



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VLIVU REKONSTRUKCE NA CENU NÁJEMNÍHO DOMU V BRNĚ - ŽIDENICÍCH

ANALYSIS OF THE EFFECT OF RECONSTRUCTION ON THE PRICE OF A RENTAL
APARTMENT BUILDING IN BRNO - ŽIDENICE

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. PETR MARTINEK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VERONIKA ŠEBKOVÁ

BRNO 2015

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2014/2015

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Petr Martinek

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

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

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

Analýza vlivu rekonstrukce na cenu nájemního domu v Brně – Židenicích

v anglickém jazyce:

Analysis of the effect of reconstruction on the price of a rental apartment building in Brno - Židenice

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Zjištění ceny obvyklé nájemního domu jako celku a jako součtu cen bytových a nebytových jednotek v objektu. Zohlednění lokality v souvislosti s možným pronájmem objektu. Součástí práce bude i vysvětlení odborných technických termínů.

Zvýšení nájmu na tržní úroveň v rámci zvýšení standardu bydlení po rekonstrukci. Návaznost na řešení deregulace nájemného, která v tomto objektu nebyla provedena.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude zjištění rentability provedených stavebních úprav na nájemním bytovém domě netypovém a posouzení vlivu vestavby podkroví a zřízení nebytového prostoru v suterénu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání
diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Veronika Šebková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2014/15.

V Brně, dne 24. 10. 2014



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

Abstrakt

Práce zpracovává podklady rekonstrukce konkrétního bytového domu, která byla provedena v oblasti městské části Brno – Židenice. Závěry mají odpovídat na otázku, zda se vyplatila investice do rekonstrukce bytového domu v konkrétní oblasti, tedy zda je rentabilní. Pro zjištění cíle byl zvolen následující postup. Postupně jsou popsány jednotlivé stavební a rozhodovací procesy při rekonstrukci bytového domu. Po analýze samotné rekonstrukce bylo zpracováno ocenění nákladovou a výnosovou metodou jak před tak po rekonstrukci. Po zjištění jednotlivých hodnot bylo zpracováno hodnocení. Výsledek hodnocení ukazuje, že objekt byl významně zhodnocen, investice je rentabilní a majitel dosahuje požadovaného výnosu. Na základě zjištěného lze tedy předpokládat, že se v této oblasti investice do bydlení vyplatí.

Abstract

This thesis deals with reconstruction of a specific apartment building in Brno-Zidenice. The aim of this thesis is to find out if the investment into reconstruction of the building in this specific area has paid off. To be able to look into this issue, the following method was used: All the reconstruction phases as well as the decision making process are described step by step. After analyzing the reconstruction itself, the cost and revenue valuation is done for both cases - for the building before and after the reconstruction. Having both values, the evaluation of the investment was performed. The results show that the value of the building increased substantially, the investment is profitable and the owner is achieving the expected revenue. Therefore it can be assumed that similar investments into similar building in this area will be profitable.

Klíčová slova

Bytový dům, rekonstrukce, ocenění bytového domu

Keywords

Rental apartment building, reconstruction, evaluation of the rental apartment building

Bibliografická citace

MARTINEK, P. *Analýza vlivu rekonstrukce na cenu nájemního domu v Brně - Židenicích*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2015. 80 s.
Vedoucí diplomové práce Ing. Veronika Šebková.

Prohlášení

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

V Brně dne 25.5.2015

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí své diplomové práce Ing. Veronice Šebkové za cenné připomínky k diplomové práci. Také bych chtěl poděkovat Jakubu Slukovi za provedení korektury textu.

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	12
2.1	VĚCI NEMOVITÉ, ZÁKLADNÍ POJMY	12
2.1.1	Věc nemovitá	12
2.1.2	Stavba.....	12
2.1.3	Pozemek.....	13
2.1.4	Parcela.....	13
2.1.5	Budova	14
2.1.6	Bytový dům.....	14
2.1.7	Byt.....	14
2.2	CENA A HODNOTA, VYMEZENÍ POJMŮ	15
2.2.1	Hodnota.....	15
2.2.2	Cena	15
2.2.3	Rekonstrukce.....	16
2.3	OCEŇOVÁNÍ, DŮLEŽITÉ METODY A POJMY	16
2.3.1	Oceňování podle předpisů.....	16
2.3.2	Oceňování tržní	17
2.3.3	Nákladové ocenění.....	17
2.3.4	Výnosové ocenění	19
2.3.5	Ocenění porovnávacím způsobem	21
2.3.6	Další způsoby ocenění	23
2.3.7	Oceňování bytového domu	23
3	POPIS PŮVODNÍ STAVBY BYTOVÉHO DOMU	24
3.1	UMÍSTĚNÍ A IDENTIFIKACE STAVBY.....	24
3.2	OBEČNÉ INFORMACE O STAVBĚ	26

3.3	TECHNICKÉ PARAMETRY	27
3.4	SITUACE PROSTOR.....	28
3.4.1	Popis typického bytu	29
4	STAV BYTOVÉHO DOMU PŘED REKONSTRUKCÍ	30
4.1	TECHNICKÝ STAV	30
4.2	PRÁVNÍ VZTAHY	32
4.3	DOPADY REGULACE NÁJEMNÉHO A PROBLÉMY S TÍM SOUVISEJÍCÍ	34
5	ZELENÁ ÚSPORÁM	35
5.1	DOTAČNÍ PROGRAM ZELENÁ ÚSPORÁM.....	35
5.2	Rámec programu.....	36
5.3	Vliv Zelené úsporám na průběh rekonstrukce	37
5.4	Výše dotace.....	38
6	Rozhodovací procesy při plánování celkové opravy objektu.....	39
6.1	ROZHODOVACÍ PROCES – MAKROEKONOMICKÝ POHLED	41
6.2	NUTNOSTI A MOŽNOSTI OPRAV	42
7	ROZSAH STAVEBNÍCH PRACÍ A RENOVACE BYTOVÉHO DOMU	45
7.1	VYMEZENÍ ROZSAHU SKUTEČNÝCH STAVEBNÍCH PRACÍ.....	45
7.2	ORGANIZACE A ČASOVÁ POSLOUPNOST	46
7.3	ROZDĚLENÍ ČINNOSTÍ PRÁCE	47
7.4	PRÁCE, JEŽ DO PROJEKTU ZAŘAZENY NEBYLY	48
8	HODNOCENÍ VLIVU REKONSTRUKCE NA CENU DOMU	49
8.1	METODIKA OCENĚNÍ.....	49
8.2	OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU	51
8.2.1	Ocenění domu nákladovou metodou před rekonstrukcí	53
8.2.2	Ocenění domu nákladovou metodou po rekonstrukci.....	54

8.3	Ocenění výnosovou metodou.....	55
8.3.1	Ocenění domu výnosovou metodou před rekonstrukcí.....	57
8.3.2	Ocenění domu výnosovou metodou po rekonstrukci.....	58
8.4	VÝSLEDNÉ OCENĚNÍ BUDOVY	59
9	NÁKLADY REKONSTRUKCE	59
9.1	METODIKA ZJIŠTĚNÍ NÁKLADNOSTI REKONSTRUKCE.....	59
9.2	NÁKLADY FAKTUROVANÉ.....	60
9.3	DOPOČÍTANÉ NÁKLADY SVĚPOMOCNÝCH PRACÍ	61
9.3.1	Celkové náklady.....	65
10	ZMĚNA STANDARDU BYDLENÍ.....	66
10.1	ZMĚNY VE ZPŮSOBU VYTÁPĚNÍ A NÁKLADY NA ENERGIE	66
10.2	ZMĚNA KOMFORTU BYDLENÍ.....	69
10.3	ZMĚNA Z POHLEDU MAJITELE	69
11	VYHODNOCENÍ RENOVACE DOMU.....	70
11.1	HLEDISKO NAROVNÁNÍ REGULOVANÝCH CEN	70
11.2	RENTABILITA INVESTICE.....	71
11.3	ZHODNOCENÍ OBJEKTU	73
11.4	VYHODNOCENÍ PROCESŮ RENOVACE.....	73
11.5	PŘIDANÁ HODNOTA VYTVOŘENÍ PODKROVNÍCH BYTŮ A OPRAV V SUTERÉNU	74
11.6	POHLED NÁJEMNÍKA.....	75
12	ZÁVĚR.....	77
13	POUŽITÁ LITERATURA:	79

1 ÚVOD

Práce se bude věnovat konkrétnímu zrealizovanému stavebnímu záměru. Tím byla renovace obytného domu v Brně – Židenicích.

Po vysvětlení používaných pojmů a teoretických východisek bude pozornost zaměřena na lokalitu, kde se objekt nachází. Dále bude popsána stavba, její stav a právní vztahy. Po uvedení do situace bude rozebrán proces renovace a činitelé, jež jej ovlivnili. V tomto oddíle bude kladen důraz na zjištění specifik konkrétního obytného domu, dále bude zkoumán dotační program Zelená úsporám a další faktory, které z ekonomického hlediska ovlivnily proces renovace. Navázáno bude uvedením rozsahu stavebních prací a uskutečněných změn.

Tyto výchozí informace budou sloužit k vyčíslení nákladů rekonstrukce a poté k samotnému ocenění nemovité věci a to jak výnosovým, tak nákladovým způsobem. Tyto informace nám umožní utvořit závěry. V závěru bude poskytnut přehled o dopadech, které celý proces měl na jednotlivé aktéry a ekonomické zhodnocení projektu.

Aby v práci nedošlo k nedorozuměním, chci hned na začátku uvést, že pojmy nemovitá věc a nemovitost jsou užity jako významově shodná, v souladu s tím, jak na nemovitou věc nazírá současná legislativa (občanský zákoník). Stejně tak jsou používány pojmy renovace a rekonstrukce se stejným významem, i když by se dala s úspěchem obhájit jejich rozdílnost. Pojem rekonstrukce pro účely této práce nechce vyjádřit snahu o dosažení původního stavu, nýbrž snahu uvést věc do požadovaného stavu, lepšího oproti stavu předchozímu. Stejně tak je užíván pojem renovace.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

2.1 VĚCI NEMOVITÉ, ZÁKLADNÍ POJMY

2.1.1 Věc nemovitá

Pojmem věc nemovitá označuje občanský zákoník pozemky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením, věcná práva k nemovitostem a práva, která určí zákon. Výrazná změna oproti předchozímu občanskému zákoníku, jehož účinnost pozbyla platnosti k poslednímu dni roku 2013, je, že stavba do té doby nebyla součástí pozemku. S novým občanským zákoníkem, účinným od roku 2014 se stavba stává součástí pozemku. Nicméně kvůli majetkovým vztahům, kde mohly do té doby mít stavba a pozemek různé vlastníky, nový občanský zákoník označuje za nemovité věci i věci, jež nejsou součástí pozemku a nelze je bez porušení přenést z místa na místo bez porušení podstaty.¹

Pro účely oceňování dělí zákon o oceňování majetku nemovité věci do čtyř skupin. Pozemky, stavby, trvalé porosty a věcná práva k nemovitým věcem. Relevantní k této práci je ocenění stavby a pozemku.²

Katastrální zákon využívá na rozdíl od občanského zákoníku a zákona o oceňování majetku pojem nemovitost. Není zde ovšem významového rozdílu a rozumí jím věc nemovitou.

2.1.2 Stavba

Podle občanského zákoníku je stavba součástí pozemku. Stavba může být i samostatnou nemovitou věcí, ale pouze v případě, že před nabytím účinnosti občanského zákoníku měly stavba a pozemek, na kterém stavba stojí, rozdílné vlastníky.³

Stavby podle zákona o oceňování majetku dělíme na:

¹ [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 489.

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

³ [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 3054, 3055.

- stavby pozemní, které se dále člení na budovy, jednotky a venkovní úpravy
- stavby inženýrské a speciální pozemní
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby

Pro účely oceňování se posuzuje stavba podle skutečného užití, a to i v případě, že byla stavba stavěna za jiným účelem.⁴

2.1.3 Pozemek

Pozemek je podle občanského zákoníku samostatnou nemovitou věcí. Jeho součástí může být stavba.

Katastrální zákon definuje pozemek jako část zemského povrchu odděleného od sousedních částí hranicí. Druhy hranic mohou být různé.⁵

Pozemky lze dělit do mnoha kategorií. Katastr nemovitostí má podrobnější dělení, které využívá i zákon o oceňování majetku, ten ale mnohé kategorie slučuje. Pro účely ocenění můžeme definovat základní dělení na pozemky stavební, zemědělské, lesní, jiné a vodní plochy.⁶

2.1.4 Parcela

Parcelu vymezuje katastrální zákon. Je to pozemek, který je přesně geometricky a polohově určen, je v katastrální mapě a má parcelní číslo. Není možné zaměňovat ji s pojmem pozemek, který může sestávat z více parcel. Stavební parcelou, je pak parcela, která je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří. Stavební parcelu tedy neurčuje územní plán, jak je někdy mylně uváděno, ale evidence katastru nemovitostí.⁷

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

⁵ [10] Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2.

⁶ [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 9.

⁷ [10] Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon), § 2.

2.1.5 Budova

Oceňovací vyhláška nestanoví přesně definici budovy. Jako budovy se oceňují všechny stavby, u kterých neurčuje vyhláška jinak. Definuje tedy pouze stavby, které se za budovy nepovažují. Zvlášť například definuje rodinný dům, který pod pojem budova nespadá a jiné další. Zároveň však musí platit, že stavba nesmí splňovat podmínky definice haly. Budovy se dále dělí podle účelu užití. K zatřídění se obvykle využívá Standardní klasifikace produkce (SKP) Českého statistického úřadu, nebo Klasifikace stavebních děl (CZ-CC), která je českou verzí mezinárodního standardu Classification of Types of Constructions (CC) Eurostatu.⁸

2.1.6 Bytový dům

Pro účely ocenění je bytový dům typem budovy, jejímž převažujícím účelem je trvalé bydlení. Dělí se na budovy vícebytové typové a netypové. Mezi typové bytové domy řadíme především domy panelové, které vznikaly na mnoha místech a v mnohých provedeních podle stejného návrhu. Dům, kterým se zabývá tato práce, je jedinečný, zapadající do městské zástavby městské části Židenice, projektovaný na velikost stavební parcely, která byla k dispozici. Proto je zcela jistě bytovým domem netypovým (podle přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky, typ K).

2.1.7 Byt

Podle občanského zákoníku je byt místnost nebo soubor místností, které jsou součástí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.⁹ Současná legislativa tak mírně rozšiřuje předešlou formulaci, která se nacházela v zákoně o vlastnictví bytů z roku 1994.

⁸ [12] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) § 12.

⁹ [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 2236.

2.2 CENA A HODNOTA, VYMEZENÍ POJMŮ

2.2.1 Hodnota

Občanský zákoník říká, že hodnota věci, lze-li vyjádřit v penězích, je její cena. Dodává, že cena se určí jako cena obvyklá, leda že je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.¹⁰ Hodnota ale nemusí být rovna skutečně zaplacené ceně. Odráží užitek a prospěch vlastníka daného zboží nebo služby. Zaleží tedy na individuálním vztahu kupujícího a prodávajícího ke konkrétnímu zboží. Hodnota je tedy peněžní částka, vyjadřující užitek oceňovaného objektu pro subjekt, pro který se ocenění tvoří.¹¹ Formulace „lze-li“ v občanském zákoníku nicméně poukazuje na to, že ne vždy lze hodnotu věci přesně vyjádřit v penězích, například jedná-li se o věc, ke které má člověk osobní vztah, nemusí hodnotu umět kvantifikovat.

2.2.2 Cena

Bradáč obecně o ceně uvádí, že je to peněžní částka skutečně zaplacená, požadovaná, nebo nabízená za určitou věc, nebo službu.¹²

Pro účely oceňování se používá podle zákona různých druhů cen i způsobů jejich určení.

- **Cena obvyklá**

Je cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo služby, v obvyklém obchodním styku v tuzemsku, ke konkrétnímu dni.

- **Cena mimořádná**

¹⁰ [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 492.

¹¹ [6] KLEDUS, R., 2014. *Oceňování movitého majetku*. 2. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.

¹² [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno : Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 46.

Cenou mimořádnou se rozumí cena, na kterou působí některé mimořádné okolnosti trhu nebo prodávajícího. Typické jsou vlivy zvláštní obliby na straně prodávajícího a kupujícího, nebo naopak prodej v časové tísní. U mimořádné okolnosti dané trhem pak může jít například o majetek, který se hodí pouze jedinému kupci.

- **Cena zjištěná**

Označuje všechny ceny, které jsou podle zákona určeny jinak než cena mimořádná a cena obvyklá.¹³

2.2.3 Rekonstrukce

Ve stavebním zákoně překvapivě pojem rekonstrukce nenalzáme. Pro účely stavebního řízení spadá rekonstrukce pod změnu dokončené stavby, kterou se rozumí nástavba, přístavba, nebo stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby.¹⁴ Při oceňování je ale nutné s pojmem rekonstrukce pracovat. Rekonstrukcí rozumíme výměnu nebo opravu prvků konstrukcí a vybavení. Oceňovací vyhláška považuje za celkovou rekonstrukci tu, u které došlo alespoň 60 % objemových podílů prvků konstrukcí a vybavení. U pojmu modernizace se pak jedná o nahrazení některých prvků za lepší.¹⁵ Dobře provedená rekonstrukce zvyšuje hodnotu stavby, nemusí však nutně zvyšovat její cenu.

2.3 OCEŇOVÁNÍ, DŮLEŽITÉ METODY A POJMY

2.3.1 Oceňování podle předpisů

Ocenění podle oceňovacích předpisů je nutno provádět pouze pro účely stanovené zvláštními předpisy. Ve všech ostatních případech se lze při ocenění řídit jinými kritérii. Jde

¹³ [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 2.

¹⁴ [11] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2 (5).

¹⁵ [12] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), příloha 25, poznámka u hvězdičky.

o ocenění úřední a slouží jako podklad pro zákonem vymezené skutečnosti, například pro platby některých daní. Rozhodně neslouží jako předpis pro sjednávání cen.¹⁶

2.3.2 Oceňování tržní

Ocenění tržní se provádí za účelem zjištění hodnoty majetku. Způsob ocenění musí být zvolen na základě úvahy znalce a měl by reflektovat všechny skutečnosti, které do tvorby ceny vstupují. Běžně se užívá metody porovnávací, výnosové nebo nákladové, případně jejich různých kombinací, kde se cenám zjištěným různými způsoby přisoudí váhy podle úvahy znalce, nebo dle běžné praxe.

2.3.3 Nákladové ocenění

Nákladový způsob ocenění vychází z nákladů na pořízení předmětu ocenění. Je potřeba vyčíslit náklady v místě, času a podle stavu věci. U stavby by se tedy určily náklady na zhotovení této stavby v konkrétní lokalitě, s přihlédnutím k jejímu stavu, a to vše ke dni ocenění. Náklady lze vyčíslit na zhotovení věci jako nové a poté odečíst od celkových nákladů míru opotřebení podle stavu oceňované věci.

2.3.3.1 nákladové ocenění podle oceňovacích předpisů

Podle oceňovací vyhlášky, § 11 se určí nákladová cena vynásobením základní ceny upravené počtem měrných jednotek.

$$CSN = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right),$$

kde

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,

¹⁶ [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 1.

P_{mj} ... počet měrných jednotek stavby,
o ... opotřebení stavby v %,
1 a 100 ... konstanty.

Nákladově se podle zákona oceňují například garáže, ve vyjmenovaných případech rodinné domy a zahrádkářské nebo rekreační chaty, v nevyjmenovaných případech budovy a haly, dále kulturní památky, rozestavěné stavby atd.

2.3.3.2 nákladové ocenění tržní

Nákladové ocenění tržní je mnohem komplikovanější než jen použití vzorců z právního předpisu. Předpis totiž odkazuje na základní ceny, které jsou již vypočítány. Reálně je ale výpočet nákladové ceny (někdy též označované jako reprodukční) poměrně náročný. Většinou je tvořena náklady na pořízení pozemku a náklady na pořízení stavby, přičemž stavbu lze nákladově ocenit buď detailním položkovým rozpočtem, nebo stanovením z agregovaných nebo vysoce agregovaných cen. Při výpočtu z agregovaných cen nejprve zvolíme typologie objektu (podle účelu užití, druhů konstrukcí...) a ty poté násobíme měrnými jednotkami podle výpočtu z agregovaných cen (ceny základových konstrukcí / měrná jednotka, zděných konstrukcí / měrná jednotka, atd.) nebo vysoce agregovaných cen (ceny rodinných domů, chat, administrativních budov / měrná jednotka). Čím větší je agregace, tím nepřesnější může nákladová cena být. K nákladové ceně se poté mohou ještě přičíst náklady na nadstandardní výbavu, umělecká díla, netypické prvky, aj., které jsou ve stavbě plánovány.

V tržním ocenění se nejčastěji setkáme s použitím nákladové metody u ocenění pro pojišťovací účely (stanovení výše pojistného, pojistné události), zjišťování materiálových a technických parametrů pro výpočty opotřebení a životnosti stavby (plánování investic, rekonstrukcí), pro developerské projekty a plánování výstavby, nebo například pro výpočet náhrady škody.¹⁷

¹⁷ [7] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9 s 34.

2.3.4 Výnosové ocenění

Určuje se výnosem, který předmět přináší. Může být určen buď skutečně dosahovaným a doloženým výnosem, nebo výnosem, který lze za oceňovaný předmět za daných podmínek v daném místě běžně získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.

2.3.4.1 Výnosové ocenění podle oceňovacích předpisů

V oceňovacích předpisech se výnosová metoda ocenění nachází pouze v kombinaci s metodou nákladovou. Výnosová metoda je počítána podle následujícího vzorce, uvedeném v § 32 oceňovací vyhlášky.

$$CV = \frac{N}{P} \times 100,$$

kde

CV cena určená výnosovým způsobem v Kč,

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

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

Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění se použije pro ocenění budovy a haly, které splňují některou z následujících podmínek:

1. Je-li stavba je celá pronajata.
2. Je-li stavba, popřípadě její převažující část u vybraných typů staveb vyjmenovaných vyhláškou, je částečně pronajata, popřípadě s příslušenstvím a pozemkem.
3. Stavba jednoho z vyjmenovaných typů staveb pronajata není, ale její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.¹⁸

¹⁸ [12] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 31

2.3.4.2 Výnosové ocenění tržní

Toto ocenění pracuje s konceptem časové hodnoty peněz a rizikovosti investice. Oceňujeme užitek, který nám majetek přináší. Nejprve je tedy potřeba zjistit, jak využít oceňovanou věc. V případě stavby se mohu rozhodnout, zda ji například budu pronajímat jako administrativní prostory, nebo byty. Poté zjišťuji hrubý provozní příjem. Ten získám součtem všech potencionálních příjmů. Od něj odečítám náklady, které se stavbou mám, abych získal čistý příjem. Hrubý příjem tedy očistím od nákladů na údržbu, ztrátu neobsazenosti všech prostor po celou dobu roku, tvorbu rezerv na renovace, pojištění, daň z nemovité věci, nákladů na správu, daň z příjmu a odpisy. Po zjištění čistého provozního příjmu musím zjistit kapitalizační míru. Ta je pro různé typy objektů na různých místech různá a je třeba uvážit, jakou zvolím. Některé hodnoty mohu přebírat ze statistického úřadu, pokud mám obsáhlé databáze nájmu, lze ji vytvořit vlastní. Mírou kapitalizace poté dělím čistý provozní příjem a zjistím cenu výnosovou metodou tzv. věčné renty. Tedy za předpokladu, že neplánuji časově omezit investici.

$$V = \text{NOI} / R$$

kde

V..... je věčná renta

NOI....je čistý provozní příjem

R....je míra kapitalizace

Ocenění výnosovým způsobem se běžně používá pro rozhodování mezi nákupem nebo pronájmem nemovité věci pro vlastní potřebu. A to jak pro bydlení, tak pro účely podnikání, dále pro investice, ze kterých očekávám příjem z nájemného, případně pro investice, které mi mají zhodnotit peníze v čase.¹⁹

¹⁹ [7] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9 s 34.

2.3.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Jak plyne z názvu, ocenění porovnávacím způsobem se činí na základě porovnání se stejným nebo obdobným předmětem. K předmětu ocenění tedy vyhledávám stejné nebo obdobné předměty, u nichž znám cenu sjednanou při jejich prodeji. Pokud nejsou předměty zcela totožné, v případě nemovitých věcí je to takřka vždy, je vhodné opírat se o dostatečně velkou databázi srovnatelných předmětů, abychom zobecnily jednotlivé parametry a snížili pravděpodobnost vysoké odchylky na základě jednotlivých rozdílností porovnávaných předmětů.

2.3.5.1 porovnávací ocenění podle oceňovacích předpisů

Podle § 34 oceňovací vyhlášky se při porovnávacím způsobu ocenění vychází z následujícího vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p,$$

kde

CS_p cena stavby určená porovnávacím způsobem,

OP obestavěný prostor v m^3 ,

ZCU ... základní cena upravená stavby v Kč za m^3 ,

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

I_p index polohy pozemku, na kterém se nachází stavba podle § 4 odst. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

Oceňovací vyhláška stanovuje, že porovnávací metodou se ocení následující typy staveb:

1. Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, vyjma těch, které mají obestavěný prostor větší než $1\,100\,m^3$, jejichž základní cena není uvedena v příloze 24 vyhlášky, které jsou rozestavěné, které jsou kulturní památky nebo ty, které jsou na pozemcích v jednotném funkčním celku se stavbou určenou k podnikání anebo patří k zemědělské usedlosti.

2. Rekreační chaty a zahrádkářské chaty, a to všechny vyjma těch, které nemají základní cenu v příloze 25 oceňovací vyhlášky, které jsou kulturní památky nebo jsou dosud nedostavěné.

3. Garáže, které se neocení nákladovým způsobem podle § 12 a 15 oceňovací vyhlášky.²⁰

2.3.5.2 porovnávací ocenění tržní

Předpokladem pro kvalitní ocenění porovnávací metodou jsou kvalitní databáze, ze kterých čerpáme srovnatelné předměty k porovnání. Je potřeba, aby všechny vzorky v databázi měli dostatek informací, pomocí kterých lze určit vhodné srovnávací objekty. U nemovitých věcí to jsou zejména místo (nejlépe konkrétní pozemek s čísly parcel), typ transakce (prodej, dražba), čas transakce (trh se vyvíjí a staré transakce nelze bez úpravy použít), využití podle územního, plánu, omezení a závazky, svažitost a tvar pozemku, dostupnost, inženýrské sítě, parkování a veškeré další podstatné informace. Dále je potřeba znát velikosti zastavěných ploch, čistých podlahových ploch, technický stav a vybavenost objektu, zda je možný další rozvoj aj. Pro různé typy objektů jsou různé parametry více nebo méně důležité a záleží na úvaze odhadce, které z nich vezme v potaz více a které méně. Tyto poté upraví koeficienty podle toho, do jaké míry se odlišují od objektu, který chtějí ocenit. Poté, co upravím objekty z databáze pomocí koeficientů tak, aby se co nejvíce podobaly oceňovanému objektu, mohu vytvořit průměrnou cenu na jednotku hlavního porovnávacího parametru (např. za m² podlahové plochy) a tím získám cenu zjištěnou porovnávacím způsobem.

Tato metoda je v podstatě obsažena nejen v oblasti oceňování, ve zjednodušené podobě ji používáme při téměř každém nákupním rozhodnutí. Například porovnáváme, kolik stojí dovolená u které cestovní kanceláře, nebo kolik kde stojí pečivo na snídani. Pro účely této práce nás však nejvíce zajímá, že porovnávacím způsobem ocenění se nejčastěji určuje cena za účelem prodeje nebo pronájmu nemovitosti.

²⁰ [12] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), § 35 - § 37.

2.3.6 Další způsoby ocenění

Výše uvedené tři druhy ocenění jsou základní způsoby zjištění ceny používané při oceňování. Nicméně existují ještě další, které se nevyskytují tak často, ale lze se s nimi setkat. Jsou to ocenění podle jmenovité hodnoty, ocenění podle účetní hodnoty, ocenění podle kurzové hodnoty a ocenění sjednanou cenou.

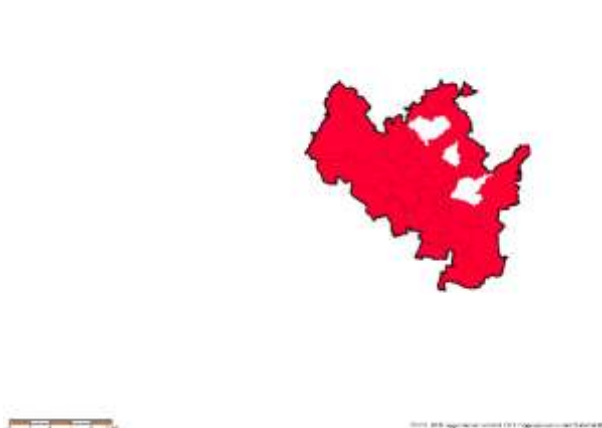
2.3.7 Oceňování bytového domu

Pokud bychom oceňovali bytový dům podle předpisů, potom bychom jej oceňovali kombinací nákladového a výnosového způsobu, podle § 31 oceňovací vyhlášky a souvisejících příloh. V tržním ocenění si variantu pochopitelně můžeme zvolit podle účelu ocenění. Vzhledem k účelu ocenění bytového domu se nejvíce nabízí nákladová a výnosová metoda, popřípadě jejich kombinace. Bytový dům bude pravděpodobně celý nebo z velké části pronajat. Majitel bude pro osobní potřebu využívat maximálně nějakou jeho část. Proto ho zajímá výše výnosu, který z pronájmu domu bude mít, přičemž musí platit, že výnos musí pokrýt jeho náklady na stavbu a provoz domu a generovat požadovaný zisk. Nákladový způsob potom určuje, jaké prostředky musí do výstavby nebo rekonstrukce investovat. Pokud výnosy pokrývají náklady a generují požadovaný zisk, pak je pro něj cena domu akceptovatelná. Bytový dům lze ocenit i porovnávací metodou, ale je potřeba si uvědomit, že se obtížně hledají porovnatelné objekty, neboť objekty jsou vzájemně většinou rozdílné a četnost prodejů (zdroj databáze sjednaných cen) není příliš vysoká. K účelu této práce rovněž není porovnávací způsob ocenění relevantní z toho důvodu, že srovnáváme výnosy před a po rekonstrukci, a tudíž nás zajímá jeden konkrétní objekt, u nějž stanovujeme výnos a náklady a potřebujeme tedy znát ceny zjištěné těmito způsoby.

3 POPIS PŮVODNÍ STAVBY BYTOVÉHO DOMU

3.1 UMÍSTĚNÍ A IDENTIFIKACE STAVBY

Stavba je umístěna v Brně, v městské části Brno – Židenice. Jedná se o rozsáhlou městskou čtvrť, která je v blízkosti centra města. Charakter čtvrti se podle různých jejích částí mírně liší. Jsou zde situovány kasárny, je zde důležitá dopravní tepna propojující jih a sever Brna, která je poměrně rušná, jsou zde části, kde bydlí nepřizpůsobiví obyvatelé i části, kde je poměrně klidné a vyhledávané bydlení. Městská část Brno – Židenice je samostatná městská část Brna, stejně tak jako je samostatným katastrálním územím. Území městské části a katastrální území se ovšem plně neshodují. Do katastrálního území Židenice patří i část Vinohrady, která je jinak samostatnou městskou částí. Pozemek, na kterém stojí bytový dům, kterým se zabývá tato práce, patří územně jak do městské části, tak do katastrálního území Židenice. Zajímavostí je, že katastrální území Židenice jako jedno s posledních v Brně postrádá digitální verzi katastrálních map. Podle harmonogramu uvedeného na serveru Cuzk.cz by měla být tato verze dokončena koncem roku 2015. Na mapce níže (obr. č. 1) můžeme vidět umístění třech městských částí bez digitální katastrální mapy (bílou barvou). Kromě Židenic – nejnižze ze tří bílých polí – jsou to ještě části Lesná a Řečkovice. Práce s mapovými podklady je tedy o něco méně pohodlná, nicméně z portálů Cuzk.cz i z analogových map lze zjistit většinu potřebných informací.

Obr. č. 1 Digitalizované mapy v Brně (zdroj: cuzk²¹)Obr. č. 2 Katastrální území Židenice (zdroj: cuzk²²)

Pokud bychom chtěli určit charakter čtvrti, je to část města využívána především k bydlení. Náhled do územního plánu i počet obyvatel čtvrti to plně prokazují. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014, měly Židenice 22 000 obyvatel. Vzhledem k tomu, že v Židenicích nejsou panelová sídliště, kde je hustota obyvatel obvykle největší, to je poměrně velká část obyvatel města. Již při zběžném pohledu na mapu využití území v platném Územním plánu města Brna vidíme, že většina Židenic je využívána právě k bydlení. Totéž potvrzují i statistiky katastrálního úřadu. Z celkem 5054 budov postavených v městské části je 3195 bytových domů a domů určených k bydlení a dále 210 rodinných domů. Vzhledem k počtu obyvatel je zde také mnoho samostatných garáží, konkrétně 946. Pouze 703 objektů má jiné využití (rekreace, administrativa, výroba, průmysl, občanská vybavenost...). Kromě občanské vybavenosti se tyto objekty nachází především v okrajových částech území.²³

²¹ [14] Portál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz [online], 2015 [cit. 11. 4. 2015]. Dostupné z: http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR001_XSLT:WEBCUZZK_PRACOVISTE:702

²² [14] Portál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz [online], 2015 [cit. 11. 4. 2015]. Dostupné z: http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR001_XSLT:WEBCUZZK_PRACOVISTE:702

²³ [14] Portál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního www.cuzk.cz [online], 2015 [cit. 12. 4. 2015]. Dostupné z: http://cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:611115

Existuje zde ovšem také poměrně velké území, které není příliš žádané, přestože je k bydlení hojně využíváno. Tím je okolí silnice č. 42, která tvoří součást vnitřního okruhu města Brna a kde je velký hluk.

Plocha, na které se nachází i budova, již se zabýváme je tedy stejně jako většina okolí určena k čistému bydlení, kde má tedy být více než 80 % hrubé podlažní plochy využíváno k bydlení. V textové části územní plán města Brna připouští využití území i pro veřejnou vybavenost nebo pro malé a nerušící provozovny obchodu nebo malá ubytovací zařízení.²⁴

Z výše uvedeného vyplývá, že jako nejlepší varianta se jeví rekonstrukce objektu bez změny způsobů užívání, neboť případná změna využití objektu při jeho rekonstrukci by byla administrativně velmi komplikovaná. Dále je vzhledem k okolí také možno předpokládat, že i v případě dosažení povolení změny využití účelu budovy by pro majitele mohla být tato změna nežádoucí. Izolovaná administrativní nebo obchodní budova v klidné ulici, kde je malý provoz, není příliš lákavá pro případné nájemce, kteří naopak vyhledávají rušná místa. Ze všech hledisek se tak zdá nejvýhodnější zachovat stávající využití objektu, a to jak kvůli administrativní náročnosti, tak z hlediska získávání potencionálních klientů (a z toho plynoucího zvýšení výnosu) a v neposlední řadě i kvůli náročnosti stavebních úprav.

Popisovaná stavba je v ulici, která je pro svůj klid a dobrou dostupnost veřejné dopravy, škol a dalších občanských vybaveností v žádanější části čtvrtě. Zastávka tramvaje MHD je vzdálena do pěti minut chůze, stejně jako základní škola nebo obchod. Adresy popisovaného místa jsou dvě, protože se jedná o rohový dům. Jsou to Došlíkova 3035/27 a Slatinská 3035/26. Pozemek se stavbou je veden v Katastrálním území Židenice (611115). Výměra pozemku je 490 m². Číslo parcely je 4806, na parcele je umístěna budova č.p. 3035, vedená i užívaná jako objekt k bydlení. Pozemek má jednoho vlastníka, nemovitost nemá evidován žádný způsob ochrany a neváznou na něm žádná věcná břemena.

3.2 OBECNÉ INFORMACE O STAVBĚ

Dům nechal postavit jako dlouhodobou investici papírník Tuček z Holešova se svojí ženou. Ve své době to byl dům spíše vyšší kategorie, neboť v tomto období byl běžný způsob

²⁴ srov. Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2004, ve znění pozdějších předpisů

bydlení se společným sociálním zařízením pro více bytů apod. Nejstarší podklady, které jsou k dispozici k tomuto bytovému domu, jsou nákresy dodané Radě zemského hlavního města Brna pro vydání stavebního povolení. Úřední razítko potvrzující splnění podmínek ke stavebnímu povolení nese datum 9. listopadu 1939. V tomto nákresu stavby dodaném pro stavební povolení je uvedeno, že se jedná o dvoupatrový dům, na rohu ulic Slavíkova a Slatinská, parc. čís. 3988/9. Ani jedno zmíněné dnes neplatí. Ulice Slavíkova byla přejmenována na Došlíkovou a dnešní praxe by dům zcela jistě neoznačila za dvoupatrový. Je to dáno tím, že dříve bylo běžné dělit dům na sklep, přízemí, jednotlivá patra a půdu. Dům byl tedy označen jako dvoupatrový, přestože má reálně pět podlaží: jedno podzemní podlaží, tři nadzemní a podkroví (půdu). A nakonec číslo pozemkové parcely v katastrální mapě bylo změněno na dnešní 4806. V práci se budu tedy držet těchto novějších pojmů a označení, ať už budu hovořit o současném, nebo historickém stavu objektu, aby nedocházelo k nejasnostem.

3.3 TECHNICKÉ PARAMETRY

Bytový dům byl dostaven v roce 1941. Je to rohový dům situovaný v mírném svahu, kdy roh křižících se ulic Došlíkova a Slatinská je nejvyšším bodem, od kterého se podél domu po obou stranách terén mírně svažuje. Nejnižším bodem je potom z vnitřní strany domu malý dvůr. Dům tvoří součást řadové zástavby. Je však větší než přímo sousedící okolní zástavba. Většina domů v bloku jsou úzké řadové vícegenerační domky o několika bytových jednotkách, proto dům z okolní zástavby mírně vystupuje. Základy bytového domu jsou položeny na železobetonových pásech. Svislé nosné konstrukce jsou zhotoveny z pálených cihel. Tloušťka nosných stěn je 450 mm, v místech, kde zdivo přímo sousedí s vedlejším domem však pouze 150 mm. Zdivo, které odděluje jednotlivé byty, má tloušťku 200 mm a příčky v bytech 100 mm. Vodorovné nosné konstrukce jsou z železobetonu. Krov je klasický dřevěný tesařský se stolicí, jako střešní krytina byla použita pálená keramická taška. Fasáda byla běžná z hrubozrné venkovní omítky, se soklem ve spodní části domu. Dům je připojen k veřejné kanalizační síti, je do něj zavedena jak voda z veřejného vodovodu, tak elektřina a plyn. Uvažujeme, že jsou všechny instalace původní. Pouze rozvody plynu byly zaváděny až později, pravděpodobně koncem šedesátých let. Původní úprava zajišťovala topení na pevná paliva. Přípojka na dálkové zdroje tepla v domě není. Hlavní vodorovné odpadní svody byly položeny betonové, svislé odpadní vody byly odváděny litinovým

potrubím. Voda byla vedena v ocelových pozinkovaných trubkách. Původní velikost hlavního jističe neznáme a je možné, že se v čase měnil, budeme proto vycházet ze stavu před zahájením oprav, kdy byla velikost hlavního jističe 3x25 A. Plynové potrubí bylo provedeno v oceli. Co se týče vytápění, každý byt byl řešen jinak. Způsoby vytápění se v čase měnily podle aktuálních požadavků a možností nájemníků. Často si nájemníci řešili vytápění podle vlastních potřeb a na své náklady. Před zahájením oprav domu byl v bytech převažující způsob vytápění plynovými nebo elektrickými přímotopy, akumulacími kamny, popřípadě plynovým kotlem vytápějícím celý byt. V minulosti bylo v domě běžné vytápění kamny na tuhá paliva. Podobně jako u vytápění se i u ohřevu vody situace různila byt od bytu. Převážně se však jednalo o průtokové ohřívače vody nebo o nějaký druh lokálního zásobníku na teplou vodu pro konkrétní byt, využívající například noční levnější tarif v elektrické síti pro ohřev a akumulaci teplé vody. Ke každému bytu náležel sklep, který dříve sloužil hlavně pro skladování tuhých paliv a časem se stal spíše skladovacím prostorem náležícím k bytu. V domě byla také společná prádelna a sušárna, obě umístěny v suterénu domu. Časem se jejich využití změnilo rovněž na skladovací prostory. Dům nemá žádné zvláštní architektonické prvky na fasádě ani uvnitř a není v chráněné zóně. Byl stavěn spíše funkčně nežli s důrazem na urbanistickou a estetickou stránku.

3.4 SITUACE PROSTOR

Vstup do domu je situován do ulice Došlíkova. 1 NP je situováno nad úrovní okolního terénu, takže podzemní podlaží má také zdroj denního světla z oken, které jsou v nejvyšším bodě v úrovni terénu. V 1. PP, jak již bylo zmíněno, se nacházely sklepní kóje, prádelna a sušárna, dále tam byly dvě místnosti označované jako svobodárny. Dnes se již tento název neužívá, ve své době se tak ovšem označovaly obytné prostory pro svobodné lidi, kteří neměli ještě rodinu a měli malé nároky na bydlení, protože se předpokládalo, že je to bydlení pouze dočasné. Jednalo se v podstatě o jeden pokoj, ve kterém bylo umyvadlo. K pokojům pak náleželo společné sociální zařízení. V dnešní době se s něčím podobným můžeme setkat při pronajímání jednotlivých pokojů studentům. V 1. NP až 3. NP se nacházely jednotlivé byty, v každém patře po čtyřech. V 1. NP se nacházely čtyři byty 1+1, tedy kuchyň společně s jídelnou a obývací pokoj. V 2. a 3. NP je potom vždy po jednom dvoupokojovém bytě, který je situován nad vstupem do domu, který zabírá místo ve spodním podlaží pro vytvoření

druhého pokoje. Půdorysy těchto tří podlaží se v podstatě kopírují. Jediným rozdílem je už zmíněný vchod v 1. NP. Prostor pod krovem nebyl nijak účelně využit, nelze jej tedy označit za podkroví, ale spíše za půdu. Vzhledem k tomu, že je dům rohový, má poněkud komplikovanější řešení schodišť, než je obvyklé. Na každém patře odbočuje jedno rameno schodiště doprava ke dvěma bytům, jejichž okna jsou orientována do ulice Slatinská. Tím vznikají prostorově náročnější společné prostory chodby, než je tomu obvyklé u řadových bytových domů. Půdorysy objektu jsou k nahlédnutí v příloze č. 4 této práce.

3.4.1 Popis typického bytu

Všechny byty mají vstup do předsíně. Byty jsou navrženy tak, aby se z předsíní dalo vstoupit do všech ostatních pokojů v bytě. Žádné pokoje tedy nejsou průchozí. V předsíni jsou kromě vstupních další čtvery dveře vedoucí do kuchyně, pokoje, koupelny a na toaletu. U dvoupokojových bytů je z předsíně vstup do obou pokojů a i zde platí, že jsou všechny pokoje neprůchozí a z předsíně se dá vejít do všech ostatních místností. Jediný prostor který má vstup odjinud je spíže, která má dveře vždy z kuchyně. Ke každému bytu náleží balkón, který je řešený tak, aby měl vždy vstup z kuchyně. Smyslem tohoto uspořádání bylo asi lepší odvětrávání z kuchyně, kde se původně nacházela i kamna. V každé koupelně bylo umyvadlo a vana. WC, jak jsem zmínil, bylo vždy řešeno zvlášť. Každá koupelna pak měla většinou nějaké vlastní zařízení na ohřev vody. Okna pokojů jsou vždy řešena tak, aby vedla do ulice. Do vnitrobloku vedou okna pouze z kuchyní nebo sociálních zařízení. Je to dáno hlavně tvarem domu, který je rohový, a pro okna do vnitrobloku je tam tudíž menší prostor, takže pro obývací pokoje by nemusely mít dostatek denního světla. Okna do ulice Došlíkova jsou orientována na jihovýchod a do ulice Slatinská na severovýchod. Z tohoto hlediska je tedy v bytech, které mají okna do ulice Došlíkova, o něco lepší světelný komfort, jelikož tam déle svítí slunce. Co se týče velikosti, jednotlivé pokoje mají všechny kolem 20m^2 . Prostory kuchyně jsou pochopitelně o něco menší, kolem 15m^2 , ale přesto jsou dostatečně velké na to, aby se daly využívat i jako jídelna. Předsíně zaujímají pouze prostor nezbytný k tomu, aby propojily všechny části bytu, a mají tvar tomuto účelu přizpůsobený, většinou obdélníkový. Velikosti jednopokojových bytů jsou od $43,5$ do 50 m^2 , dvoupokojové mají shodně 63 m^2 . Celková užitná plocha bytů nově postaveného bytového domu tedy byla zhruba 590 m^2 plus dvě svobodárny, každá o 20m^2 .

4 STAV BYTOVÉHO DOMU PŘED REKONSTRUKCÍ

4.1 TECHNICKÝ STAV

V roce 2009 změnila budova majitele. Od počátku užívání až do této doby byla budova udržována a pronajímána, ale nebylo investováno do její opravy ani rozvoje. V minulosti byly prováděny pouze udržovací práce nutné k provozu a bezpečnosti budovy, jako například zajištění padající venkovní omítky na bočním štítu budovy, která poškozovala a ohrožovala sousední budovu. V této době měla stavba téměř 70 let a na jejím stavu to bylo pochopitelně znát. Dobrou zprávou bylo, že konstrukce dlouhodobé životnosti byly v pořádku a nepronikala do nich voda ani nebyly jinak poškozeny. Mezi tyto konstrukce řadím ty, které v oceňovací vyhlášce mají maximální předpokládanou životnost více než 100 let. Jsou to tedy základy včetně zemních prací, svislé konstrukce, stropy, schody a konstrukce střech mimo střešní krytiny. Veškeré tyto konstrukční prvky byly v pořádku a mohly dále sloužit bez negativního dopadu na stav budovy nebo kvalitu bydlení. Ostatní konstrukce nebo vybavení byly již na hraně své životnosti a v mnoha případech za hranou standardu v této době nabízeného bydlení. Absolutní disfunkce některé konstrukce nebo vybavení byla sice výjimkou, ale ekonomicky a morálně byl stav domu nevyhovující. V následující tabulce uvádím prvky krátkodobé životnosti vyskytující se v této stavbě, s předpokládanou životností tak, jak je uvádí oceňovací vyhláška, abychom je mohli porovnat se stářím budovy, které uvažujeme 70 let.

Tabulka 1: Stáří jednotlivých konstrukcí

Název prvku	Předpokládaná životnost v letech	Zbývající životnost v letech, uvažujeme-li maximální životnost
Krytiny, střecha	40 – 80	10
Klempířské konstrukce	30 – 80	10
Úpravy vnitřních povrchů	50 – 80	10
Úpravy vnějších povrchů	30 – 60	1
Vnitřní obklady keramické	30 – 50	1
Dveře	50 – 80	10
Okna	50 – 80	10
Povrchy podlah	15 – 80	10
Vytápění	20 – 50	různé
Elektroinstalace	25 – 50	1
Bleskosvod	30 – 50	1
Vnitřní vodovod	20 – 50	1
Vnitřní kanalizace	30 – 60	1
Vnitřní plynovod	20 – 50	1
Ohřev teplé vody	20 – 40	1
Vybavení kuchyní	15 – 30	1
Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	30 – 60	1
Ostatní	--	--

Vzhledem k tomu, že mnoho konstrukcí již přesáhlo předpokládanou životnost, ale stále plní svoji funkci, předpokládáme, že je musíme velmi brzy vyměnit. V tabulce uvádím dobu další životnosti jeden rok. Ve skutečnosti byly některé prvky částečně obměněny, v některých bytech byly novější typy kotlů na ohřev vody nebo částečně keramické obklady po drobných opravách v koupelně. Pokud bychom vzali postupně jednotlivé konstrukce,

krytinu bylo potřeba do několika let vyměnit, na několika místech byla již měněna a neuspokojivý stav byl patrný na několika místech střechy. Klempířské konstrukce zatím nejevily funkční vady, stejně jako vnitřní povrchy. Vnitřní obklady keramické ovšem byly zralé na výměnu, stejně jako povrch podlah kuchyň. V pokojích, kde byly všude dřevěné vlysy, byly podlahy v dobrém stavu, vhodné bylo přebroušení a přelakování. Okna byla funkční, ale vzhledem k novým technologiím výroby oken zastaralá a tepelně-izolačně nevyhovující. Dveře byly všude dřevěné, funkčně v pořádku, vzhledově staré a opotřebované s lokálními povrchovými vadami. Veškeré vnitřní instalace (voda, kanalizace, elektřina) byly staré, některé části špatně funkční, lokálně opravené. Vybavení kuchyní a hygienická vybavení byla ve velmi špatném stavu, pokud sám nájemník neinvestoval do nových zařízení. Jak už bylo zmíněno, topení a ohřev vody se velmi lišily byt od bytu. V některých bytech byl stav uspokojivý. Celkový stav bytů by se dal pojmenovat od takzvaně vybydlených (tedy za hranicí své funkční životnosti, s nutnými opravami) až po zastaralé, ale funkční a udržované. Kromě samotného technického stavu jednotlivých konstrukcí a vybavení je potřeba také zmínit, že dům jako celek byl ekonomicky poměrně náročný na spotřebu energií. Nebyl zateplen, topení bylo řešeno v každém bytě jinak, většinou lokálními přímotopy, celkově však neefektivně. To stejné platí pro ohřev teplé vody. V této době byly dva byty neprónajaté, prostory bývalých svobodáren, prádelny a sušárny byly nevyužity.

4.2 PRÁVNÍ VZTAHY

Do nájemních smluv a výše nájemného vstoupila za dob komunismu regulace nájemného. Cena nájmu tak byla určována plošně a majitelé na výši nájemného neměli žádný vliv. Ani po roce 1989 však k deregulaci nedošlo ihned a celý proces deregulace byl zdoluhavý a celý skončil až v roce 2012. Ceny bytů postupem času určovalo několik právních norem. Roku 1993 vešla v platnost vyhláška č. 176/1993 o nájemném z bytů, která upravovala nájemné podle kategorií bytů. Tyto kategorie byly čtyři. Byty první kategorie obsahovaly ústřední dálkové topení, koupelnu, záchod a základní vybavení bytu. Nižším kategoriím vždy něco výše jmenovaného chybělo. Dle těchto kategorií spadaly byty v popisovaném domě do kategorie II., protože tam chybělo dálkové ústřední topení. Tato vyhláška však neplatila pro nové sjednávání cen nájemného, ale pouze pro stávající nájemní smlouvy. Vznikl tedy stav, kde byly na trhu jak byty s cenou tržní, tak byty s cenou

regulovanou, a tím vznikal veľký rozdiel medzi cenami nájmů jednotlivých bytů. Vyhláška usměrňovala maximální cenu za nájem na 1m² podlahové plochy a také maximální cenu za služby. V roce 2000 na podnět skupiny senátorů ústavní soud tuto vyhlášku pro neshodu s jinými zrušil, a to k poslednímu dni roku 2001. Po zrušení byl tedy přijat cenový výměr č. 1/2002, který z velké části vyhlášku kopíroval. Tento výměr byl nahrazen výměrem č. 6/2002, opět ale kopíroval původní vyhlášku. Důvodem změny bylo odložení rozhodnutí ústavního soudu, který měl rozhodnout o podnětu skupiny senátorů na zrušení výměru č. 1/2002. Ústavní soud ovšem zrušil oba tyto výměry a byly nahrazeny cenovým moratoriem vlády. Toto moratorium bylo o rok později, tedy v roce 2003, opět zrušeno ústavním soudem. Trvalo ovšem další tři roky, než vláda vypracovala zákon o deregulaci nájemného č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Jednostranné zvyšování nájemného probíhalo poté postupně během čtyř let, tedy od roku 2007 do roku 2010. Ve vybraných městech byla deregulace prodloužena na šest let, tedy až do roku 2012. Mezi ně patřila hlavně velká města, včetně Brna, ve kterém se bytový dům nachází. Od roku 2007 tedy byla možnost vždy na začátku každého roku zvednout nájem o částku, kterou určovala příloha zákona o deregulaci nájemného. Po deregulaci (2012) mohla být domluvená cena nájmu místně obvyklá.

Co se týče bytového domu, o který se nám jedná, tak zde bohužel nebylo možnosti zvedat každý rok nájemné pokaždé využito. Ať už vedly bývalého majitele jakékoli pohnutky, jisté je to, že ceny nájmu v domě byly stále poměrně nízké. V roce 2009 to bylo v rozmezí od 2000 do 3200 Kč za jednopokojový byt, což zdaleka neodpovídalo obvyklému tržnímu nájemnému. Ve zbývajících letech se již jednostranného zvyšování nájemného využilo.

Co se týče dalších možných omezení, tak na domě nebyla žádná zástavní práva, věcná břemena ani jiné právní závazky nebo omezení.

O dům se v době po roce 1990 starala společnost specializující se na správu nemovitostí. Přestože vypracovala několik návrhů na úpravy v domě, byly odmítány majitelkou, pokud nebyly nezbytně nutné. Jejich práce tedy souvisela v podstatě s rozúčtováním společných nákladů a zajištění a rozúčtování služeb. V případě volných bytů zajišťovala společnost i nové nájemníky. Smlouvy byly uzavírány za neobvykle nevýhodných podmínek pro majitelku. Nejspíše bylo využíváno jejího vysokého věku, malého zájmu o nemovitost a neznalosti realitního trhu. Nově uzavřené smlouvy nebyly sjednány o mnoho výhodněji než stávající, regulované. Smlouva se společností byla novým majitelem vypovězena.

4.3 DOPADY REGULACE NÁJEMNÉHO A PROBLÉMY S TÍM SOUVISEJÍCÍ

První jasný dopad regulace nájmu je to, že majitelé nemají dostatečné prostředky na renovace objektů. Nájem pokrývá drobné opravy, popřípadě některé větší investice, ale rozhodně z nich není možno zaplatit generální opravu nemovitosti. Majitel chce samozřejmě z nemovitosti i přiměřený zisk, ne jen nemovitost udržovat. Za nižší nájem tedy nabízí byt, do kterého neinvestuje, protože se mu to nevyplatí. Vynaložené finanční náklady se používají na řešení akutních problémů a závad, které sice řeší aktuální závady, ale ne jejich příčinu, jako jsou celkové výměny jednotlivých konstrukcí a vybavení. Celkový stav domu se tedy postupně zhoršuje. Nájemce si je vědom toho, že platí málo, a je tedy ochoten dosti z těchto nedostatků přehlížet. Přestože nemá hezký byt, funkčně je většinou postačující a je neporovnatelně méně nákladný než ten, který je tržně pronajat. Existuje ale jistá hranice, kdy kvůli stavu bytu již není možno ho pronajímat. Toho si je vědoma jedna i druhá strana, a proto se byt udržuje tak, aby se v něm dalo žít, ale aby se do něj co nejméně investovalo. Jedinou výjimkou v tomto ohledu bylo uvolnění některého bytu v případě přestěhování nebo smrti nájemce. Majitel pak mohl byt nově pronajmout tržně a do tohoto bytu se mu tedy vyplatilo investovat. Po dlouhých letech deregulace tak vznikl nový problém – co po deregulaci? Byty s tržním nájmem jsou kvalitativně o mnoho lepší než byty s čerstvě deregulovaným nájmem. Ceny se srovnávají, ale kvalita je na straně tržně pronajímaných bytů. Nájemce zvyšuje požadavky na kvalitu bydlení, když mu rostou náklady na nájem. Majitel chce samozřejmě nájemce udržet a většinou uzná, že je do bytu potřeba investovat. Bohužel z předchozích cen nájmu neměl možnost na opravy ušetřit. Nájemce tedy chce udržet nájemníky za vyšší cenu a dům postupně spravovat, ale nájemce chce za více peněz lepší byt hned. Proto vzniká nový druh problému, který pramení z deregulací a ještě nějaký čas bude na českém trhu přítomen. Základní východiska jsou v podstatě tři:

1. Nechat věci tak, jak jsou, tedy nechat nájem o něco nižší, než je tržní úroveň a pronajímat horší byty a investovat jen nutné výdaje tam, kde končí funkčnost vybavení, nebo životnost konstrukčních prvků. Znamená to nechat dožít dům do konce životnosti, která bude zřejmě blízko.

2. Další možností je celková oprava domu, která se neobejde bez velké investice, ale učiní dům konkurenceschopným a z budoucích výnosů domu můžeme investici postupně splácet. Tato možnost pochopitelně vyžaduje velké množství vložení vlastních prostředků, popřípadě dlouhé zadlužení nemovitosti.
3. Poslední možností je opravovat dům postupně, a to buď po bytových jednotkách, nebo po jednotlivých druzích konstrukcí. Tento způsob je ale velmi zdoluhavý a v některých případech pochopitelně věci dělat postupně nejdu, protože vyžadují smysluplnou návaznost a je nutné dělat je současně (například okna, omítky, malování).

Přes nově vzniklé obtíže, které majitelé bytových domů musí řešit, existuje po deregulaci alespoň motivace a vidina návratnosti investic do oprav. V neposlední řadě je deregulace důležitým narovnáním vztahů mezi jednotlivými subjekty pronajímajícími objekty k bydlení, kde některé měly výraznou komparativní výhodu oproti těm, kteří byli státem regulováni. S novou situací na trhu si přilepšili také nájemci obývající tržně pronajaté byty. Uvolněním trhu s byty se na trh dostalo obrovské množství bytu, které z něj byly předtím vyjmuty. Tím vznikl tlak na cenu, která se u tržního nájemného v době po deregulaci naopak o něco snižovala. Posledním prvkem, kde zůstává nájemné řízeno centrálně je v současnosti cena pronájmu obecních bytů, kde si jeho výši určují jednotlivé obce a všeobecně bývá podstatně nižší než tržní.

5 ZELENÁ ÚSPORÁM

5.1 DOTAČNÍ PROGRAM ZELENÁ ÚSPORÁM

Při realizaci staveb, opravách, rekonstrukcích a modernizacích staveb je v posledních letech stále více dostupná finanční spoluúčast státu nebo různých veřejných institucí. Nejvýznamnější pro opravy domů je na území Česka program Zelená úsporám, financovaný Ministerstvem životního prostředí, který má na starosti Státní fond životního prostředí. Program byl poprvé spuštěn v roce 2009 a funguje na principu výzev, které jsou časově omezeny. Po některých změnách byl v roce 2013 přejmenován na Nová zelená úsporám, ale

princip zůstal zachován. Program je rozdělen na tři sekce: rodinné domy, bytové domy a veřejné budovy. Ne všechny sekce jsou ovšem spuštěny současně a je potřeba sledovat jednotlivé výzvy a porovnávat je s činností, jež má být realizována, aby se dalo na státní dotaci dosáhnout.

5.2 Rámec programu

Program Zelená úsporám je zaměřen na podporu snižování energetické náročnosti budov. Jak už název napovídá, záměrem je vytvořit ekologičtější bydlení. Podpora se smí čerpat jak na opatření vedoucí k úsporám energií v již vystavěných objektech, tak na výstavbu nových pasivních domů. Žadatelé mohou být fyzické i právnické osoby. Výše podpory pak záleží na rozsahu opatření, popřípadě kombinací opatření.²⁵

Oblasti podpory:²⁶

A. Úspora energie na vytápění

- A.1. Celkové zateplení
- A.2. Dílčí zateplení

B. Výstavba v pasivním energetickém standardu

C. Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody

- C.1. Výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla
- C.2. Instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb
- C.3. Instalace solárně-termických kolektorů

D. Dotační bonus za vybrané kombinace opatření - některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem (maximálně jednou pro daný objekt i při využití více z uvedených kombinací)

E. Dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci Programu

F. Realizace úspor energie v budovách veřejného sektoru

²⁵ [15] Portál dotačního programu Zelená úsporám www.zelenausporam.cz [online], 2015 [cit. 2015-04-12] Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>

²⁶ [13] Směrnice č. MŽP č.9/2009, příloha 1

Z těchto oblastí lze pro projekt rekonstrukce bytového domu v ulici Došlíkova využít oblasti A, C, D a E.

5.3 Vliv Zelené úsporám na průběh rekonstrukce

Hlavním vlivem je pochopitelně snížení finančního plnění ze strany majitele, nicméně tento přínos je vyvážen také zvýšenou náročností celého projektu. Program Zelená úsporám ovlivní plány rekonstrukce hned v několika bodech. Základní omezení a úpravy projektu spočívají v následujících bodech:

- Oficiální dodavatelé a výrobky: Při výběru stavebníka je potřeba vybrat takové, kteří jsou v oficiálním seznamu programu vedeni jako oficiální dodavatelé. Ministerstvo tak kontroluje to, že provedená opatření budou učiněna odborně. Stejně tak je potřeba používat certifikované výrobky, které je možné na stavbu dodat. Na první pohled mohou tyto podmínky vypadat jako výrazné omezení, nicméně počet firem, osob a výrobků zapsaných na oficiálních seznamech je velmi vysoký, neboť v jejich vlastním zájmu bylo uzpůsobit svoji nabídku tomu, co bylo vyžadováno. Během čerpání programu je však nutné důsledně sledovat všechny dodávky a dodavatele, neboť nedodržení kritérií může mít za následek odebrání dotace.
- Náročnější příprava a realizace: Projekt, který bude s touto dotací realizován, je potřeba zpracovat velice precizně, protože dotace je žádaná na konkrétní opatření a nebude již možnost během její realizace improvizovat. Hlavně fázi přípravy není možné podcenit. Kromě projektové dokumentace je potřeba zajistit energetické hodnocení budovy před a po uskutečnění opatření, na které jsou žádány dotace. Již v této fázi musíme znát přesné skladby konstrukcí, použité materiály a jejich vlastnosti – u zateplování například velmi důležité tepelné prostupnosti. Je potřeba hledat takové složení konstrukcí, aby vyhověly limitům požadovaným programem. Pokud bude v projektu mnoho chyb, je poté velmi krátká lhůta na jejich doplnění (pouze osm dní od výzvy k nápravě). Všechny tyto podklady musí připravit autorizovaná osoba. Během samotné realizace je pak potřeba kontrolovat veškeré prováděné práce, aby byly vykonány v souladu s projektem. Vše je potřeba doložit doklady, aby bylo možné

prokázat, že byly použity oficiální výrobky od oficiálních dodavatelů a že byly veškeré práce odborně a správně provedeny.

- Načasování a časový rámec: Pokud chceme čerpat z fondů v rámci programu Zelená úsporám, je potřeba hlídat jednotlivé výzvy. Program má totiž vždy časové omezení a finanční limity. Časově je vždy určeno datum, do kterého lze žádost podat. Finanční limit je celkový obnos určený k čerpání dotací, přičemž při dosažení limitu se vyhoví správně zpracovaným žádostem podle data, kdy byly podány. Projekt tedy není vhodné odevzdávat na poslední chvíli, přestože limity jsou poměrně vysoké. Je potřeba také najít autorizované osoby, která zpracují veškeré podklady. Pokud včas nezadáme projekt zpracovatelům potřebné dokumentace, s blížícím se konečným termínem odevzdání žádostí o podporu budou kapacity zpracovatelů stále obsazenější. Další časová podmínka je v samotném uskutečnění opatření. Od schválení dotace má stavebník jeden rok na to, aby je zrealizoval. Výhodou je, že s realizací lze začít ještě před schválením dotace, což tuto dobu prodlužuje. Zároveň žadatel dotace musí ponechat využití objektu 15 let po provedení opatření jako objekt k bydlení a nesmí vyměnit zařízení, na které byla poskytnuta dotace, za méně ekologické.
- Zvýšené náklady a finanční náročnost: Vše výše uvedené s sebou nese zvýšené náklady. Jednak na přípravnou fázi, kde je potřeba zaplatit projekty a posudky energetické náročnosti, dále jde o náklady na výrobky. Pro dosažení požadovaných energetických úspor je potřeba používat kvalitnější, a tedy dražší výrobky, které mohou mít i dražší montáž. V neposlední řadě i splnění časového harmonogramu může mít za důsledek zvýšení nákladů. Veškeré financování je ovšem nutno zajistit předem, protože dotace je vyplácena až po uskutečnění opatření a kontrole jejich provedení.

5.4 Výše dotace

Výše dotace jsou uvedeny pro jednotlivé oblasti podpory v příloze 1 směrnice MŽP č. 9/2009. Pro oblast A to je podle kombinace procentuálně dosažených úspor a měrné roční spotřeby tepla na m^2 vytápěné plochy. Dotace je potom vyměřena konkrétní částkou na m^2 obytné plochy. V kategorii C je určena výše dotace paušální částkou za běžnou jednotku prováděného opatření. Dotační bonus v oblasti D a E je určen paušální částkou.

Před uskutečněním projektu je tedy možné si přesně spočítat, zda se mi vyplatí realizovat opatření požadované ministerstvem a vyžádat si dotační podporu, nebo realizovat levnější projekt bez nároku na státní podporu. Zájemce pochopitelně může odradit i vyšší náročnost celého projektu v závislosti na konkrétním typu stavby. Proto je posouzení využití programu a výběru jednotlivých oblastí podpory u každého projektu velmi individuální. Důležitý je i postoj majitele. Některá opatření, například fotovoltaičné kolektory na ohřev vody, přinášejí užitek hlavně nájemníkům a životnímu prostředí. Majiteli přinášejí vyšší standard nabízeného bydlení, ale hlavně více starostí a investic. Proto nelze uvažovat jen čistě ekonomicky, je nutné brát v potaz i morálně-ekologickou část projektu.

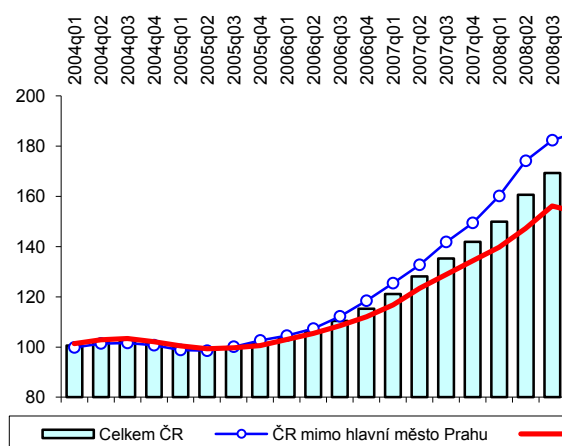
6 Rozhodovací procesy při plánování celkové opravy objektu

Při zhodnocování možností, jak naložit s nemovitostí, byly brány v potaz následující možnosti a fakta (situace v roce 2009):

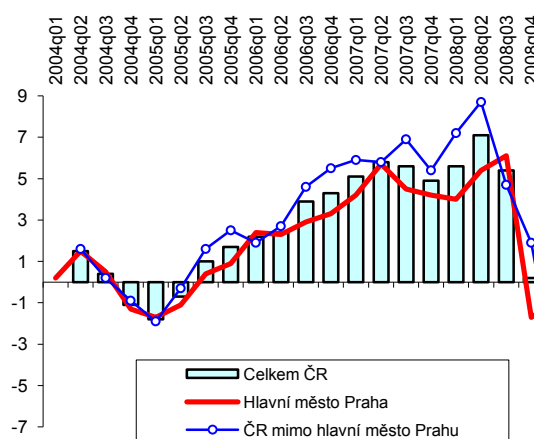
- Dům je ve špatném technickém stavu a je morálně zastaralý – tedy neodpovídá běžnému standardu bydlení. Nutně potřebuje investice.
- Dům není zcela obsazený nájemníky. Do prázdných bytů lze zajistit nájemce za nižší nájem, nebo je lze nejprve opravit, a poté pronajmout.
- Aktuální výše nájemného není dostatečná na splacení finančních prostředků, potřebných k zahájení celkové opravy objektu.
- Majitel nemá prostředky na to pokrýt celkovou opravu domu z vlastních zdrojů.
- Celková oprava za předpokladu vystěhování nájemníků by byla komplikovaná, neboť při smlouvách na dobu neurčitou není jednoduché vypovědět nájemní smlouvu.
- Dům má možnosti, jak využít podkroví a suterén. Půdu lze přestavět na dva podkrovní byty, v suterénu lze přestavbou svobodáren vytvořit jeden byt 1+1 a přestavbou prádelny se sušárnou jeden nebytový prostor (z důvodu nevyhovujících světelných podmínek na trvalé bydlení nelze přestavět na byt).
- Probíhá proces deregulace nájemného, každý rok je jednostranně zvyšováno. Deregulace byla prodloužena a bude ukončena v roce 2012.
- O pronájem bytů v lokalitě je dlouhodobě zájem.
- Existují možnosti čerpání finančních zdrojů na opravy bytových domů z veřejných prostředků za předpokladu, že dům výrazně sníží svoji energetickou náročnost, a to v rámci projektu Zelená úsporám. Tyto finanční zdroje jsou však vypláceny zpětně, po instalaci energeticky úsporných opatření.
- Někteří nájemníci jsou ochotni podepsat novou nájemní smlouvu s tržním nájmem, pokud dostanou zrekonstruovaný byt. V jejich případě tak není třeba čekat na

ukončení deregulačního procesu a určení nájemného obvyklou cenou. Výnos z nemovitosti by se tedy mohl zvýšit dříve.

- V celé ulici jsou špatné parkovací možnosti a na pozemku lze vytvořit tři parkovací místa. Bylo by možné je samostatně pronajmout nebo je dát jako příslušenství k některým z bytů.
- Balkony směřující do ulice jsou z části zapuštěny do domu a do výšky 1,5 m jsou vyzděné, lze z nich vytvořit lodžie (celkem 4 balkóny).
- V lokalitě je výše tržního nájemného dostatečná na splácení finančních zdrojů potřebných na celkovou opravu domu.
- O nemovitost projevil zájem potenciální kupec.
- Od konce roku 2008 kontinuálně klesaly v ČR ceny nemovitostí v reakci na hypotéční krizi, která vznikla v USA a v Evropě. „Ceny starších bytů a rodinných domů v České republice dosáhly vrcholu v roce 2008. Podle House Price Indexu (HPI) klesly ceny nemovitostí od 3. čtvrtletí 2008 do 3. čtvrtletí 2012 o 9,1 %. HPI zahrnuje nové i starší bytové nemovitosti i ceny souvisejících pozemků.“²⁷ Pro srovnání přikládám graf vývoje cen bytů po čtvrtletích v letech 2004-2009. Snížení cen bytů se projevuje pochopitelně i v poklesu cen bytových domů.



Graf č. 1 Index cen bytů (nabídkové ceny, 1q 2004-1q 2009)



Graf č. 2 Index cen bytů (nabídkové ceny 1q 2004-1q 2009, meziroční změny v %)

Pramen: ČSÚ²⁸

²⁷ [10] Oficiální stránky Českého statistického úřadu www.czso.cz, [online], 2015 [cit. 2015-02-02]
Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/1149-08>

²⁸ [10] Oficiální stránky Českého statistického úřadu www.czso.cz, [online], 2015 [cit. 2015-02-02]
Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/p/1149-08>

- V domě se nachází jeden problémový nájemník, kterého by se jak ostatní nájemníci, tak majitel rád zbavili.
- Na domě nejsou kritické závady, které potřebují okamžité řešení (ve smyslu havárií nebo dysfunkce nějaké konstrukce nebo vybavení).
- Byty by mohly časem sloužit i dětem nového majitele a ušetřily by jim náklady na bydlení.

6.1 ROZHODOVACÍ PROCES – MAKROEKONOMICKÝ POHLED

Při makroekonomické analýze je potřeba sledovat hlavně stav, vývoj a predikce realitního trhu. Jako celku v národních a makroekonomických souvislostech, dále také situaci konkrétního místního trhu. V národním měřítku lze sledovat ukazatele bytové výstavby, vývoj cen nových bytů a domů, vývoj cen nájemného a další, které pravidelně zveřejňuje Český statistický úřad. Dále lze sledovat stav hypotéčního trhu a obecně i velikosti jednotlivých úrokových sazeb. Tyto informace nám slouží k orientaci při plánování alokace jednotlivých zdrojů.

Jelikož nový majitel nabyt nemovitou věc dědictvím, bylo nejdříve nutno rozhodnout základní otázku, co s nabytým majetkem dělat. Nejprve tedy bylo potřeba rozhodnout, zda danou budovu prodat a utržené peníze jinak využít, nebo si ji ponechat a pustit se do stavebních prací s vidinou budoucích zisků. Vzhledem k tomu, že situace na realitním trhu nebyla příliš optimistická, bylo rozhodování o něco jednodušší. Ceny nemovitých věcí měly v tuto dobu klesavou tendenci a majitel nemovitosti nebyl v situaci, která by ho tlačila do prodeje. Přestože o koupi nemovitosti projevil zájem konkrétní investor, nebylo vzhledem ke stavu nemovitosti a situaci na trhu příliš výhodné se nemovitosti zbavovat, protože nabízená částka odrážela situaci na trhu. Klesající bytová výstavba zároveň tlačila dolů cenu stavebních prací, protože ubylo celkových zakázek na stavební práce. Z tohoto pohledu vypadala příznivě vyhlídka na to, že by cena rekonstrukce mohla být oproti původním odhadům snížena. Makroekonomický výhled nenaznačoval, že by se situace měla rychle měnit, ale spíše pozvolna stabilizovat. Proto se v tu dobu jasně výhodněji jevila investice do rekonstrukce. Posledním zvažovanou makroekonomickou veličinou a jedinou, která byla při volbě rekonstrukce spíše odrazujícím činitelem, byl stav hypotéčního trhu. Objem uzavřených úvěrů na bydlení přes nižší ceny domů a bytů výrazně klesl a podmínky pro jeho získání se ztížily. Úrokové sazby pak vzrostly. Bylo tedy nutné očekávat zvýšené náklady na cizí

kapitál, který bylo nutné získat k zahájení stavebních prací. Predikce tohoto faktoru byla v této době vzhledem k pokračující finanční krizi obtížná.

Hypoindex vývoj

Fincentrum Hypoindex



Graf č. 3 Průměrné úrokové sazby hypoték v letech 2004-2010, zdroj: Hypoindex.cz.²⁹

6.2 NUTNOSTI A MOŽNOSTI OPRAV

Vzhledem ke stavu objektu, který byl popsán v minulé kapitole, je jasné, že bylo nutné vyměnit v těchto letech nebo blízké budoucnosti veškeré prvky vyjma prvků dlouhodobé životnosti. Dále se před opravou nabízelo mnoho otázek, jak rekonstrukci provést, zda měnit dispozice, modernizovat, přestavovat apod. Pokud by se rozhodlo, že se v některé části domu budou měnit dispozice, je potřeba také řešit technické detaily, umístění rozvodných sítí apod. Dále jsou tu otázky materiálů jednotlivých vyměňovaných konstrukcí a samozřejmě otázka zvolení standardu bydlení. Objekt je možno rekonstrukcí uvést do původního stavu, ale

²⁹ [17] Portál www.hypoindex.cz/, [online], 2015 [cit. 2015-02-04] Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/hypoindex-vyvoj/>

požadavky na bydlení byly za tu dobu posunuty na vyšší úroveň. Nejmarkantněji je to vidět na změně požadavků na energetickou náročnost bytu, potažmo celé budovy. Dům byl stavěn v době, kdy bylo běžné topit tuhými palivy. Postupně se přecházelo na plynové nebo elektrické přímotopy. Každý přitom řešil pouze vlastní byt, přitom topení zajištěné centrálně domovní kotelnou nebo dálkovým přívodem tepla je efektivnější a hlavně pro nájemníka levnější. K opravě domu dnes neodmyslitelně patří také zateplení pláště a výměna výplní otvorů za takové, které budou mít vhodné parametry tepelné prostupnosti. Co se týče vybavení bytů, tam bylo v podstatě nutné prvky vyměnit. Požadavky na koupelnu s umyvadlem a vanou nebo koutem a WC se za tu dobu de facto nezměnily. V tabulce níže je popsáno, jaké prvky bylo nutno vyměnit a o jakých dalších bylo možno uvažovat.

Tabulka 2: Technický stav konstrukcí

Název	Potřeba výměny / opravy	Možnosti modernizace / přestavby
Krytiny, střecha	výměna	
Klempířské konstrukce	výměna	
Úpravy vnitřních povrchů	v některých místech omítky můžou dále sloužit, malování nutné	
Úpravy vnějších povrchů	výměna, omítky místy padá	zateplení pláště budovy
Vnitřní obklady keramické	výměna	
Dveře	výměna/renovace	
Okna	výměna	plastová nebo dřevěná eurookna
Povrchy podlah	výměna/renovace	
Vytápění	výměna	centrální kotelna
Elektroinstalace	výměna	vést i slaboproudé sítě pod omítkami (internet, TV),

		možnosti čerpat elektřinu z kolektorů
Bleskosvod	výměna	
Vnitřní vodovod	výměna	vnitřní rozvody - plastové trubky
Vnitřní kanalizace	ocelová a betonová – výměna, litina a kamenina – zůstane	
Vnitřní plynovod	Hlavní přívod v pořádku, rozvody v bytech podle vytápění a rozvodu do kuchyně.	
Ohřev teplé vody	výměna	centrální ohřev teplé vody, solární kolektory na ohřev vody
Vybavení kuchyní	výměna	nové linky, spotřebiče
Vnitřní hygienická vybavení včetně WC	výměna	podlahové topení nebo žebříkové topení pro úsporu místa
Parkování	nebylo řešeno	zřízení parkovacích míst na pozemku
Krov	není třeba výměna	úprava půdy na podkroví
Suterén	využit jako sklepy	stavební úpravy k vytvoření jednoho bytu a jednoho nebytového prostoru, vytvoření kolárny/kočárkárny
Svislé konstrukce	bez závad	izolace základů od vlhkosti – provedení drenáže
Společné prostory		nové osvětlení – světelná čidla
Dvůr	nevyužit	využití dvora

7 ROZSAH STAVEBNÍCH PRACÍ A RENOVACE BYTOVÉHO DOMU

7.1 VYMEZENÍ ROZSAHU SKUTEČNÝCH STAVEBNÍCH PRACÍ

Kritéria rozsahu prací byla dána hlavně možnostmi financování. Z velké části byly zdroje kryty z půjčky, takže bylo nutné připravit projekt, který by zadlužil investora co nejméně. Dále se investor rozhodl využít dotačního programu Zelená úsporám, takže projekt bylo nutné zpracovat v souladu s požadavky, které byly kladeny dotačním orgánem, v tomto případě Ministerstvem životního prostředí. Zde bylo nutné vyhovět potřebě kombinace tepelně úsporných opatření, které povedou k výraznému snížení energetické náročnosti budovy.

Investor zvolil výměnu oken za plastová s izolačním dvojsklem, výměnu zdroje tepla za centrálního kondenzační plynový kotel, instalaci centrálního zdroje ohřevu teplé vody kombinací ohřevu solárními panely s případným dohříváním pomocí plynu. Dalším opatřením bylo zateplení budovy vnějším kontaktním zateplovacím systémem, včetně zateplení stropu nevytápěného suterénu pod 1. NP. Jako poslední přišlo na řadu zateplení střešního pláště. Rozsah byl tedy nakonec vyšší, než jaký byl minimálně stanoven poskytovatelem dotace. Nicméně varianta kompletního zateplení a změny vytápění se jevila jako energeticky nejvýhodnější s ohledem na budoucí provoz objektu.

Dotační program ovšem věnuje pozornost pouze obálce objektu a způsobu vytápění. Dům však potřeboval kompletní renovaci. Při zateplování byla tedy vyměněna střešní krytina. Krov byl v dobrém stavu a výměnu nepotřeboval. Nutností bylo pochopitelně vybudovat síť rozvodů pro nově budované vytápění, proto byla provedena. Výměna rozvodů vody a topení včetně otopných těles, kdy použití starých, v domě instalovaných těles a trubního vedení by snižovalo efektivitu nově budovaného systému. V předchozích kapitolách byla též zmíněna nutnost výměny elektroinstalace. Plynové potrubí bylo v dobrém stavu, bylo pouze potřeba přizpůsobit jeho vedení na budoucí rozvedení do kotelny a případné zaslepení v bytech, kde již nebude využíván. Co se týče nových sítí, při instalaci elektrických rozvodů budou vytvořeny rovněž sítě pro kabelovou televizi a internet.

Do celkové renovace bytu chybí tedy výměna vnitřního hygienického vybavení včetně výměny svodu odpadních vod, dále vybavení kuchyní a úpravy vnitřních povrchů a podlah.

Dalšími stavebními úpravami byly úprava půdy v podkroví za účelem vytvoření dvou dalších bytů v nově vzniklém podkrovním prostoru, vytvoření parkovacích ploch na pozemku před domem, izolace zdiva proti vlhkosti pomocí výkopu a uložení drenážních trubek do štěrkového zásypu. V některých bytech byly balkóny zaskleny a byly zde vytvořeny lodžie.

Došlo také k úpravě prostorů sklepů a suterénu vytvořením jednoho nebytového prostoru a zřízení kolárny. Poslední úpravy se týkaly úpravy vnitřního dvorku, opravy zídky, plochy pozemku před domem a plochy zahrádky.

7.2 ORGANIZACE A ČASOVÁ POSLOUPNOST

Prioritními úkoly se opět staly práce, ke kterým se vztahoval dotační program, a to ze dvou důvodů. Tím prvním je samotná podmíněnost dotace vázaná na roční horizont uskutečnění opatření od schválení žádosti o podporu. Práce lze započít dříve, než byla žádost schválena, po schválení však již běží lhůta, do kdy je nutné energetická opatření dokončit. Druhým důvodem je možnost investovat z peněz, obdržených v rámci dotačního programu další fáze investičního projektu. Peníze z dotačního programu jsou totiž připsány žadateli až po uskutečnění všech energeticky úsporných opatření, na něž byla dotace žádána a po jejich následné kontrole.

Dalším důležitým faktem, který musel být brán v potaz, bylo to, že dům byl po celou dobu stavby užíván. Kromě zvýšení nároků na bezpečnost bylo nutné myslet na zajištění potřeb pro bydlení nájemníků objektu. V rámci organizace bylo využito toho, že před započítáním prací byly dva byty volné a po vytvoření podkroví byly již čtyři. Nejprve se stavebně upravily tyto prostory a poté se do nich přestěhovali nájemníci z jiných bytů. Pak došlo k opravám uvolněných bytových jednotek. Nájemníci pochopitelně museli s tímto postupem souhlasit. Aby i pro ně byla tato výměna výhodná napomohla právě probíhající deregulace nájemného. Byla jim nabídnuta nová nájemní smlouva na opravený byt, ovšem již s tržním nájmem. Pokud by s touto možností nesouhlasili, hrozilo jim, že budou vyměněny jen rozvody topení, nutné pro získání dotace, a že po deregulaci nájemného jim zůstane starý byt se stejně vysokým nájemným, jaké se platí v bytě opraveném. Nájemníci v podstatě

možnosti hned využili. Někteří se však dlouze rozmýšleli a jeden opravu a stěhování odmítl z důvodu stáří, neboť se již necítil na žádné změny. V současné době je i tento byt opraven, neboť nájemník již zemřel.

Na konec byly ponechány změny v suterénu a na dvoře a tvorba parkovacích ploch, protože významově se bez nich dalo obejít, ale také kvůli tomu, že místo pro vznik parkovacích ploch bylo využíváno jako skládka stavebního materiálů a jezdila po něm těžká technika. Hrozilo tedy, že by nově vytvořená plocha byla poškozena. Stejně tak byl využíván i suterén. Úpravy zeleně byly pochopitelně provedeny až po všech stavebních pracích.

Od započetí prací v roce 2008 probíhaly práce na rekonstrukci objektu s krátkými přestávkami až do konce roku 2013. V současné době ještě chybí dokončit povrchové úpravy v nově vzniklém nebytovém prostoru v suterénu budovy. Také nebyla vyměněna část vodorovného hlavního svodu odpadních vod, protože vede pod částí objektu, kde neprobíhaly žádné stavební práce (pod dřívějšími sklepy, kde je nyní kolárna) a je zatím funkční. Předpokládá se, že k výměně by mělo dojít zhruba za pět let. Veškeré ostatní stavební práce byly k roku 2014 dokončeny, všechny byty byly funkční a obsazené nájemníky. Nově instalovaná technická zařízení byla v provozu. Kondenzační kotel, kde byla objevena výrobní porucha, byl vyměněn za totožný.

7.3 ROZDĚLENÍ ČINNOSTÍ PRÁCE

Celý projekt nebyl zadán jedné firmě. V rámci projektu Zelená úsporám je nutné uvést firmu, která má autorizaci pro vykonávání opatření v rámci projektu a je k tomuto účelu zapsána v seznamu firem vedeným za tímto účelem Ministerstvem životního prostředí. V rámci nástavby a vytvoření podkroví je také ze zákona nutné nechat práci vykonat odbornou firmou, kde za technicky dobře provedenou práci ručí stavbyvedoucí, neboť se jedná o stavbu, která je zákonem vyjmenovaná a slouží k bydlení. Ostatní dílčí práce mohly být řešeny jednotlivě nebo svépomocí.

Na stavebních projektech se nakonec podílely tři firmy. První měla na starosti projekt podkroví a stavební opatření, tedy střechu a zateplení objektu včetně vytvoření nových fasádních omítek. Na práce, jež sama nevykonávala, najímala další osoby nebo firmy, měla však tyto práce ve své kompetenci. Druhá firma byla přizvána k instalaci kotelný, rozvodů

vody a topení a solárních panelů. Poslední firma měla na starosti výměnu a zapravení výplní otvorů na vnějším plášti budovy a zasklení lodžii.

Vnitřní vybavení jednotlivých bytů, rozvody elektřiny a parkovací stání byly zakázky samostatně zadané jednotlivým řemeslníkům, nebo menším firmám.

Drobné vnitřní úpravy omítek, drobné zednické práce, úpravy některých povrchů podlah, malování pokojů, zapravení zdiva v místech nových rozvodů, kompletace (zapojení) silnoproudých a slaboproudých instalací, provedení izolace základového zdiva pomocí drenážního výkopu, položení dlažby na dvoře, úpravy v nebytové části suterénu a finální úpravy terénu byly dělány svépomocí.

7.4 PRÁCE, JEŽ DO PROJEKTU ZAŘAZENY NEBYLY

Každý projekt s sebou nese mnoho možných řešení. Z uvažovaných koncepcí pro tento konkrétní projekt se nevyužila výměna oken za dřevěná, ale byla použita levnější, plastová. Také nebyly využity kolektory na výrobu elektřiny, ale pouze na ohřev teplé vody.

Nebyl zbudován výtah, který běžně objekty tohoto typu mají. Byla žádána a schválená výjimka od stavebního úřadu, aby přes fakt, že má bytový dům s podkrovím pět nadzemních podlaží, výtah nemusel mít. Bylo tak investorem rozhodnuto na základě finanční náročnosti a náročnosti technického řešení. Výtah by totiž musel být postaven ve vnitřní straně dvora, což by vyžadovalo zásahy do nosných konstrukcí z boku stavby. Navíc by potom vedly výstupy z výtahu pouze do mezipater, protože umístění schodišťových ramen má vzhledem k rohovému tvaru domu netypický charakter.

Také nebyly vybudovány byty s nadstandardním vybavením. Tato zvažovaná možnost nebyla nakonec uskutečněna, protože Židenice nejsou považovány za luxusní čtvrť a investor si nebyl jist, zda by byty pronajal. Obecně se totiž tyto byty staví převážně v městské části Brno- střed, v Králově poli a Masarykově čtvrti, v okrajových částech jsou pak žádané spíše luxusní rodinné domy. Vzhledem k faktu, že jsou běžné byty v Židenicích poměrně poptávány, převážilo rozhodnutí jít cestou jistější, ale nižší renty.

Důležitým faktorem při nabízení bytu je také jeho vybavenost. Byty v tomto objektu nejsou pronajímány s vybavením, ale holé. Zařízení obsahuje pouze kuchyňskou linku včetně některých spotřebičů. Rozhodnutí pronajímat prázdné byty bylo přijato z důvodu jednotnosti

vybavení v celém objektu. Vzhledem k tomu, že v mnoha bytech již nájemníci bydleli a měli tam své zařízení , nově pronajímané byty byly plánovány k pronájmu v témže standardu.

8 HODNOCENÍ VLIVU REKONSTRUKCE NA CENU DOMU

8.1 METODIKA OCENĚNÍ

Při hodnocení je třeba nejprve zvolit metodiku vyhodnocení. Nás bude pochopitelně zajímat tržní cena domu. Vzhledem k tomu, že porovnávací metoda vyžaduje určitou množinu podobných jednotek, je u tohoto případu takřka nemožné z volně dostupných zdrojů vytvořit porovnávací analýzou relevantní data. V Židenicích se totiž stejné nemovitosti na běžných realitních serverech nenabízí. Občas lze nalézt o něco menší objekt, ale je natolik odlišný, že bychom z této analýzy těžko mohli dělat závěry a vzorky by nebyly dostatečné. Případné individuální odchylky jednotlivých objektů by byly velkým zásahem do výsledků. V nedávné minulosti se prodával dům velice podobný tomu, jež analyzujeme nyní, stál na stejné ulici a byl podobné velikosti. Kupní cena ale pochopitelně není veřejně známa. Pro tuto práci je tedy optimálním postupem kombinace nákladové a výnosové metody. Jak píše v metodách oceňování doktor Ort, „Završením práce odhadce majetku při stanovení tržní hodnoty je závěrečná analýza, tedy úvaha o kontribuci (příspěví) jednotlivých metod k výsledné hodnotě,“³⁰ přičemž „kontribuce jednotlivých metod ke zjištění konečné tržní hodnoty je různá a liší se podle typu oceňovaného majetku“³¹.

³⁰ [7] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9 s 92

³¹ [7] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9 s 92

Pro ocenění bytového domu u Brně – Židenicích jsem zvolil následující kontribuci dílčích hodnot:

Tržní hodnota majetku jako celku zjištěná porovnávací metodou.....	0 %
Tržní hodnota majetku zjištěná příjmovou metodou.....	70 %
Tržní hodnota majetku zjištěná nákladovou metodou.....	30 %
Výsledná tržní hodnota.....	100 %

Tyto hodnoty byly zvoleny na základě úvahy opírající se o Ortův text, který říká, že váha jednotlivých ocenění je určena podle toho, o jaký objekt se jedná, a podle účelu, ke kterému ocenění slouží. Jednotlivá procenta pak nechává na znalci, ale musí být logicky zdůvodnitelná. U porovnávací metody jsem dal nulu, protože neexistuje reprezentativní (volně dostupný) vzorek prodejů porovnatelných nemovitostí a protože je to cena, která se zjišťuje hlavně pro účely prodeje. Vhodná je hlavně pro objekty, jež jsou na trhu hodně obchodovány (rodinné domy, byty). U nákladové metody jsem dal 30 %, protože ji chceme znát z důvodu rekonstrukce, tedy zda je efektivní a neinvestuji víc, než zhodnocuji. Nejdůležitější je ale výnosová metoda, protože chci vědět, zda dům bude vydělávat. Pokud by byl prodělečný, raději ho zbořím, nebo nechám prázdný. Proto jsem zvolil hodnotu 70 %. Při ocenění investora pochopitelně velmi zajímá, kolik musí investovat na výstavbu objektu. Proto je pro něj důležité mít nákladové ocenění stavby. Nicméně nepočítá s tím, že by objekt využíval ke svému vlastnímu užitku, kde by pro něj bylo nákladové ocenění nejdůležitějším bodem. Bude využívat maximálně jeho malou část pro vlastní bydlení. Proto klade větší důraz na to, kdy se mu finanční prostředky vložené do projektu vrátí, popřípadě jak bude kapitál vázáný v tomto majetku zhodnocován. Na výnosové ocenění bude proto kladen největší důraz.

V tomto konkrétním případě není třeba porovnávací metody také proto, že objekt je již ve vlastnictví investora, kterého zajímá, zda se vyplatí rekonstruovat, či nikoli, a nepotřebuje porovnávat nemovitost s jinými.

Pro úplnost ocenění pak určíme ještě cenu pozemku. Tu zjistíme z cenové mapy města Brna. V cenové mapě je obec rozdělena na několik území, kterým je přiřazena cena za m² stavebního pozemku. Problémem může být nedostatečný počet realizovaných prodejů

v oblasti.³² Cenová mapa města Brna, jejíž databáze obsahuje všechny uskutečněné prodeje je však dobrou oporou tržního ocenění. Protože oceňujeme k roku 2010, použijeme cenovou mapu č. 9, kde jsou zohledněny ceny pozemků v roce 2010. Tato mapa byla sice platná až od roku 2012, ale bereme zde v úvahu časový posun při tvorbě cenových map.

Dům oceníme k roku 2010, tedy k roku, kdy začaly opravy domu. Stáří domu bylo v této době 70 let.

8.2 OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Pro výpočet reprodukční ceny použijeme postup, který je určen v předpisu (v oceňovací vyhlášce). Tento postup využijeme hlavně kvůli tomu, že stát (autor vyhlášky) má v podstatě neomezený přístup k informačním zdrojům, tedy k reálným nákladovým (reprodukčním) cenám. Stavební firmy je totiž musí na žádost státního orgánu poskytnout. Pokud bychom chtěli získat ještě přesnější agregované ceny stavebních prací, mohli bychom také použít ceníky stavebních prací od některého ze soukromých subjektů, ale v praxi jsou využívány jen velkými firmami, neboť jsou poměrně drahé.

Použití metody jednotkového rozpočtování, které se na první pohled může zdát nejpřesnější, je pro tuto práci nadbytečné, a to zejména kvůli tomu, že rozpočtová kalkulace je vhodná hlavně při stavbě nového objektu. Před výstavbou totiž potřebujeme znát cenu co nejdetailněji a můžeme ji případně ovlivňovat a měnit tím, že v rozpočtu zaměňujeme jednotlivé konstrukční prvky, materiály, objemy nebo jednotlivá vybavení stavby. Takto lépe přerozdělíme prostředky, které máme k dispozici. Dělat rozpočtovou kalkulaci na dům z pálených cihel plných v době, kdy by je na stavbu již nikdo nepoužil, je poměrně zkrslující. Výhody, které by nám tato časově náročná metoda přinesla, nejsou zas tak výrazné. Pro ocenění stávajícího objektu tedy použijeme nákladovou metodu ocenění podle postupů právního předpisu.

Podle předpisu určíme cenu stavby před započítáním renovačních prací, tedy kalkulovanou cenu nové stavby sníženou o opotřebení. To bude určeno analytickou metodou,

³² [2] BRADÁČ, A. a J. FIALA, 2004. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přep. a dop. vyd. Praha: Linde Praha, 743 s. ISBN80-7201-441-2.

kteřá je přesnější než metoda lineární. Při porovnání objektu před a po rekonstrukci by lineární metoda byla v podstatě nepoužitelná, neboť nezohledňuje právě ty proměnné, které jsou pro nás důležité, tedy jednotlivé konstrukční prvky stavby. Opotřebení určené lineární metodou by případně mohlo být upraveno o prodloužení životnosti stavby po renovaci, tyto propočty by ale byly značně nepřesné. Proto zvolíme analytický způsob určení opotřebení před a po rekonstrukci, poté určíme reprodukční cenu stavby po rekonstrukci, a to tak, že změníme v ocenění prvky, které byly modernizovány, tedy kde bylo standardní provedení změněno v nadstandardní. Také přepočítáme rozměrové rozdíly po přestavbě. Po určení ceny domu opět analyticky určíme opotřebení stavby, které se po výměně mnoha konstrukčních prvků výrazně sníží, a tak se zvýší nákladově určená cena nemovitosti.

8.2.1 Ocenění domu nákladovou metodou před rekonstrukcí

Tabulka 3: Ocenění nákladové, původní stav

Výpočet ceny obytného domu č.p. 3035				
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2150
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	3120,94
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,97
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	262,35
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,945
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	1,007
Koeficient polohový	(příloha č. 20 - dle významu obce)	K ₅	-	1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41)	K _i	-	2,1
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu v příloze)	K ₄	-	0,959
Základní cena upravená	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč	4 897,8659
Plná cena	ZCU x OP		Kč	15 258 945,59
Opotřebení				74%
Zjištěná cena bytového domu po odpočtu opotřebení			Kč	3 974 345,85

8.2.2 Ocenění domu nákladovou metodou po rekonstrukci

Tabulka 4: Ocenění nákladové, nový stav

Výpočet ceny obytného domu č.p. 3035				
Výpočet ceny nákladovým způsobem				
Budova - § 12 a příloha č. 8	Domy vícebytové (typové)	typ	K	CZ-CC 112
Základní cena	dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky	ZC	Kč/m ³	2150
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	3666,38
Průměrná výška podlaží		PVP	m	2,92
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²	251,29
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	zděné	0,939
Koeficient zastavěné plochy	(= 0.92 + 6.60 / PZP)	K ₂	-	0,946
Koeficient výšky podlaží	(= 0.30 + 2.10 / PVP)	K ₃	-	1,019
Koeficient polohový	(příloha č. 20 - dle významu obce)	K ₅	-	1,23
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41)	K _i	-	2,1
Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu)	K ₄	-	0,9943
Základní cena upravená ZCU	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč	4 988,1772
Plná cena	ZCU x OP		Kč	18 325 198,74
Opotřebení				23%
Zjištěná cena bytového domu po odpočtu opotřebení			Kč	14 110 403,03

8.3 Ocenění výnosovou metodou

Pro výpočet výnosové metody použijeme metodu výpočtu tzv. věčné renty. Ta předpokládá konstantní příjmy z majetku po dlouhou dobu (věčně). Metodu lze použít univerzálně pro výnos z jakéhokoli majetku, nejen z nemovitostí, jen je potřeba určit správnou míru kapitalizace atp.

Pro výpočet věčné renty u nemovitých věcí potřebujeme vstupní data. Abychom určili věcnou rentu je nejprve zapotřebí znát výnosy z nemovité věci, a to nejen z nájemného. Pokud je na budově reklamní panel, pokud má nemovitá věc příjem z věcných břemen, parkovacích stání nebo dalších věcí, je třeba je do celkových výnosů také započítat. Dále je nutné zjistit výdaje, které jsou na nemovitou věc vázány. Jsou to hlavně odpisy, náklady na údržbu a správu, dále na pojištění, platby daně z nemovité věci, případně další vznikající náklady (např. platby za pronájem pozemku, platba za používání cizí příjezdové komunikace k budově atd.). Odečtením nákladů od příjmů získáme čistý provozní příjem. Ten pak použijeme k výpočtu věčné renty podle následujícího vzorce, který používá pro oceňování nemovitostí Bradáč.³³

$$C_v = \frac{\text{roční čistý výnos z nemovitosti}}{\text{roční úroková míra } v \% } \times 100\%$$

Míra kapitalizace byla pro naše účely určena na 5%. Je to hodnota, kolem které se podle Cenových věstníků Ministerstva financí v posledních letech pohybuje míra kapitalizace pro bytové domy. Od roku 2008 do roku 2012 byla míra kapitalizace 5%, od roku 2013 4,5%. Průměrná míra kapitalizace je každoročně uváděna v lednovém Cenovém věstníku, v příloze č. 16. Tyto dokumenty jsou volně přístupné na stránkách ministerstva financí. Jelikož stojí oceňovaný dům ve velkém městě, zvolíme kapitalizační míru vyšší, tedy 5%.

Náklady na pojištění byly vypočítány procentem z celkové ceny domu, a to 0,7 % z reprodukční ceny stavby. Ve skutečnosti pochopitelně záleží výše platby za pojištění nemovitých věcí na mnoha faktorech, zvláště na rozsahu pojistných událostí, které pojistka

³³ [1] BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí , 8. vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, s. 268. ISBN 978-80-7204-630-0

zahrnuje, a na výši pojistného plnění. Náklady na správu nemovitosti byly určeny 100 Kč na byt za měsíc. Je to cena, která se vyskytuje na trhu v Brně, a patří spíše k těm nižším. Ve skutečnosti tyto náklady na sebe přebírá majitel, protože si správu zajišťuje sám.

Jako podklady pro výpočet některých výdajů je potřeba znát reprodukční cenu nemovité věci. Pro tyto případy se vychází z cen a údajů, ke kterým jsme došli v předchozí kapitole v rámci nákladového ocenění. Daň z nemovité věci je reálně placená částka.

V rámci tržního oceňování bychom mohli také do výdajů zahrnout možné ztráté na nájemném, které může zapříčinit výpadek nájmu v případě hledání nového nájemníka po odchodu nájemníka předchozího, případně oprava některého bytu. Ve výpočtu tento možný výpadek zanedbáme.

8.3.1 Ocenění domu výnosovou metodou před rekonstrukcí

Tabulka 5: Výnosové ocenění, původní stav

Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou - výnos z bytového domu		
Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné – z původních smluv	
Bytový dům Došlíkova 27	Kč	368 568,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	368 568,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	15 259 000,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	3 974 000,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,70
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	2 692,00
Pojištění	Kč	10 681,30
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	83 530,54
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	106 813,00
Správa nemovitostí	Kč	14 400,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	218 116,84
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	368 568,00
Výdaje ročně celkem	Kč	218 116,84
Čisté roční nájemné	Kč	150 451,16
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	150 451,16
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu - zaokrouhleno	Kč	3 009 000,00

8.3.2 Ocenění domu výnosovou metodou po rekonstrukci

Tabulka 6: Výnosové ocenění, nový stav

Výnosová hodnota - výpočet věčnou rentou - výnos z bytového domu

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně – nové uzavřené smlouvy, za nebytový prostor 1000 Kč/měs.	
Bytový dům Došlíkova 27 (měsíčně 123 000 Kč)	Kč	1 476 000,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	1 476 000,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	18 375 000,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	14 148 000,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	2 692,00
Pojištění	Kč	12 862,50
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	297 380,48
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	110 250,00
Správa nemovitostí	Kč	18 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	441 184,98
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	1 476 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	441 184,98
Čisté roční nájemné	Kč	1 034 815,02
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného	an o	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	1 034 815,02
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	5,00
Výnosová hodnota v dokončeném stavu - zaokrouhleno	Kč	20 696 000,00

8.4 VÝSLEDNÉ OCENĚNÍ BUDOVY

Podle metodiky uvedené v minulé kapitole nyní oceníme budovu kombinací dvou výše spočítaných ocenění. Vzhledem k tomu, že se pohybujeme v tržním prostředí, přestože používáme i oceňovací postupy podle vyhlášky, ceny již zaokrouhlíme na tisíce.

Tabulka 7: Výsledné ocenění

cena	před rekonstrukcí	po rekonstrukci
nákladově	3 974 000 Kč	14 110 000 Kč
výnosově	3 009 000 Kč	20 696 000 Kč
kombinací 70:30	3 298 500 Kč	18 720 200 Kč
cena pozemku	1 440 600 Kč	1 440 600 Kč
cena celkem	4 739 100 Kč	20 160 800 Kč

Jak je vidět, po rekonstrukci se hodnota budovy výrazně zvyšuje. Ještě však nemůžeme definitivně zhodnotit, jestli má smysl rekonstrukci uskutečnit, přestože hlavně výnosové ocenění vypadá na první pohled jako pobídka k okamžité rekonstrukci. Abychom zjistili výhodnost či nevýhodnost investice je nyní potřeba zjistit nákladnost plánovaných oprav, které povedou ke zvýšení ceny bytového domu právě na námi spočítané hodnoty. Vzhledem k tomu, že je v plánu obnovit téměř celou stavbu, oprava si vyžádá značnou investici.

9 NÁKLADY REKONSTRUKCE

9.1 METODIKA ZJIŠTĚNÍ NÁKLADNOSTI REKONSTRUKCE

Většinou se cena rekonstrukce kalkuluje před započítáním prací, aby se vyhodnotila výhodnost či nevýhodnost investice. Pro tento konkrétní projekt byl vyhotoven hrubý

rozpočet, který činil v optimistické variantě zhruba 8 milionů Kč. Odhad byl proveden bez kalkulace prací, které nebylo nutné vykonat pro využívání jednotlivých bytů, tedy rekonstrukce sklepů, úprava dvora a vytvoření parkovacích stání. Tyto investice byly zařazeny do kategorie “jestli bude odkud brát, tak se do toho pustíme“ a v rozpočtu se nevyskytovaly. Vzhledem k tomu, že je rekonstrukce prakticky dokončená, budeme analyzovat ceny skutečně zaplacené za práce skutečně vykonané. Je to přesnější a také zpětně poměrně jednoduše vyhodnotitelné. Veškeré účty a faktury musí být doloženy a uschovány pro potřeby dotačních orgánů, které měly finanční spoluúčast na stavbě a také pro orgány evidující a kontrolující daňové záležitosti. Náklady tedy zjistíme jejich prostým součtem. Zvláště bude odhadnuta cena prací vykonaných svépomocí. Je to cena, která by musela být za práci zaplacená, ale vzhledem k tomu, že si ji vlastník vykonal sám, tuto částku ušetřil. Nákladem byla ovšem jeho vlastní práce. Abychom tedy měli odhad celkových nákladů na opravu, je nutné tyto náklady přičíst.

9.2 NÁKLADY FAKTUROVANÉ

V nákladech jsou fakturovány veškeré práce vykonané řemeslníky, dále veškeré práce provedené stavebními firmami, všechny náklady na materiály, zapůjčení strojů, dopravu stavebních hmot a odvoz stavební suti a odpadů. Také jsou zde započítány náklady na vytvoření projektové dokumentace a na výpočet energetické náročnosti budovy energetickým auditorem, kterou je nutno doložit k projektu Zelená úsporám. Tyto položky v sobě tedy obsahují veškeré finanční náklady stavby. Jsou rozčleněny podle jednotlivých let tak, jak jsou zaznamenány pro daňové účely. Čísla nebudou naprosto přesná, neboť mnoho prací bylo konáno svépomocí a je možné, že se některé drobné výdaje do přehledů zapomněly uvést nebo je tam pro daňové účely nebylo možno vložit. Příkladem může být doprava materiálu, který se vozil vlastním vozem na stavbu, nebo samotná doprava osob na stavbu, nákup náradí a techniky, např. sekací kladivo apod. Jsou to objektivní náklady, které vznikly v přímé souvislosti se stavbou, nicméně se v žádném z následujících polí nevyskytují, neboť již nejsou zpětně dokumentovatelné. Výpočet výše těchto nákladů by byl tedy zpětně značně nepřesný. Výše těchto nákladů, odhadem v řádech maximálně několika desítek tisíc, nemůže výrazně zkreslit celkové vyhodnocení nákladnosti stavebních prací, které vychází v řádech

milionů. V následující přehledové tabulce jsou uvedeny souhrnné částky vynaložené v souvislosti s renovací obytného domu na ulici Došlíkova 27.

Tabulka 8: Fakturované náklady

Výměna výplní otvorů	367 594,00 Kč
Kuchyňské linky	549 417,00 Kč
Podlahy	196 301,00 Kč
Malování	29 000,00 Kč
Úprava bytových jader	941 560,00 Kč
Voda, kanalizace, topení	1 588 611,00 Kč
Materiál na opravy	944 360,00 Kč
Elektroinstalace	118 836,00 Kč
Zateplení a fasáda, stavební úpravy	1 897 000,00 Kč
Střecha – úprava krovu a výměna krytiny	488 500,00 Kč
Parkovací stání	318 520,00 Kč
Solární panely	482 203,00 Kč
Úroky z půjček	310 501,00 Kč
Zpracování projektu	103 500,00 Kč
Půdní vestavba	1 038 996,00 Kč
Celkem	9 374 899,00 Kč

9.3 DOPOČÍTANÉ NÁKLADY SVÉPOMOCNÝCH PRACÍ

Výpočet nákladů svépomocných prací, které byly vykonány na stavbě, bude počítán dvěma způsoby. Pro některé práce budou spočítány měrné jednotky na byt a poté násobeny počtem bytů. Zohledněny budou pochopitelně velikosti bytů, u těchto položek se bude většinou jednat o byty 1+1, kterých je v domě většina. U některých prací naopak na velikosti bytu nezáleží, protože koupelny jsou všude téměř stejné, takže není co rozlišovat. V této části bude například malování, bourací a přípravné práce pro rekonstrukci hygienických zařízení,

pokládky podlah kuchyní apod. Ve druhé části pak budou připočteny náklady svépomocných prací na budově jakožto celku. Tato část bude obsahovat práce jako drenážní výkopy pro uložení drenážního potrubí, odvoz odpadu nebo malování společných prostor. K výpočtu byly použity položky a ceny z programu BUILDpowerS, jehož licence byla pro studijní účely této práce získána přímo od poskytovatele softwaru firmy RTS, a.s. Tento program klasifikuje položky podle soustavy JKSO (jednotná klasifikace stavebních objektů), která nám díky své podrobnosti a detailnímu členění položek umožnila dopodrobna ocenit jednotlivé práce. Některé položky jsou agregované, obsahují tedy kromě nákladů na práci i náklady na materiál nebo dopravu. U těchto položek byla tato částka odečtena, neboť je již zahrnuta výše ve vyfakturovaných nákladech pod položkou materiál. Jednotlivé položky byly spočítány podle jednotlivých výměr z projektu, jako třeba zemní práce, malování, bourání podlah aj., některé byly učiněny odhadem (například to, kolik hodin se strávilo pracemi v bytě, jaká byla délka odsekaného potrubí, když část zůstala ve zdech, kolik m² tvořily rýhy na rozvody ve stěnách atd.). Obecně ale byla při nejistotě brána spíše menší hodnota než větší, aby nedošlo k nadhodnocení prací. Některé měrné jednotky pochopitelně nebyly určeny přesně, protože nebyly zapisovány, ale výpočet by měl být přesto velmi blízko reálně ušetřeným nákladům. Co se týče cenové hladiny, byla použita z datové základny programu pro druhé pololetí roku 2012, tedy v období, kdy bylo konáno nejvíce z vypsanych prací a kdy by se za tyto práce reálně platilo.

Tabulka 9: Cena svépomocných prací

Název	Množství	MJ	Cena/MJ	Cena celkem	Dodávka	Cena bez dodávky	Počet bytů	Celková výsledná cena
Zemní práce								
Ruční výkop jam, rýh a šachet v hornině tř. 1 - 2	49,1	m ³	556	27299,6	0	27299,6		27 299,60 Kč
Obsyp potrubí bez prohození sypaniny	49,1	m ³	348	17086,8	0	17086,8		17 086,80 Kč
Rozprostření ornice, rovina, tl. 15-20 cm, do 500m ²	105,13	m ²	55,7	5855,74	0	5855,74		5 855,74 Kč
Základy a zvláštní zakládání								
Montáž tuhé drenáž. trubky do rýhy DN 100, bez lože	39	m	8,1	315,9	0	315,9		315,90 Kč
Svislé a kompletní konstrukce				994,5	619,94	374,56		374,56 Kč
Zazdívka otvorů pl. do 1 m ² tvárnici, tl. zdí 30cm	0,3	m ³	3275	982,5	614,1	368,4	2	4 420,80 Kč

Příčka z tvárnic pórobetonových Porfix	28	m ²	454,5	12726	8736	3990		3 990,00 Kč
Komunikace								
Podklad z kameniva drceného vel.32-63 mm,tl. 12 cm	28	m ²	107	2996	2492	504		504,00 Kč
Kladení dlaždic kom.pro pěší, lože z kameniva těž.	28	m ²	128,5	3598	616	2982		2 982,00 Kč
Upravy povrchů vnitřní								
Hrubá výplň rýh ve stěnách do 5x5 cm maltou ze SMS	45	m	50,4	2268	450	1818	2	21 816,00 Kč
Omítká vnitřní, cementová (MC), hladká bez materiálu	10	m ²	145,5	1495	0	1495	3	19 435,00 Kč
Doplňující práce na komunikaci				7426	4234,2	3191,77		3 191,77 Kč
Osazení stojat. obrub. bet.bez opěry,lože z C12/15	47	m	145,5	6838,5	4324	2514,5		2 514,50 Kč
Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách								
Vyčištění budov o výšce podlaží do 4 m	901	m2	72,9	65682,9	901	64781,9		32 390,95 Kč
Bourání konstrukcí								
Vybourání vodovod., plynového vedení DN do 52 mm	15	m	33,3	499,5	135	364,5	2	4 374,00 Kč
Vybourání kanalizačního potrubí DN do 100 mm	3	m	118	354	39	315	2	3 780,00 Kč
Bourání dlaždic keramických tl, 1 cm	5	m ²	42,5	212,5	0	212,5	2	2 550,00 Kč
Odstranění náspu tl do 20cm	1,2	m ³	246,5	295,8	0	295,8	2	3 549,60 Kč
Bourání podkladů betonových potěrů mazanina tl 5-8 cm	0,5	m ³	3180	1590	0	1590	2	19 080,00 Kč
Prorážení otvorů								
Odsekání vnitřních obkladů stěn nad 2 m2	24,5	m ³	69,8	1710,1	0	1710,1	2	20 521,20 Kč
Svislá doprava sutí a vybour. hmot za 2.NP nošením	24	t	430	10320	0	10320		10 320,00 Kč
Nakládání sutí na dopravní prostředky	24	t	84,9	2037,6	0	2037,6		2 037,60 Kč
Rozvod potrubí								
Demontáž potrubí ocelového závitového do DN 15	10	m	16,8	168	30	138	2	1 656,00 Kč
Otopná tělesa								
Demontáž těles otopných litinových článkových	3	m ²	22,5	67,5	0	67,5	2	810,00 Kč

Konstrukce tesařské								
Položení podlah pod PVC šroubováním	12	m ²	87,4	1048,8	0	1048,8		5 244,00 Kč
Položení podlah hoblovaných z prken, pero, drážka	21,8	m ²	112	2441,6	0	2441,6		2 441,60 Kč
Montáž podlahových lišt	32	m	11	352	0	352	4	4 928,00 Kč
Konstrukce truhlářské								
Montáž obložkové zárubně	8	ks	1227	9816	376	9440		9 440,00 Kč
Podlahy povlakové								
Lepení podlah PVC	12,5	m ²	159,5	2472,25	682	1790,25	3	23 273,25 Kč
Nátěry								
Nátěr syntetický truhlářských výrobků 2x lakování	52	m ²	126	6552	1560	4992		4 992,00 Kč
Malby								
Odstranění malby oškrábáním v místnosti H do 3,8 m	135	m ²	20,9	2821,5	0	2821,5	2	33 858,00 Kč
Penetrace podkladu univerzální Primalex 1x	138	m ²	12,4	1711,2	414	1297,2	2	15 566,40 Kč
Malba tekutá Primalex Standard, barva, 2 x	45	m ²	36,1	1624,5	180	1444,5	2	17 334,00 Kč
Malba tekutá Primalex Plus, bílá, 2 x (chodba a 2 byty)	1280	m ²	33,9	43392	3840	39552		39 552,00 Kč
Malba tekutá Primalex Plus, bílá, 2 x	187	m ²	33,9	6339,3	561	5778,3	2	69 339,60 Kč
Tapety								
Odstranění tapet lepených papírových	68	m ²	24,7	1679,6	0	1679,6		1 679,60 Kč
Elektromontáže								
Ukončení vodičů v rozvaděči + zapojení do 2,5 mm ²	264	ks	16,4	4329,6	0	4329,6		4 329,60 Kč
Spínač nástěnný jednopól.-řaz. 1, obyč.prostředí	77	ks	99,3	7646,1	0	7646,1		7 646,10 Kč
Svítilno žárovkové 2112001, 60 W, bytové stropní	15	ks	102,5	1537,5	0	1537,5		1 537,50 Kč
Svítilno žárovkové 2131201, 60 W, nástěnné	15	ks	109,5	1642,5	0	1642,5		1 642,50 Kč
								453 660,17 Kč

V programu BUILDPowerS je v řádku úklidové práce pro tyto práce rozpočtována úklidová firma. Pokud bychom na tyto práce najali brigádníky, cena by byla výrazně nižší, proto jsme ji násobili 50 %. Ostatní položky nejsou upravované.

9.3.1 Celkové náklady

Celkové náklady by tedy v případě, že by se majitel na stavbě nepodílel svoji vlastní prací činily v součtu přibližně 9 829 000. Jde samozřejmě pouze o náklady finanční. Je potřeba také počítat s nefinančními náklady, které spočívají v jednání s nájemníky, firmami, dodavateli, řemeslníky, projektanty, úřady apod. Tyto starosti, které si projekt takového rozsahu vyžaduje, jsou pochopitelně těžko ocenitelné a záleží na každém, zda se do takového projektu pustí. Vždy je ale potřeba počítat s tím, že některé z výše uvedených zainteresovaných osob nebudou jednat tak, jak bychom si přáli nebo představovali. Někdy to bude vyžadovat změnu projektu, někdy více času, někdy i větší finanční náročnost. V tomto konkrétním projektu zmiňme například nutnost změny projektu parkovacích stání, které jsou nyní z pohledu investora i z pohledu nájemníka v méně praktické variantě, tedy přilehlé k ulici Došlíkova. Jen proto, že ulice Slatinská prošla rekonstrukcí před několika lety a dalších 10 let na ní tedy není povoleno dělat stavební úpravy. Nebylo možno legislativně povolit stavbu, přestože by práce nepoškodily stávající stav a byly by vykonány v souladu s již vybudovaným novým chodníkem. Nelze ale příliš odkládat vytvoření parkování na ulici, kde je nedostatek parkovacích míst. Jak spočítat náklady této nepraktičnosti je ovšem otázkou. Není možné tušit, jak se situace časem bude vyvíjet, zda se utvoří i místa na pozemku přilehlém k ulici Slatinská, co se případně stane s těmi místy, která jsou tam nyní, jaké budou případné dodatečné náklady apod. Dalšími možnými náklady mohou být těž skryté vady, které se mohou projevit až po určitém čase, a proto je nelze aktuálně vyčíslit. Mnoho z výše uvedeného lze pochopitelně opět kompenzovat finančně a předat starosti za úplatu někomu jinému. Celý projekt by bylo možné zadat inženýrské firmě, která by se v zastoupení majitele starala o celý proces, vybírala by konkrétní dodavatele a řemeslníky, jednala by s úřady, organizovala práce v domě, informovala nájemníky a majiteli by pouze předkládala požadované výsledky práce. Tento způsob realizace stavby by ovšem posunul cenu celé rekonstrukce výrazně výše.

10 ZMĚNA STANDARDU BYDLENÍ

Až do této chvíle jsme se dívali na celý objekt z pohledu majitele. Nedílnou součástí obytného domu jsou ale i lidé, kteří v něm bydlí, tedy nájemníci. Proměny, které se v domě udály v letech 2009-2013, změnily nejen dům, ale i způsob života jeho obyvatel. Již jsme zmínili, že nájemníci byli srozuměni se všemi plánovanými změnami a souhlasili s nimi. Nikdo nebyl proti své vůli přestěhován do jiného bytu, přestože majitel může přistoupit k tomuto kroku na základě zákonných podkladů. Nakonec se až na jednu výjimku podařilo všechny byty na přechodnou dobu uvolnit a opravit bez toho, aby byl byt obýván, což značně zjednodušuje veškeré stavební práce a úpravy. Z toho lze vyvozovat, že samotní nájemníci brali změnu jako změnu k lepšímu, přestože se jim výrazně zvedlo nájemné. Jaké změny tedy v běžném životě v témže domě (i když většinou v jiném bytě) nastaly?

10.1 ZMĚNY VE ZPŮSOBU VYTÁPĚNÍ A NÁKLADY NA ENERGIE

Již jsme zmiňovali, že se před nainstalováním topného systému s centrálním kondenzačním kotlem byty vytápěly různými zdroji. Byla to převážně podokenní plynová topidla. Každý byt byl tedy vytápěn zvlášť a každý nájemce se sám rozhodoval, kdy začne a kdy skončí topná sezóna, popřípadě které části bytu bude vytápět. Tento způsob vytápění je však poměrně nákladný. Někteří nájemníci dokonce schraňovali během roku veškerý spalitelný odpad ve sklepě a na podzim a na jaře (tedy mimo hlavní topnou sezónu) si topili v kamnech, neboť stavba disponuje komínovým systémem, který počítal s lokálním topením pomocí pevných paliv. Někteří se snažili ušetřit tím, že nevytápěli všechny místnosti. To zvedalo náklady na topení v místnostech, které s touto nevytápěnou sousedily. Celkově tedy byla situace velmi nekoordinovaná a neefektivní, nehledě na to, že má tato situace vliv i na mezilidské vztahy. Každý je totiž přesvědčený, že topí svému sousedovi. Podobně neefektivně byla také ohřívána voda. Po zateplení a zavedení vytápění centrálním topným systémem již každý začal platit za základní složku teplé vody a topení. To vede k tomu, že lidé udržují v bytě při zahájení topné sezóny teplejší prostředí, protože naopak nechtějí platit ostatním teplo, když by sami doma měli zimu. Byty se tak vzájemně neochlazují. Zateplená

obálka budovy pak propouští ven tepla mnohem méně a v kombinaci s efektivnějším kotlem nastane situace, kdy nájemník platí mnohem menší částky za topení, a přitom má během celého roku v bytě uspokojující tepelnou pohodu. Nehledě na to, že je pro něj topení naprosto bezstarostné, neboť jedinou jeho jediným úkolem je doma točit kohoutkem na radiátoru, pokud chce mít v bytě o stupeň více či méně. Podobně neútěšný byl stav ohledně vodoměrů. V domě byl jen společný vodoměr a voda se rozpočítávala podle osob v domácnosti. Tato situace vedla k tomu, že se vodou nešetřilo, protože každý spotřebovaný kubík se dělil mezi všechny. Po rekonstrukci, také vlivem menších ztrát, se spotřeba vody výrazně snížila.

Abychom se vyjádřili v konkrétních číslech, po zapojení všech bytů do centrálního otopného systému vychází na byt 1+1 o velikosti 46 m² průměrné měsíční náklady na ohřev vody a topení kolem 450 Kč měsíčně, tedy 5400 Kč za rok. Pokud spočítáme náklady na veškeré služby, které obsahují cenu za teplo, ohřev vody, elektřinu a úklid ve společných prostorách a cenu za rozúčtování nákladů, vyjde nám průměrná částka něco přes 600 Kč za měsíc. Pokud započteme i průměrnou spotřebu vody, vyjde nám na tento byt průměrná částka necelých 900 Kč. To je tedy průměrná měsíční výše záloh na energie a služby za byt 1+1. Pro přehlednost jsou tyto náklady pro byty 1+1 a 2+1 vypsány v tabulce. Data jsou za rok 2012, ale obdobné byly i v roce 2013 a 2014. Za teplo byly vzhledem ke změně dodavatele plynu a teplejší zimě dokonce nižší. Poslední položka průměrných nákladů za spotřebu vody se u jednotlivých uživatelů bytů výrazně liší podle reálné spotřeby vody naměřené bytovými vodoměry.

Tabulka 10: Energetické náklady na byt

Měsíční náklady	Průměrné náklady za teplo a ohřev vody	+ náklady na společnou elektřinu a úklid	+ průměrné náklady za spotřebu vody
Byt 1+1(46 m ²)	455 Kč	celkem 609 Kč	celkem 864 Kč
Byt 2+1 (63 m ²)	623 Kč	celkem 834 Kč	celkem 1 181 Kč

V každém bytě si pak ještě každý platí elektřinu. Elektroměry jsou psány na jednotlivé nájemníky a spotřeba elektřiny jednotlivých domácností přímo nesouvisí s problematikou této práce. V několika bytech také zůstal na žádost nájemníku zaveden plyn k potřebám vaření. To jsou tedy veškeré náklady, které nájemníci platí v souvislosti s užíváním bytu.

Číselné srovnání s minulým stavem je poměrně obtížné, protože se v bytech netopilo stejným způsobem. Náklady na skladování a přípravu dříví na otop jsou opět finančně obtížně uchopitelné, jelikož že nebyly v domě bytové vodoměry a nikdo tedy neví, kolik by dříve platil za vodu, kdyby měl svůj vodoměr. Z informací nájemníku, kteří bydleli v domě již v době před rekonstrukcí a mohou tedy zatížení rodinného rozpočtu za předchozího a současného stavu srovnat, vyplývá, že přes zvýšení cen za vodné a stočné, elektřinu i plyn, ušetří zhruba dvě třetiny nákladů za energie, tedy že dříve platili za náklady v bytě 1+1 asi tři tisíce korun měsíčně. Pro byt 2+1 tato data již nelze dohledat, protože byty mají nové nájemníky, kteří před rekonstrukcí v domě nebydleli. Zajímavým faktem, který poukazuje na vhodně zvolenou kombinaci opatření snižující náklady na provoz domu, je případ, kdy pouhým porovnáním nákladů na bydlení se do domu nastěhoval nový nájemník, který dříve bydlel v podobném domě přímo naproti přes ulici Došlíkova. Dotyčný protější dům přitom prošel částečnou rekonstrukcí a na první pohled vypadal stejně vábně a zánovně jako námi popisovaný. Bylo také provedeno zateplení kontaktním zateplovacím systémem, ale například vytápění tam zůstalo lokální. Výsledný efekt tak zdaleka nebyl takový, jaký byl nájemníky očekáván.

Závěry z výše uvedeného jsou také v souladu se závěry energetického auditora. Pro projekt bylo počítáno s celkovým snížením tepelných ztrát vlivem zateplení a výměn výplní otvorů o 52 %. Snížení celkové potřeby tepla vlivem zateplení, výměny výplní otvorů a výměny zdroje tepla bylo spočítáno na 74,4 %. V průkazu energetické náročnosti budovy je rekonstruovaná budova v pásmu C, to je vyhovující. Pásmo B, označované úsporné, uniklo pouze o jedenu kWh/m²rok. Pásmo B je pro bytové domy, které mají roční měrnou spotřebu tepla do 82 kWh/m², pro tuto budovu bylo spočítáno 83. Je potřeba dodat, že jde o teoreticky vypočítaná čísla podle tabulkových hodnot vzhledem k použitým konstrukcím. Reálně čísla plně neodpovídají a spotřeba v kWh/m² obytné plochy je o něco vyšší než vypočítaná hodnota v projektu. Odchyly mohou vznikat v závislosti na délce topné sezóny, ale například i na přesném technologickém postupu při vykonávání zateplovacích opatření, které mohly být někde vytvořeny s mírnými odchylkami. V tomto případě by odchylka byla trvalá. Přesto je nyní finanční zátěž související s náklady na energie pro nájemníky nesrovnatelně nižší. To je bezpochyby jedna z největších výhod, která kompenzuje prudký nárůst nájemného.

10.2 ZMĚNA KOMFORTU BYDLENÍ

Jde o poměrně těžko měřitelnou, nicméně dosti podstatnou změnu. Zmiňme hlavní aspekty v nárůstu komfortu bydlení. Některé změny k pocitu většího komfortu de facto nepřispívají. Typickým případem je výměna rozvodů. Pokud nebyly před výměnou v havarijním stavu a neprojevovaly se jeho poruchy, efekt je nulový. Voda tekla dříve a teče naprosto stejně dál, lhostejno zda v kovové či plastové trubce, kterou stejně ani není pod omítkou vidět. Největší měrou tedy bude k vyššímu komfortu přispívat výměna bytového jádra. Staré hygienické zařízení zdaleka neodpovídalo požadavkům dnešní doby. Společně s výměnou kuchyňské linky tak bylo zcela jistě nejvíce viditelným zlepšením, a to jak po stránce estetické, tak po stránce uživatelské. V rámci kuchyňských linek jsou to hlavně nové linky a spotřebiče, v koupelnách pro místnosti s dlažbou mnohem příjemnější podlahové topení, úspora místa místo radiátorů a bojlerů na ohřev vody, které v souvislosti s centrálním zásobníkem teplé vody v kotelně pozbyly významu. V obytných místnostech nemusely být změny tak výrazné, nicméně všude došlo k renovaci či výměně povrchů podlah a k vymalování. Tím, že pro byt byl většinou dopředu znám budoucí uživatel, mohl si každý vybrat v rámci obkladů a malování barvu, do které měly být místnosti laděny. Dále byly nově vydlážděny balkóny. Stav těchto věcí je pro koncového uživatele podstatný, neboť přímo ovlivňuje prostředí, kde se každodenně nachází a chce se tam pochopitelně cítit co nejpříjemněji. Nárůstu komfortu bydlení si pochopitelně každý jednotlivec může cenit jinak. Přesto vytvoření příjemného prostředí a pohodlného bydlení má za následek především spokojeného nájemníka. A spokojený nájemník je pro majitele neocenitelný.

10.3 ZMĚNA Z POHLEDU MAJITELE

O změně výnosu jsme již dostatečně pojednávali v minulých kapitolách. Kromě samotné renty nastává pro majitele ještě jedna příjemná změna a tou je zvýšení konkurenceschopnosti na lokálním trhu s byty. Nově opravené byty jsou pro potencionální klienty větším lákadlem než byty vybydlené nebo byty které jsou již nějakou dobu bez investice. Nové zařízení také obecně vypadá většinou lépe než starší, byť udržované. V konkrétním případě bytového domu na Došlíkově není v případě volného bytu nouze

o nové nájemce. Nejdelší výpadek nájemného v opravených bytech od roku 2009 byly dva týdny. Celková situace byla taková, že do právě opravených bytů se stěhovali nájemci ihned po opravě a nenastala situace prázdného opraveného bytu. Pro obsazení bytu nebylo potřeba využívat služeb realitních kanceláří, pouze jednou byl vypsán inzerát na server Bezrealitky.cz. V ostatních případech se vždy našli lidé z okolí nebo známí lidí, kteří v domě bydleli, a sami projevíli zájem o bydlení. V současné době (duben 2015) je také jeden zájemce o byt na “čekací listině“, který plánuje přestěhovat se do domu v případě uvolnění nějakého bytu.

Tyto informace mohou vést k dedukci, že nájemné je nastaveno příliš nízko, proto je o byty větší zájem. Skutečnost je opravdu taková, že nájemné společně s platbami za služby je o něco nižší, než je obvyklé v Židenicích. Nicméně nutno podotknout, že majitel výši nájemného propočítával podle požadované míry výnosnosti a také s ohledem na splátky za úvěr. Míry výnosnosti, kterou si určil, je také dosahováno. Z tohoto důvodu nájem nezvyšuje na maximální možnou tržní cenu, ale upravuje jej v souladu s inflací. Bonusem za mírně nižší výnos mu je téměř nulový výpadek nájemného, neboť během výpovědní lhůty předchozího nájemce není obtížné zajistit nového.

11 VYHODNOCENÍ RENOVACE DOMU

11.1 HLEDISKO NAROVNÁNÍ REGULOVANÝCH CEN

Z pohledu narovnání regulovaných cen byl cíl zcela jednoznačně dosažen. Cen na tržní úrovni bylo z velké části dosaženo v předstihu oproti deregulaci, která v tu dobu probíhala, a nevyskytly se spory o výši nájemného s nájemníky. Pouze v jednom bytě, kde žila problematická nájemnice, se vyskytl spor o výši nájemného, ale ten nesouvisel s věcnou stránkou problému. Nájemnice vytrvale odmítala jakoukoli komunikaci. Větší zátěží než pro vlastníka byla ovšem pro ostatní nájemníky, kde několikrát musela při mnohých sporech s ostatními obyvateli domu zasahovat i policie. Zde nebylo možné řešit situaci jinak než výpovědí. Ostatní nájmy byly postupně s přechody do nově opravených bytů deregulovány. Rozdíly jsou patrné ve výnosovém ocenění. Je potřeba si uvědomit, že extrémní nárůst

výnosové hodnoty domu po rekonstrukci výrazně ovlivnil právě fakt regulovaného nájemného. Pokud by se vlastník rozhodl do nemovitosti neinvestovat ani korunu, výnosová cena by přesto mohla vzrůst díky zákonnému deregulačnímu plánu, který vrcholil v roce 2012 a ukončil dlouhé období regulovaného nájemného. Vzhledem ke špatným stavům bytů by se pronajímaly za nižší částky než nyní nebo by nebyly všechny byty trvale obsazeny, nicméně regulovaný výnos byl tak nízký, že se mohl zvýšit i bez rekonstrukce bytů. Otázkou je, jak dlouho by byly byty obyvatelné.

Samotný proces oprav však neposloužil jen deregulaci, ale také k tomu, že byly sepsány nové smlouvy, které odpovídají aktuální legislativě. Nyní jsou uzavřeny na dobu určitou a jsou jednou za tři nebo pět let obnovovány. Odpadly tak zbytečné starosti s tím, jak naplnit nebo doplnit staré smlouvy. Zároveň mají nyní smlouvy jednotnou formu. Z právního hlediska je tak situace pro obě smluvní strany přehlednější.

11.2 RENTABILITA INVESTICE

Vyhodnocení rentability investice, tedy návratnosti vloženého kapitálu, spočívá v tom, že od investovaného kapitálu (bez svépomocných prací, které nebyly reálně zaplacený) odečteme dotace (které taktéž nešly na vrub investora) a podělíme jej čistými výnosy z ročních nájmů. Vyjde nám, že náklady budou navráceny zhruba za 7 let a deset měsíců. Splátkový kalendář půjček je sice naplánován tak, že budou půjčené prostředky splaceny dříve, ale počítáme samozřejmě i návratnost vlastního vloženého kapitálu.

$$\frac{8\,104\,227\text{Kč (náklady rekonstrukce)}}{1\,034\,815\text{ Kč (čistý výnos)}} = 7,83$$

Hodnoticím hlediskem je, zda je tato doba kratší než životnost nově provedených konstrukcí. V porovnání s očekávanou životností nově instalovaných konstrukcí, potažmo prodloužení celkové životnosti budovy je tato doba podstatně nižší. Podle předpokládané životnosti jednotlivých nových konstrukcí se doba dalšího trvání stavby do další generální opravy (případně demolice) odhaduje na 30 roků, což je maximální doba, která se pro tyto účely používá.³⁴ Do té doby budou kryty menší opravy z procenta na opravy a údržbu, které

[5] HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0, str. 21.

se odečítá od hrubého příjmu z nájmu. Do té doby by měl majitel z výnosu našetřit na stavbu novou. Pokud podělíme nákladovou cenu nové stavby čistým výnosem a přičteme dobu investice, zjistíme, za jak dlouho bude tohoto milníku dosaženo. V tomto případě bude na novou stavbu našetřeno za 25 let a 6 měsíců. Z hlediska inflace počítáme s tím, že inflační míra bude stejná v cenách ve stavebnictví i v cenách nájmu. Časový odhad se tedy nezmění.

$$\frac{18\,325\,198 \text{ Kč (nákladová cena domu)}}{1\,034\,815 \text{ Kč (čistý výnos)}} + 7,83 = 25,54$$

Na výstavbu nového srovnatelného bytového domu by měl mít majitel zajištěny prostředky již v polovině jeho předpokládané životnosti. Má tedy i finanční rezerva na krytí nečekaných investic. Je třeba také dodat, že některé z prostorů jsou užívány majitelem, proto je reálný výnos o něco nižší. Ale využívání těchto prostor majitelem znamená také uspoření prostředků za jiné prostory, které by si musel jinak najímat. Jde tedy o ekvivalent uspořené částky, proto budeme počítat s čistým výnosem celého domu. V tomto kontextu je také vhodné uvědomit si důležitost dotačních peněz, které dobu návratnosti zhruba o jeden rok a tři měsíce zkracují. I z pohledu rentability tedy lze považovat realizaci stavby za úspěšnou.

U rentability kapitálu se vždy nabízí srovnání s alternativními investicemi. Problémem v těchto případech je, že existuje mnoho dalších možností, jak zhodnocovat kapitál, a pouze porovnáním s alternativními investičními příležitostmi můžeme zjistit, zda byl kapitál investován optimálně. Tyto možnosti nebral v tomto konkrétním případě investor v potaz, neboť jeho cílem bylo vhodně opravit nemovitost a vybírat z ní rentu. Je tedy možné, že by se našly jiné investiční příležitosti, kde by bylo dosaženo většího výnosu, rychlejší návratnosti, menší náročnosti apod. Investora ale zajímal pouze tento projekt a to, zda bude rentabilní. Můžeme konstatovat, že projekt rentabilním je a že rozhodnutí renovovat bylo správné. Nemůžeme však říci, že toto rozhodnutí bylo nejlepší možné, protože jiné příležitosti pro investovaný kapitál se ani nehledaly a tudíž nelze tyto alternativy srovnat.

11.3 ZHODNOCENÍ OBJEKTU

Podle výpočtů, které jsme provedli, lze konstatovat, že došlo i ke zhodnocení samotného objektu. Pro tento závěr nám nejvíce slouží výsledky výnosového ocenění. To prokazuje, že na trhu je ochota platit za pronájem těchto bytových prostorů takové částky, které umožní trvalé udržování objektu, se kterým počítá metoda výpočtu výnosu pomocí tzv. věčné renty. Co se týče hmotného zhodnocení, zcela jistě byla prodloužena doba životnosti budovy, a to nejen stavebně konstrukční části, kde je změna tohoto stavu patrná z výpočtu opotřebení pro předchozí a stávající stav. Bylo také zamezeno dosažení mezního stupně morálního opotřebení, tedy stavu, kdy požadavky na bydlení jsou natolik odlišné od pronajímaného objektu, že přes to, že svou funkci plnit může, nikdo si jej již nepronajme, neboť neplní očekávání, která jsou na něj kladena. Číselné vyjádření zvýšení hodnoty pak bylo určeno kombinací nákladového a výnosového ocenění, kde bylo výsledkem několikanásobné zhodnocení budovy.

11.4 VYHODNOCENÍ PROCESŮ RENOVACE

Budova byla opravována dodavatelským způsobem a mnoho prací bylo děláno svépomocí. To implikuje velkou časovou náročnost pro investora z hlediska shánění informací, dodavatelů, řemeslníků, hlídání projektu, časové koordinace atd. Tyto úkoly jsou časově velmi náročné a specializované firmy s nimi mají jistě více zkušeností, mají odborně vzdělané pracovníky, kteří by měli být schopni tyto funkce zastávat lépe. Z hlediska svépomocných prací by byly práce jistě vykonány rychleji a v některých případech i lépe. Celková časová náročnost projektů by byla tedy zcela jistě časově výrazně kratší, kdyby měla celý projekt na starosti jedna zaštiťující inženýrská firma. Investor si byl vědom této možnosti, a přesto se rozhodl, že tuto variantu nevyužije. Jedním z motivů byly jistě finance. I tak bylo nutné spoléhat se nejen na své zdroje, ale využít i cizí kapitál. Kromě finančních úspor mohou být motivy ovšem i nefinanční: osobní kontrola prováděného projektu, chtít se na celém procesu něco naučit, osobně se starat o svůj majetek, využít své volné časové kapacity aj. To, zda je toto rozhodnutí správné, je předem těžko vyhodnotitelné. Pokud vše dopadne zdárně, pak pocit zadostiučinění a úspor peněz je jistě dobrou odměnou. Pokud

nastanou komplikace, je možné, že vlastník zalituje, že nesvěřil věci odborné osobě a nezbavil se odpovědnosti za výsledek, přestože by to bylo finančně náročnější. V tomto konkrétním případě hrálo velkou roli také to, že se vlastník nemovitosti mohl v případě potřeby poradit s blízkými osobami, které se profesně věnují stavební činnosti, takže měl odbornou oporu pro své konání v podobě konzultace a pomoci. Z tohoto důvodu považuji tento postup za odpovědný, i když asi nelze zcela rozsoudit, zda se vyplatil, či ne. Vyhodnocení by mělo individuální charakter a musel by ho učinit vlastník osobně.

11.5 PŘIDANÁ HODNOTA VYTVOŘENÍ PODKROVNÍCH BYTŮ A OPRAV V SUTERÉNU

Vzhledem k tomu, že byla naplánována výměna střešní krytiny a že v rámci projektu Zelená úsporám bylo nutné zateplit střešní plášť, dotvoření prostorů pod střechou na podkrovní byty bylo nasnadě a nevyžádalo si o tolik zvýšené náklady, jako by tomu bylo v případě zásahu do nové střechy. Počítejme tedy, že náklady navíc oproti ostatním bytům spočívaly ve stavbě dělicích konstrukcí včetně omítání, schodiště a konstrukcí podlah. Ostatní práce a vybavení byly obdobné jako v jiných bytech, v poměrných objemech podle ploch jednotlivých prostor. Za podkrovní byty bylo výchozí nájemné určeno v roce 2011 dohromady 25 000,- Kč měsíčně, což činí 300 000,- Kč za rok. To je o něco méně než za běžné podlaží domu, kde tomu bylo 31 000,- Kč měsíčně. Tento výnos v dlouhodobém měřítku přesto pokryje náklady na výstavbu. Jak jsme již řekli, vyjma výše zmíněných nákladů byly ostatní shodné jako ty u ostatních bytů a není důvodů, aby se u podkrovních bytů investice nevyplatila, když se ve zbylých částech domu vyplatí. Zvýšené náklady byly vlastníkem ve fakturách identifikovány na asi 220 000 Kč, tedy zhruba roční čistý výnos. Zjednodušeně lze tedy říci, že návratnost investice do podkroví je o rok delší než ve zbytku stavby. Situaci pomohlo to, že se přes zřízení dalšího obytného patra nemusel budovat výtah. Pokud by tomu tak bylo, byla by investice podstatně vyšší. V tom případě by si rozhodování o zřízení či nezřízení podkrovních bytů vyžádalo podrobnější analýzu. Bez nutnosti zřízení výtahu však bylo jednoznačně výhodné prostor pod střechou využít.

Co se týče suterénu, byt vytvořený na místě bývalých svobodáren byl stavebně v podstatě stejně náročný jako jiné byty. Navíc se zde konaly pouze práce související s izolací podlah, které byly i tak podmínkou získání dotace a přispíval na ně tedy stát. Zřízení bytu v suterénu bylo proto také jednoznačnou volbou.

Asi nejobtížnější je vyhodnocení investice do opravy části suterénu v nebytový prostor. Jde o dvě místnosti s koupelnou a WC. Vyhodnocení je těžké proto, že jej majitel hodlá využívat pro sebe. Aktuálně z něj tedy neočekává výnos. Těžko se navíc hledá v této lokalitě srovnatelný prostor k pronájmu. I přesto, že se jedná o dva pokoje s koupelnou, nelze je využít jako obchodní prostor, protože není orientován do ulice, stejně tak jej nelze přestavět v garáž, nelze tam mít ani hlučný nebo prašný provoz dílny, protože se nachází v objektu určeném k bydlení. Srovnatelných prostorů hledaných na serveru Sreality.cz během měsíců března a dubna 2015 bylo nalezeno málo, vždy byly některé dispozice rozdílné a nacházely se v sekci skladové prostory. Vzhledem k tomu, že cesta do tohoto nebytového prostoru v domě na Došlíkově je velmi členitá, je tam obtížná manipulace s většími břemeny, což je také znevýhodňuje jako polohu skladu. Ve výnosovém ocenění je tedy tento prostor zahrnut symbolickou částkou 1000 Kč měsíčně. Reálný možný výnos bude ale znám až v případě, že vlastník již nebude chtít prostor využívat pro sebe a nabídne ho na trhu k pronájmu. Hodnocení výhodnosti nebo návratnosti investice však není nasnadě, neboť oprava tohoto prostoru nesledovala budoucí zisk, ale užitek vlastníka. Ten se rozhodl, že je pro něj užitečné si tento prostor opravit. Z výnosového hlediska by to ale asi byla nejistá investice. Kompromisním řešením by ovšem bylo počkat, až projeví zájem o prostor konkrétní zájemce, a teprve poté prostory upravit. V tomto případě by vidina návratnosti nabrala konkrétní hodnoty.

11.6 POHLED NÁJEMNÍKA

Je vždy těžké a nepřesné hovořit za množinu osob. U původních nájemníků, kteří byli v domě již před započatím stavebních prací, budou hlediska dvě. Jedno je negativní – zvýšení nájmu; druhé je pozitivní – snížení nákladů na energie a vyšší kvalita bydlení. Co převažuje, je těžké odhadovat. Vzhledem k blížící se deregulaci (v době stavebních prací) by nicméně

nájemné vzrostlo i bez renovace bytu, takže vzhledem k úspoře za energie mnoho neprodělali ani finančně. Co se týče nájemníků nových, ti by šli na základě tržního principu bydlet jinam, pokud by dostali lepší nabídku. Vzhledem k zájmu, který byl o renovované byty, lze soudit, že jsou pro potencionální klientelu vhodným kompromisem ceny a kvality bydlení.

12 ZÁVĚR

Brno – Židenice je čtvrť převážně využívána k bydlení. Tento charakter čtvrti napomáhá zájmu o pronájem bytových jednotek. S velkým množstvím bytů jsou ale spojeny i velké možnosti srovnání, a proto je dobré mít nějakou komparační výhodou na trhu bytů. Tuto výhodu popisovaný dům v roce 2009 neměl, neboť se nacházel ve velmi zanedbaném stavu. Jedinou jeho výhodou bylo nízké nájemné, které u stávajících nájemníků bylo stále centrálně regulováno. Dalo se tedy předpokládat, že po deregulaci nájmu dům ztratí i tuto poslední výhodu. Probíhající deregulace však byla impulzem k investici do rekonstrukce domu, neboť od této chvíle bylo možno vzhledem k případnému zvýšení výnosu z nemovitosti pomýšlet na ekonomickou udržitelnost projektu. Rekonstrukce se tak jevila jako výhodná cesta jak pro nájemníky, tak pro vlastníky nemovitosti. Vlastník by se jinak vystavil riziku, že při zvýšení dosud regulovaných cen odejdou současní obyvatelé do lépe vybavených bytů. Nájemník naopak riskoval, že bude platit za zastaralý byt příliš vysokou částku a bude muset řešit dilema, zda se přestěhovat, nebo to strpět. Vzájemná vstřícnost při stavebních pracích byla tedy v zájmu obou stran. Rekonstrukcí nemovitosti na ulici Došlíkova se také dosáhlo komparační výhody díky vytvořeným energetickým úsporám a renovaci bytových jednotek. Komparační nevýhodou by naopak mohla být absence výťahu.

Cena kompletní rekonstrukce domu včetně podkrovní vestavby byla téměř 9 400 000 Kč. Další náklady byly ušetřeny svépomocnými pracemi. Po dokončení stavebních prací došlo k obsazení všech bytů za cenu, jež zajišťuje návratnost investice. Odezva trhu tedy splnila očekávání investora a podařilo se docílit plánovaného výnosu z nemovitosti. Čistý roční výnos z nájemného se zvýšil ze zhruba 150 000 Kč na 1 035 000 Kč. Na tento nárůst měly vliv dva faktory: rekonstrukce domu a deregulace nájemného. Při tomto výnosu lze v souladu s výše poskytnutým zdůvodněním očekávat, že pokud nedojde k nějaké nečekané turbulenci na trhu bytů nebo nebude nemovitost živelně či jinak nečekaně znehodnocena, investice vložená do této nemovitosti bude rentabilní a bude i nadále přinášet požadovaný výnos. Investice do rekonstrukce by měla být z čistých výnosů vrácena za necelých 8 let, hodnota celé stavby bude z výnosu pokryta zhruba za 25-26 let. Nákladová cena nového domu (bez započtení opotřebení) vzrostla vzhledem k technickému zhodnocení a úpravám podkroví a suterénu přibližně o tři miliony korun na 18 325 000 Kč.

Při finančním zajištění projektu rekonstrukce bylo využito dotačního programu Zelená úsporám, ze kterého byla vyčerpána částka téměř 1 300 000 Kč. Ta zajistila rychlejší uskutečnění celého díla, neboť finanční spoluúčast dotačního orgánu byla téměř 14 %. Při plánování rekonstrukcí je tedy vhodné sledovat výzvy dotačních orgánů a časově naplánovat stavební práce do období, ve kterém je možné tyto finanční prostředky čerpat. Zelená úsporám také napomohla celkovému efektu energetických úspor, neboť technické požadavky nutné k přiznání dotace byly přísnější než původní stavební záměr investora. V hodnocení energetické náročnosti budovy tak dostal dům požadavkům na typ C, slovně označován jako vyhovující, oproti předešlému stavu G, slovně vyjádřen jako mimořádně nevhodný. Nutno podotknout, že do typu B, tedy úsporného domu, řadíme bytové domy se spotřebou tepla v rozmezí od 43 do 82 kWh/m².rok. Tento dům dosáhl hodnoty 83. K úspornému bytovému domu má tudíž velice blízko.

Při rozsáhlých úpravách je téměř nemožné vyhnout se parciálním nedostatkům, drobným sporům, nepříjemnostem a neúspěchům. V tomto případě bylo nejvýraznějším zklamáním neuskutečnění původního plánu nových parkovacích míst, nahrazené náhradním a uživatelsky méně praktickým řešením. Z postupu je také patrné, že i větší projekty lze řídit svépomocí, znamená to ovšem vysokou časovou náročnost. Přestože se vyskytly nedostatky v jednotlivostech a není vyloučeno, že se v průběhu času neprojeví nějaké skryté vady, celkově se dá projekt označit za dobře zrealizovaný, ekonomicky soběstačný a má z něj výsledný prospěch jak vlastník, tak uživatelé jednotlivých bytových jednotek.

Při úvaze o obdobných investicích v téže lokalitě lze předpokládat, že se jedná o rentabilní oblast investic. Pro hladký průběh je ale důležité provést důkladně vstupní analýzu, dobře zpracovat stávající podklady, vhodně projekt časově a technicky zpracovat a snažit se tak usměrnit jej do dotačních programů. Dále najít dostatečné zdroje financování a zajistit dostatečnou kontrolu nad probíhajícím dílem. Vhodné je také udržovat kontakt s nájemníky, neboť jejich spokojenost je dobrou reklamou a je jedním z netechnických faktorů, který rentabilitu investice může také ovlivnit.

13 POUŽITÁ LITERATURA:

Knižní publikace:

- [1] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A. a FIALA, J. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 3. přep. a dop. vyd. Praha: Linde Praha 2004, 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [3] BRADÁČ, A., FIALA J. a kol. *Rádce majitele nemovitostí*. 2., aktualiz. vyd. Praha: LINDE, 2006, 1055 s., ISBN 80-7201-582-6.
- [4] BRADÁČ, A.; HLAVINKOVÁ, V. K problematice znaleckého zjištění zhodnocení stavby provedenými pracemi. *Soudní inženýrství*, 2006, roč. 17, č. 5, s. 282-291. ISSN: 1211- 443X.
- [5] HLAVINKOVÁ, V. *Tržní oceňování nemovitostí*. 1. vyd. Brno: VUT v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [6] KLEDUS, R., 2014. *Oceňování movitého majetku*. 2. vyd. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 103 s. ISBN 978-80-214-5040-0.
- [7] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Vyd. 1. Praha: Leges, 2013, 176 s. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.

Právní předpisy:

- [8] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
- [11] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).
- [13] Směrnice MŽP č.9/2009 Programu Zelená úsporám – obytné budovy.

Elektronické zdroje:

- [14] *Portál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního* www.cuzk.cz [online], 2015.
- [15] *Portál dotačního programu Zelená úsporám* www.zelenausporam.cz [online], 2015.
- [16] *Oficiální stránky Českého statistického úřadu* www.czso.cz, [online], 2015.
- [17] *Portál* www.hypindex.cz, [online], 2015.
- [18] *Český statistický úřad. Malý lexikon obcí České republiky* – [online] 2014.
- [19] *Mapové a fotografické podklady z portálu Mapy.cz* – [online] 2015.
- [20] *Oficiální stránky města Brna, Cenová mapa města Brna* [online] 2014, Dostupné z: <http://www.brno.cz/mapy/>.
- [21] *Oficiální stránky města Brna, Mapa územního plánu města Brna* [online] 2012, Dostupné z: <http://gis.brno.cz/ags/upmb/>

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Stáří jednotlivých konstrukcí.....	31
Tabulka 2: Technický stav konstrukcí.....	43
Tabulka 3: Ocenění nákladové, původní stav	53
Tabulka 4: Ocenění nákladové, nový stav	54
Tabulka 5: Výnosové ocenění, původní stav	57
Tabulka 6: Výnosové ocenění, nový stav	58
Tabulka 7: Výsledné ocenění.....	59
Tabulka 8: Fakturované náklady	61
Tabulka 9: Cena svépomocných prací	62
Tabulka 10: Energetické náklady na byt	67

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 Index cen bytů	40
Graf č. 2 Index cen bytů	40
Graf č. 3 Průměrné úrokové sazby hypoték v letech 2004-2010	42

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Digitalizované mapy v Brně	23
Obrázek 2: Katastrální území Židenice	23

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1: Náhled do katastrální mapy a územního plánu města Brna

Příloha 2: Letecký pohled na dům, ještě bez parkovacích stání (zdroj: mapy.cz)

Příloha 3: Celkový pohled na dům před a po rekonstrukci

Příloha 4: Původní projektová dokumentace

Příloha 5: Porovnání pohledů na dům z ulic

Příloha 6: Výkresy z nového projektu: projekt půdní vestavby, detail zateplení

Příloha 7: Výsledné hodnoty energetické náročnosti budovy

Příloha 8: Srovnání pohledů původního stavu a nového

Příloha 9: Pohled na novou půdní vestavbu

Příloha 10: Výpočty k ocenění neuvedené v práci