavba č. 3	stavba č. 4	stavba č. 5	stavba č. 6	stavba č. 7
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Vínohrady	Nové Město
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 2
Ulice	Borňovojsa	Borňovojsa	Kostnické náměstí	Vlkova	Borňovojsa	Blahnickova	Korunní	Lípová
B. Základní údaje pro porovnání								
Prodejní cena celkem	X	29 940 000 Kč	19 990 000 Kč	13 490 000 Kč	29 980 000 Kč	20 990 000 Kč	69 990 000 Kč	52 000 000 Kč
Rozloha pozemku v m2	305	626	162	148	550	160	370	1 128
Cena m2 pozemku z cen. mapy	11 060	10 000	10 350	10 000	10 000	10 350	15 570	25 000
Cena pozemku	3 373 300	6 260 000	1 676 700	1 480 000	5 500 000	1 656 000	5 760 900	28 200 000
Cena stavby bez pozemku	X	23 680 000	18 313 300	12 010 000	24 480 000	19 334 000	64 229 100	23 800 000
Podlahová plocha v m2	1 052	800	490	379	900	450	1 500	1 700
Prodejní cena za m2	X	29 600	37 374	31 689	27 200	42 964	42 819	14 000
C. Základní parametry								
Počet byt./nebyt. jednotek	15	10	10	8	11	9	24	17
Prům. velikost jednotky v m2	70	80	49	47	82	50	63	100
Právní omezení a závazky	ne	pouze 50% podíl	ne	ne	pouze 50% podíl	ne	ne	ne
D. Technické parametry								
Technický stav objektu	špatný stav	po část. reko.	před reko.	před reko.	po část. reko.	po část. reko.	po reko. 2009	špatný stav
Půda	ano	ne	ano	ne	ano	ano	ano	ano
Sklep	ano	ano	ano	ano	ano	ne	ano (2x)	ano
Způsob vytápění	plyn. lokální WAV	plyn. lokální WAV	lokální elektrické	plyn. lokální WAV	plyn. lokální WAV	plyn. lokální WAV	plyn. lokální WAV	plyn. lokální WAV
D. Lokality								
Vzdálenost od metra	570	790	1100	910	780	1000	630	390
Vzdálenost od tramvaje	300	370	300	360	400	220	120	110
Na rušné ulici	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ano	ano

Tabulka č. 6 - PM - vstupní hodnoty - současný stav

Porovnávací metoda - porovnání

	stavba č. 1	stavba č. 2	stavba č. 3	stavba č. 4	stavba č. 5	stavba č. 6	stavba č. 7
A. Identifikační údaje							
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Vinohrady	Nové Město
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 2
Ulice	Bořivojova	Kostnické náměstí	Vlkova	Bořivojova	Blahnikova	Korunní	Lípová
B. Základní údaje pro porovnání							
Prodejní cena celkem	29 940 000 Kč	19 990 000 Kč	13 490 000 Kč	29 980 000 Kč	20 990 000 Kč	69 990 000 Kč	52 000 000 Kč
Rozloha pozemku v m2	305	162	148	550	160	370	1 128
Cena m2 pozemku z cen. mapy	11 060	10 350	10 000	10 000	10 350	15 570	25 000
Cena pozemku	3 373 300	1 676 700	1 480 000	5 500 000	1 656 000	5 760 900	28 200 000
Cena stavby bez pozemku	23 680 000	18 313 300	12 010 000	24 480 000	19 334 000	64 229 100	23 800 000
Podlahová plocha v m2	800	490	379	900	450	1 500	1 700
Prodejní cena za m2	29 600	37 374	31 689	27 200	42 964	42 819	14 000
C. Základní parametry							
Prům. velikost jednotky v m2	1,00	0,95	0,95	1,05	0,95	1,00	1,05
Právní omezení a závazky	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00	1,00
D. Technické parametry							
Technický stav objektu	1,00	0,90	0,90	0,80	0,80	0,65	1,00
Půda	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Sklep	1,00	1,00	1,00	1,00	1,03	0,98	1,00
Způsob vytápění	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
D. Lokalita							
Vzdálenost od metra	1,00	1,10	1,10	1,10	1,10	1,00	0,90
Vzdálenost od tramvaje	1,00	1,00	1,03	1,03	0,97	0,95	0,95
Na rušné ulici	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
Redukční koeficient	X	1,035	0,988	1,142	0,835	0,666	0,988
Redukovaná cena za m2	X	32 839 Kč	31 311 Kč	31 064 Kč	35 886 Kč	28 503 Kč	13 825 Kč
Průměrná cena za m2			30 299 Kč				
Cena budovy bez pozemku			31 874 792 Kč				
Porovnávací hodnota nemovitosti po zaokrouhlení							35 249 000 Kč

Tabulka č. 7 – PM – porovnání – současný stav

3.2.2. Investiční výhled

3.2.2.1. Seznam nákladů a výnosů

U první ze tří variant, která zahrnuje pouze prodej nemovitosti v současném stavu, není výčet nákladů a výnosů příliš obsáhlý. Jediným výnosem je zde prodej dané nemovitosti. Jelikož se u všech porovnávaných nemovitostí vycházelo z prodejní ceny bez provize realitní kanceláře, následně upravená hodnota nemovitosti bude přímo výnosem, který již nebude nutné snižovat o žádnou částku spojenou přímo s jejím prodejem.

Z dané částky však bude nutné odečíst daň z převodu nemovitostí a také správní poplatky ve výši 1 000 Kč za zápis do katastru nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí je vypočítávána z celkové prodejní/kupní ceny nemovitosti a je ve výši 4%. Jelikož současný majitel danou nemovitost zdědil po majiteli, který nemovitost vlastnil déle než 5 let, je tato transakce osvobozena od platby daně z příjmu a tudíž není zahrnuta mezi náklady této varianty.

3.2.2.2. Průběh cashflow

Investiční výhled u všech tří variant je pro srovnání vytvořen na dobu 30 let. U této varianty se po prodeji dané nemovitosti do budoucna nepočítá s jakýmkoliv využitím získaných prostředků. Výhodou této varianty však je, že tuto možnost nabízí a je možné získané prostředky dále investovat. Jelikož se jedná pouze o porovnání jednotlivých variant, nejsou určité vnější vlivy, jako je například výše inflace, zahrnuty do výpočtů, jejich vliv se projeví poměrově stejně u všech variant.

Z tabulky je patrné, že po odečtení všech výdajů od celkové prodejní ceny nemovitosti vychází celkový investiční výnos této varianty na částku 33 838 040 Kč.

	rok č. 1	rok č. 2	rok č. 3	rok č. 4	rok č. 5	rok č. 6	rok č. 7	rok č. 8	rok č. 9	rok č. 10	rok č. 11	rok č. 12	rok č. 13	rok č. 14	rok č. 15
VÝNOSY															
Prodej nemovitosti	35 249 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NAKLADY															
Daň z převodu nemovitosti	1 409 960	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poplatek - katastr nemovitostí	1 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM ROČNĚ	33 838 040	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040
VÝNOSY															
Prodej nemovitosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NAKLADY															
Daň z převodu nemovitosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poplatek - katastr nemovitostí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM ROČNĚ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CELKEM	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040	33 838 040

Tabulka č. 8 – průběh CF – 1. varianta

3.3. Varianta č. 2 – rekonstrukce nemovitosti a její další využití

Oproti Variantě č. 1 již tato druhá varianta počítá s budoucím využitím dané nemovitosti. Protože je však budova ve velmi špatném technickém stavu a v současné době není možné ji obývat, bude před samotným budoucím využitím nutná její kompletní rekonstrukce. Na tuto rekonstrukci byl již v minulosti zpracován projekt včetně položkového rozpočtu. Kompletní projektová dokumentace rekonstrukce je k nahlédnutí v příloze č. 5 Projektová dokumentace rekonstrukce. Kromě rekonstrukce objektu obsahuje projekt i vestavbu a nástavbu bytů v podkroví budovy a přístavbu nového výtahu. Tím by tak mohly vzniknout další prostory k budoucímu využití.

Abychom mohli stanovit finanční náročnost této druhé varianty, je nejprve nutné zjistit celkové náklady stavby. Ty jsou dány propočtem stavby, do kterého jsou kromě již zmíněných nákladů na samotnou rekonstrukci (položkový rozpočet) zahrnuty i ostatní náklady spojené s realizováním rekonstrukce. Těmi jsou náklady na umístění stavby, které zahrnují například zařízení staveniště, dále pak náklady na projektové a průzkumné práce nebo na provozní soubory.

Rekonstrukcí vzniknou v tomto objektu jak bytové, nebytové, tak i komerční prostory, které je možné využít. V této variantě je počítáno s prodejem veškerých bytových jednotek a pronájmem komerčních prostor a jednotek nebytových. Právě výnos z prodeje bytů a následný pronájem nebytových a komerčních prostor budou v této variantě tvořit hlavní příjmy. Prodejní ceny bytů a stejně tak i výše nájemného je stanovena porovnávací metodou na základě analýzy trhu s nemovitostmi.

Jelikož majitel nemovitosti v současné době nevlastní žádné finanční prostředky, které by bylo možné použít, bude kompletní rekonstrukce budovy potřeba financovat pomocí hypotéčního úvěru.

3.3.1. Rekonstrukce nemovitosti

3.3.1.1. Popis rekonstrukce

Rekonstrukce stavby je rozdělena na dvě etapy, které by se mohly realizovat odděleně, nyní však budou realizovány současně, aby byla zkrácena celková doba výstavby a zároveň byly v co největší míře sníženy náklady na celou rekonstrukci.

První etapa zahrnuje udržovací práce v 1. – 5.NP bytového domu. Z architektonického hlediska na vnějším vzhladu domu udržovací práce nic nemění. Okna se budou buď repasovat, nebo se budou měnit za nová, která se provedou jako repliky stávajících rámců s vsazením kvalitnějšího zasklení. V principu dispozičního řešení zůstane zachované členění na hlavní obytné místnosti a střední trakt se sociálním zázemím. V tomto středním traktu však dojde ke kompletní rekonstrukci. V bytech se zruší komory a zvětší se o ně plocha koupelen. V zázemí

každého bytu se počítá se sestavou pro pračku, kotel a ohřívač TUV. Kuchyňský kout bude vestavěný do obytné místnosti směřující do ulice Bořivojova.

Udržovací práce zahrnují kromě opravy stropních konstrukcí kompletní výměnu rozvodů a sítí, přestavbu sociálního zázemí a nové povrchové úpravy (obklady, dlažby, omítky, podlahy, podhledy). Vstupní dveře do bytů projdou repasí, okna budou buď repasovaná, nebo nová jako repliky. Vnitřní dveře v bytech jsou navrženy nové. Na podlahách ve středním traktu, který obsahuje sociální zázemí a předsíně, bude pod dlažby provedena stěrková hydroizolace. Stejně tak bude provedena stěrková hydroizolace pod rekonstruované nášlapné vrstvy na mezipodestách před vstupem do jednotlivých stanic výtahu. Příčky v sociálním zázemí jsou navrženy z pórobetonových příček Ytong. Interiérové příčky v obytných místnostech jsou navrženy jako lehké konstrukce ze SDK desek.

Veškeré stávající zařizovací předměty, radiátory a plynová topidla budou demontována a zlikvidována. Dům bude mít nové standardní vnitřní rozvody kanalizace, vody, plynu, silnoproudu a slaboproudu, místnosti bez oken budou opatřeny nuceným odtahem vzduchu. Vytápění je řešeno jako teplovodní etážový rozvod s nezávislým okruhem a topným zdrojem pro každou bytovou i nebytovou jednotku. Suterén a podkroví bude vytápěn plynovými kotli, ostatní jednotky potom pomocí elektrokotle. Na střeše budou umístěny dvě kondenzační jednotky pro rozvod klimatizace v mezonetových bytech.

Druhá etapa rekonstrukce stavby zahrnuje stavební úpravy v 1.PP, vestavbu a nástavbu bytů v podkroví a přístavbu výtahu. Tvarové řešení vychází z potřeby ekonomického využití volného prostoru krovu. Směrem do ulice zůstává stávající tvar střechy zachovaný a pro prosvětlení podstřešního prostoru jsou do něj zakomponována dvě ateliérová okna a po dvou střešních oknech formátu 60/60 v horní řadě. Krytina bude po výměně konstrukce krovu vyměněna za novou keramickou nebo betonovou tašku.

Směrem do dvora dojde k nástavbě části fasády v 6.NP a ustupujícího podlaží v 7.NP v duchu řešení ostatních bytových domů ve vnitrobloku. Nastavená část fasády bude respektovat okenní osu stávajících podlaží. Ustupené podlaží bude naopak odlehčené větším poměrem prosklené plochy, která svojí tmavší plochou lépe zapadne do střešní krajiny podobných nástaveb ve vnitrobloku, než světlá hmotná plocha omítky. Omítka dvorní fasády bude sjednocena novým nátěrem ve světlé pískové barvě.

V suterénních prostorách se počítá s univerzálně využitelným pronajimatelným obchodním prostorem. Zázemí obchodní jednotky obsahuje WC pro zaměstnance, denní místnost a úklidovou místnost s výlevkou. Další členění prostoru bude řešit případný nájemce.

Na dvoře vznikne nová úprava s organicky tvarovaným okrajem dlažby a květináči pro popínavé rostliny. Přístřešek na popelnice bude zakomponovaný mezi květináče do vnějšího rohu. Ve dvorním traktu je naplánovaná též přístavba výtahové šachty. Výtahová šachta bude mít ocelovou konstrukci opláštěnou bezpečnostními skly, takže skrz průhlednou konstrukci zůstane

patrná původní grafika dveřních výplní na mezipodestách. Výtah bude jezdit od mezipodesty mezi 1. a 2.NP a pod touto úrovní bude konstrukce výtahové šachty podchozí, aby zůstal zachovaný pohodlný přístup na dvůr.

Přístavba výtahu řeší také pohodlnější přístup do plánované vestavby dvou mezonetových bytů v podkroví. Tyto dva byty vzniknou v prostoru současné volné půdy, střešní rovina směrem do dvora projde změnou tvaru v duchu původního projektu, ovšem se zjemněním ustoupeným podlažím v horní úrovni mezonetu. Vznikne tak terasa orientovaná do dvora. Oba mezonety mají víceméně symetrickou dispozici se vstupní předsíní, velkým obývacím pokojem a kuchyní pod šikmou střechou směrem do ulice a třemi pokoji resp. ložnicemi. Jedna na úrovni 6.NP směrem do dvora, druhá s terasou v 7.NP a třetí pokoj je situovaný směrem do ulice pod hřebenem střechy.

Stavební úpravy v 1.PP obsahují vybourání podlahy, stávajících nenosných příček a několika prostupů v nosných konstrukcích a bývalých komínových zdech. Ve dvorním traktu dojde k odkopání suterénního zdiva a provedení hydroizolačních opatření. Zároveň se vybourají zchátralé kůlničky, dvůr se nově předláždí a do potřebné hloubky se proveden založení pro výtahovou šachtu. Od roviny stropu 5.NP bude vybudována nová konstrukce krovu, směrem do dvora bude dozděno 6.NP a v 7.NP vznikne ustoupené podlaží s terasou. Výška hřebene a geometrie střešní roviny směrem do ulice se nemění. Nová dlažba ve dvoře bude provedena do štěrkového kladecího souvrství s betonovými nebo kamennými dlažebními prvky.

Z důvodu charakteru objektu, umístění a lokality není možné provedení zlepšení tepelně technických vlastností stávajících obvodových konstrukcí domu (fasády do uliční i dvorní části). Navrženo je zateplení podlahy na terénu v 1.PP a repase stávajících výplní otvorů.

Původní návrh domu nebyl přizpůsobený pro bezbariérové používání a ani při rekonstrukci se nepočítá s jeho přizpůsobením. V době svého vzniku bylo běžné, že se bytové domy projektovaly se zvýšeným přízemím, které je z okolního terénu dosažitelné pouze po schodišti. Vytvořit při rekonstrukci bezbariérový dům by tedy bylo neúměrně nákladné.

Celkovou rekonstrukcí vzniknou v objektu následující bytové a nebytové jednotky a komerční prostor v suterénu:

SEZNAM BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH JEDNOTEK

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m2)	Podlaží	Název místnosti	Výměra (m2)	
1.PP	KOMERČNÍ PROSTOR	106,74	4. NP	BYT 10	48,96	
	OBCHOD	46,25		PŘEDSÍŇ	5,41	
	DENNÍ MÍSTNOST	17,25		KOUPELNA	3,20	
	HLAVNÍ UZÁVĚR VODY	4,15		WC	1,63	
	ZÁZEMÍ OBCHODU	27,67		OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	18,50	
	CHODBA	5,91		LOŽNICE	20,22	
	ÚKLID + TECHNOLOGIE	3,24		BYT 11	28,00	
	WC + UMYVADLO	2,27		PŘEDSÍŇ	2,37	
1.NP	NEBYTOVÝ PROSTOR 1	42,19	KOUPELNA	2,10		
	PŘEDSÍŇ	5,29	WC	0,97		
	KANCELÁŘ	15,55	KOMORA	0,60		
	KANCELÁŘ	16,20	POKOJ	21,96		
	KUCHYŇKA	2,63	BYT 12	50,98		
	KOUPELNA + WC	2,52	PŘEDSÍŇ	5,90		
	NEBYTOVÝ PROSTOR 2	18,46	KOUPELNA	2,86		
	PŘEDSÍŇ	4,14	WC	1,66		
	WC	1,24	OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	20,07		
	KANCELÁŘ	13,08	LOŽNICE	20,49		
	NEBYTOVÝ PROSTOR 3	46,83	5. NP	BYT 13	49,34	
	PŘEDSÍŇ	5,49		PŘEDSÍŇ	5,41	
	KOUPELNA + WC	2,45		KOUPELNA	3,20	
	KUCHYŇKA	2,42		WC	1,63	
KANCELÁŘ	18,11	OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ		18,50		
KANCELÁŘ	18,36	LOŽNICE		20,60		
BYT 4	48,13	BYT 14		28,00		
PŘEDSÍŇ	5,41	PŘEDSÍŇ		2,37		
KOUPELNA	3,20	KOUPELNA	2,10			
WC	1,63	WC	0,97			
OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	18,13	KOMORA	0,60			
LOŽNICE	19,76	POKOJ	21,96			
2. NP	BYT 5	27,59	BYT 15	50,98		
	PŘEDSÍŇ	2,37	PŘEDSÍŇ	5,90		
	KOUPELNA	2,10	KOUPELNA	2,86		
	WC	0,97	WC	1,66		
	KOMORA	0,60	OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	20,07		
	POKOJ	21,55	LOŽNICE	20,49		
	BYT 6	50,14	6. - 7. NP	BYT 16	127,84	
	PŘEDSÍŇ	5,90		PŘEDSÍŇ	4,44	
	KOUPELNA	2,86		ŠATNA	2,17	
	WC	1,66		KOUPELNA + WC	6,27	
	OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	19,72		OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	40,11	
	LOŽNICE	20,00		LOŽNICE	17,32	
	3. NP	BYT 7		48,13	SCHODIŠTĚ + CHODBA	7,82
		PŘEDSÍŇ		5,41	KOUPELNA + WC	5,38
KOUPELNA		3,20		POKOJ	13,56	
WC		1,63		LOŽNICE + ŠATNA	16,22	
OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ		18,13		TERASA	14,55	
LOŽNICE		19,76		BYT 17	128,34	
BYT 8		27,59		PŘEDSÍŇ	5,31	
PŘEDSÍŇ		2,37		ŠATNA	1,95	
KOUPELNA	2,10	KOUPELNA + WC	6,27			
WC	0,97	OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	40,36			
KOMORA	0,60	LOŽNICE	16,92			
POKOJ	21,55	SCHODIŠTĚ + CHODBA	7,82			
BYT 9	50,14	KOUPELNA + WC	5,38			
PŘEDSÍŇ	5,90	POKOJ	13,56			
KOUPELNA	2,86	LOŽNICE + ŠATNA	16,22			
WC	1,66	TERASA	14,55			
OBÝVACÍ POKOJ + KUCHYNĚ	19,72					
LOŽNICE	20,00					

Tabulka č. 9 – seznam jednotek

3.3.1.2. Rozpočet rekonstrukce

Na základě projektové dokumentace rekonstrukce daného stavebního objektu a dodaného výkazu výměr byl vytvořen daný položkový rozpočet. Zahrnuje veškeré náklady spojené s dokončením daného stavebního díla včetně demolice zchátralých objektů ve dvoře, nástavby bytů v 6. NP a 7. NP a přístavby výtahu. Součástí rozpočtu jsou rovněž i vedlejší rozpočtové náklady, kam jsou zahrnuty náklady na zařízení staveniště nebo poplatky za zábory veřejného prostranství. Kompletní položkový rozpočet rekonstrukce dané nemovitosti včetně všech jeho příloh je v Příloze č. 6 – Rozpočet rekonstrukce.

Stavební úpravy BD Bořivojova 1252/4 Praha 2	
Rekapitulace	
Popis	Cena
SO_01: Stavební úpravy BD	24 154 194
000: Demolice objektů	61 314
001: Zemní práce	71 517
002: Základy	61 805
003: Svislé konstrukce	309 765
004: Vodorovné konstrukce	412 075
005: Komunikace	56 149
006: Úpravy povrchu	1 386 204
009: Ostatní konstrukce a práce	1 764 115
021: Silnoproud	968 765
022: Slaboproud	750 545
024: Vzduchotechnika	560 137
099: Přesun hmot HSV	243 714
711: Izolace proti vodě	123 790
713: Izolace tepelné	205 410
720: Zdravotní technika	2 555 796
730: Ústřední vytápění	1 736 608
762: Konstrukce tesařské	543 171
763: Konstrukce montované	1 742 964
764: Konstrukce klempířské	218 207
765: Krytiny tvrdé	84 639
766: Konstrukce truhlářské	2 868 328
767: Konstrukce zámečnické	253 157
771: Podlahy z dlaždic	21 507
772: Podlahy z kamene	691 184
775: Podlahy dřevěné	1 058 070
782: Obklady z kamene	2 491 170
784: Malby	134 194
790: Výtahy a plošiny	1 368 870
VRN: Vedlejší rozpočtové náklady	1 411 024
Celkem (bez DPH)	24 154 194
DPH	3 623 129
Celkem (včetně DPH)	27 777 323

Tabulka č. 10 – rozpočet rekonstrukce

3.3.1.3. Celkové náklady stavby

Celkové náklady stavby byly zjištěny pomocí propočtu. Jelikož byl k dané rekonstrukci zpracován rozpočet stavebních objektů, nemusel tedy být oddíl III. Stavební objekty počítán přes obestavěný prostor a cenové ukazatele ve stavebnictví, ale jeho cena byla převzata z daného rozpočtu. Obdobným způsobem byla stanovena cena provozních souborů, v tomto případě pouze budovaného výtahu a také oddílu VI. Náklady na umístění stavby, kde byla rovněž cena převzata přímo z rozpočtu.

Cena projektových a průzkumných prací byla stanovena podle výkonového a honorářového řádu. Budova byla dle kritérií zařazena do III. honorářové zóny. Na základě výše základních rozpočtových nákladů stavby a dané honorářové zóny byly pomocí interpolace hodnot celkového základního honoráře v % ve výkonovém a honorářovém řádu stanoveny náklady na projektové a průzkumné práce.

- Započitatelné náklady – 21 137 430 Kč
- Honorářová zóna – III.

20 000 000 Kč => 8,26% - 10,04% => Ø 9,150%

30 000 000 Kč => 7,84% - 9,58% => Ø 8,725%

$$\text{Minimum} = 8,26 + (7,87 - 8,26) \times (21\,137\,430 - 20\,000\,000) / (30\,000\,000 - 20\,000\,000) = 8,22\%$$

$$\text{Maximum} = 10,04 + (9,58 - 10,04) \times (21\,137\,430 - 20\,000\,000) / (30\,000\,000 - 20\,000\,000) = 9,99\%$$

21 137 430 Kč => 8,22% - 9,99% => Ø 9,102%

Celková cena stavebních objektů je dána zpracovaným položkovým rozpočtem, od kterého musely být odečteny náklady na vybudování výtahu a také vedlejší rozpočtové náklady, které jsou uvedeny v jiných oddílech. V oddílu Provozní soubory jsou zahrnuty právě náklady na vybudování nového osobního výtahu, výše nákladů byla převzata z daného rozpočtu rekonstrukce celého bytového domu. Stejně tak i hodnota v oddílu Náklady na umístění stavby byla převzata z tohoto rozpočtu.

V oddílu X. Náklady hrazené z provozních prostředků byly vyčísleny náklady na vybudování kuchyněk v jednotlivých nebytových prostorech a kuchyní ve všech bytech. Ve dvou velkých mezonetových bytech v 6. NP a 7. NP je uvažováno s většími kuchyněmi s vyšším standardem. Ostatní náklady, rezerva a náklady na kompletační činnost byly stanoveny jako procento ze základních rozpočtových nákladů.

Pomocí daného propočtu byly stanoveny celkové náklady stavby, tedy rekonstrukce daného bytového domu, ve výši přibližně 30 683 000 Kč.

Rekapitulace propočtu			
Číslo hlavy	Název hlavy	Cena bez DPH	Cena s DPH
I.	Projektové a průzkumné práce	1 945 489	2 354 041
II.	Provozní soubory	1 368 870	1 656 333
III.	Stavební objekty	21 374 300	25 862 903
IV.	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0	0
V.	Umělecká díla	0	0
VI.	Náklady na umístění stavby	1 411 024	1 707 339
VII.	Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách	427 486	517 258
VIII.	Rezerva - nepředvídatelné náklady	1 709 944	2 069 032
IX.	Jiné investice	0	0
X.	Náklady hrazené z provozních prostředků	2 125 000	2 571 250
XI.	Nehmotný investiční majetek	0	0
XII.	Kompletační činnost	320 615	387 944
Celkové náklady stavby		30 682 727 Kč	37 126 100 Kč

I. Projektové a průzkumné práce

Honorářová zóna	III.
ZRN	21 374 300 Kč
Procento	9,10%
Projektové a průzkumné práce	1 945 489 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	408 553 Kč
<i>Projektové a průzkumné práce s DPH</i>	<i>2 354 041 Kč</i>

číslo VF	název VF	zkratka VF	%	cena	cena s DPH
VF 1	příprava zakázky	PPR	1,0	19 455	23 540
VF 2	návrh/studie stavby	STS	13,0	252 914	306 025
VF 3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15,0	291 823	353 106
VF 4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22,0	428 008	517 889
VF 5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28,0	544 737	659 132
VF 6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavatelé	DZS	7,0	136 184	164 783
VF 7	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1,0	19 455	23 540
VF 8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ATD / ITD	11,0	214 004	258 945
VF 9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2,0	38 910	47 081
celkem:				1 945 489 Kč	2 354 041 Kč

II. Provozní soubory

Osobní výtah	1 368 870 Kč
Provozní soubory	1 368 870 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	287 463 Kč
<i>Provozní soubory s DPH</i>	<i>1 656 333 Kč</i>

IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy

Nevyskytuje se

V. Umělecká díla

Nevyskytují se

VI. Náklady na umístění stavby

(náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy, horská přírážka,...)

Náklady na umístění stavby	1 411 024 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	296 315 Kč
<i>Náklady na umístění stavby s DPH</i>	<i>1 707 339 Kč</i>

VII. Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách

(odvody, daně, poplatky, vytyčení stavby, patenty a licence, vynětí ze zem. půdy,...)

ZRN	21 374 300 Kč
Procento	2%
Ostatní náklady	427 486 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	89 772 Kč
<i>Ostatní náklady s DPH</i>	<i>517 258 Kč</i>

VIII. Rezerva - nepředvídatelné náklady

ZRN	21 374 300 Kč
Procento	8%
Rezerva	1 709 944 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	359 088 Kč
<i>Rezerva s DPH</i>	<i>2 069 032 Kč</i>

IX. Jiné investice

Pozemek je ve vlastnictví majitele nemovitosti viz. výpis z katastru nemovitostí

X. Náklady hrazené z provozních prostředků

(kuchyně do všech bytů, kuchyňky do nebytových prostor)

3 x kuchyňka	225 000 Kč
12 x kuchyň standart	1 500 000 Kč
2 x kuchyň nadstandart	400 000 Kč
Vybavení objektu celkem	2 125 000 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	446 250 Kč
<i>Vybavení objektu s DPH</i>	<i>2 571 250 Kč</i>

XI. Nehmotný investiční majetek

Nevyskytuje se

XII. Kompletační činnost

(koordinace subdodavatelů)

ZRN	21 374 300 Kč
Procento	1,5%
Kompletační činnost	320 615 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	67 329 Kč
<i>Kompletační činnost s DPH</i>	<i>387 944 Kč</i>

3.3.2. Využití nemovitosti

Rekonstrukcí dané budovy vznikly jak bytové, nebytové, tak i komerční prostory. Všechny bytové jednotky jsou určeny k okamžitému prodeji a nebudou již ve vlastnictví majitele nemovitosti.

Ve sníženém přízemí budovy vznikne jeden velký komerční prostor o podlahové ploše celkem 106,74 m², který je přístupný přímo z ulice Bořivojova. Ačkoliv je umístěn v 1.PP, disponuje daný prostor dostatkem denního světla a je možné ho využívat bez jakéhokoliv omezení. Jednotka je vybavena sociálním zázemím včetně úklidové místnosti.

O podlaží výše v 1.NP se nacházejí tři nebytové prostory o velikostech 18,46 m², 42,19 m² a 46,83 m². Všechny jsou přístupné ze společné chodby domu, osvětlení denním světlem je zajištěno pomocí velkých špaletových oken. Dvě větší nebytové jednotky jsou rozděleny na dvě menší samostatné místnosti. Každá jednotka má své vlastní sociální zařízení a malou kuchyňku. Z tohoto důvodu je využití těchto nebytových prostor velice široké.

3.3.2.1. Hodnotící kritéria

Na výši nájemného nebytových jednotek i na cenu prodávaných bytových jednotek mají vliv především tři základní atributy, a to velikost daná podlahovou plochou, dále technický stav budovy i samotné jednotky včetně například způsobu vytápění (estetický vliv, bezpečnost provozu, spotřeba energie a ekonomická náročnost) nebo nutnosti provést rekonstrukci. V neposlední řadě je důležitým hodnotícím kritériem lokalita.

Jelikož se všechny bytové i nebytové jednotky nacházejí na území Vinohrad a Žižkova, což jsou části Prahy s podobnou atraktivitou, nebude mít ten fakt, v jaké části se daná nemovitost nachází, velký vliv na její cenu. Větší vliv bude mít například vzdálenost nemovitosti od zastávek městské hromadné dopravy, především metra a tramvají. U bytových jednotek bude hrát dále pozitivní roli případný výhled do parku nebo jiné zeleně, což obecně zvyšuje hodnotu nemovitosti. Fakt, že se daná stavba nachází na rušné ulici s tramvajovou nebo silnou automobilovou dopravou, má na různé druhy nemovitostí jiný vliv (pro byty je to negativní fakt, naopak u obchodní jednotky se jedná o fakt pozitivní, jelikož zpravidla zaručuje větší množství osob a potenciálních zákazníků).

Technické parametry zkoumané nemovitosti:

- technický stav/atraktivita prostor výborný/á
- způsob vytápění plynové etážové
- vzdálenost od metra 570 m
- vzdálenost od tramvaje 300 m
- rušná ulice ne
- výhled do zeleně ne

Technický stav/atraktivita prostor		
stav	koeficient	
	od	do
výborný/á		1,00
dobrý/á	1,05	1,10
špatný/á	1,15	1,20
velmi špatný/á	1,25	1,30

Tabulka č. 11 – technický stav

Vzdálenost od metra		
vzdálenost		koeficient
od	do	
	450 m	0,90
450 m	750 m	1,00
750 m	1250 m	1,10
1250 m		1,15

Tabulka č. 12 – vzdálenost od metra

Vzdálenost od tramvaje		
vzdálenost		koeficient
od	do	
	150 m	0,95
150 m	250 m	0,97
250 m	350 m	1,00
350 m	500 m	1,03
500 m		1,05

Tabulka č. 13 – vzdálenost od tramvaje

Rušná ulice			
	Kom. Pr.	Nebyt. Pr.	Byt. Pr.
ano	0,90	1,05	1,10
ne	1,00	1,00	1,00
Výhled do zeleně			
	Kom. Pr.	Nebyt. Pr.	Byt. pr.
ano	-	-	0,95
ne	-	-	1,00

Tabulka č. 14 – další kritéria

3.3.2.2. Porovnání komerčních prostor

Jako podklad pro porovnávací metodu pro zjištění průměrné ceny za nájem komerčních prostor v dané lokalitě jsem vybral celkem sedm inzerátů realitních kanceláří. Všechny splňují několik základních kritérií. Dané nemovitosti jsou na Praze 2 nebo 3 v oblasti Žižkova a Vinohrad, komerční prostor se nachází buď ve sníženém, nebo ve zvýšeném přízemí a jejich podlahová plocha je v rozmezí 80 až 140 m². Veškeré komerční prostory mají vlastní sociální zázemí a připojení k internetu. Naopak se liší v technickém stavu budovy i samotných komerčních prostor nebo například ve způsobu vytápění. Výše nájemného se pohybuje v rozmezí od 11 000 Kč/měsíc za nejmenší jednotku až po 40 000 Kč/měsíc za větší komerční prostory.

Po přepočtu výše nájemného podle podlahové plochy komerčních prostor a po zohlednění hodnotících kritérií vychází průměrně nájemné okolo 136 Kč/m²/měsíc. Jedná se o měsíční nájemné bez poplatků za energie a další služby.

Inzeráty s nabídkou všech porovnávaných nemovitostí jsou v Příloze č. 7 – Porovnávané nemovitosti – komerční prostor.

Komerční prostor v dané zkoumané nemovitosti má podlahovou plochu 107 m² a měsíční nájemné bez dalších poplatků tedy vychází podle porovnávací metody přibližně na 29 500 Kč/měsíc.

Porovnávací metoda - vstupní hodnoty

A. Identifikační údaje	Vlastní kom. prostor	kom. prostor č. 1	kom. prostor č. 2	kom. prostor č. 3	kom. prostor č. 4	kom. prostor č. 5	kom. prostor č. 6	kom. prostor č. 7
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Vínohrady	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Vínohrady	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Čajkovského	Slezská	Příbyslavská	Seifertova	Bořivojova	Mánesova	Víta Nejedlého
B. Základní údaje pro porovnání								
Celková nájemní cena za měsíc	X	40 000 Kč	40 000 Kč	20 000 Kč	33 000 Kč	19 490 Kč	33 000 Kč	11 000 Kč
Podlahová plocha v m ²	107	137	98	100	122	115	143	80
Nájemní cena za m ² za měsíc	X	292	408	200	270	169	231	138
C. Technické parametry								
Atraktivita prostor	výborná	dobrá	špatná	velmi špatná	špatná	dobrá	dobrá	dobrá
Způsob vytápění	plyn. etážové	lokální plynové	lokální elektrické	ústřední plynové	ústřední plynové	ústřední plynové	lokální plynové	plyn. etážové
D. Lokalita								
Vzdálenost od metra	570	750	270	930	840	810	550	870
Vzdálenost od tramvaje	300	320	300	245	170	315	115	370
Na rušné ulici	ne	ne	ano	ne	ano	ne	ne	ne

Tabulka č. 15 – PM – vstupní hodnoty – komerční prostor

Porovnávací metoda - porovnání

A. Identifikační údaje	Vlastní kom. prostor	kom. prostor č. 1	kom. prostor č. 2	kom. prostor č. 3	kom. prostor č. 4	kom. prostor č. 5	kom. prostor č. 6	kom. prostor č. 7
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Vinohrady	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Vinohrady	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Čajkovského	Slezská	Přibyslavská	Seifertova	Bořivojova	Mánesova	Víta Nejdlého
B. Základní údaje pro porovnání								
Celková nájemní cena za měsíc	X	40 000 Kč	40 000 Kč	20 000 Kč	33 000 Kč	19 490 Kč	33 000 Kč	11 000 Kč
Podlahová plocha v m2	107	137	98	100	122	115	143	80
Nájemní cena za m2 za měsíc	X	292	408	200	270	169	231	138
C. Technické parametry								
Atraktivita prostor	1,00	1,05	1,15	1,30	1,20	1,05	1,05	1,05
Způsob vytápění	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00
D. Lokalita								
Vzdálenost od metra	1,00	1,00	0,90	1,10	1,10	1,10	1,00	1,10
Vzdálenost od tramvaje	1,00	1,00	1,00	0,97	0,97	1,00	0,95	1,03
Na rušné ulici	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
Redukční koeficient	X	1,103	1,025	1,387	1,152	1,155	1,047	1,190
Redukovaná cena za m2 za měsíc	X	322 Kč	418 Kč	277 Kč	312 Kč	196 Kč	242 Kč	164 Kč
Průměrná cena za měsíc		29 434 Kč						
Nájemní cena po zaokrouhlení (komerční prostor)		29 500 Kč						

Tabulka č. 16 – PM – porovnání – komerční prostor

3.3.2.3. Porovnání nebytových jednotek

V dané nemovitosti v Bořivojově ulici se nacházejí celkem tři nebytové jednotky o velikostech 18,46 m², 42,19 m² a 46,83 m². Všechny tři jsou umístěny v 1.NP s přístupem ze společné chodby domu. Každá má své vlastní sociální zařízení a malou kuchyňku. Z nabídky realitních kanceláří jsem vybral také sedm nebytových jednotek, které se nacházejí ve stejné lokalitě a velikostně i kvalitativně odpovídají daným třem jednotkám. Většina jednotek se však nachází v budovách s horším technickým stavem a ani většina nebytových jednotek neodpovídá nově zrekonstruovaným prostorům ve zkoumané nemovitosti. Hodnotu nájemného bylo tedy nutné upravit pomocí redukčního koeficientu, aby byly jednotlivé ceny porovnatelné. Průměrné nájemné za jeden metr čtverečný za měsíc vychází přibližně 215 Kč/m²/měsíc.

Inzeráty s nabídkou všech porovnávaných nemovitostí jsou v Příloze č. 8 – Porovnávané nemovitosti – nebytové jednotky.

U nejmenší nebytové jednotky s podlahovou plochou 18,46 m² vychází měsíční nájemné bez poplatků na 4 200 Kč/měsíc. Pro další dvě větší jednotky vychází nájemné na 9 600 Kč/měsíc (jednotka s podlahovou plochou 42,19 m²) a 10 600 Kč/měsíc (jednotka s podlahovou plochou 46,83 m²).

Porovnávací metoda - vstupní hodnoty

A. Identifikační údaje	Vlastní neb. prostor	neb. prostor č. 1	neb. prostor č. 2	neb. prostor č. 3	neb. prostor č. 4	neb. prostor č. 5	neb. prostor č. 6	neb. prostor č. 7
Katastrální území	Žižkov	Vínohrady	Žižkov	Žižkov	Vínohrady	Vínohrady	Žižkov	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 2	Praha 3	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Mánesova	Prokopova	Kubelíkova	Chopinova	Mánesova	Sladkov. nám.	Prokopova
B. Základní údaje pro porovnání								
Celková nájemní cena za měsíc	X	9 000 Kč	6 000 Kč	3 000 Kč	12 000 Kč	7 990 Kč	6 500 Kč	6 330 Kč
Podlahová plocha v m ²	18,46 / 42,19 / 46,83	46	40	15	47	52	38	42
Nájemní cena za m ² za měsíc	X	196	150	200	255	154	171	151
C. Technické parametry								
Atraktivita prostor	výborná	výborná	špatná	velmi špatná	výborná	dobrá	velmi špatná	špatná
Způsob vytápění	plyn. etážové	lokální plynové	lokální plynové	lokální plynové	lokální plynové	lokální elektrické	lokální elektrické	lokální plynové
D. Lokality								
Vzdálenost od metra	570	100	860	720	620	130	1000	840
Vzdálenost od tramvaje	300	150	340	470	600	180	180	340
Na rušné ulici	ne	ne	ano	ne	ne	ne	ano	ano

Tabulka č. 17 – PM – vstupní hodnoty – nebytové jednotky

Porovnávací metoda - porovnání

A. Identifikační údaje	neb. prostor č. 1	neb. prostor č. 2	neb. prostor č. 3	neb. prostor č. 4	neb. prostor č. 5	neb. prostor č. 6	neb. prostor č. 7
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Vínohrady	Vínohrady	Žižkov	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 2	Praha 3	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Prokopova	Kubelíkova	Chopinova	Mánesova	Sladkov. nám.	Prokopova
B. Základní údaje pro porovnání							
Celková nájemní cena za měsíc	X	6 000 Kč	3 000 Kč	12 000 Kč	7 990 Kč	6 500 Kč	6 330 Kč
Podlahová plocha v m ²	42,19 / 18,46 / 46,83	40	15	47	52	38	42
Nájemní cena za m ² za měsíc	X	150	200	255	154	171	151
C. Technické parametry							
Atraktivita prostor	1,00	1,15	1,25	1,00	1,10	1,25	1,15
Způsob vytápění	1,00	1,05	1,05	1,05	1,10	1,10	1,05
D. Lokalita							
Vzdálenost od metra	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	1,10	1,10
Vzdálenost od tramvaje	1,00	1,00	1,03	1,05	0,97	0,97	1,00
Na rušné ulici	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	1,05
Redukční koeficient	X	0,943	1,352	1,103	1,056	1,540	1,395
Redukovaná cena za m ² za měsíc	X	184 Kč	270 Kč	281 Kč	162 Kč	264 Kč	210 Kč
Průměrná cena za měsíc			9 532 Kč				
Nájemní cena po zaokrouhlení (nebytový prostor 1)			9 600 Kč				
Průměrná cena za měsíc			4 171 Kč				
Nájemní cena po zaokrouhlení (nebytový prostor 2)			4 200 Kč				
Průměrná cena za měsíc			10 580 Kč				
Nájemní cena po zaokrouhlení (nebytový prostor 3)			10 600 Kč				

Tabulka č. 18 – PM – porovnání – nebytové jednotky

3.3.2.4. Porovnání bytů velikosti 1+kk

Opět jsem v nabídce realitních kanceláří vybral celkem sedm jednotek, tentokrát bytových o velikosti 1+kk s podlahovou plochou od 28 m² do 40 m². Všechny se nacházejí v oblasti Žižkova nebo Vinohrad (Praha 2 a 3). Z většího výběr bytů jsem vyřadil ty, které se nacházejí v prvním nadzemním podlaží, abych tak zamezil možnému zkreslení hodnoty bytu, jelikož jsou tyto bytové jednotky výrazně levnější než ty ve vyšších podlažích. Dále jsem ze stejného důvodu z výběru vyřadil ještě všechny jednotky, na nichž visí určité věcné břemeno. Jednotlivé byty se lišily zejména technickým stavem, způsobem vytápění, nebo dopravní obslužností (vzdálenost k zastávkám městské hromadné dopravy). Prodejní cena bez provize realitní kanceláří, právního servisu a daně z převodu nemovitostí se u vybraných nemovitostí pohybuje v rozpětí mezi 2 000 000 Kč a 2 900 000 Kč, většinou podle velikosti. Průměrná cena jednoho metru podlahové plochy bytu vychází přibližně na 92 000 Kč/m².

Inzeráty s nabídkou všech porovnávaných nemovitostí jsou v Příloze č. 9 – Porovnávané nemovitosti – byty 1+kk.

V dané nemovitosti se nachází celkem čtyři byty 1+kk, avšak pouze dvou velikostí. Po zohlednění veškerých hodnotících kritérií i podlahové plochy bytu vychází prodejní cena bytu 1+kk o velikosti 27,59 m² na 2 550 000 Kč. U většího z bytů (podlahová plocha bytu je 28,00 m²) vychází cena na 2 588 000 Kč.

Porovnávací metoda - vstupní hodnoty

A. Identifikační údaje	Vlastní byt 1+kk	byt č. 1	byt č. 2	byt č. 3	byt č. 4	byt č. 5	byt č. 6	byt č. 7
Katastrální území	Žižkov	Vinohrady	Žižkov	Žižkov	Vinohrady	Žižkov	Žižkov	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 3	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Lucemburská	Jeronymova	Roháčova	Na Folimance	Kališnická	Baranova	Kališnická
B. Základní údaje pro porovnání								
Prodejní cena (bez provize RK)	X	1 999 999 Kč	2 471 560 Kč	2 134 000 Kč	1 736 300 Kč	2 690 000 Kč	2 772 516 Kč	2 900 300 Kč
Užitná plocha v m ²	27,59 / 28,00	28	36	28	28	40	33	35
Prodejní cena za m ²	X	71 429	68 654	76 214	62 011	67 250	84 016	82 866
C. Technické parametry								
Technický stav objektu/bytu	výborný	dobrý	výborný	špatný	špatný	dobrý	výborný	výborný
Způsob vytápění	plyn. etážové	plyn. etážové	lokální plynové	lokální elektrické	lokální plynové	lokální plynové	lokální plynové	ústřední plynové
D. Lokalita								
Vzdálenost od metra	570	540	1100	890	1200	1400	450	1400
Vzdálenost od tramvaje	300	290	370	440	280	500	330	500
Na rušné ulici	ne	ne	ne	ne	u trati	ne	ne	ne
Výhled do zeleně	ne	ne	ne	ne	ne	ano	ne	ano

Tabulka č. 19 – PM – vstupní hodnoty – 1+kk

Porovnávací metoda - porovnání

A. Identifikační údaje	Vlastní byt 1+kk	byt č. 1	byt č. 2	byt č. 3	byt č. 4	byt č. 5	byt č. 6	byt č. 7
Katastrální území	Žižkov	Vínohrady	Žižkov	Žižkov	Vínohrady	Žižkov	Žižkov	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 3	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Lucemburská	Jeronýmova	Roháčova	Na Folimance	Kališnická	Baranova	Kališnická
B. Základní údaje pro porovnání								
Prodejní cena (bez provize RK)	X	1 999 999 Kč	2 471 560 Kč	2 134 000 Kč	1 736 300 Kč	2 690 000 Kč	2 772 516 Kč	2 900 300 Kč
Užitná plocha v m ²	27,59 / 28,00	28	36	28	28	40	33	35
Prodejní cena za m ²	X	71 429	68 654	76 214	62 011	67 250	84 016	82 866
C. Technické parametry								
Technický stav objektu/bytu	1,00	1,10	1,00	1,20	1,20	1,10	1,00	1,00
Způsob vytápění	1,00	1,00	1,05	1,10	1,05	1,05	1,05	1,10
D. Lokalita								
Vzdálenost od metra	1,00	1,00	1,10	1,10	1,10	1,15	1,00	1,15
Vzdálenost od tramvaje	1,00	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03	1,00	1,03
Na rušné ulici	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
Výhled do zeleně	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	0,95
Redukční koeficient	X	1,100	1,190	1,496	1,525	1,300	1,050	1,238
Redukovaná cena za m ²	X	78 571 Kč	81 675 Kč	113 983 Kč	94 542 Kč	87 404 Kč	88 216 Kč	102 571 Kč
Průměrná cena za m ²				92 423 Kč				
Prodejní cena po zaokrouhlení (byt 5 a byt 8)				2 550 000 Kč				
Prodejní cena po zaokrouhlení (byt 11 a byt 14)				2 588 000 Kč				

Tabulka č. 20 – PM – porovnání – 1+kk

3.3.2.5. Porovnání bytů velikosti 2+kk

Největší počet bytových jednotek v dané nemovitosti je velikosti 2+kk. Všechny jsou přibližně stejně velké, s podlahovou plochou v rozmezí od 48,13 m² do 50,98 m². Z nabídky realitních kanceláří jsem vybral sedm inzerátů na prodej bytu, většinou v budově nově zrekonstruované nebo přímo v novostavbě. Všechny nemovitosti jsou opět ve stejné lokalitě jako zkoumaný bytový dům, avšak i v rámci této lokality jsou lukrativnější místa a naopak místa méně vyhledávaná a tudíž i s nižší cenou bytů. Ceny bytů se pohybují v rozmezí od 3 000 000 Kč za menší byt ve starším objektu do 4 700 000 Kč za nově zrekonstruovaný byt s výhledem do zeleně. Průměrná cena za jeden metr podlahové plochy bytu činí 80 700 Kč/m².

Inzeráty s nabídkou všech porovnávaných nemovitostí jsou v Příloze č. 10 – Porovnávané nemovitosti – byty 2+kk.

Celkově se v budově nachází osm bytů 2+kk o pěti velikostech. Cena bytů o velikosti 48,13 m² vychází na 3 885 000 Kč. Cena bytu o velikosti 48,96 m² je celkem 3 952 000 Kč. Další byt, s podlahovou plochou 49,34 m², je za 3 983 000 Kč. Cena bytů o velikosti 50,14 m² vychází na 4 047 000 Kč. Poslední velikostí bytů je velikost 50,98 m² s cenou 4 115 000 Kč.

Porovnávací metoda - vstupní hodnoty

A. Identifikační údaje	Vlastní byt 2+kk	byt č. 1	byt č. 2	byt č. 3	byt č. 4	byt č. 5	byt č. 6	byt č. 7
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Vyšehrad	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Žižkovo nám.	Koněvova	Štítného	Kubelkova	Žižkovo nám.	Vratislavova	Žerotínova
B. Základní údaje pro porovnání								
Prodejní cena (bez provize RK)	X	4 740 000 Kč	3 297 030 Kč	4 451 351 Kč	4 171 000 Kč	3 815 980 Kč	4 713 230 Kč	3 094 300 Kč
Užitná plocha v m ²	48,13 - 50,98	55	58	63	64	58	46	55
Prodejní cena za m ²	X	86 182	56 845	70 656	65 172	65 342	102 239	56 260
C. Technické parametry								
Technický stav objektu/bytu	výborný	výborný	výborný	výborný	dobrý	výborný	výborný	dobrý
Způsob vytápění	plyn. etážové	ústřední plynové	plyn. etážové	ústřední plynové	ústřední plynové	ústřední plynové	plyn. etážové	lokální plynové
D. Lokalita								
Vzdálenost od metra	570	710	1260	1000	770	690	820	1500
Vzdálenost od tramvaje	300	400	20	260	410	370	310	420
Na rušné ulici	ne	ne	ano	ne	ne	ne	ne	ne
Výhled do zeleně	ne	ano	ne	ne	ne	ano	ne	ne

Tabulka č. 21 – PM – vstupní hodnoty – 2+kk

Porovnávací metoda - porovnání

A. Identifikační údaje	vlastní byt 2+kk	byt č. 1	byt č. 2	byt č. 3	byt č. 4	byt č. 5	byt č. 6	byt č. 7
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Žižkov	Vyšehrad	Žižkov
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3
Ulice	Bořivojova	Žižkovo nám.	Koněvova	Štítného	Kubelkova	Žižkovo nám.	Vratislavova	Žerotínova
B. Základní údaje pro porovnání								
Prodejní cena (bez provize RK)	X	4 740 000 Kč	3 297 030 Kč	4 451 351 Kč	4 171 000 Kč	3 815 980 Kč	4 713 230 Kč	3 094 300 Kč
Užitná plocha v m ²	48,13 - 50,98	55	58	63	64	58	46	55
Prodejní cena za m ²	X	86 182	56 845	70 656	65 172	65 342	102 239	56 260
C. Technické parametry								
Technický stav objektu/bytu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10
Způsob vytápění	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05
D. Lokalita								
Vzdálenost od metra	1,00	1,00	1,15	1,10	1,10	1,00	1,10	1,15
Vzdálenost od tramvaje	1,00	1,03	0,95	1,00	1,03	1,03	1,00	1,03
Na rušné ulici	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Výhled do zeleně	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00
Redukční koeficient	X	0,979	1,202	1,100	1,246	0,979	1,100	1,368
Redukovaná cena za m²	X	84 329 Kč	68 314 Kč	77 722 Kč	81 224 Kč	63 937 Kč	112 463 Kč	76 969 Kč
Průměrná cena za m²				80 708 Kč				
Prodejní cena po zaokrouhlení (byt 4 a byt 7)				3 885 000 Kč				
Prodejní cena po zaokrouhlení (byt 6 a byt 9)				4 047 000 Kč				
Prodejní cena po zaokrouhlení (byt 10)				3 952 000 Kč				
Prodejní cena po zaokrouhlení (byt 12 a byt 15)				4 115 000 Kč				
Prodejní cena po zaokrouhlení (byt 13)				3 983 000 Kč				

Tabulka č. 22 – PM – porovnání – 2+kk

3.3.2.6. Porovnání bytů velikosti 4+kk

V nové přístavbě v 6. a 7. NP vzniknou dva nové mezonetové byty 4+kk o velikosti 127,84 m² a 128,34 m² podlahové plochy. Součástí obou bytů jsou i dvě 14,55 m² velké terasy přístupné z ložnic v 7.NP. Z nabídky realitních kanceláří jsem vybral opět celkem sedm inzerátů podobných bytových jednotek. Téměř všechny se nacházejí v nových nebo nově zrekonstruovaných objektech, aby odpovídaly technickému stavu bytových jednotek v dané zkoumané nemovitosti, a také se nacházejí v horních patrech jednotlivých budov, odkud je výborný výhled na město. Všechny bytové jednotky mají terasu, některé mají výhodu sklepa nebo možnosti parkování v suterénu nebo ve dvoře budovy. Ceny jednotlivých bytů se značně liší, pohybují se v rozpětí od 6 800 000 Kč až do 13 000 000 Kč. Významnou roli zde hraje lokalita a velikost bytové jednotky. Průměrná cena za metr čtverečný podlahové plochy vychází po přepočtu pomocí redukčního koeficientu na 78 700 Kč/m².

Inzeráty s nabídkou všech porovnávaných nemovitostí jsou v Příloze č. 11 – Porovnávané nemovitosti – byty 4+kk.

Prodejní cena za menší ze dvou bytových jednotek vychází po vynásobení podlahovou plochou bytu na 10 057 000 Kč. Druhá jednotka s podlahovou plochou 128,34 m² má hodnotu celkem 10 096 000 Kč.

Porovnávací metoda - vstupní hodnoty

A. Identifikační údaje	Vlastní byt 4+kk	byt č. 1	byt č. 2	byt č. 3	byt č. 4	byt č. 5	byt č. 6	byt č. 7
Katastrální území	Žižkov	Žižkov	Vinohrady	Vinohrady	Žižkov	Vinohrady	Vinohrady	Vinohrady
Obec	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 2
Ulice	Bořivojova	Přibyslavská	Máchova	Jičínská	Žerotínova	Sázavská	Jičínská	Slezská
B. Základní údaje pro porovnání								
Prodejní cena (bez provize RK)	X	13 085 300 Kč	9 166 500 Kč	8 846 400 Kč	6 780 300 Kč	10 044 350 Kč	8 924 000 Kč	11 096 800 Kč
Užitná plocha v m ²	127,84 / 128,34	155	140	118	138	113	118	115
Prodejní cena za m ²	X	84 421	65 710	74 969	49 133	88 809	75 627	96 494
C. Technické parametry								
Technický stav objektu/bytu	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný	výborný	dobrý	dobrý
Způsob vytápění	plyn. etážové	ústřední plynové	ústřední plynové	ústřední dálkové	ústřední plynové	ústřední plynové	ústřední dálkové	lokalní plynové
D. Lokalita								
Vzdálenost od metra	570	900	580	50	1500	330	340	250
Vzdálenost od tramvaje	300	250	300	50	400	150	310	270
Na rušné ulici	ne	ne	ne	ano	ne	ne	ano	ano
Výhled do zeleně	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ne	ano

Tabulka č. 23 – PM – vstupní hodnoty – 4+kk

Porovnávací metoda - porovnání

A. Identifikační údaje	byť č. 1	byť č. 2	byť č. 3	byť č. 4	byť č. 5	byť č. 6	byť č. 7
Katastrální území	Žižkov	Vinohrady	Vinohrady	Žižkov	Vinohrady	Vinohrady	Vinohrady
Obec	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 3	Praha 2	Praha 3	Praha 2
Ulice	Bořivojova	Máchova	Jičínská	Žerotínova	Sázavská	Jičínská	Slezská
B. Základní údaje pro porovnání							
Prodejní cena (bez provize RK)	13 085 300 Kč	9 166 500 Kč	8 846 400 Kč	6 780 300 Kč	10 044 350 Kč	8 924 000 Kč	11 096 800 Kč
Užitná plocha v m ²	127,84 / 128,34	140	118	138	113	118	115
Prodejní cena za m ²	84 421	65 710	74 969	49 133	88 809	75 627	96 494
C. Technické parametry							
Technický stav objektu/bytu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10
Způsob vytápění	1,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,02	1,05
D. Lokality							
Vzdálenost od metra	1,10	1,00	0,90	1,15	0,90	0,90	0,90
Vzdálenost od tramvaje	0,97	1,00	0,95	1,03	0,95	1,00	1,00
Na rušné ulici	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,10
Výhled do zeleně	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
Redukční koeficient	1,067	1,000	0,959	1,185	0,855	1,111	1,086
Redukovaná cena za m²	90 078 Kč	65 710 Kč	71 919 Kč	58 198 Kč	75 932 Kč	84 005 Kč	104 819 Kč
Průměrná cena za m ²	78 666 Kč						
Prodejní cena po zaokrouhlení (byť 16)	10 057 000 Kč						
Prodejní cena po zaokrouhlení (byť 17)	10 096 000 Kč						

Tabulka č. 24 – PM – porovnání – 4+kk

3.3.3. Investiční výhled

3.3.3.1. Seznam nákladů a výnosů

Z důvodu absence jakýchkoliv volných finančních prostředků bude majitel u druhé ze tří variant nucen si vzít hypotéční úvěr ve výši celkových nákladů na rekonstrukci budovy, což činí 30 682 727 Kč. Prodej všech bytových jednotek je plánován do jednoho roku od ukončení rekonstrukce budovy a je počítáno s výnosem ve výši 62 458 000 Kč.

Bytová jednotka	Prodejní cena	Bytová jednotka	Prodejní cena
Byt č. 4	3 885 000 Kč	Byt č. 11	2 588 000 Kč
Byt č. 5	2 550 000 Kč	Byt č. 12	4 115 000 Kč
Byt č. 6	4 047 000 Kč	Byt č. 13	3 983 000 Kč
Byt č. 7	3 885 000 Kč	Byt č. 14	2 588 000 Kč
Byt č. 8	2 550 000 Kč	Byt č. 15	4 115 000 Kč
Byt č. 9	4 047 000 Kč	Byt č. 16	10 057 000 Kč
Byt č. 10	3 952 000 Kč	Byt č. 17	10 096 000 Kč
CELKOVÁ CENA		62 458 000 Kč	

Tabulka č. 25 – celková cena bytů

Jelikož se u všech porovnávaných nemovitostí vycházelo z prodejní ceny bez provize realitní kanceláře, prodejní cena jednotlivých bytů bude přímo výnosem, který již nebude nutné snižovat o žádnou částku spojenou přímo s jejím prodejem. Z těchto finančních prostředků bude následně hypotéční úvěr splacen. Podle hypotéční kalkulačky pro hypotéku v této výši na období jednoho roku byly spočítány splátky ve výši 2 602 712 Kč/měsíc, což činí celkem 31 232 544 Kč.

Dalším výnosem u této varianty bude suma z pronájmu nebytových a komerčních prostor. Průměrné roční využití pronajímaných nebytových a komerčních prostor bude ve výši 80%. Z důvodu vývoje cen pronájmů na trhu budou ceny navyšovány vždy o dvě procenta ročně. Všichni majitelé bytů i nájemci si budou veškeré náklady spojené s užíváním jednotek (elektřina, vodné, stočné, teplo, úklid, výtah, odpad, pojištění, správa,...) hradit sami. Kromě již uvedených výnosů bude mít majitel ještě další výnos z příspěvků majitelů jednotlivých bytů do fondu oprav. Výše příspěvku je stanovena na základě výměry jednotlivých bytových jednotek vynásobený koeficientem 5 Kč/měsíc/m² podlahové plochy bytu.

Jednotka	m ²	Kč/měsíc/m ²	Kč/měsíc	Kč/rok
Komerční prostor	106,74	275,86	29 500	354 000
Nebytový prostor č. 1	42,19	225,71	9 600	115 200
Nebytový prostor č. 2	18,46	225,71	4 200	50 400
Nebytový prostor č. 3	46,83	225,71	10 600	127 200
VÝNOS CELKEM				646 800 Kč

Tabulka č. 26 – celkový výnos z pronájmu

Největším nákladem této varianty bude celková cena rekonstrukce nemovitosti, která činí 30 683 000 Kč. Z celkových výnosů bude nutné dále odečíst daň z převodu nemovitostí a také

správní poplatek ve výši 1 000 Kč za zápis do katastru nemovitostí za každou bytovou jednotku. Daň z převodu nemovitostí je vypočítávána z celkové prodejní/kupní ceny nemovitosti a je ve výši 4%. Jelikož současný majitel danou nemovitost zdědil po majiteli, který nemovitost vlastnil déle než 5 let, je tato transakce osvobozena od platby daně z příjmu a tudíž není zahrnuta mezi náklady této varianty. Veškeré příjmy získané z pronájmu nebytových a komerčních prostor bude muset majitel zdanit patnáctiprocentní sazbou daně z příjmu. Každý rok bude nutné dále platit daň z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že za bytové jednotky budou odvádět daň z nemovitosti již jednotliví majitelé, bude majitel bytového domu zatížen platbou daně pouze za 34,4% podlahové plochy domu za nebytové prostory, komerční prostory a společné části domu, což činí celkem 8 894 Kč ročně.

Po celou dobu třiceti let, na kterou je tato studie vypracována, je nutné počítat s nepředvídatelnými provozními náklady a náklady na běžnou údržbu domu. Tato částka byla stanovena odhadem ve výši 40 000 Kč ročně. Kromě běžných nákladů na údržbu je třeba zahrnout do porovnání i náklady na plánované jednorázové opravy. Celkové náklady byly spočítány na částku 7 450 000 Kč. V této částce je zahrnuto: 1 x 5 let malování společných, komerčních a nebytových prostor, 1 x 5 let čištění fasády, 1 x 10 let výměna podlahových krytin, 1 x 20 let výměna výtahu, 1 x 25 let rekonstrukce fasády.

3.3.3.2. Průběh cashflow

Investiční výhled u všech tří variant je pro srovnání vytvořen na dobu 30 let. Jelikož se jedná pouze o porovnání jednotlivých variant, nejsou určité vnější vlivy, jako je například výše inflace, zahrnuty do výpočtů, jejich vliv se projeví poměrově stejně u všech variant. Po prvním roce, ve kterém proběhla nutná rekonstrukce hrazená hypotéčním úvěrem a po druhém roce, ve kterém došlo k prodeji všech bytových jednotek a následnému splacení úvěru bude majitel nemovitosti disponovat získanými finančními prostředky ve výši 29 148 166 Kč. V dalších letech se tato částka bude navyšovat o výnos z pronájmu a příspěvků do fondu oprav snížený o veškeré poplatky a náklady na údržbu nemovitosti. Od výnosů je nutné odečíst jednorázové náklady na opravy nemovitosti.

Z tabulky je patrné, že po uplynutí doby třiceti let vychází celkový investiční výnos této varianty ve výši 38 185 852 Kč.

	rok č. 1	rok č. 2	rok č. 3	rok č. 4	rok č. 5	rok č. 6	rok č. 7	rok č. 8	rok č. 9	rok č. 10	rok č. 11	rok č. 12	rok č. 13	rok č. 14	rok č. 15
VÝNOSY															
Hypotéční úvěr (1.rok)	30 683 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prodej bytů	0	62 458 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pronájem jednotek	517 440	527 789	538 345	549 111	560 094	571 296	582 721	594 376	606 263	618 389	630 756	643 372	656 239	669 364	682 489
Příspěvek do fondu oprav	0	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100
NÁKLADY															
Rekonstrukce	30 683 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z převodu nemovitosti	0	2 498 320	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poplatek - katastr nemovitostí	0	14 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z nemovitosti	0	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894
Daň z příjmu (pronájem)	0	77 616	79 168	80 752	82 367	84 014	85 694	87 408	89 156	90 940	92 758	94 613	96 506	98 436	100 405
Splátky hypotéčního úvěru	0	31 232 544	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Běžná údržba nemovitosti	0	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Plánované opravy a údržba	0	0	0	0	130 000	0	0	0	0	0	430 000	0	0	0	0
CELKEM ROČNĚ	0	29 148 166	443 826	452 798	461 950	341 285	480 807	490 519	500 425	510 529	90 836	531 349	542 071	553 009	564 165
CELKEM	0	29 148 166	29 591 992	30 044 790	30 506 740	30 848 025	31 328 832	31 819 351	32 319 776	32 830 306	32 921 141	33 452 490	33 994 561	34 547 570	35 111 735
VÝNOSY															
Hypotéční úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prodej bytů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pronájem jednotek	682 751	696 406	710 334	724 541	739 032	753 812	768 889	784 266	799 952	815 951	832 270	848 915	865 893	883 211	900 876
Příspěvek do fondu oprav	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100	44 100
NÁKLADY															
Rekonstrukce	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z převodu nemovitosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Poplatek - katastr nemovitostí	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z nemovitosti	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894	8 894
Daň z příjmu (pronájem)	102 413	104 461	106 550	108 681	110 855	113 072	115 333	117 640	119 993	122 393	124 840	127 337	129 884	132 482	135 131
Splátky hypotéčního úvěru	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Běžná údržba nemovitosti	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000
Plánované opravy a údržba	130 000	0	0	0	0	1 630 000	0	0	0	0	5 130 000	0	0	0	0
CELKEM ROČNĚ	445 544	587 151	598 990	611 065	623 383	-994 054	648 761	661 832	675 164	688 764	-4 427 365	716 783	731 215	745 935	760 950
CELKEM	35 557 279	36 144 430	36 743 419	37 354 485	37 977 867	36 983 813	37 632 574	38 294 406	38 969 570	39 658 334	35 230 969	35 947 752	36 678 967	37 424 903	38 185 852

Tabulka č. 27 – průběh CF – 2. varianta

3.4. Varianta č. 3 – demolice, stavba nové nemovitosti a její další využití

V poslední ze tří porovnávaných variant v rámci této případové studie je varianta, která zahrnuje demolici stávajícího bytového domu, na jeho místě stavbu nového objektu a jeho využití do budoucna. Tato varianta je dosti finančně náročná a z důvodu, že majitel nemovitosti nedisponuje v současné době žádnými volnými finančními prostředky, které by mohl využít, je nutné demolici i samotnou stavbu nového objektu financovat pomocí hypotéčního úvěru. Ten oproti variantě č. 2 bude muset být splácen po delší dobu, protože nedojde k žádnému prodeji bytových nebo nebytových jednotek v blízké době a nebude tedy možné daný úvěr okamžitě splatit.

Finanční náročnost této varianty je dána jak demolicí stávajícího bytového domu, který stojí v husté zástavbě okolních budov a demolice tedy bude muset probíhat pomalu a opatrně, aby nebyly zasaženy okolní budovy, kde velkou část nákladů bude tvořit také odvoz a likvidace sutí vniklé při demolicí, tak především stavba nového domu. Náklady na demolici jsou dány nabídkou stavební firmy, která byla za tímto účelem poptána. Ty jsou zahrnuty do celkových nákladů stavby nového objektu, které jsou stanoveny opět pomocí propočtu.

Dům by měl v budoucnu sloužit jako administrativní nebo kancelářská budova, ve které budou jednotlivé komerční prostory dlouhodobě pronajímány. Právě výnos z pronájmu těchto komerčních prostor bude u této varianty tvořit hlavní příjmy. Výše nájemného byla stanovena porovnáním s nabídkami pronájmu v podobných kancelářských budovách v okolí dané stavby.

Slabinou této varianty je fakt, že vzhledem k lokalitě, ve které se daná nemovitost nachází, hrozí riziko, že demolice stávajícího objektu nebude příslušnými úřady povolena, nebo bude regulována tak, že to finančně ovlivní tuto variantu. Tato varianta je i přesto zvažována, avšak je potřeba s těmito riziky počítat při konečném rozhodování.

3.4.1. Stavba nové nemovitosti

3.4.1.1. Popis demolice a stavby nové budovy

Před samotnou stavbou nové nemovitosti bude nutné současný bytový dům zdemolovat. Dojde k odstranění veškerých konstrukcí včetně konstrukce základů. Kromě samotné budovy dojde k odstranění menších staveb ve dvoře, dojde zde i k odstranění zpevněných ploch a případné náletové zeleně.

U nového domu, který nahradí stávající bytový dům, který je již v nevyhovujícím stavu, je počítáno se zachováním stávajících rozměrů, ať už co se týče zastavěné plochy pozemku (nová stavba bude kopírovat současné základy) nebo co se týče objemu stavby. Výška budovy bude respektovat okolní střechy domů, stejně tak, jako u varianty č. 2, kde dojde k přístavbě a nástavbě

v 6. NP a 7. NP. Stejným způsobem dojde k navýšení podlahové plochy budovy, ke zvýšení její kapacity a tím k vyšším příjmům z budoucího pronájmu prostor.

Budova bude mít celkem osm podlaží, z nichž jedno bude podzemní, o zastavěné ploše všech podlaží 1 454 m². Aby budova respektovala tvar okolních budov, horní dvě podlaží budou vůči ostatním ustoupená, čímž vznikne prostor pro vznik dvou teras v 6. NP a 7. NP s podlahovou plochou 72 m². Obestavěný prostor nemovitosti se díky rozšíření horní části budovy oproti současnému stavu mírně navýší a to na 5 147 m³.

Konstrukční systém budovy je skeletový. Materiálem nosných konstrukcí budou železobetonové sloupy a železobetonová monolitická stropní deska. Výplň budou tvořit keramické tvárnice nebo velkoformátové skleněné výplně. Kromě samotné budovy dojde rovněž k úpravě dvorního prostoru, kde bude vytvořena klidová relaxační zóna. Plocha bude zčásti vydlážděná, zbylou plochu bude tvořit trávník.

Nová nemovitost bude v budoucnosti využívána jako administrativní budova s různě velkými kancelářskými prostory, jednak ve formě samostatných kanceláří nebo formou openspace. V suterénu budovy budou umístěny sklady a technické zázemí a s kanceláři se na tomto podlaží nepočítá. S obytnou funkcí se v této variantě vůbec neuvažuje.

3.4.1.2. Náklady na demolici

Samotné stavbě nového objektu bude předcházet demolice původního bytového domu. Aby byly celkové náklady na stavbu kompletní, je do nich potřeba zahrnout právě i náklady na zmíněnou demolici stávající stavby, tak aby bylo možné na jejím místě novou stavbu postavit. Náklady na tuto demolici byly stanoveny na základě nabídky od stavební společnosti, která byla za tímto účelem poptána. Jedná se o stavební společnost EMV s.r.o. s působností v Praze a okolí, která se zabývá jak stavbou nových budov, rekonstrukcemi, tak právě i demolicemi budov.

V rozpočtu je obsažena položka demolice objektu postupným rozebíráním s poměrně vysokou jednotkovou cenou, jelikož se budova nachází v souvislé zástavbě a při případném využití těžké techniky by mohly být poškozeny okolní objekty. Kromě samotné demolice jsou zde uvedeny i náklady na přesun sutí na skládku včetně poplatku za uložení. Nejbližší skládka, kde by mohl být odpad z demolice uložen je skládka v Ďáblicích, která je od místa demolice vzdálena přibližně osm kilometrů.

Položkový rozpočet je k nahlédnutí v Příloze č. 12 – Rozpočet demolice objektu.

3.4.1.3. Celkové náklady stavby

Celkové náklady stavby byly zjištěny stejně jako u varianty č. 2 pomocí propočtu. Jelikož na stavbu nové budovy nebyl zpracován projekt a jsou známi jen základní rozměry a materiálová charakteristika, je nutné oddíl III. Stavební náklady spočítat pomocí cenových ukazatelů ve

stavebnictví. Nezbytnou součástí realizace dané stavby je nutná demolice stávající budovy. Náklady na ni budou zahrnuty do oddílu IX. Jiné investice.

Samotná stavba je rozdělena na tři stavební objekty, na hlavní budovu, komunikaci a zeleň ve dvorním prostoru. Budova byla zatříděna dle Jednotné klasifikace stavebních objektů jako Budova pro řízení, správu a administrativu s nosnou svislou monolitickou betonovou konstrukcí. Vynásobením jednotlivých cenových ukazatelů s množstvím měrných jednotek byly stanoveny základní rozpočtové náklady.

Cena projektových a průzkumných prací byla stanovena podle výkonového a honorářového řádu. Budova byla dle kritérií zařazena do III. honorářové zóny. Na základě výše základních rozpočtových nákladů stavby a dané honorářové zóny byly pomocí interpolace hodnot celkového základního honoráře v % ve výkonovém a honorářovém řádu stanoveny náklady na projektové a průzkumné práce.

- Započitatelné náklady – 33 441 890 Kč
- Honorářová zóna – III.

30 000 000 Kč => 7,87% - 9,58% => Ø 8,725%

40 000 000 Kč => 7,61% - 9,26% => Ø 8,435%

$$\text{Minimum} = 7,87 + (7,61 - 7,87) \times (33\,441\,890 - 30\,000\,000) / (30\,000\,000 - 20\,000\,000) = 7,78\%$$

$$\text{Maximum} = 9,58 + (9,26 - 9,58) \times (33\,441\,890 - 30\,000\,000) / (30\,000\,000 - 20\,000\,000) = 9,47\%$$

33 441 890 Kč => 7,78% - 9,47% => Ø 8,625%

Ostatní oddíly byly stanoveny prostým odhadem nebo byly stanoveny jako procento ze základních rozpočtových nákladů. V oddílu X. Náklady hrazené z provozních prostředků byly odhadnuty náklady na vybudování kuchyněk a vestavěných skříní určených pro jednotlivé kancelářské prostory na částku 1 500 000 Kč.

Pomocí daného propočtu byly stanoveny celkové náklady stavby, tedy demolice stávající budovy a stavby nového objektu, ve výši přibližně 45 218 000 Kč.

Rekapitulace propočtu			
Číslo hlavy	Název hlavy	Cena bez DPH	Cena s DPH
I.	Projektové a průzkumné práce	2 884 363	3 490 079
II.	Provozní soubory	0	0
III.	Stavební objekty	33 441 890	40 464 687
IV.	Stroje, zařízení a inventář investiční povahy	0	0
V.	Umělecká díla	0	0
VI.	Náklady na umístění stavby	1 337 676	1 618 587
VII.	Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách	668 838	809 294
VIII.	Rezerva - nepředvídatelné náklady	2 006 513	2 427 881
IX.	Jiné investice	3 044 536	3 683 889
X.	Náklady hrazené z provozních prostředků	1 500 000	1 815 000
XI.	Nehmotný investiční majetek	0	0
XII.	Kompletační činnost	334 419	404 647
Celkové náklady stavby		45 218 235 Kč	54 714 064 Kč

III. Stavební objekty

Stavební objekty							
Č. objektu	Objekt	Č. kód	JKSO	Cen. ukaz.	Měr. jedn.	Množství	Cena
SO1	hlavní budova	801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	6 484	m3	5 147	33 373 148
SO2	komunikace	822.2	Komunikace pozemní - kryt dlažďený	803	m2	54 (50%)	43 362
SO3	zeleň	823.2	Komunikace pozemní - kryt vegetační	470	m2	54 (50%)	25 380

celkem: 33 441 890 Kč

ZRN	33 441 890 Kč
sazba DPH	21%
DPH	7 022 797 Kč
ZRN s DPH	40 464 687 Kč

Celková zastavěná plocha:	vnitřní	1454 m2
	terasy	72 m2
Obestavěný prostor:	celkem	5147 m3

Díl	Název	%	Cena	Cena s DPH
1	Zemní práce	2,4	802 605,36	971 152,49
2	Základy, zvláštní zakládání	4,9	1 638 652,61	1 982 769,66
3	Svislé a kompletní konstrukce	12,0	4 013 026,80	4 855 762,43
4	Vodorovné konstrukce	7,2	2 407 816,08	2 913 457,46
5	Komunikace	0,1	33 441,89	40 464,69
6	Úpravy povrchu, podlahy	6,6	2 207 164,74	2 670 669,34
8	Trubní vedení	0,0	0,00	0,00
9	Ostatní konstrukce, bourání	2,7	902 931,03	1 092 546,55
99	Staveništní přesun hmot	2,7	902 931,03	1 092 546,55
711	Izolace proti vodě	0,9	300 977,01	364 182,18
712	Živičné krytiny	1,9	635 395,91	768 829,05
713	Izolace tepelné	1,9	635 395,91	768 829,05
714	Izolace akustické a protiotřesové	0,9	300 977,01	364 182,18
715	Izolace chemické	0,2	66 883,78	80 929,37
721	Vnitřní kanalizace	0,9	300 977,01	364 182,18
722	Vnitřní vodovod	0,9	300 977,01	364 182,18
723	Vnitřní plynovod	0,0	0,00	0,00
724	Strojní vybavení	0,2	66 883,78	80 929,37
725	Zařizovací předměty	1,0	334 418,90	404 646,87
726	Instalační prefabrikáty	0,0	0,00	0,00
731	Kotelny	0,0	0,00	0,00
732	Strojovny	0,8	267 535,12	323 717,50
733	Rozvod potrubí	1,4	468 186,46	566 505,62
734	Armatury	1,0	334 418,90	404 646,87
735	Otopná tělesa	0,9	300 977,01	364 182,18
761	Konstrukce sklobetonové	0,0	0,00	0,00
762	Konstrukce tesařské	0,7	234 093,23	283 252,81
763	Dřevostavby	0,0	0,00	0,00
764	Konstrukce klempířské	1,2	401 302,68	485 576,24
765	Krytiny tvrdé	0,2	66 883,78	80 929,37
766	Konstrukce truhlářské	0,9	300 977,01	364 182,18
767	Konstrukce zámečnické	18,6	6 220 191,54	7 526 431,76
771	Podlahy z dlaždic a obklady	1,3	434 744,57	526 040,93
772	Kamenné dlažby	2,7	902 931,03	1 092 546,55
775	Podlahy vlysové a parketové	1,1	367 860,79	445 111,56
776	Podlahy povlakové	0,4	133 767,56	161 858,75
777	Podlahy ze syntetických hmot	0,4	133 767,56	161 858,75
781	Obklady keramické	5,2	1 738 978,28	2 104 163,72
782	Konstrukce z přírodního kamene	3,5	1 170 466,15	1 416 264,04
783	Nátěry	0,7	234 093,23	283 252,81
784	Malby	0,3	100 325,67	121 394,06
785	Čalounické úpravy	0,1	33 441,89	40 464,69
786	Zasklívání	0,1	33 441,89	40 464,69
791	Montáž zařízení velkokuchyní	1,9	635 395,91	768 829,05
793	Montáž zařízení prádelen a čistíren	0,0	0,00	0,00
M21	Elektromontáže	5,4	1 805 862,06	2 185 093,09
M22	Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,4	468 186,46	566 505,62
M23	Montáže potrubí	0,0	0,00	0,00
M24	Montáže vzduchotechnických zařízení	0,4	133 767,56	161 858,75
M33	Montáže dopravních zařízení a vah	1,1	367 860,79	445 111,56
M35	Montáže čerpadel, kompresorů	0,2	66 883,78	80 929,37
M36	Montáže měřicích a regul. Zařízení	0,2	66 883,78	80 929,37
M43	Montáže ocelových konstrukcí	0,0	0,00	0,00
M46	Zemní práce při montážích	0,0	0,00	0,00
M99	Ostatní práce montážní	0,5	167 209,45	202 323,43

celkem: 33 441 890 Kč 40 464 687 Kč

I. Projektové a průzkumné práce

Honorářová zóna	III.
ZRN	33 441 890 Kč
Procento	8,63%
Projektové a průzkumné práce	2 884 363 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	605 716 Kč
Projektové a průzkumné práce s DPH	3 490 079 Kč

číslo VF	název VF	zkratka VF	%	cena	cena s DPH
VF 1	příprava zakázky	PPR	1,0	28 843,63	34 900,79
VF 2	návrh/studie stavby	STS	13,0	374 967,19	453 710,30
VF 3	vypracování dokumentace pro územní řízení	DUR	15,0	432 654,45	523 511,89
VF 4	vypracování dokumentace pro stavební řízení	DSP	22,0	634 559,86	767 817,43
VF 5	vypracování dokumentace pro provedení stavby	DPS	28,0	807 621,64	977 222,19
VF 6	vypracování dokumentace zadání stavby dodavateli	DZS	7,0	201 905,41	244 305,55
VF 7	spolupráce při výběru dodavatele	VDS	1,0	28 843,63	34 900,79
VF 8	spolupráce při provádění stavby/výkonu autorského a investorského dozoru	ATD / ITD	11,0	317 279,93	383 908,72
VF 9	spolupráce po dokončení stavby a uvedení stavby do užívání	SKP	2,0	57 687,26	69 801,58

celkem: **2 884 363 Kč 3 490 079 Kč**

II. Provozní soubory

Nevyskytují se

IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy

Nevyskytují se

V. Umělecká díla

Nevyskytují se

VI. Náklady na umístění stavby

(náklady na zařízení staveniště, provozní vlivy, horská přírážka,...)

ZRN	33 441 890 Kč
Procento	4%
Náklady na umístění stavby	1 337 676 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	280 912 Kč
Náklady na umístění stavby s DPH	1 618 587 Kč

VII. Ostatní náklady neuvedené v jiných hlavách

(odvody, daně, poplatky, vytyčení stavby, patenty a licence, vyněti ze zem. půdy,...)

ZRN	33 441 890 Kč
Procento	2%
Ostatní náklady	668 838 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	140 456 Kč
<i>Ostatní náklady s DPH</i>	<i>809 294 Kč</i>

VIII. Rezerva - nepředvídatelné náklady

ZRN	33 441 890 Kč
Procento	6%
Rezerva	2 006 513 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	421 368 Kč
<i>Rezerva s DPH</i>	<i>2 427 881 Kč</i>

IX. Jiné investice

Pozemek je ve vlastnictví majitele nemovitosti viz. výpis z katastru nemovitostí

Demolice objektu	3 044 536 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	639 353 Kč
<i>Jiné investice s DPH</i>	<i>3 683 889 Kč</i>

X. Náklady hrazené z provozních prostředků

(náklady na vybavení budovy pro konečný provoz)

Vybavení objektu	1 500 000 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	315 000 Kč
<i>Vybavení objektu s DPH</i>	<i>1 815 000 Kč</i>

XI. Nehmotný investiční majetek

Nevyskytuje se

XII. Kompletační činnost

(koordinace subdodavatelů)

ZRN	33 441 890 Kč
Procento	1,0%
Kompletační činnost	334 419 Kč
Sazba DPH	21%
DPH	70 228 Kč
<i>Kompletační činnost s DPH</i>	<i>404 647 Kč</i>

3.4.2. Využití nemovitosti

Po demolici stávající budovy a následné stavbě budovy nové bude k dispozici k možnému využití podlahová plocha přibližně 1 100 m². Jelikož se bude jednat o novostavbu, u které již dopředu bude znám účel jejího následného využití, je možné ideální využití všech prostor. Záleží už na majiteli, zda bude chtít celý prostor rozčlenit na jednotlivé kanceláře, na větší samostatné komerční jednotky nebo zda využije prostor na celém podlaží jako openspace. Tato varianta tímto skýtá velký prostor pro fantazii majitele a i pro určité netradiční řešení daných prostor.

3.4.2.1. Porovnání komerčních prostor

Přímo v okolí porovnávané nemovitosti v oblasti Vinohrad a Žižkova se mnoho nových kancelářských budov nenachází, a proto bylo nutné oblast, ze které byly porovnávané nemovitosti vybírány, mírně rozšířit i na sousední pražské čtvrti. Jelikož není budoucí kancelářská budova přesně definovaná a nejsou dány například velikosti jednotlivých kancelářských prostor, bylo vycházeno pouze z nabídkové jednotkové ceny za m² podlahové plochy za měsíc pronájmu. Bylo vybráno celkem 10 nabídek realitních kanceláří, u kterých se jedná o pronájem kancelářských prostor v nových nebo v kompletně zrekonstruovaných administrativních budovách. Cena se u nich pohybuje v rozmezí od 288 do 398 Kč/m²/měsíc.

Z těchto nabídkových cen byla následně spočtena průměrná cena za pronájem, která činí 349 Kč/m². Ta je následně vynásobena celkovou pronajímatelnou podlahovou plochou v naší budově, čímž je získán celkový výnos z pronájmu za jeden měsíc.

Lokalita	Kč/m2/měsíc
ulice Kateřinská	384
ulice Škrétova	343
ulice Škrétova	398
ulice Škrétova	371
ulice Pod Krejčárkem	299
náměstí I.P.Pavlova	288
náměstí I.P.Pavlova	371
ulice Šafaříkova	327
ulice Šafaříkova	329
ulice Vinohradská	380
PRŮMĚRNÁ CENA	349

Tabulka č. 28 – porovnání komerčních prostor

3.4.3. Investiční výhled

3.4.3.1. Seznam nákladů a výnosů

Z důvodu absence jakýchkoliv volných finančních prostředků si bude majitel také u této varianty nucen vzít hypotéční úvěr ve výši celkových nákladů na stavbu včetně nákladů na demolici stávající budovy, což činí 45 218 235 Kč. Hypotéka byla stanovena na období dvaadvaceti let, což podle hypotéční kalkulačky vychází jako nejvhodnější řešení s přihlédnutím na finanční možnosti klienta. Podle hypotéční kalkulačky pro hypotéku v této výši na období dvaadvaceti let byly spočítány splátky ve výši 240 906 Kč/měsíc, což činí celkem 63 599 184 Kč.

Hlavním výnosem u této varianty bude suma z pronájmu všech komerčních prostor. Průměrné roční využití pronajímaných komerčních prostor bude přibližně ve výši 80%. Z důvodu vývoje cen pronájmů na trhu budou ceny navyšovány vždy o dvě procenta ročně. Všichni nájemci kancelářských prostor si budou veškeré náklady spojené s užíváním jednotek (elektřina, vodné, stočné, teplo, úklid, výtah, odpad, pojištění, správa,...) hradit sami.

Největším nákladem této varianty bude celková cena demolice a stavba nové nemovitosti stanovená pomocí propočtu, která činí 45 218 235 Kč. Veškeré příjmy získané z pronájmu komerčních prostor bude muset majitel zdanit patnáctiprocentní sazbou daně z příjmu. Každý rok bude nutné dále platit daň z nemovitosti jak za administrativní budovu, tak i za pozemek, na které samotná budova stojí, což činí celkem 11 672 Kč ročně.

Po celou dobu třiceti let, na kterou je tato studie vypracována, je nutné počítat s nepředvídatelnými provozními náklady a náklady na běžnou údržbu domu. Tato částka byla stanovena odhadem ve výši 60 000 Kč ročně. Kromě běžných nákladů na údržbu je třeba zahrnout do porovnání i náklady na plánované jednorázové opravy. Celkové náklady byly spočítány na částku 5 450 000 Kč. V této částce je zahrnuto: 1 x 5 let malování společných, komerčních a nebytových prostor, 1 x 5 let čištění fasády, 1 x 10 let výměna podlahových krytin, 1 x 20 let výměna výtahu, 1 x 25 let rekonstrukce fasády.

3.4.3.2. Průběh cashflow

Investiční výhled u všech tří variant je pro srovnání vytvořen na dobu 30 let. Jelikož se jedná pouze o porovnání jednotlivých variant, nejsou určité vnější vlivy, jako je například výše inflace, zahrnuty do výpočtů, jejich vliv se projeví poměrově stejně u všech variant.

Po prvním roce, ve kterém proběhla demolice stávajícího bytového domu a následná stavba nového objektu hrazená hypotéčním úvěrem nebude majitel nemovitosti disponovat žádnými volnými finančními prostředky. Veškeré prostředky získané z hypotéčního úvěru budou použity na financování dané stavby.

Postupně každý rok se bude částka, kterou bude moci majitel nemovitosti disponovat, zvyšovat. A to díky výnosům z pronájmu. Od těch je však nutné odečíst nezbytné poplatky a daně, náklady na běžnou údržbu nemovitosti a především splátky hypotéčního úvěru. Od výnosů je nutné odečíst jednorázové náklady na opravy nemovitosti.

Z tabulky je patrné, že po uplynutí doby třiceti let vychází celkový investiční výnos této varianty ve výši 46 908 356 Kč.

	rok č. 1	rok č. 2	rok č. 3	rok č. 4	rok č. 5	rok č. 6	rok č. 7	rok č. 8	rok č. 9	rok č. 10	rok č. 11	rok č. 12	rok č. 13	rok č. 14	rok č. 15
VÝNOSY															
Hypotéční úvěr	45 218 235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pronájem kanc. prostor	0	3 579 735	3 651 330	3 724 356	3 798 843	3 874 820	3 952 317	4 031 363	4 111 990	4 194 230	4 278 115	4 363 677	4 450 950	4 539 969	4 630 769
NÁKLADY															
Demolice a nová stavba	45 218 235	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z nemovitosti	0	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672
Daň z příjmu (pronájem)	0	536 960	547 699	558 653	569 826	581 223	592 847	604 704	616 799	629 134	641 717	654 552	667 643	680 995	694 615
Splátky hypotéčního úvěru	0	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872
Běžná údržba nemovitosti	0	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Plánované opravy a údržba	0	0	0	0	0	130 000	0	0	0	0	430 000	0	0	0	0
CELKEM ROČNĚ	0	80 231	141 086	203 159	266 473	201 053	396 925	464 114	532 648	602 551	243 853	746 581	820 764	896 430	973 609
CELKEM	0	80 231	221 317	424 476	690 948	892 001	1 288 927	1 753 041	2 285 689	2 888 240	3 132 093	3 878 675	4 699 439	5 595 869	6 569 478
	rok č. 16	rok č. 17	rok č. 18	rok č. 19	rok č. 20	rok č. 21	rok č. 22	rok č. 23	rok č. 24	rok č. 25	rok č. 26	rok č. 27	rok č. 28	rok č. 29	rok č. 30
VÝNOSY															
Hypotéční úvěr	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pronájem kanc. prostor	4 723 384	4 817 852	4 914 209	5 012 493	5 112 743	5 214 998	5 319 298	5 425 684	5 534 197	5 644 881	5 757 779	5 872 935	5 990 393	6 110 201	6 232 405
NÁKLADY															
Demolice a nová stavba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Daň z nemovitosti	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672	11 672
Daň z příjmu (pronájem)	708 508	722 678	737 131	751 874	766 911	782 250	797 895	813 853	830 130	846 732	863 667	880 940	898 559	916 530	934 861
Splátky hypotéčního úvěru	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872	2 890 872
Běžná údržba nemovitosti	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000	60 000
Plánované opravy a údržba	130 000	0	0	0	0	1 630 000	0	0	0	0	3 130 000	0	0	0	0
CELKEM ROČNĚ	922 333	1 132 630	1 214 534	1 298 075	1 383 287	-159 796	1 558 859	1 649 287	1 732 396	1 816 477	1 902 440	1 990 322	2 079 162	2 170 999	2 265 872
CELKEM	7 491 811	8 624 441	9 838 974	11 137 049	12 520 337	12 360 541	13 919 400	15 568 687	17 201 083	18 927 560	20 620 000	22 340 322	24 060 485	25 821 999	27 629 356

Tabulka č. 29 – průběh CF – 3. varianta

4. ZÁVĚR - Porovnání jednotlivých variant

Po vypracování jednotlivých variant a vyhodnocení jejich finanční náročnosti ať už na úplném začátku projektu, tak v jeho provozní fázi, byla vypočtena celková výnosnost projektu. Do výpočtů byly zahrnuty veškeré plánované i možné neplánované náklady a výnosy, které v průběhu následujících třiceti let nastanou. Právě třicetiletý horizont byl stanoven jako jedno ze vstupních kritérií této případové studie. V následující tabulce jsou shrnuty celkové výnosy jednotlivých variant snížené o veškeré náklady s danou variantou spojené.

Popis varianty	Výnosy - náklady po 30 letech
Varianta č. 1 - Prodej nemovitosti ve stávajícím stavu	33 838 040 Kč
Varianta č. 2 - Rekonstrukce nemovitosti a její další využití	38 185 852 Kč
Varianta č. 3 - Demolice, stavba nové nemovitosti a její další využití	46 908 356 Kč

Tabulka č. 30 – porovnání jednotlivých variant

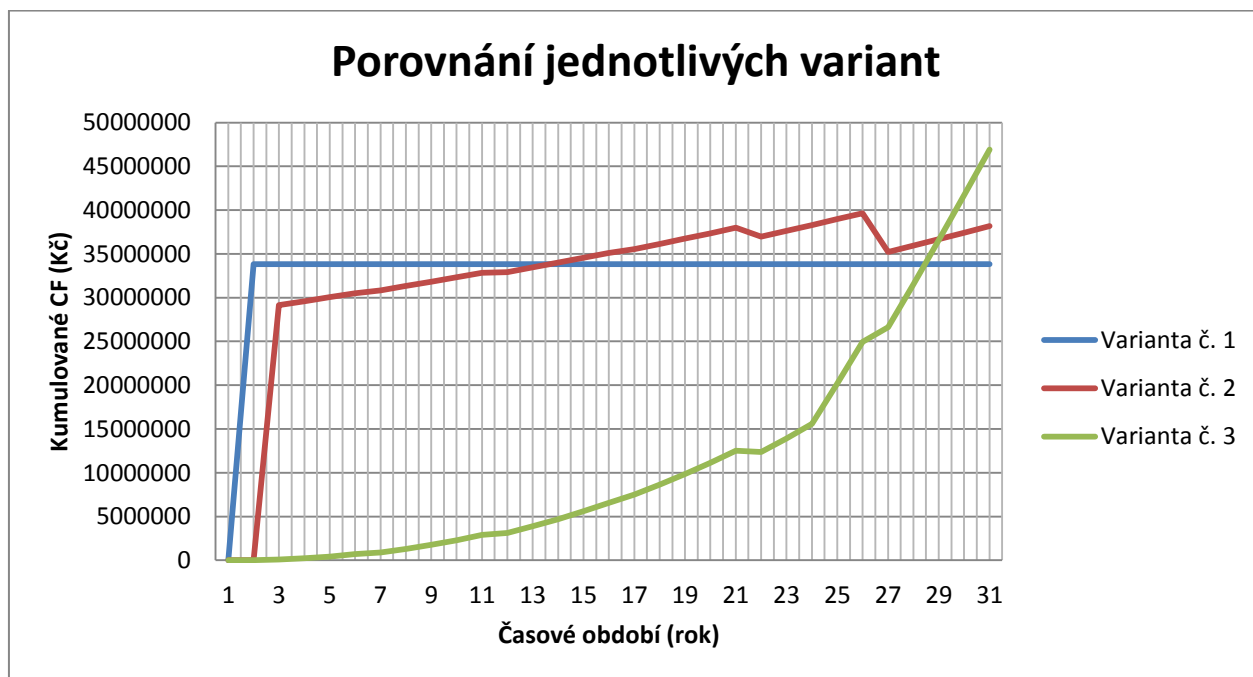
Z tabulky je na první pohled patrné, že nejvýhodnější variantou, co se týká výnosnosti, je varianta č. 3. Jsou tu však určitá „ale“. U této varianty je největší nevýhodou poměrně velké riziko, že demolice původní budovy, která je ve špatném technickém stavu, nebude stavebním úřadem povolena a tato varianta tedy nebude moci být vůbec realizována. Pokud by však byla stavba povolena, tak se dle předchozích výpočtů jedná o nejvýhodnější ze tří porovnávaných variant.

Pokud by varianta č. 3 nemohla být z jakéhokoliv důvodu realizována, jeví se jako vhodná varianta kompletní rekonstrukce dané budovy a její následné využití. Oproti třetí variantě by neměl být žádný problém s případným povolením stavby.

Výhodou u této varianty je fakt, že na případnou rekonstrukci byl již zpracován položkový rozpočet a proto by celkové náklady stavby měly být přesnější než u obou dalších variant. Jedná se o rekonstrukci, kde je velká pravděpodobnost nepředvídatelných nákladů, se kterými se při tvorbě rozpočtu nepočítalo. Z tohoto důvodu je však do celkových nákladů stavby zahrnuta i značná rezerva, která by měla případné vícenáklady pokrýt. Výnosnost této varianty by bylo možné ještě zvýšit například tak, že byty, které by nebylo nutné okamžitě po dokončení rekonstrukce prodat, aby mohl být hypotéční úvěr splacen co nejdříve, by byly místo prodeje dlouhodobě pronajímány.

Velkou nevýhodou obou těchto variant je velká finanční a hlavně časová náročnost. Jak u druhé, tak u třetí varianty je nutné, aby se klient danou variantou zabýval a věnoval danému projektu velké množství času. A to si každý klient nemůže dovolit. Z tohoto pohledu je nejvýhodnější varianta č. 1. V té by došlo pouze k prodeji objektu v současném stavu bez jakýchkoliv úprav či rekonstrukce. Následně by nebylo nutné se o danou stavbu starat. Další výhodou této varianty je fakt, že finanční prostředky získané z prodeje dané nemovitosti, by bylo

možné následně využít k financování jiného investičního projektu a zvýšit tak výnosnost u této varianty, jelikož se s dalším investováním těchto finančních prostředků ve výpočtech u této varianty nepočítá.



Graf č. 1 – porovnání jednotlivých variant

Při pohledu na uvedený graf je názorně vyobrazeno, jak se v průběhu celých třiceti let vyvíjí cashflow investora u jednotlivých variant. U první varianty, kdy dojde již v prvním roce k prodeji nemovitosti, se poté již cashflow po celou dobu zůstává neměnné ve výši 33,8 mil. Kč. U druhé varianty nedošlo po celkové rekonstrukci k prodeji celého objektu, ale jen určité části jednotek, a proto není nárůst cashflow v druhém roce tak výrazný, avšak díky následnému pronájmu zbylé části jednotek, dochází k jeho postupnému navyšování až na úroveň 38,2 mil. Kč. Po demolici a stavbě nového objektu v rámci třetí varianty je daná nemovitost celá pronajímána a z tohoto důvodu dochází k postupnému navyšování cashflow investora. Ze všech tří variant je trend navyšování cashflow u varianty č. 3 nejvýraznější. V případě, že by byla případová studie vypracována na další období, byla by tato varianta z finančního pohledu ještě výhodnější, než je tomu nyní.

Z předchozího porovnání však vyplývá, že není možné jednoznačně určit nejlepší variantu. Toto rozhodnutí musí následně učinit sám klient jak na základě těchto podkladů, tak i na základě dalších kritérií, které v této případové studii nebyly zvažovány. Jedná se například o množství času, který by byl klient ochoten projektu věnovat, o velikosti rizika, které by byl ochoten přijmout, nebo jiné například osobní důvody.

5. SEZNAM POUŽITÉ LITARATURY, ZDROJE INFORMACÍ

- [1] Zákon č. 40/1960 Sb., občanský zákoník
- [2] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu
- [3] Zákon č. 256/2013 Sb., katastrální zákon
- [4] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [5] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- [6] Ing. Renáta Schneiderová Heralová Ph.D: Oceňování nemovitostí, 2008. ISBN 978-80-01-04032-4
- [7] Zákon č. 72/1992 Sb., o vlastnictví bytů
- [8] Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu
- [9] Vyhláška č.3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
- [10] Wikipedia - otevřená encyklopedie [online]. 2015, 3. 5. 2015 v 17:01 [cit. 2015-05-03]. Nebytový prostor. Dostupné z [www: http://cs.wikipedia.org/wiki/Nebytov%C3%BD_prostor](http://cs.wikipedia.org/wiki/Nebytov%C3%BD_prostor)
- [11] Wikipedia - otevřená encyklopedie [online]. 2015, 3. 5. 2015 v 17:15 [cit. 2015-05-03]. Byt. Dostupné z [www: http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt#Dispozice](http://cs.wikipedia.org/wiki/Byt#Dispozice)
- [12] Wikipedia - otevřená encyklopedie [online]. 2015, 3. 5. 2015 v 17:32 [cit. 2015-05-03]. Daň z nemovitých věcí. Dostupné z [www: http://cs.wikipedia.org/wiki/Da%C5%88_z_nemovit%C3%BDch_v%C4%9Bc%C3%AD](http://cs.wikipedia.org/wiki/Da%C5%88_z_nemovit%C3%BDch_v%C4%9Bc%C3%AD)
- [13] Wikipedia - otevřená encyklopedie [online]. 2015, 3. 5. 2015 v 17:49 [cit. 2015-05-03]. Daň dědická, darovací a z převodu nemovitosti. Dostupné z [www: http://cs.wikipedia.org/wiki/Da%C5%88_d%C4%9Bdick%C3%A1,_darovac%C3%AD_a_z_p%C5%99evodu_nemovitosti](http://cs.wikipedia.org/wiki/Da%C5%88_d%C4%9Bdick%C3%A1,_darovac%C3%AD_a_z_p%C5%99evodu_nemovitosti)
- [14] Wikipedia - otevřená encyklopedie [online]. 2015, 3. 5. 2015 v 18:05 [cit. 2015-05-03]. Daň z příjmu fyzických osob. Dostupné z [www: http://cs.wikipedia.org/wiki/Da%C5%88_z_p%C5%99%C3%ADjm%C5%AF_fyzick%C3%BDch_osob](http://cs.wikipedia.org/wiki/Da%C5%88_z_p%C5%99%C3%ADjm%C5%AF_fyzick%C3%BDch_osob)
- [15] Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D, Ing. Lucie Brožová, Ph.D, Ing. Iveta Střelcová: Kalkulace a nabídky 2, 2011. ISBN 978-80-01-04091-1
- [16] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Ostatní zdroje

Poskytnutí kompletní projektové dokumentace včetně fotodokumentace a položkového rozpočtu k projektu Bytový dům Bořivojova:

Stavební společnost STEP, spol. s r.o., Malletova 1141, 190 00 Praha 9

6. SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – cenové ukazatele staveb	18
Tabulka č. 2 – vzdálenost od metra + Tabulka č. 3 – technický stav objektu.....	36
Tabulka č. 4 – vzdálenost od tramvaje + Tabulka č. 5 – další kritéria	36
Tabulka č. 6 – PM - vstupní hodnoty - současný stav	37
Tabulka č. 7 – PM – porovnání – současný stav.....	38
Tabulka č. 8 – průběh CF – 1. varianta	40
Tabulka č. 9 – seznam jednotek	44
Tabulka č. 10 – rozpočet rekonstrukce	45
Tabulka č. 11 – technický stav + Tabulka č. 12 – vzdálenost od metra	51
Tabulka č. 13 – vzdálenost od tramvaje + Tabulka č. 14 – další kritéria	51
Tabulka č. 15 – PM – vstupní hodnoty – komerční prostor	53
Tabulka č. 16 – PM – porovnání – komerční prostor	54
Tabulka č. 17 – PM – vstupní hodnoty – nebytové jednotky.....	56
Tabulka č. 18 – PM – porovnání – nebytové jednotky.....	57
Tabulka č. 19 – PM – vstupní hodnoty – 1+kk.....	59
Tabulka č. 20 – PM – porovnání – 1+kk.....	60
Tabulka č. 21 – PM – vstupní hodnoty – 2+kk.....	62
Tabulka č. 22 – PM – porovnání – 2+kk.....	63
Tabulka č. 23 – PM – vstupní hodnoty – 4+kk.....	65
Tabulka č. 24 – PM – porovnání – 4+kk.....	66
Tabulka č. 25 – celková cena bytů.....	67
Tabulka č. 26 – celkový výnos z pronájmu	67
Tabulka č. 27 – průběh CF – 2. varianta	69
Tabulka č. 28 – porovnání komerčních prostor.....	78
Tabulka č. 29 – průběh CF – 3. varianta	80
Tabulka č. 30 – porovnání jednotlivých variant	81

7. SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - katastrální mapa - ulice Bořivojova	25
Obr. č. 2 - pohled - ulice Bořivojova.....	26
Obr. č. 3 - mapa Žižkova.....	27
Obr. č. 4 - Kostel Nejsvětějšího srdce Páně + Žižkovská věž.....	28
Obr. č. 5 - Národní památník na Vítkově.....	28
Obr. č. 6 - 1.NP - stávající stav objektu	29
Obr. č. 7 - řez - stávající stav objektu.....	30
Obr. č. 8 - střecha + Obr. č. 9 - krov	31
Obr. č. 10 - dvorek + Obr. č. 11 - stropní konstrukce	31
Obr. č. 12 - suterén + Obr. č. 13 - výplně otvorů	31

8. SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – porovnání jednotlivých variant	82
--	----

9. SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 2 – Výkresová dokumentace stávajícího objektu

Příloha č. 3 – Fotodokumentace stávajícího stavu objektu

Příloha č. 4 – Porovnávané nemovitosti – současný stav

Příloha č. 5 – Projektová dokumentace rekonstrukce

Příloha č. 6 – Rozpočet rekonstrukce objektu

Příloha č. 7 – Porovnávané nemovitosti – komerční prostor

Příloha č. 8 – Porovnávané nemovitosti – nebytové jednotky

Příloha č. 9 – Porovnávané nemovitosti – byty 1+kk

Příloha č. 10 – Porovnávané nemovitosti – byty 2+kk

Příloha č. 11 – Porovnávané nemovitosti – byty 4+kk

Příloha č. 12 – Rozpočet demolice objektu