

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

1 Přílohy

1.1 Bytová jednotka (Praha – Záběhlice)

1.1.1 Předmět

Předmětem ocenění je prostorná bytová jednotka o dispozici 2+kk s balkonem v **osobním** vlastnictví, o celkové **obytné ploše 62 m²**, s částečným výhledem do zeleně, v Praze 4 - Záběhlicích, v ulici Choceradská č.p. 2917/36. Byt **je umístěn ve 3. patře** cihlové novostavby bytového domu. Dům je vybaven **výtahem**. V bytě je dřevěná plovoucí podlaha a dlažba, přičemž je zde instalováno teplovodní podlahové vytápění napojené na tepelné čerpadlo.

Bytová jednotka disponuje vyšší světlou výškou. Součástí bytu je mimo jiné prostorný a slunný obývací pokoj s francouzskými okny, kuchyňský kout disponuje moderní kuchyňskou linkou (indukce, horkovzdušná trouba, myčka, vinotéka). Koupelna je vybavena vanou a má přípojku pro pračku. Velmi praktická je samostatná šatna.

Bytová jednotka dále disponuje nízkými provozními poplatky a bezproblémovým parkováním přímo před budovou nebo na vyhrazeném parkovacím stání.

1.1.2 Lokalita

Lokalita nabízí veškerou občanskou vybavenost (obchodní centrum Hostivař, blízký Penny market, školy, poštu, restaurace a podobně) v blízkém okolí.

Z hlediska rekreace je možno využít golfové hřiště, či oblíbené tenisové kurty ve sportovním areálu Hamr.

1.1.3 Dopravní dostupnost

Dobré dopravní spojení MHD (autobus cca 500 m, tramvaj Spořilov cca 1000 m, absence blízké stanice metra) i autem do centra Prahy (napojení na Pražský a městský okruh).

1.1.4 Fotodokumentace

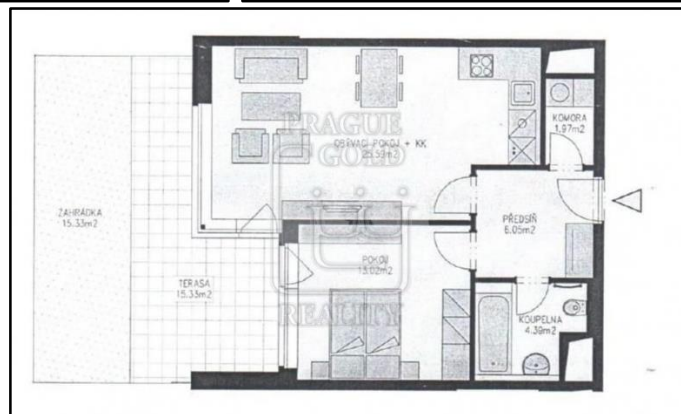


1.1.5 Porovnávací metoda

1.1.5.1 Nemovitá věc č. 1

Bytová jednotka 2+kk s terasou, 65 m², ulice Řižská, Praha 10 - Hostivař

Jde o bytovou jednotku v **OV 2+kk, 65,3 m² s terasou**. Byt se nachází v **prvním patře** dobře udržovaného domu, post. v rámci projektu "Slunečný vršek", etapa G. Dispozice bytu: předsíň 6,05 m², komora 1,97 m², ložnice 13,02 m², koupelna s vanou + WC 4,39 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 25,59 m² a **terasa 15,33 m²**. Zahrádka s částečně krytou terasou. K bytu dále náleží **sklep 2,98 m²** a **garážové stání**. Byt je jen částečně zařízen - možnost zařízení dle kupujícího. Orientace dvou pokojů na západ až jiho-západ. Možnost UPC i internetu. V místě a blízkém okolí je plná občanská vybavenost (obchod Albert, restaurace, trafika, fitness s menším bazénem v areálu, lékárna, školka, škola) a ve vnitroblocích v okolí se nachází i několik dětských hřišť. V pěší dostupnosti se nachází Hostivařská přehrada a lesopark, Toulcův dvůr s farmou atd. Autobusové zastávky jsou do 5 min pěší chůze a za 20 minut MHD linkou se lze dopravit na metro A nebo C. Cesta do centra města trvá autem cca 20 minut. Supermarket, zastávka autobusu je 2 minuty chůze od domu. Hostivařský lesopark je naproti domu. PENB B.



1.1.5.2 Nemovitá věc č. 2

Bytová jednotka 2+kk 56 m²

Divišovská, Praha – Chodov

2 850 000 Kč

Byt 2+kk **56m²** se nachází v **1. nadzemním** podlaží (zvýšené patro) v moderním projektu zděné budovy v blízkém dosahu obchodního a komerčního centra Chodov, v blízkosti MHD zastávky a návaznosti **na metro C**. Byt se skládá z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice, prostorné předsíně s vestavěnými skříněmi, koupelny s vanou, samostatného WC a komory. V ceně bytu je i **jedno garážové stání**. Jedná se o klidnou rezidenční čtvrť s bohatými možnostmi trávení volného času (dětská hřiště, plavecký bazén, tenisové centrum, lesopark). Byt je v **družstevním** vlastnictví zbývající anuita k doplacení je ve výši **290.000,- Kč**. Převod do osobního vlastnictví je možný za 8 let. PENB C.



1.1.5.3 Nemovitá věc č. 3

Bytová jednotka 2+kk 66 m²,

K Zelené louce, Praha 4 – Krč

3 300 000 Kč

Jedná se prostorný byt 2+kk, o celkové užitné ploše **68,50 m²**, **1.patro,výtah**. Obývací pokoj s kuchyňským koutem 30.06 m². Ložnice...15,26 m². Koupelna s WC...6,40 m². Komora...3,30 m². Hala ...11,38 m². Sklep na chodbě vedle bytu ..2,1 m². Celková obytná výměra bytu **66,40 m²**. Byt je kompletně vybaven.

Kuchyně- kuchyňská linka vč.spotřebičů, myčka,el.trouba, varná deska , mikrovlnka. lednice s mrazákem. Koupelna s WC– vana a sprchový kout. Prostorná komora k uskladnění i rozměrnějších předmětů. Podlahy: v místnostech - předsíň, kuchyně a koupelna je dlažba, obývací pokoj a ložnice skýtají dubové parkety. K bytu náleží parkovací stání v přízemí objektu a sklep vedle bytu ve společných prostorách. Lokalita bytu – tzv. Zelené údolí v blízkosti Kunratického lesa, ulice K zelené louce,v sousedství IKEM, veškerá občanská vybavenost v dosahu. Poplatky jsou v současné době ve výši cca 3.300,- Kč.

Nemovitost je na pozemku IKEMu, jedná se o převod pozemků v nejbližší době.



1.1.5.4 Nemovitá věc č. 4

Bytová jednotka 2+kk 60 m²

Pod Haltýřem, Praha 4 - Kunratice

3 390 000 Kč

Předmětem je prostorný byt 2+kk o celkové výměře 59,22 m² + 9,49 m² **terasa**. Byt se nachází v **1. nadzemním** podlaží zděné novostavby kolaudované v roce 2007. K vybavení bytu náleží kuchyňská linka se spotřebiči, šatní skříň a bezpečnostní dveře. Na podlahách je položena plovoucí podlaha a dlažba. Orientace oken na sever (ložnice) a na jih (obývací pokoj s terasou). Okna jsou dřevěná. Dům se nachází v klidné lokalitě poblíž Kunratického lesa, v blízkém okolí je dobrá občanská vybavenost, nejbližší stanice metra C Kačerov je vzdálena cca 8 minut.



1.1.5.5 Nemovitá věc č. 5

Bytová jednotka 2+kk 62 m²

U Kamýku, Praha 4 - Kamýk

3 695 000 Kč

Jedná se o byt 2+kk v **osobním** vlastnictví s **výtahem** v novostavbě bytového domu. Byt je vybaven kuchyňskou linkou včetně elektrospotřebičů a nachází se ve **3. nadzemním** podlaží. K bytu náleží **garážové stání a sklep**. V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost - školy, školky, pošta, zdravotní a nákupní středisko. Výborná dopravní dostupnost MHD.



1.1.5.6 Vyhodnocení nabídek

Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4	Nemovitost 5
Poloha nemovitosti v rámci obce	1,00	1,08	1,08	1,08	1,08
Podlahová plocha	1,11	1,05	0,97	1,03	1,00
Dispozice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Stav bytu	1,00	1,03	1,03	1,03	1,02
Sociální zařízení	1,01	1,00	1,01	1,02	1,00
Výtah	1,00	1,00	1,00	1,02	1,00
Stav stavby	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01
Podlaží	1,03	1,03	1,03	1,04	1,02
Vlastnictví	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00
Balkón/terasa	1,00	1,04	1,04	1,00	1,01
Sklep	0,98	1,00	0,98	1,00	0,98
MHD dostupnost	1,00	0,98	1,00	1,00	1,00
PENB	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Parkování	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00
Okolí a služby	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01
Jiné faktory (bezbarierový)	0,98	0,98	0,98	0,98	1,00
Nesplacená anuita	-	290 000 Kč	-	-	-
Nabídková cena	3 849 000 Kč	2 850 000 Kč	3 300 000 Kč	3 390 000 Kč	3 695 000 Kč
Cena redukováná koeficientem 0,95	3 656 550 Kč	2 983 000 Kč	3 135 000 Kč	3 220 500 Kč	3 510 250 Kč
Koeficient	1,11	1,28	1,19	1,28	1,13
Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem	4 068 114 Kč	3 809 338 Kč	3 724 579 Kč	4 129 758 Kč	3 982 468 Kč
Cena obvyklá dosažená porovnáním	3 942 851 Kč				
Porovnávací hodnota	3 943 000 Kč				

Tabulka 1: Porovnávací metoda - Záběhlíce (Zdroj: autor)

Porovnáním oceňované nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi na území Prahy 4 (se zohledněním polohy nemovitosti v rámci městské části) mající podobné parametry byla vyčíslena porovnávací hodnota: 3 943 000 Kč.

1.1.6 Výnosová metoda

Vzhledem ke standardu a podlahové ploše bytové jednotky, včetně započtení ostatních parametrů je počítáno s hrubým výnosem 14 000 Kč / měsíc. Provozní náklady skýtají (daň z nemovitosti, pojištění, odvoz a likvidace odpadu, fond oprav, úklid a správu nemovitosti apod.). Do této hodnoty nejsou započteny poplatky za energie a internet.

Míra kapitalizace byla vyčíslena na základě přílohy č. 16 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., která ji pro účel bydlení stanovuje ve výši 5,00%. S ohledem na lokalitu hl. m. Prahy byla snížena o 0,5% na hodnotu 4,50%.

Popis	Kč/měsíc	Kč/rok
Potenciální hrubý výnos PHV	14 000 Kč	168 000 Kč
Odhadované výpadky nájemného	700 Kč	8 400 Kč
Efektivní hrubý výnos EHV		159 600 Kč
Provozní náklady celkem		3 000 Kč
Čistý provozní výnos		156 600 Kč
Míra kapitalizace		4,50%
Výpočet (věčná renta)	"čistý prov. Výnos/míra kap."	
Výnosová hodnota		3 480 000 Kč

Tabulka 2: Výnosová metoda - Záběhlice (Zdroj: autor)

Výnosová hodnota byla stanovena ve výši: 3 480 000 Kč.

1.1.7 Věčná hodnota

Věčná hodnota (nákladová metoda) se v případě ocenění bytových jednotek neuvažuje.

1.1.8 Vyhodnocení

			Váha	Výsledek
Porovnávací metoda		3 943 000 Kč	60%	2 365 800 Kč
Výnosová metoda		3 480 000 Kč	40%	1 392 000 Kč
Nákladová metoda			0%	- Kč
Celková tržní hodnota				3 758 000 Kč

Celková tržní hodnota v posledním kvartálu roku 2016 činí 3 758 000 Kč.

1.2 Bytová jednotka (Praha 5 – Smíchov)

1.2.1 Předmět

Předmětem je světlý mezonetový byt 5+1, o obytné ploše 113 m², s lodžii (12 m²) situovaný ve 4. nadzemním podlaží zatepleného panelového domu, v zástavbě vyhledávané části Prahy 5 - Smíchov, ul. Mošnova. Dům je bez výtahu. Byt se sestává ze 4 pokojů, obývacího pokoje a kuchyně. Dále ze schodiště navazující na chodbu a z bytového jádra. Součástí bytové jednotky je sklepní kóje. Vytápění a ohřev TV: centrální dálkové. Okna jsou dřevěná. Schodiště je zkonstruováno s podstupnicemi a dřevěnými stupnicemi. Celkový stav bytové jednotky je před rekonstrukcí. Byt je v osobním vlastnictví. Konstrukce budovy panelová.

1.2.2 Lokalita

Bytový panelový dům je umístěn na svažitém pozemku poskytující široký výhled po okolí. Pozemek je částečně obklopen zelení, zároveň v blízkosti dopravních komunikací. Místní zajímavostí je Vila Bertramka, popřípadě Husovy sady.

Městská část Smíchov nabízí veškerou občanskou vybavenost (školy, restaurace, kavárny, kulturní střediska, bankomaty, lékárna, potraviny, pošta či apod.).

1.2.3 Dopravní dostupnost

V dosahu cca 150 m se nachází autobusová zastávka Klamovka. Dále je možno využívat i tramvajových linek. Nejbližší stanice metra se nachází na lince B – Anděl.

Z hlediska automobilové dopravy je možné využívat blízkého nájezdu na Strahovský tunel, resp. Městský okruh.

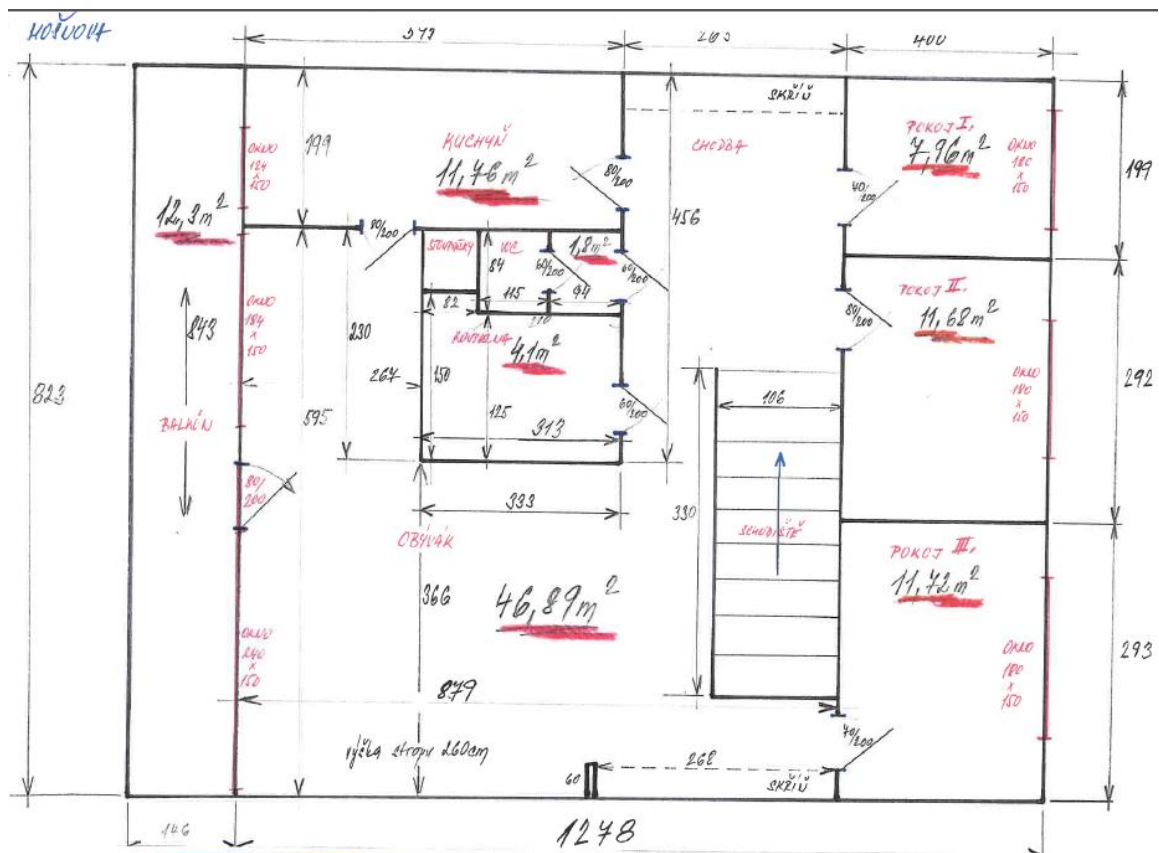
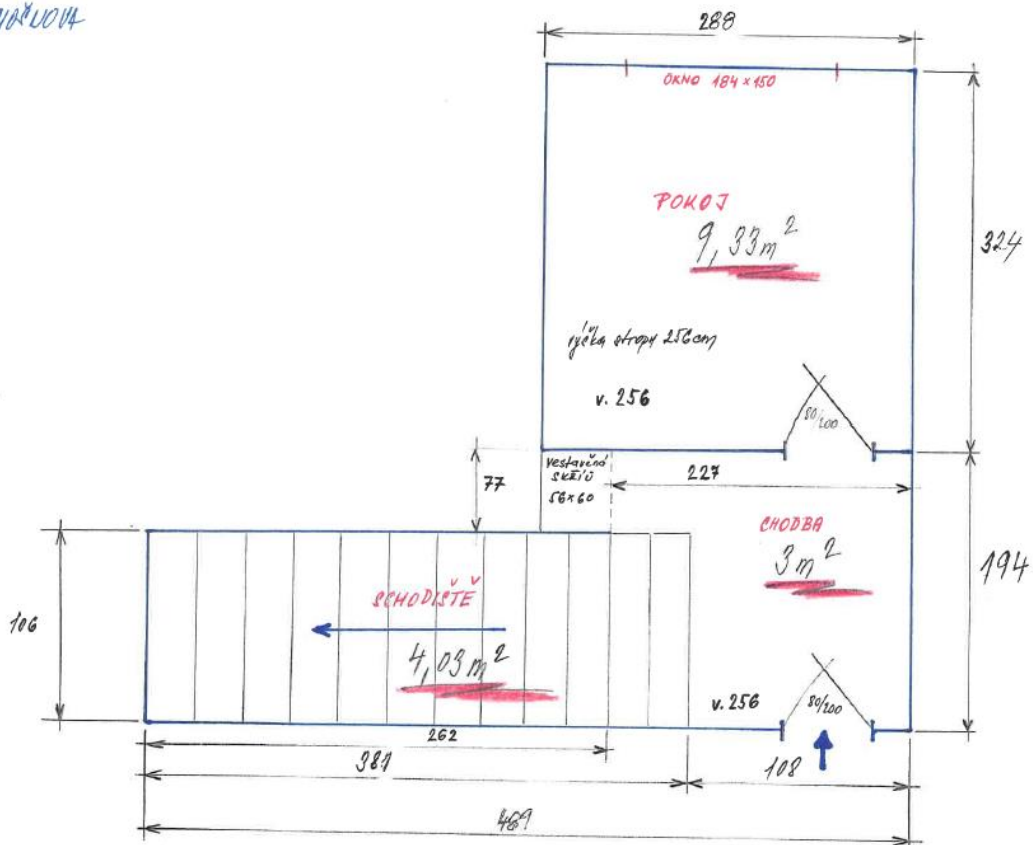
Parkování možné před domem.

1.2.4 Fotodokumentace



1.2.5 Půdorys podlaží

HOVĚDVA



1.2.6 Porovnávací metoda

1.2.6.1 Nemovitá věc č. 1

Jedná se o mezonetový byt 3+kk v 6. a 7. nadzemním podlaží bytového domu v ulici Zahradníčkova v Praze 5 – Košířích. Byt je v **osobním vlastnictví**. Užitná plocha je **110 m²**. Bytová jednotka se sestává z ložnice a obývacího pokoje s kuchyňským koutem (ve vyšším patře), dále malá chodba, komora a koupelna se samostatnou toaletou (v obou patrech). Z obývacího pokoje lze vstoupit na **dvě terasy** (celkem 20,6 m²) s možným zastřešením. Dále k bytu náleží i dvě ocelovou roletou uzavíratelná **parkovací místa** o rozloze 30 m². Celkový stav domu je udržovaný. Bytová jednotka byla vybavena plastovými okny a moderní kuchyňskou linkou. Interiér bytové jednotky včetně sociálního zázemí je na standardní úrovni. Střecha domu je po rekonstrukci. Mezi výhody této bytové jednotky patří i **bezbariérový přístup** z garáže až do bytové jednotky. Dům je vybaven **výtahem**. Stavba pochází cca z roku 2000. V okolí plná občanská vybavenost. Pro chvíle v přírodě lze využít místního centrálního parku. Energetická třída C.



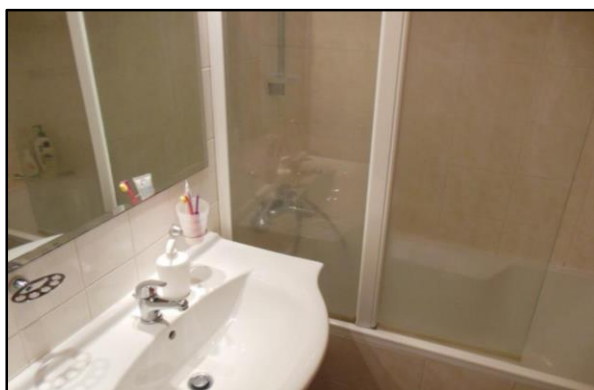
1.2.6.2 Nemovitá věc č. 2

Bytová jednotka 4+kk s balkonem je v **osobním vlastnictví**. Jednotka je součástí zatepleného cihlového domu situovaného na Praze 5 – Hlubočepěch v ulici Voskovcova. Dům je vybaven **výtahem**, bytová jednotka se nachází v 2. NP. Užitná plocha bytu **110 m²**, balkon je o rozloze 5 m². Bytová jednotka se sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem a ze dvou ložnic, ze kterých lze vstoupit na balkon. Koupelna je vybavena rohovou vanou, umyvadlem a toaletou s bidetem. Toaleta je oddělena od koupelny. Lokalita se pyšní Prokopským údolím ideálním pro trávení času v přírodě. Dále lze využívat místního aquaparku v blízkosti domu. Dále je v blízkosti nemocnice Motol. Lokalita je z hlediska občanské vybavenosti i dopravní obslužnosti na velmi dobré úrovni. Majitel nedoložil průkaz energetické náročnosti budovy, proto se uvádí energetická třída G.



1.2.6.3 Nemovitá věc č. 3

Bytová jednotka v osobním vlastnictví **po kompletní rekonstrukci**, s dispozicí 4+1, rozlohou **94 m²** s **lodžii 7 m²** a **garážovým stáním**. S rekonstrukcí byla bytová jednotka upravena na dispozici 5+kk. Bytová jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží **zatepleného** panelového domu. Dům je situován v žádané lokalitě Prahy 5 – Jinonice, v ulici Bochovská. Objekt je v celkově dobrém stavu. K bytu mimo jiné patří i garáž, jinak je další parkování možné v ulici před domem. Lokalita je zajímavá svou velmi dobrou dopravní dostupností, především na metro B – Jinonice. Majitel nedoložil průkaz energetické náročnosti budovy, proto se uvádí energetická třída G.



1.2.6.4 Nemovitá věc č. 4

Mezonetový byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+1 má rozlohu 98 m² a je umístěn v 7. a 8. patře z celkových 8 pater, přičemž dům je vybaven **výtahem**. Součástí bytové jednotky je lodžie 7 m². Dům je situovaný v Praze 5 – Stodůlkách v ulici Suchý vršek. Bytová jednotka si žádá rekonstrukci, vyjma kuchyně, která působí zachovale. Dům je po částečné rekonstrukci, která skýtá novou střechu, nový výtah a nová plastová okna. Jádro bytu původní - umakartové. Lokalita je zajímavá především blízkostí Prokopského údolí ideálního pro trávení volného času v přírodě. Vytápění centrální dálkové. Průkaz energetické náročnosti třídy C.



1.2.6.5 Nemovitá věc č. 5

Jedná se o bytovou jednotku 3+1, o rozloze 105 m² situovanou ve druhém patře cihlového domu v lokalitě Praha 5 – Strahov, ulice Pod Stadiony. Dům není vybaven výtahem. Byt se sestává z obývacího pokoje, dvou ložnic a bytového jádra, které odpovídá stáří domu. Z každé místnosti v bytě lze vstoupit na **lodžii**. Součástí jednotky je i **sklep**. Zájímavostí je **krb** v obývací místnosti. Byt je vybaven **plastovými** okny. Vytápění bytu novým plynovým kotlem. Parkování je možné před domem. Dopravní obslužnost velmi dobrá, autobusová zastávka přímo před domem. PENB E.



1.2.6.6 Vyhodnocení nabídek

Porovnáním oceňované nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi na území Prahy 5 o podobných parametrech byla stanovena porovnávací hodnota: **5 267 000 Kč**.

Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4	Nemovitost 5
Poloha nemovitosti v rámci obce	1,01	1,01	1,03	1,04	1,02
Užitná plocha	1,00	1,00	1,02	1,01	1,01
PENB	0,99	1,01	1,01	0,99	1,00
Stav bytu	0,97	0,95	0,97	0,99	0,98
Sociální zařízení	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Výtah	0,97	0,97	1,00	0,97	1,00
Stav nemovitosti	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00
Podlaží	0,99	1,01	1,01	1,00	1,01
Vlastnictví	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Balkón/terasa	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
Sklep	1,00	1,01	1,01	1,00	1,00
MHD dostupnost	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Parkování	0,97	1,00	0,97	1,00	1,00
Okolí a služby	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Jiné faktory	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Nabídková cena	6 980 000 Kč	5 830 000 Kč	5 350 000 Kč	4 700 000 Kč	7 200 000 Kč
Cena redukováná koeficientem 0,9	6 282 000 Kč	5 247 000 Kč	4 815 000 Kč	4 230 000 Kč	6 480 000 Kč
Koeficient	0,89	0,95	1,02	1,00	1,02
Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem	5 618 755 Kč	4 981 121 Kč	4 903 896 Kč	4 224 129 Kč	6 607 604 Kč
Cena obvyklá dosažená porovnáním	5 267 101 Kč				
Porovnávací hodnota	5 267 000 Kč				

Tabulka 3: Porovnávací metoda - Smíchov (Zdroj: autor)

1.2.7 Výnosová metoda

Vzhledem ke standardu a podlahové ploše bytové jednotky, včetně započtení ostatních parametrů je počítáno s nájemným 21 000 Kč / měsíc. Do této hodnoty nejsou započteny poplatky za energie a internet.

Míra kapitalizace byla vyčíslena na základě přílohy č. 16 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., která ji pro účel bydlení stanovuje ve výši 5,00%. S ohledem na lokalitu hl. m. Prahy byla snížena o 0,5% na hodnotu 4,50%.

Popis	Kč/měsíc	Kč/rok
Potenciální hrubý výnos PHV	21 000 Kč	252 000 Kč
Odhadované výpadky nájemného	1 050 Kč	12 600 Kč
Efektivní hrubý výnos EHV		239 400 Kč
Daň z nemovitosti		272 Kč
Pojštění		3 261 Kč
Odvoz a likvidace odpadu		715 Kč
Fond oprav		2 000 Kč
Úklid a správa nemovitosti		1 000 Kč
Provozní náklady celkem		7 248 Kč
Čistý provozní výnos		232 152 Kč
Míra kapitalizace		4,50%
Výpočet (věčná renta)	"čistý prov. Výnos/míra kap."	
Výnosová hodnota		5 158 933 Kč

Tabulka 4: Výnosová metoda - Smíchov (Zdroj: autor)

Výnosová hodnota byla stanovena ve výši: **5 158 933 Kč**.

1.2.8 Nákladová metoda

Věčná hodnota (nákladová metoda) se v případě ocenění bytových jednotek neuvažuje.

1.2.9 Vyhodnocení

			Váha	Výsledek
Porovnávací metoda		5 267 000 Kč	80%	4 213 600 Kč
Výnosová metoda		5 158 933 Kč	20%	1 031 787 Kč
Nákladová metoda			0%	- Kč
Celková tržní hodnota				5 245 000 Kč

Celková tržní hodnota ve třetím kvartálu roku 2016 činí 5 245 000 Kč.

1.3 Bytová jednotka (Praha 5 – Hlubočepy)

1.3.1 Předmět ocenění

Předmětem ocenění je atypický **třípodlažní mezonetový** byt v **osobním** vlastnictví, dispozičně řešen jako 4+kk, o celkové **obytné ploše 119 m²**, se 2 **terasami** (27 m² + 32 m²), s výhledem na Prokopské údolí, orientovaný na jihozápadní stranu, v Praze 5 - Hlubočepích, v ulici Kovářkova č.p. 1145/17. Byt **je umístěn v 4., 5. a 6. patře** v rezidenční části novostaveb Kaskády III. Dům je vybaven **výtahem**. V bytě je dřevěná plovoucí podlaha a dlažba. V přízemí bytu je prostorný a slunný obývací pokoj s vchodem na první terasu, kuchyňský kout s vestavěnými spotřebiči (zn. Sýkora a Bosch), koupelna s vanou a samostatná toaleta. V patře bytu jsou umístěny 3 ložnice a další koupelna s vanou. Dominantou celého bytu je střešní terasa (32 m²) s orientací na jihozápad, s posezením pod pergolou a výhledem na celé okolí. Součástí koupě jsou **2 parkovací stání** (uzavřená garáž + parkovací stání). PENB třídy **C**.

1.3.2 Lokalita

Veškerá občanská vybavenost (školky, školy, pošta, restaurace, dětské hřiště a podobně) v okolí. V blízkosti Prokopské údolí.

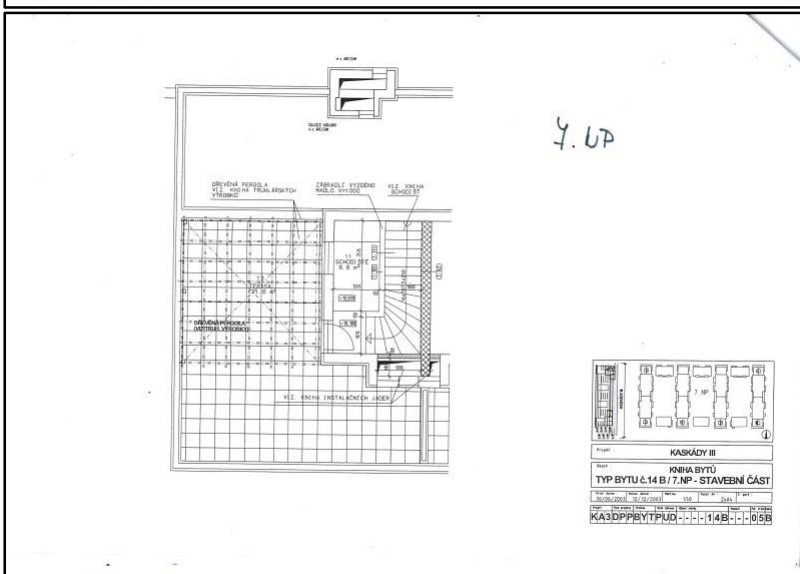
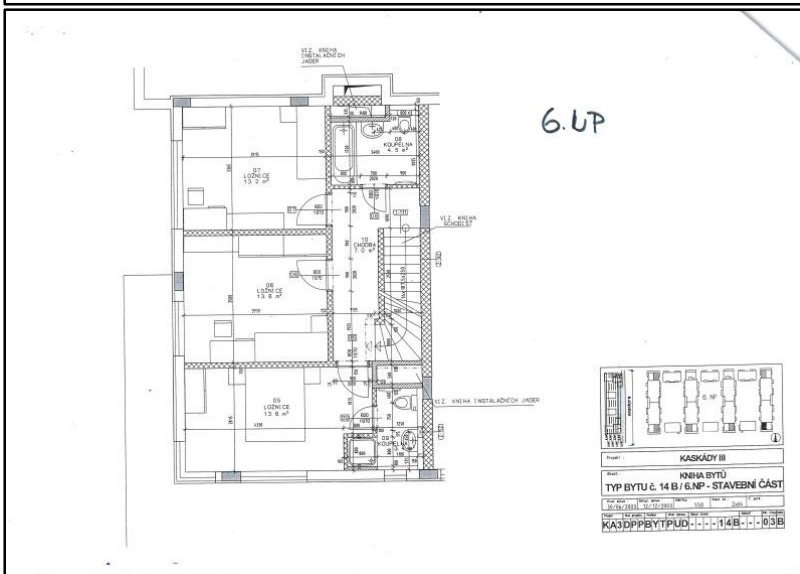
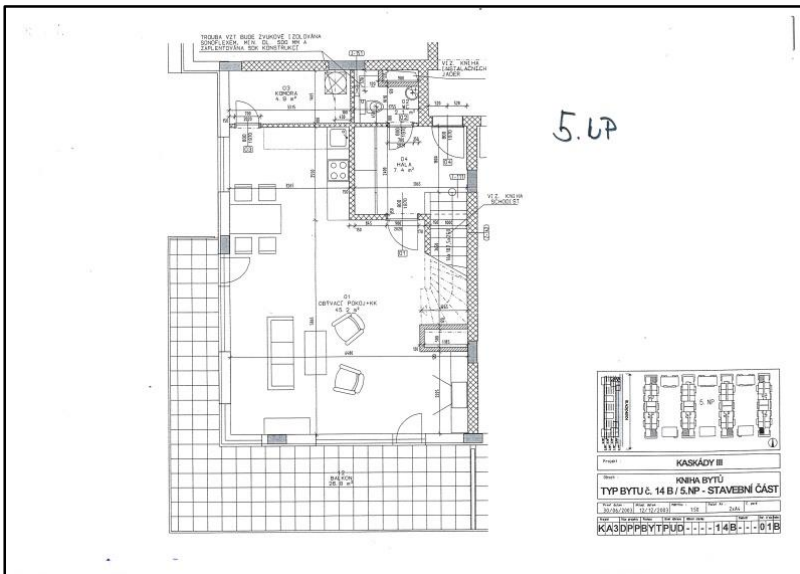
1.3.3 Dopravní dostupnost

Velmi dobré dopravní spojení MHD (autobus 300 m, tramvaj 350 m, absence blízké stanice metra) i autem do centra Prahy (napojení na Pražský a městský okruh).

1.3.4 Fotodokumentace



1.3.5 Půdorys podlaží



1.3.6 Porovnávací metoda

1.3.6.1 Nemovitá věc č. 1

Byt 4+kk

Zderazská, Praha 5 - Radotín

9 900 000 Kč

Nadstandardní byt o **užitné ploše 178 m²**, v klidné lokalitě plné zeleně, Praha 16 - Radotín. Jedná se o bytovou jednotku s dispozicí 4+kk a velikostí **117 m²** se dvěma **terasami** 37 m² a 24 m² a dvěma **garážovými** stáními. Jednotka se nachází ve **třetím podlaží z celkem pěti**. Součástí domu je **výtah**. Orientace bytu je jižní do otevřené krajiny směrem na Zbraslav, Lipence, golfové hřiště Prague City Golf Club a okolí. V bytě jsou použity kvalitní materiály včetně dřevěných podlah v dekoru světlého dubu, nainstalováno je celoplošné podlahové vytápění, které lze ovládat i dálkově přes mobilní zařízení, na terase je vyvedena voda s možností instalace vany jacuzzi a k dispozici je také prostorná samostatná **sklepní kóje**. Lokalita skýtá dobrou dostupnost do centra města a zároveň oblast plnou zeleně, klidu a zároveň kvalitní občanskou vybavenost. Vlastnictví je **osobní**. PENB G.



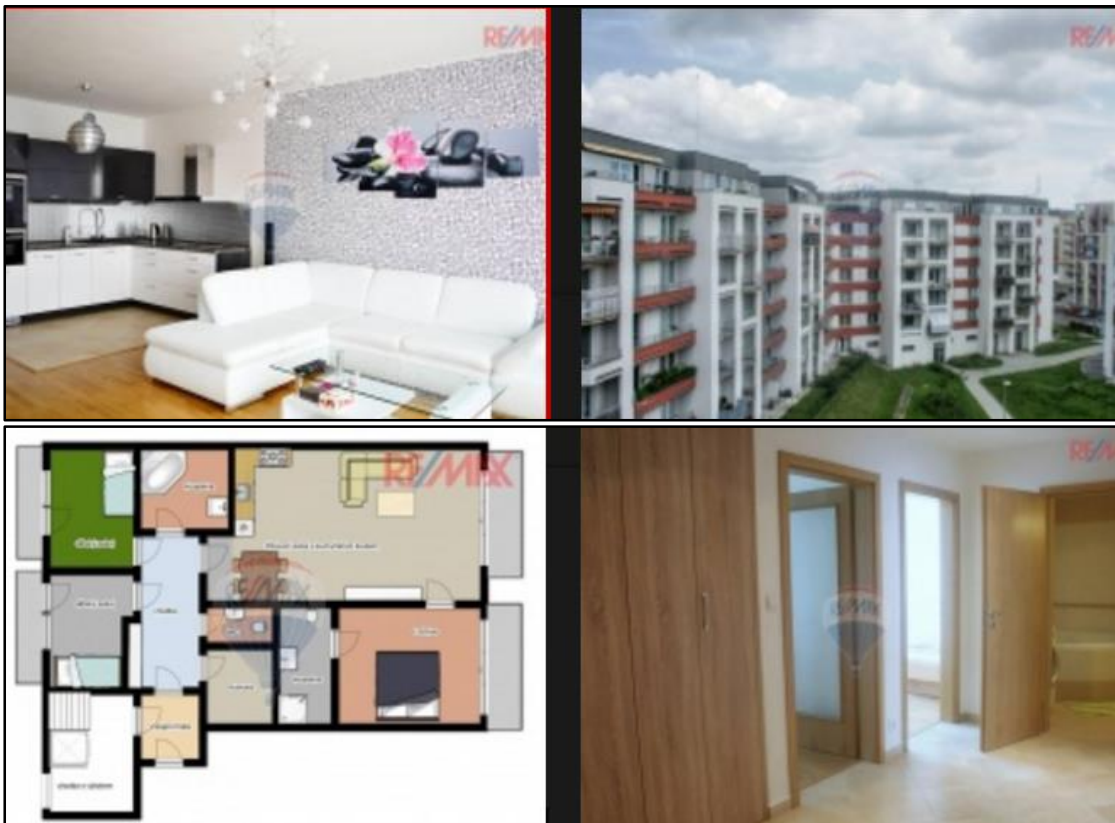
1.3.6.2 Nemovitá věc č. 2

Byt 4+kk

Milotická, Praha 5 - Zličín

7 950 000 Kč

Slunný byt 4+kk, **užitná plocha 200 m²**, v lokalitě Metropole v Praze – Zličíně, v blízkosti obchodního centra a stanice metra B – Zličín. **Podlaží 5. z pěti. PENB třída C.** Byt sestává z velmi prostorného obývacího pokoje s kuchyňskou linkou a jídelním koutem. Kuchyně je vybavena uhlíkovou digestoří s možností odvětrání do šachty, keramickou varnou deskou s indukcí a spotřebiči značky Siemens. Byt dále disponuje 3 ložnicemi, 2 koupelnami a samostatným WC, prostornou vstupní chodbou s vestavěnou skříní a hobby místností. Podlahová plocha bytu je **112 m²**. Součástí bytu jsou 3 **terasy** a 1 lodžie o výměře 21,2 m², dále garáž o výměře 32,4 m² a garážové stání o výměře 28,8 m² a **sklep** o výměře 6,3 m² v suterénu domu, několik metrů od **výtahu**. Byt má bezpečnostní dveře, dřevěné podlahy a venkovní žaluzie na všech oknech, ovládané samostatně nebo centrálně. Byt se rozprostírá na **pátém** patře bytového domu, orientace bytu východ - západ. Obývací pokoj, ložnice i pokoje mají vlastní balkón. Byt je vybaven **zabezpečovacím** zařízením s možností napojení na centrální pult. Bytový dům je umístěn ve velmi klidné lokalitě. V domě jsou 2 výtahy a přístup je **bezbariérový**. K domu náleží dětské hřiště, v docházkové vzdálenosti se nachází pošta, mateřská a základní škola, zdravotnická zařízení, lékárna a knihovna. Sportovní využití zajišťuje několik sportovních areálů, tenisová škola a fitness centrum. Byt je v **osobním** vlastnictví.



1.3.6.3 Nemovitá věc č. 3

Byt 3+kk

Radouňova, Praha 5 - Stodůlky

6 850 000 Kč

Byt 3+kk, o **užitné ploše 201 m²**, v Praze 5 – Stodůlky. Jde o novostavbu nadstandardně vybaveného bytu 3+kk s **terasou**, balkónem, **garáží** a garážovým stáním. Byt se nachází v **posledním** patře třípodlažního bytového domu, je v **osobním** vlastnictví. Podlahová plocha samotného bytu je **84,4 m²**, rozlehlá terasa + zahradní domek 78,2 m², lodžie 18,8 m², garáž 20 m² (elektrické ovládání dveří). V prostorném a světlém bytě lze nalézt ložnici, dětský pokoj, prostorný obývací pokoj spojený s jídelnou a stylový kuchyňský kout. K dispozici je dále koupelna s rohovou vanou a sprchovým koutem, samostatná toaleta. V ložnici a chodbě vestavěné skříně na míru, klimatizace značky Toshiba je v obývacím pokoji, ložnici a dětském pokoji. Kuchyňská linka včetně vestavěných spotřebičů značky Siemens. Dále zabezpečovací zařízení - čidla na oknech a vstupních dveřích. V domě **není výtah**. Veškerá občanská vybavenost v okolí, na metro stanice Luka cca 10 minut chůze. Dostupnost letiště max 10min. **PENB třída C**.



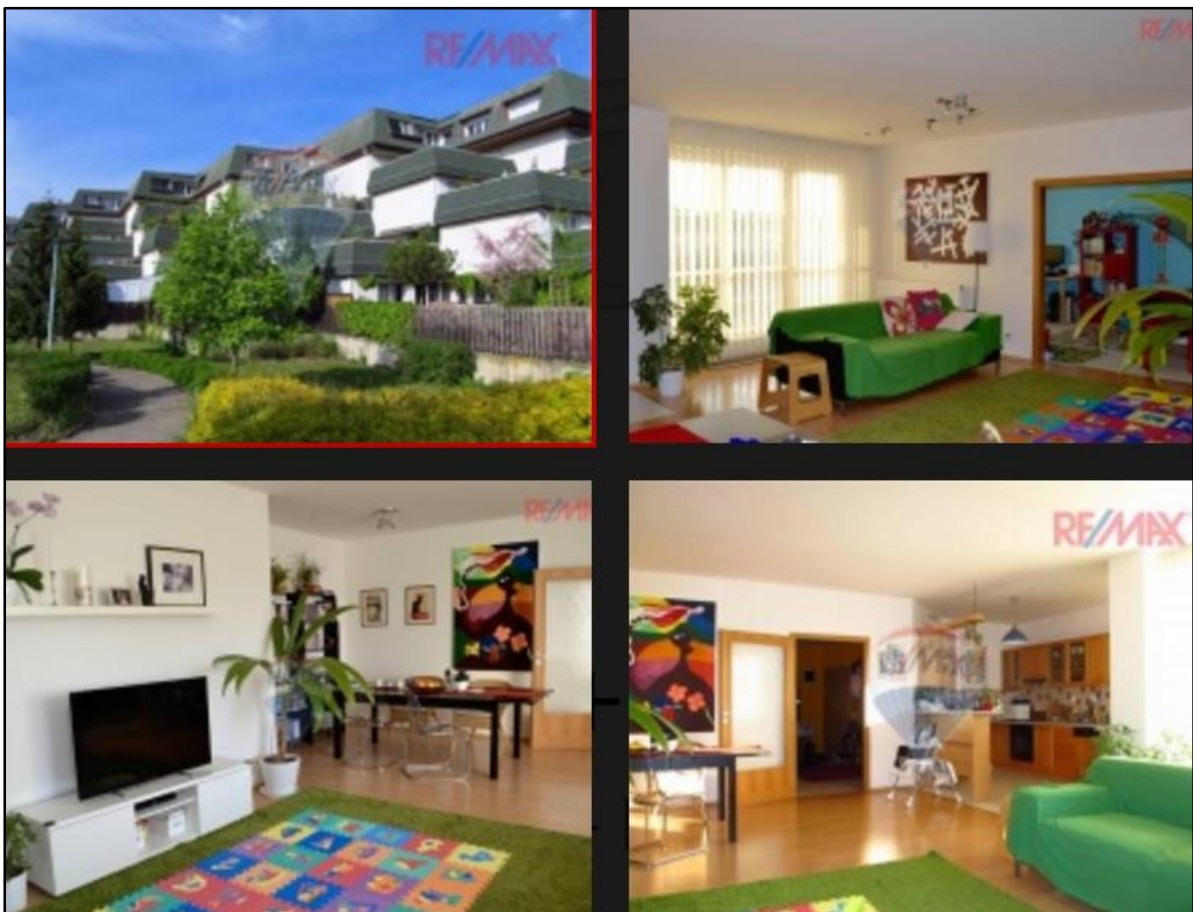
1.3.6.4 Nemovitá věc č. 4

Byt 4+kk

Voskovcova, Praha 5 - Hlubočepy

7 999 900 Kč

Byt 4+kk ve **3. podlaží z šesti**, o **užitné ploše 188 m²**. Atypický projekt byl realizován v r. 1998. Byt je světlý a tichý, s orientací na jih a do zahrady domu. Dispozice: předsíň, šatna, prádelna, tři ložnice, obývací pokoj s kuchyní, prostorná slunná **terasa**, WC, koupelna s vanou i sprchovým koutem. Na terasu je vstup z obývacího pokoje i ložnic. Všechna okna mají výhled na terasu. Podlahy jsou plovoucí a keramická dlažba. Kuchyň je vybavena linkou s vestavěnými spotřebiči: el. sporák s varnou deskou, myčka, lednice, dřez, digestoř. V prádelně je přípojka na pračku. Společné chodby v domě jsou atypicky řešené, prosvětlené a široké, samozřejmostí je **výtah**. K bytu náleží samostatná **garáž** a garážové stání v domě. Žádaná lokalita u Prokopského údolí a Barrandovských skal skýtá obyvatelům dostatek klidu, prostoru i možnosti aktivního odpočinku. Poblíž domu se nachází i Aqua Park. Veškerá občanská vybavenost v místě. Velmi dobré spojení do centra Prahy (tramvaj, autobus). **PENB C**. Byt je v **osobním** vlastnictví.



1.3.6.5 Nemovitá věc č. 5

Prodej bytu 4+kk

Trnkovo náměstí, Praha 5 – Hlubočepy

8 499 000 Kč

Nadstandardní bydlení v prosvětleném bytu na Barrandově, Praha 5. Jde o moderní, vzdušný byt o **užitné ploše 171 m²**, 4+kk o **výměře 143,2 m²** + prostorné **terasy** v celkové rozloze 28,1 m² v **7. nadzemním podlaží**. Jedna z teras se může po zastřešení použít také jako velká zimní zahrada popřípadě je možné zde umístit saunu nebo výřivku. Velkoryse řešený byt splňuje veškeré požadavky náročného klienta. V ceně bytu je také uzavíratelná **garáž pro dvě auta** o výměře 36 m². Budova je vybavena **výtahem**. Velmi dobrá dopravní dostupnost, stanice tramvaje před domem. Veškerá občanská vybavenost v místě. Prokopské údolí a Aqupark pro aktivní odpočinek v pěší dostupnosti. **PENB G.**



1.3.6.6 Vyhodnocení nabídek

Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4	Nemovitost 5
Poloha nemovitosti v rámci obce	1,10	1,08	1,06	1,00	1,00
Užitná plocha	1,00	0,94	0,94	0,97	1,02
Podlahová plocha	1,01	1,03	1,19	0,92	0,91
Dispozice	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
Stav bytu	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Sociální zařízení	0,99	0,99	0,98	0,98	0,97
Výtah	1,00	1,00	1,04	1,00	1,00
Stav nemovitosti	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Podlaží	1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
Vlastnictví	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Balkón/terasa	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Sklep	1,00	1,00	1,01	1,01	1,01
MHD dostupnost	1,00	1,01	1,02	1,00	1,00
PENB	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05
Parkování	1,01	1,00	1,00	1,00	0,99
Okolí a služby	1,05	1,02	1,03	1,00	1,00
Jiné faktory	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00
Nabídková cena	9 900 000 Kč	7 950 000 Kč	6 850 000 Kč	7 999 900 Kč	8 499 000 Kč
Cena redukováná koeficientem 0,9	8 910 000 Kč	7 155 000 Kč	6 165 000 Kč	7 199 910 Kč	7 649 100 Kč
Koeficient	1,28	1,09	1,42	0,93	1,00
Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem	11 441 301 Kč	7 805 678 Kč	8 727 333 Kč	6 688 963 Kč	7 612 629 Kč
Cena obvyklá dosažená porovnáním	8 455 181 Kč				
Porovnávací hodnota	8 455 000 Kč				

Tabulka 5: porovnávací metoda - Hlubočepy (Zdroj: autor)

Porovnáním oceňované nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi na území Prahy 5 mající podobné parametry byla vyčíslena porovnávací hodnota: 8 455 000 Kč.

1.3.7 Výnosová metoda

Vzhledem ke standardu a podlahové ploše bytové jednotky, včetně započtení ostatních parametrů je počítáno s hrubým výnosem 38 000 Kč / měsíc. Provozní náklady skýtají (daň z nemovitosti, pojištění, odvoz a likvidace odpadu, fond oprav, úklid a správu nemovitosti apod.). Do této hodnoty nejsou započteny poplatky za energie a internet.

Míra kapitalizace byla vyčíslena na základě přílohy č. 16 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., která ji pro účel bydlení stanovuje ve výši 5,00%. S ohledem na lokalitu hl. m. Prahy byla snížena o 0,5% na hodnotu 4,50%.

Popis	Kč/měsíc	Kč/rok
Potenciální hrubý výnos PHV	38 000 Kč	456 000 Kč
Odhadované výpadky nájemného	1 900 Kč	22 800 Kč
Efektivní hrubý výnos EHV		433 200 Kč
Provozní náklady celkem		7 000 Kč
Čistý provozní výnos		426 200 Kč
Míra kapitalizace		4,50%
Výpočet (věčná renta)	"čistý prov. Výnos/míra kap."	
Výnosová hodnota		9 471 111 Kč

Tabulka 6: Výnosová metoda - Hlubočepy (Zdroj: autor)

Výnosová hodnota byla stanovena ve výši: 9 471 111 Kč.

1.3.8 Věčná hodnota

Věčná hodnota (nákladová metoda) se v případě ocenění bytových jednotek neuvažuje.

1.3.9 Vyhodnocení

		Váha	Výsledek
Porovnávací metoda	8 455 000 Kč	60%	5 073 000 Kč
Výnosová metoda	9 471 111 Kč	40%	3 788 444 Kč
Nákladová metoda		0%	- Kč
Celková tržní hodnota			8 861 000 Kč

Celková tržní hodnota ve čtvrtém kvartálu roku 2016 činí 8 861 000 Kč.

1.4 Rodinný dům (Praha 9 – Kbely)

1.4.1 Předmět ocenění

Předmětem je RD, Divišova 224/20, 197 00 Praha 9 – Kbely a to včetně pozemku parc. č.: 447 s výměrou 341 m². Užitná plocha rodinného domu je cca 206 m². Konstrukce cihlová. Dům je o 2 nadzemních podlažích a jeho součástí je garáž pro 1 osobní automobil. Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Vytápění je řešeno plynovým kotlem, v přízemí podlahovým topením. Rodinný dům byl zkolaudován v roce 2000.

1.4.2 Lokalita

Jedná se o klidnou lokalitu na okraji hlavního města Prahy. Lokalita zahrnuje veškerou potřebnou občanskou vybavenost. Pro rekreaci je vhodný Lesopark Letňany vzdálený cca 1 km nebo centrální park Kbely. Pro sportovní vyžití a nakupování lze využít například i OC Letňany v blízké vzdálenosti. Zajímavostí jsou 2 místní letiště Praha Letňany a Praha Kbely.

1.4.3 Dopravní dostupnost

V dosahu cca 3 km od objektu vede městský okruh. Autobusová doprava je zajištěna ze zastávky Sovenická, vzdálené do 150 m od objektu. 750 m od domu je vzdáleno vlakové nádraží Praha-Kbely.

1.4.4 Fotodokumentace



1.4.5 Porovnávací metoda

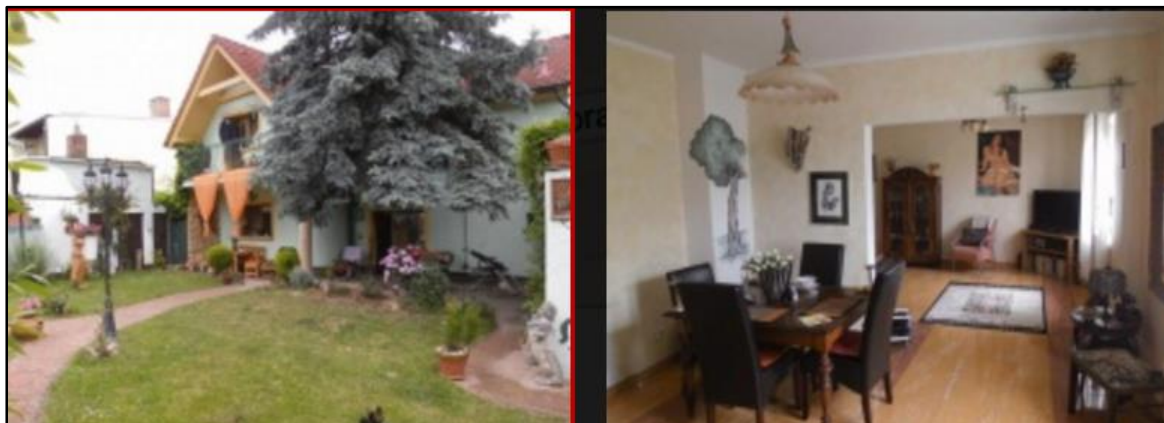
1.4.5.1 Nemovitá věc č. 1

RD, užitná plocha 240 m², pozemek 493 m²

Moravanská, Praha 9 - Vinoř

8 760 000 Kč

Zrekonstruovaná vila s atypickou dispozicí 4+1 a garáží, o užitné ploše 240m², na pozemku o rozloze 493m², v klidné lokalitě Prahy 9 - Vinoř. Dům prošel rekonstrukcí v letech 2003 - 2010. Cihlový dům je kompletně zateplen a osazen plastovými okny s vnitřními ochrannými mřížemi. V přízemí domu je osazena vyhřívaná keramická podlaha a vyhřívané zdi, horním patře taktéž vyhřívané zdi a plynový krb s mramorovým obložení. Dispozice: I. NP - vstupní prostor se vstupem do garáže s kotelnou a dílnou, samostatná koupelna se sprchovým koutem a toaletou, vstup do podzemního vinného sklípku, prostorná jídelna spojená s obývacím pokojem, ložnice a kuchyň s přímým vstupem na terasu a zahradu. V mezipatře je umístěna prostorná koupelna s oknem do zahrady, dvěma umyvadly, vanou, toaletou a bidetem. V II. NP je k dispozici samostatná šatna a dále otevřený prostor, ve kterém se nachází pracovna, obývací pokoj s krbem a ložnice se vstupem na lodžii s výhledem do zahrady. V celém domě je zakázkové osvětlení, garážová vrata i brána jsou na dálkové ovládání. Možnost parkovat další 2 auta na pozemku a taktéž před domem. Dům je zabezpečen alarmem s možností připojení na PCO. Nemovitost napojena na veškeré IS, vytápění kondenzačním plynovým kotlem. Udržovaná zahrada s okrasnými dřevinami a vzrostlými stromy, zavlažování z vlastní studny. V rohu zahrady je umístěn nadzemní zděný bazén cca 3,5 x 6,5 m s hloubkou 160cm. Dále jsou na zahradě umístěny 2 dílny, z toho jedna je podsklepena a separátní zahradní posezení s krbem a jezírkem. Velmi dobrá dostupnost do centra města.



1.4.5.2 Nemovitá věc č. 2

RD, užitná plocha 233 m², pozemek 781 m²

Praha 9 - Újezd nad Lesy

7 300 000 Kč

Atypický RD 4+kk v rezidenční oblasti v Praze 9 Újezdu nad Lesy na pozemku o velikosti 781 m². Rodinný dům s užitnou plochou 233 m² byl postaven v roce 1993. V přízemí domu obývací pokoj s kuchyňským a jídelním koutem (68 m²), hala, ložnice, velká koupelna s vanou a sprchovým koutem (elektrické vytápění podlahy), samostatné WC, šatna, sklad, spíž, garáž. V podkroví 2 pokoje, koupelna se sprchovým koutem, WC, volná půda. Možno upravit na 4 samostatné ložnice. Vytápění domu a rozvod teplé vody zajištěno z plynového kotle Junkers z roku 2014. Dům je napojen na veškeré IS. Na zahradě vzrostlé stromy, bazén s čističkou 3 x 5,7 x 1,2 m. Veškerá občanská vybavenost v místě, 7 min autem na Pražský okruh, přímé autobusové spojení na stanici metra Černý Most (17 min).



1.4.5.3 Nemovitá věc č. 3

RD s užitnou plochou 194 m², pozemek 345 m²

Rudníkovská, Praha 9 - Dolní Počernice

7 999 000 Kč

Zrekonstruovaný, podsklepený RD v Dolních Počernicích se skvělou dostupností do Prahy (vlakem i bussem) a 5 min. od nákupního centra Černý most. Objekt je zateplen. Dům je možné využít jako dvě samostatné jednotky (přízemí 2+1 a horní patro 2+kk nebo 3+kk). Dům je vhodný i jako skvěle dostupné sídlo firmy s vlastním parkováním a odpočinkovým zázemím. Zabezpečí bezpečnostním systémem s napojením na PCO, je kvalitně odizolován hydroizolací ze všech stran se zajištěním odvětrávání a disponuje mimo zahrady ještě předzahrádkou s možností parkování a úložným prostorem ze dvora na zahradní náčiní. Zvenku domu vývod na vodu s kohoutem. V přední části přízemí se nachází komora 3,66 m², dále prostorná koupelna s vanou se zástěnou a toaletou - 10,56 m², předsíň a technická místnost s moderním a nízkoenergetickým plynovým kotlem a bojlerem. Dále je zde vchod do nízkého sklepa o výměře 10,2 m². Z předsíňe lze vstoupit do samostatné kuchyně, kde je příprava na kuchyňskou linku a dále do pravého pokoje 16,64 m² a pohodlného obývacího pokoje 32,91 m². Místnosti jsou vybaveny dlažbou. V horním podlaží se nachází koupelna s toaletou (dlažba), dále příprava na kuchyňský kout či bar, obývací pokoj a ložnice (koberce). Horní podlaží má užitnou plochu 91,14 m² s otevřeným prostorem 52 m², který umožňuje změnu dispozice či vestavby ještě jedné ložnice nebo dětského pokoje. Výhodou, přestože se jedná o podkroví, jsou vysoké rovné zdi, které umožňují jak pohodlné užívání, tak využití nábytku. Dům je napojen na plynovodní přípojku a je vytápěn prostřednictvím zánovního plynového kotle. Kanalizace v místě. K domu patří zahrádka s místem pro posezení, okrasnými dřevinami a vzrostlými stromy a zatravnělá předzahrádka s elektrickými vraty, na které je možné parkovat.



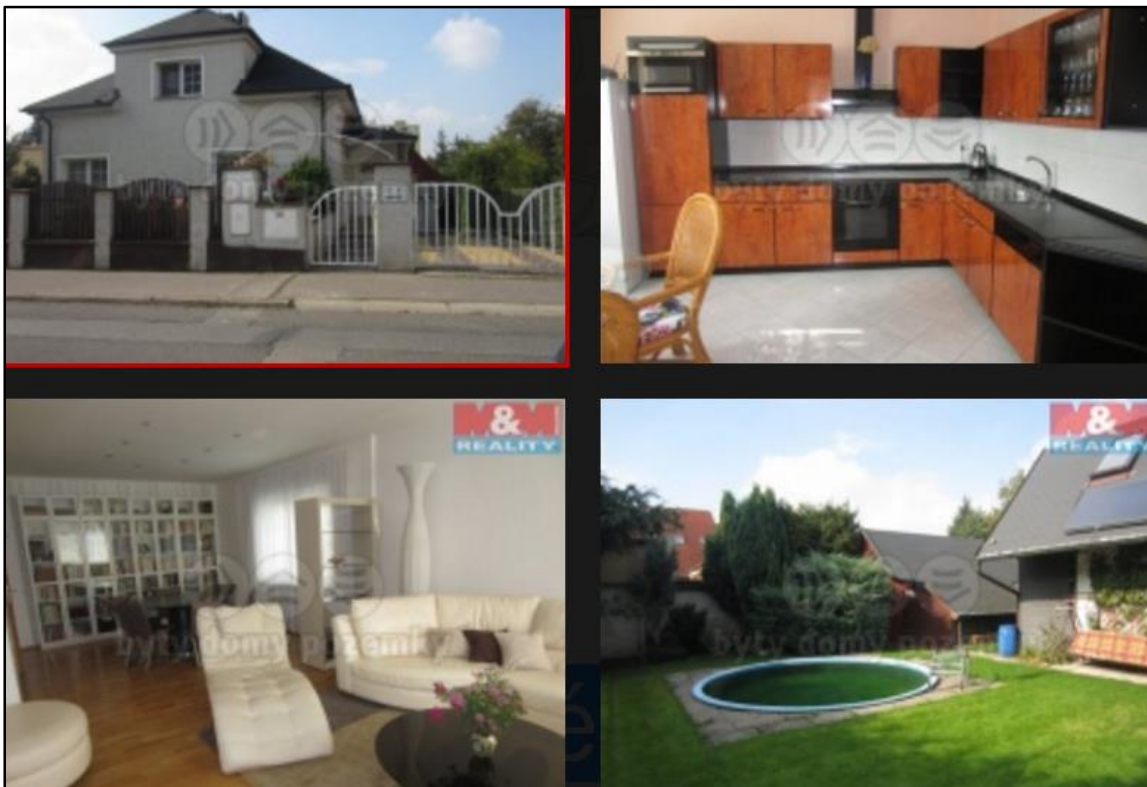
1.4.5.4 Nemovitost č. 4

RD s užitnou plochou 180 m², pozemek 681 m²

Vojická, Praha 9 - Horní Počernice

9 990 000 Kč

RD 5+1 v atraktivní lokalitě Prahy 9 - Horní Počernice. Standartně vybavený dům, disponuje udržovanou zahradou, bazénem, výřivkou, saunou, garáží, ateliérem a zahradním domkem. Pětibodový zavlažovací systém, vzrostlé stromy poskytující soukromý, nízko nákladová nemovitost(měs. náklady 2200). Strategická poloha, výborná dopravní dostupnost (5min. "M" Černý Most),veškera občanská vybavenost.



1.4.6 Vyhodnocení nabídek

Porovnáním oceňované nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi v blízké vzdálenosti a o podobných parametrech byla stanovena porovnávací hodnota: **6 357 000 Kč.**

Číslo	Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4
1	Poloha nemovitosti v rámci obce	1,03	1,03	0,99	1,00
2	Užitná plocha	0,83	0,87	1,06	1,13
3	Zahrada - plocha	0,90	0,77	1,00	0,81
4	Stav interieru	1,00	0,99	1,00	1,00
5	Sociální zařízení	1,02	1,00	0,99	0,97
6	Vybavení (interieru/ zahrady)	0,99	0,96	1,00	0,96
7	Stav nemovitosti	1,00	1,01	1,00	1,00
8	Doprava	1,01	1,01	1,00	1,00
9	jiné faktory	1,00	1,00	1,00	0,97
10	Balkón/terasa	0,98	1,00	1,00	1,00
11	Sklepy, kóje, vedl.stav., garáže	0,96	1,00	1,04	1,00
12	Nabídková cena	8 760 000 Kč	7 300 000 Kč	7 999 000 Kč	9 990 000 Kč
13	Cena redukovaná koeficientem 0,9	7 884 000 Kč	6 570 000 Kč	7 199 100 Kč	8 991 000 Kč
14	Koeficient	0,74	0,67	1,08	0,83
15	Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem	5 820 476 Kč	4 395 029 Kč	7 778 356 Kč	7 433 377 Kč
16	Cena obvyklá dosažená porovnáním	6 356 809 Kč			
17	Porovnávací hodnota	6 357 000 Kč			

Tabulka 7: porovnávací metoda - Kbely (Zdroj: autor)

1.4.7 Výnosová metoda

Míra kapitalizace byla vyčíslena na základě přílohy č. 16 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., která ji pro účel bydlení stanovuje ve výši 5,00%. S ohledem na vyšší riziko pronajmutí celého objektu byla míra kapitalizace zvýšena o 1,00 % na hodnotu 6,00%.

Popis	Kč/měsíc	Nájemné
Potenciální hrubý výnos PHV	40 000,00	480 000,00
Odhadované výpadky nájemného	800	9 600,00
Efektivní hrubý výnos EHV		470 400,00 Kč
Daň z nemovitosti		2 400,00 Kč
Pojištění		7 056,00 Kč
Odvoz a likvidace odpadu		1 500,00 Kč
Fond oprav		15 000,00 Kč
Úklid a správa nemovitosti		
Provozní náklady celkem		25 956,00 Kč
Čistý provozní výnos		444 444,00 Kč
Míra ekonomické výnosnosti		
Míra rizika		
Míra kapitalizace		6,00%
Výpočet	"čistý prov. Výnos/míra kap."	
Výnosová hodnota		7 407 400,00 Kč

Tabulka 8: Výnosová metoda - Kbely (Zdroj: autor)

Výnosová hodnota byla stanovena ve výši: **7 407 400 Kč**.

1.4.8 Nákladová metoda

Pro výpočet byla použita aktuální data z webu stavebnistandardy.cz. Dále cena pozemku je počítána dle platné cenové mapy vyhlášené hlavním městem Praha.

Dle stavebnistandardy.cz pro 2016				
803.7.1	zděná		5170 Kč/m³	
	obestavěny pros.:		620 m³	
	cena za objekt:		3 205 400 Kč	
	Projektové a průzkumné práce:		9%	288 486 Kč
	NUS		5%	160 270 Kč
	Celková cena domu			3 654 156 Kč
Výpočet opotřebení - lineárně				
S	Stáří stavby			16 let
Z	Předpokládaná životnost			100 let
O	Opotřebení			16 %
Výpočet opotřebení - kvadratická metoda				
S	Stáří stavby			16 let
Z	Předpokládaná životnost			100 let
O	Opotřebení			2,56 %
	Semikvadraticky			9,28 %
	Reprodukční cena			3 654 156 Kč
	Opotřebení			9,3%
	Cena za pozemek dle cenové mapy		5000 Kč/m ²	1 705 000 Kč
		vyměra	341 m ²	
	Rekonstrukce			2 000 000 Kč
	Věcná hodnota			7 020 050 Kč

Tabulka 9: Nákladová metoda - Kbely (Zdroj: autor + data z www.stavebnistandardy.cz)

Nákladová hodnota byla vyčíslena ve výši: **7 020 050 Kč**.

1.4.9 Vyhodnocení

			Váha	Výsledek
Porovnávací metoda		6 357 000 Kč	60%	3 814 200 Kč
Výnosová metoda		7 407 400 Kč	10%	740 740 Kč
Nákladová metoda		7 020 050 Kč	30%	2 106 015 Kč
Celková tržní hodnota				6 661 000 Kč

Celková tržní hodnota ve třetím kvartálu roku 2016 se pohybuje v rozmezí 6 500 000 Kč až 6 800 000 Kč.

1.5 Komerční nemovitá věc (Bakov nad Jizerou)

1.5.1 Předmět

Předmětem je nemovitá věc využívaná ke komerčním účelům – skladování, obchod a služby. Objekt disponuje užitnou plochou 802 m². Celková výměra pozemku je 3019 m². Areál je uzavřený a uzamykatelný. Jeden z objektů je využíván i v rámci obchodních účelů, vytápěná část, zajištěno sociální zázemí.

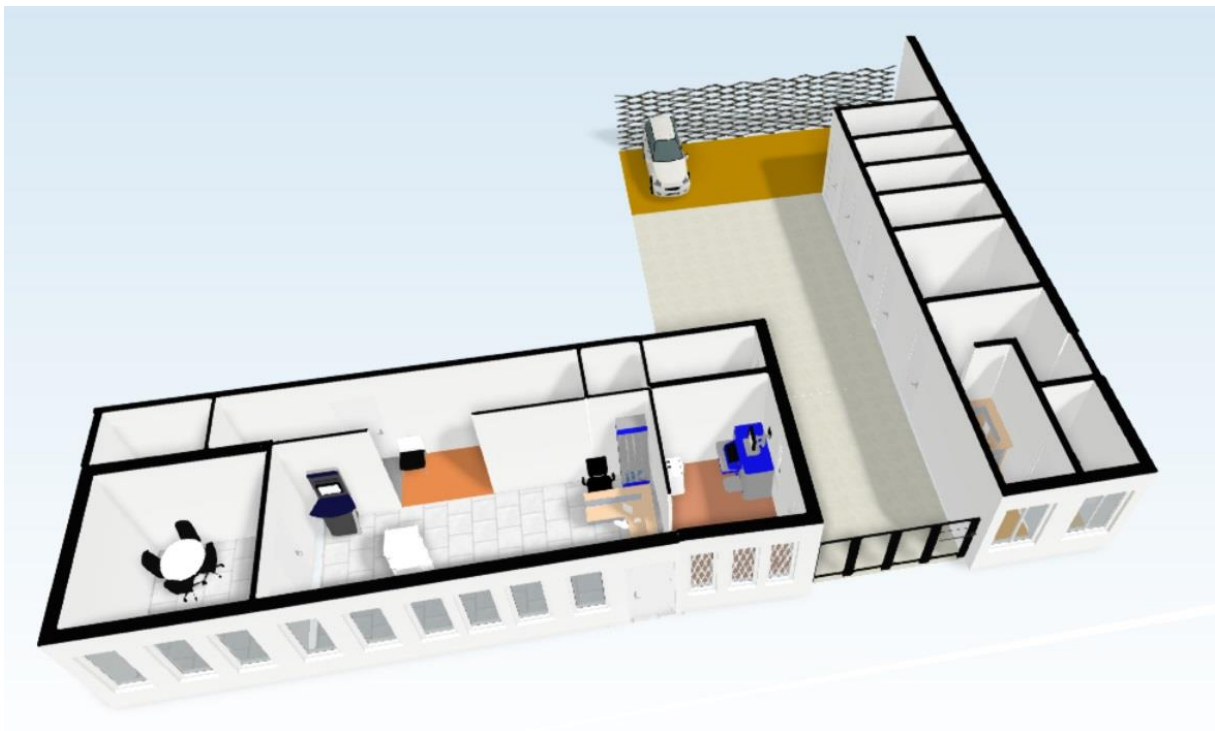
1.5.2 Lokalita

Charakteristická blízkostí k Mladé Boleslavi. Dojezd do Prahy cca 30 – 45 minut autem. Veškerá základní občanská vybavenost na místě.

1.5.3 Dopravní dostupnost

Autem – silnice R10, vlakem i busem zajištěno v delší docházkové vzdálenosti.

1.5.4 Vizualizace



1.5.5 Porovnávací metoda

1.5.5.1 Nemovitá věc č. 1

Komerční objekt, UP 800 m²

Linhartova, Kosmonosy

11 000 000 Kč (13 750 Kč za m²)

Objekt původně sloužil jako zázemí stavební firmy. Skládá se z dílen, skladových prostor, zázemí, administrativní budovy a prostranství pro parkování. Součástí je kompletně vybavená zámečnická dílna. Nemovitost je k prodeji nabízena jako jeden celek. Nachází se v centru Kosmonos, blízko hl. tahů na Liberec, Prahu, Českou Lípou.



1.5.5.2 Nemovitá věc č. 2

Skladový areál, UP 900 m²

Žďár - Doubrava, okres Mladá Boleslav

6 500 000 Kč (7 222 Kč za m²)

Dvě komerční haly s pozemky o celkové výměře 2295 m². V první budově je autodílna, kde jsou dvě vybavená stání pro náhlavní automobily nad 3,5 tuny. U jednoho stání je montážní jáma s hydraulickým heverem. Nad dílnou jsou tři garsonky. Ve druhé budově je sklad s venkovní zastřešenou rampou, skladovací prostor v přízemí má 350 m², z toho 130 m² je chlazených, ve sklepní části má 350 m², z toho 30 m² chlazených. V 1.patře je 100 m² kanceláří se sociálním zařízením a dalších 100 m² skladovacích prostor. Všechna tři patra jsou propojeny nákladním výtahem.



1.5.5.3 Nemovitá věc č. 3

Komerční objekt, UP 900 m²

Dolní Bousov - Bechov, okres Mladá Boleslav

6 900 000 Kč (7 667 Kč za m²)

Výrobní a skladový areál v obci Bechov, cca 15 km od Mladé Boleslavi. K areálu náleží zpevněná skladová plocha o výměře cca 1800 m². Jedná se o přízemní budovu s využitým podkrovím. V přízemí se nachází výrobní prostory o celkové ploše cca 420 m² - šatny, sociální zázemí pro pracovníky. V podkroví se nachází prostorný sklad o výměře 360 m², kancelářské prostory se sociálním zařízením a kuchyňkou, jednacím místností, 4 samostatné pokoje s vlastním sociálním zařízením a samostatným vchodem (venkovní schodiště).



1.5.5.4 Nemovitá věc č. 4

Prodej obchodního prostoru 655 m²

Velenského, Bělá pod Bezdězem

5 400 000 Kč (8 244 Kč za m²)

Komerční objekt v lokalitě obce Bělá pod Bezdězem. Objekt je ze dvou budov provozně propojených. V přední části jsou ve dvou podlažích kancelářské prostory a zasedací místnost o výměře 147 m². V zadní části dvoupodlažní sklad s nákladním výtahem s plochou 217 m² v 1.NP a 217 m² v 2.NP. Dále je v areálu ještě menší přízemní sklad o ploše 73 m².



1.5.5.5 Vyhodnocení nabídek

Porovnáním oceňované nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi s komerčním účelem v blízké vzdálenosti (okres Mladá Boleslav) a o podobných parametrech byla stanovena porovnávací hodnota: **6 871 000 Kč**.

Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4
Poloha nemovitosti v rámci obce	0,95	1,05	1,03	1,01
Stav interieru	1,03	1,01	1,00	1,00
Sociální zařízení	1,00	1,00	1,00	1,00
Vybavení (interieru/ zahrady, bazény)	1,00	1,00	1,00	1,00
Stav nemovitosti	0,95	0,97	0,97	0,98
Doprava	0,95	1,05	1,03	1,01
jiné faktory	1,00	1,00	1,00	1,00
Nabídková cena na m2	13 750 Kč	7 222 Kč	7 667 Kč	8 244 Kč
Cena redukovaná koeficientem 0,95	13 063 Kč	6 861 Kč	7 284 Kč	7 832 Kč
Koeficient	0,88	1,08	1,03	1,00
Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem	11 535 Kč	7 411 Kč	7 495 Kč	7 829 Kč
Cena obvyklá dosažená porovnáním na m2	8 568 Kč			
Porovnávací hodnota na m2	8 600 Kč			
Porovnávací hodnota absolutní (802 m2)	6 871 311 Kč			

Tabulka 10: Porovnávací metoda - komerční (Zdroj:autor)

1.5.6 Výnosová metoda

Míra kapitalizace byla vyčíslena na základě přílohy č. 16 k vyhlášce č. 3/2008 Sb., která ji pro komerční účely stanovuje ve výši 7,00%.

Popis	Kč/měsíc	Nájemné
Potenciální hrubý výnos PHV	40 000,00	480 000,00
Odhadované výpadky nájemného	800	9 600,00
Efektivní hrubý výnos EHV		470 400,00 Kč
Provozní náklady celkem		20 000,00 Kč
Čistý provozní výnos		450 400,00 Kč
Míra kapitalizace		7,00%
Výpočet	"čistý prov. Výnos/míra kap."	
Výnosová hodnota		6 434 285,71 Kč

Tabulka 11: Výnosová metoda - komerční (Zdroj: autor)

Výnosová hodnota byla stanovena ve výši: **6 434 000 Kč**.

1.5.7 Nákladová metoda

Dle stavebnistandardy.cz pro 2016				
812.7.1	zděná		4445 Kč/m3	
	obestavěny pros.:		3000 m3	
	cena za objekt:		13 335 000 Kč	
	Projektové a průzkumné práce:		9%	1 200 150 Kč
	NUS		5%	666 750 Kč
	Celková cena domu			15 201 900 Kč
Výpočet opotřebení - lineárně				
S	Stáří stavby			80 let
Z	Předpokládaná životnost			100 let
O	Opotřebení			80 %
Výpočet opotřebení - kvadratická metoda				
S	Stáří stavby			80 let
Z	Předpokládaná životnost			100 let
O	Opotřebení			64 %
	Semikvadraticky			72 %
	Reprodukční cena			15 201 900 Kč
	Opotřebení			72,0%
	Cena za pozemek		1000 Kč/m2	3 019 000 Kč
		vymera	3019 m2	
	Věcná hodnota			7 275 532 Kč

Tabulka 12: Nákladová metoda - komerční (Zdroj: autor + data z www.stavebnistandardy.cz)

Nákladová hodnota byla vyčíslena ve výši: **7 275 000 Kč**.

1.5.8 Vyhodnocení metod

			Váha	Výsledek
Porovnávací metoda		6 871 311 Kč	60%	4 122 787 Kč
Výnosová metoda		6 434 286 Kč	20%	1 286 857 Kč
Nákladová metoda		7 275 532 Kč	20%	1 455 106 Kč
Celková tržní hodnota				6 865 000 Kč

Celková tržní hodnota ve čtvrtém kvartálu roku 2016 činí 6 865 000 Kč.

1.6 Pozemek (ostatní plocha)

1.6.1 Předmět

Jedná se o pozemek druhu **ostatní plocha** v těsné blízkosti hranice s Prahou, definovaný v katastru nemovitostí následovně:

Parcelní číslo:	104/4
Obec:	Podolanka [538621]
Katastrální území:	Podolanka [724149]
Číslo LV:	36
Výměra [m ²]:	4531
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě



1.6.2 Porovnávací metoda

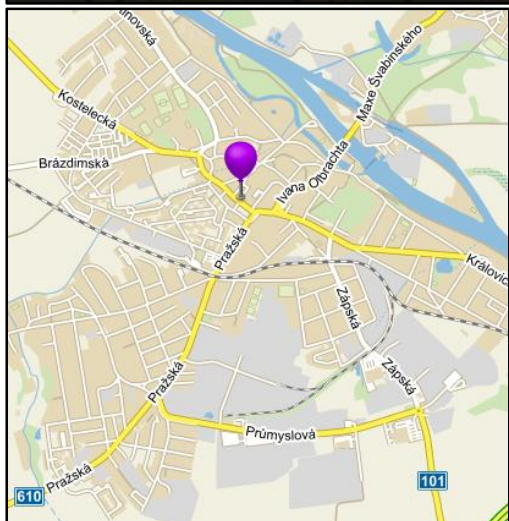
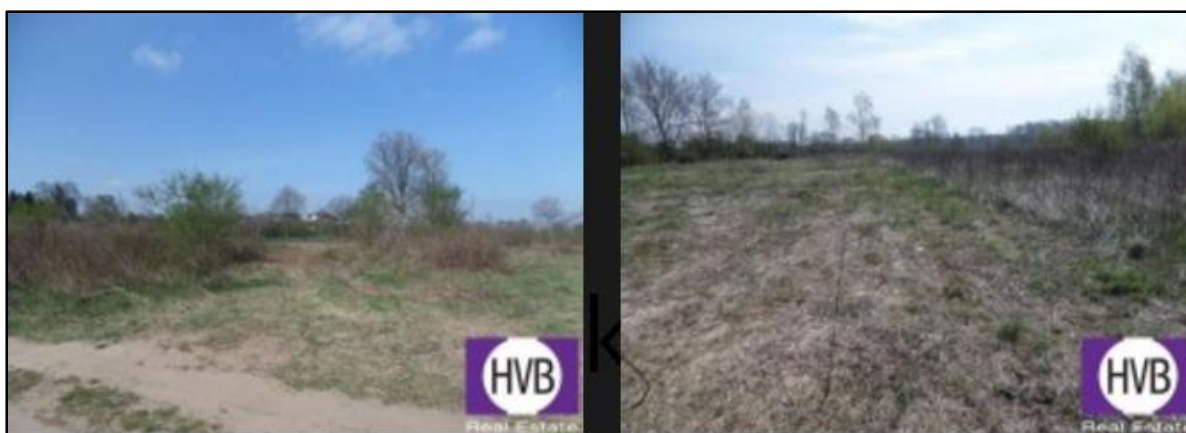
1.6.2.1 Nemovitá věc č. 1

Pozemek 9 198 m²

Stará Boleslav - Brandýs nad Labem, okres Praha-východ

2 483 460 Kč (270 Kč za m²)

Jedná se o pozemek o rozloze 9187 m² v obci Brandýs n. Labem - Stará Boleslav. Pozemek se nachází mezi Labem a Proboštským rybníkem. K pozemku vede příjezdová cesta.



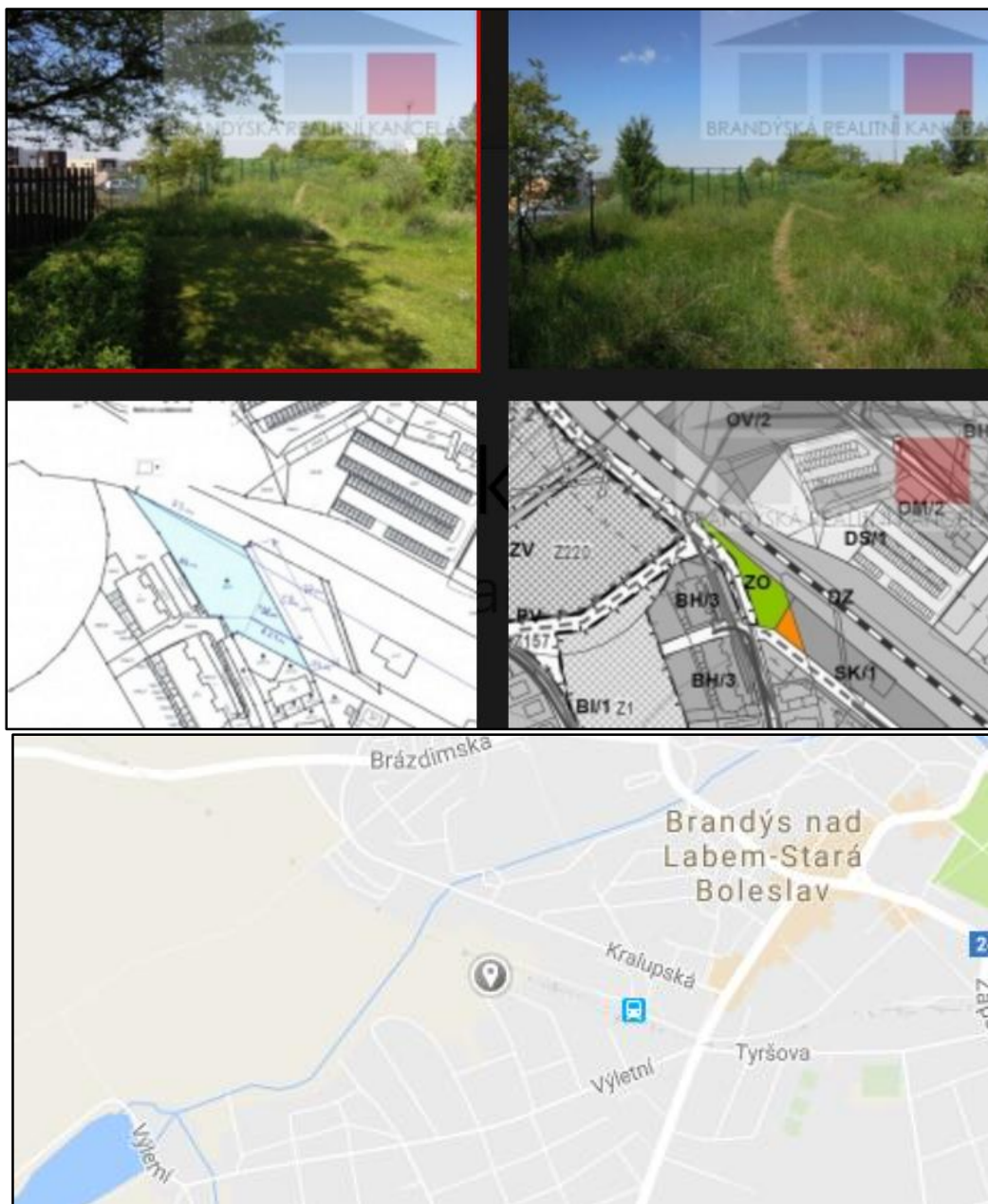
1.6.2.2 Nemovitá věc č. 2

Pozemek 2 804 m²

Antonína Slavička, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

1 247 780 Kč (445 Kč za m²)

Pozemek (ostatní plocha) o výměře 2.804 m². Pozemek je situován v širším centru Brandýsa n/L – ulice Antonína Slavička. V platném územním plánu Brandýsa n/L je část trojúhelníkového půdorysu vedena jako území SK – smíšené obytné – komerční, část jako ZO - zeleň ochranná a izolační a část je plánována jako budoucí komunikace, viz. náhled ÚP. Pozemek je oplocen.



1.6.2.3 Nemovitá věc č. 3

Pozemek 6 867 m²

Úvaly, okres Praha-východ

6 000 000 Kč (874 Kč za m²)

Komerční pozemek o celkové ploše 6.867 m² v Úvalech, okres Praha - východ. Pozemek je dle územního plánu určen pro plochy výroby a skladování - lehký průmysl. Pozemek leží na konci Úval, a to v těsné blízkosti hlavní silnice vedoucí z Prahy do Kolína, konkrétněji se nachází v rušnější části obce. Na pozemek v tuto chvíli nejsou zavedeny žádné inženýrské sítě.



1.6.2.4 Nemovitá věc č. 4

Pozemek 5 201 m²

Jirny, okres Praha-východ

2 496 480 Kč (480 Kč za m²)

Jedná se o pozemek o výměře 5201 m². Pozemek je trojúhelníkového tvaru, rovinný a v současné době je součástí velké zatravněné plochy se vzrostlými stromy. Je situován na východní straně části obce Nové Jirny. Povrch je převážně travnatý se stromy. V blízkosti 150 m zde byla zahájena výstavba rodinných domů. Vzdálenost od kraje Prahy cca 10 km.



1.6.3 Vyhodnocení

Porovnáním oceňované nemovité věci se srovnatelnými nemovitými věcmi v blízké lokalitě (resp. v okruhu cca 10 km kolem oceňovaného pozemku) a o podobných parametrech byla stanovena porovnávací hodnota: **477 Kč / m²**.

Kritérium	Nemovitost 1	Nemovitost 2	Nemovitost 3	Nemovitost 4
Poloha nemovitosti v rámci obce	1,05	1,05	1,04	1,03
Stav nemovitosti	1,00	1,00	1,00	1,00
Doprava	1,00	0,99	1,00	1,00
jiné faktory	1,01	1,00	1,01	1,01
Nabídková cena na m ²	270 Kč	445 Kč	874 Kč	480 Kč
Cena redukováná (12% z inzerce)	238 Kč	392 Kč	769 Kč	422 Kč
koeficientem 0,88				
Koeficient	1,06	1,04	1,05	1,04
Cena oceňovaného objektu v poměru k porovnávaným nemovitostem	252 Kč	407 Kč	808 Kč	439 Kč
Cena obvyklá dosažená porovnáním	477 Kč			
Porovnávací hodnota vztažená na m²	477 Kč			

Tabulka 13: Porovnávací metoda (Zdroj: autor)

Celková tržní hodnota ve třetím kvartálu roku 2016 činí 477 Kč / m², resp. 2 161 287 Kč.