VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

VLIV TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ BUDOVY NA CENU BYTU

INFLUENCE OF IMPROVEMENTS TO THE PRICE OF AN APARTMENT BUILDING

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE Bc. Věra Tučková
AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE doc. Ing. LEONORA MARKOVÁ, Ph.D.
SUPERVISOR

BRNO 2014

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Věra Tučková
Název	Vliv technického zhodnocení budovy na cenu bytu
Vedoucí diplomové práce	doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2013
Datum odevzdání diplomové práce	17. 1. 2014

V Brně dne 31. 3. 2013

.....	.....
doc. Ing. Jana Korytárová, Ph.D. Vedoucí ústavu	prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

1.MARKOVÁ,L., Ceny ve stavebnictví, VUT FAST Brno, 2009, elektronické vydání
2.SKÁLA,M., Technické zhodnocení a opravy, Sagit 2008, ISBN 978-80-7208-707-5
3.Související právní předpisy
4.Dokumentace k případové studii

Zásady pro vypracování

Cílem práce je navrhnout postup pro technické zhodnocení budovy s ohledem na právní podmínky a vlastnické vztahy k nemovitosti. Provést analýzu vlivu výše technického zhodnocení na cenu bytu
1.Technické zhodnocení budov a jeho vliv na hodnotu majetku
2.Postup ocenění oprav, rekonstrukce a modernizace budov
3.Vypracování návrhu metodiky pro stanovení hodnoty technického zhodnocení s ohledem na vlastnická práva k nemovitosti
4.Uplatnění na případové studii
Výstupem práce je návrh postupu na stanovení technického zhodnocení bytového domu a na cenu bytu.

Předepsané přílohy

.....

doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Úkolem diplomové práce bylo navrhnout postup pro stanovení technického zhodnocení budovy a určit vliv technického zhodnocení na výši ceny bytu. V práci jsou uvedeny právní vymezení technického zhodnocení, modernizací, rekonstrukcí a oprav. Tyto definice jsou aplikovány na případové studii a na základě nich určeny ceny bytů v dané oblasti.

Klíčová slova

Technické zhodnocení, rekonstrukce, modernizace, opravy, odpisy, cena rekonstrukce

Abstract

The aim of Diploma thesis was to suggest method of determine technical improvement building and determine effect technical improvement for the price of flat. The work are listed legal standards of technical improvement, modernization, reconstruction and repairs. These definitions are used on a practical example and base on these calculated prices of flats in a area.

Keywords

Technical improvement, reconstruction, modernization, repairs, depreciation, price of reconstruction

Bibliografická citace VŠKP

TUČKOVÁ, Věra. *Vliv technického zhodnocení budovy na cenu bytu.* Brno, 2014. 62 s., 18 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 15.1. 2014

……

podpis autora

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucí diplomové práce Doc. Ing. Leonoře Markové, Ph.D. za velmi užitečnou pomoc a cenné rady při zpracování diplomové práce.

OBSAH

Obsah 8
Seznam tabulek 10
Seznam obrázků 11
1 Úvod do problematiky 12
2 Teoretický rozbor 14
2.1. Technické zhodnocení 14
2.1.1. Technické zhodnocení hmotného majetku 14
2.2. Oprava 15
2.3. Odepisování majetku 15
2.3.1. Odpisy hmotného majetku 15
2.3.2. Dělení odpisů 16
2.3.3. Metody odepisování 16
2.4. Vstupní cena technického zhodnocení 19
2.5. Pořízení technického zhodnocení a způsoby ocenění 19
2.6. Způsoby pořízení technického zhodnocení 20
2.7. Způsoby ocenění technického zhodnocení 20
2.7.1. Pořizovací cena technického zhodnocení 21
2.7.2. Vlastní náklady 21
2.7.3. Reprodukční pořizovací cena 21
2.8. Odpisy technického zhodnocení 21
2.8.1. Účetní odpisy 21
2.8.2. Daňové odpisy 22
3 Cena rekonstrukce 23
3.1. Systém oceňování stavebních děl v ČR 24
3.1.1. Rozpočty 26
3.1.2. Kontrola ceny 27
3.1.3. Cena skutečně dosažená 28

4 Metoda stanovení technického zhodnocení s ohledem na právní předpisy 29
4.1. Nástavby, přístavby a stavební úpravy 30
4.2. Modernizace a rekonstrukce 31
4.3. Oprava 32
4.4. Souběh opravy a technického zhodnocení 33
4.5. Shrnutí 34
5 Stanovení hodnoty technického zhodnocení 35
5.1. Současný technický stav budovy 35
5.1.1. Rekonstrukce 1PP 36
5.1.2. Rekonstrukce 1 – 5 NP 36
5.1.3. Střecha 37
5.2. Celkové náklady na stavební úpravy objektů 37
5.3. Náklady technického zhodnocení 40
5.4. Náklady na opravy 41
5.5. Účtování technického zhodnocení 42
5.6. Účtování oprav 44
5.7. Výpočet odpisů majetku se zvýšenou vstupní cenou 44
5.7.1. Rovnoměrné odepisování 45
5.7.2. Zrychlené odepisování 47
6 Výpočet prodejní ceny bytů 49
6.1. Metodika stanovení průměrné ceny za 1 m^2 bytu 49
6.2. Plocha bytu 50
6.3. Výpočet ceny bytů 52
6.3.1. Výše zisku 58
7 Závěr 59
8 Literatura a použité zdroje 61

SEZNAM TABULEK

Tab. 1 Roční odpisové sazby při rovnoměrném odepisování 17

Tab. 2 Roční odpisové sazby při zrychleném odepisování 18

Tab. 3 Vztahy mezi fázemi stavby, druhy rozpočtů a PD 25

Tab. 4 Přehled bytů v 1 NP 36

Tab. 5 Přehled bytů v 2. – 5. NP 36

Tab. 6 Rekapitulace stavebních dílů 38

Tab. 7 Vedlejší rozpočtové náklady 39

Tab. 8 Adaptace bytových domů 39

Tab. 9 Náklady technického zhodnocení 41

Tab. 10 Náklady na opravy 42

Tab. 11 Výpočet rovnoměrných odpisů budov 46

Tab. 12 Výpočet zrychlených odpisů budov 48

Tab. 13 Výpočet celkové plochy bytů 52

Tab. 14 Výpočet průměrné ceny 1 m^2 z nákladů 52

Tab. 15 Přehled cen bytů v dané lokalitě 53

Tab. 16 Cena za 1 m2 bytů nabízených RK 54

Tab. 17 Cena za 1 m2 bytů nabízených RK 54

Tab. 18 Cena za 1 m2 bytů nabízených RK 55

Tab. 19 Výpočet průměrné ceny za 1 m^2 bytů RK 55

Tab. 20 Vpočet prodejních cen bytů se ziskem 1.NP 56

Tab. 21 Vpočet prodejních cen bytů se ziskem 1.NP 57

Tab. 22 Výpočet celkových tržeb z prodeje bytů 57

Tab. 23 Výpočet procentuálního zisku 58

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1 Chátrající panelové domy 13

Obr. 2 Rekonstruované panelové domy 60

1 ÚVOD DO PROBLEMATIKY

Již název technické zhodnocení naznačuje, že se jedná o vylepšení něčeho co má majetkovou podstatu. V našem případě se to bude týkat úpravy bytového domu.

V současné době je velice aktuální trend provádění modernizací, rekonstrukcí a oprav jak u rodinných domů, tak bytových domů. Kvůli nedostatku nových stavebních pozemků dochází k rekonstrukcím a opravám zchátralých a neobydlených budov. Tento trend je již zavedený v západních zemích, kde se s tímto nedostatkem již setkávají a postupně se dostává i k nám. Hlavními důvody pro realizaci rekonstrukcí u využívaných budov je úspora energie např. při výměně oken nebo zateplení obvodových zdí, prodlužuje se doba životnosti budovy, ale především se zvyšuje její tržní cena. Dále nesmíme opomenout vliv rekonstrukce na estetický vzhled budovy a zkvalitnění bydlení.

Diplomová práce se zaměřuje na technické zhodnocení majetku především technické zhodnocení budov. První část práce nás seznámí se základními pojmy, které se vztahují k technickému zhodnocení. Uvedeme si jeho právní vymezení, rozdíl mezi technickým zhodnocením a opravou, druhy technických zhodnocení, evidenci technického zhodnocení v účetnictví.

Praktická část práce se bude věnovat rekonstrukci dvou bytových domů, které jsou již několik desetiletí nevyužité, chátrají a kazí svým vzhledem okolí obce, ve které se nacházejí. Základní myšlenou investora je zrekonstruovat bytový dům, vytvořit nové bytové jednotky, prodat bytové jednotky, jenž se v něm nacházejí a to za cenu, která by pokryla jeho veškeré náklady na rekonstrukci a vytvořila zisk. Vlastník-investor bytového domu provede jeho rekonstrukci. Tím vlastníkovi vzniknou náklady, které vynaložil, aby zvýšil hodnotu svého majetku (technické zhodnocení majetku). Majetek eviduje v účetnictví. Po rekonstrukci byty prodá. Samozřejmě bude snahou majitele budovy prodat byty za takovou cenu, která by pokryla náklady na rekonstrukci a majiteli vytvořila zisk, ale také musí brát ohled na cenu srovnatelných bytů na trhu s nemovitostmi. Máme tedy za úkol stanovit hodnotu technického zhodnocení, z této hodnoty vytvořit cenu za bytovou jednotku. Cenu porovnáme s tržní cenou bytů nacházejících se v dané oblasti a určit zda tato cena bude přijatelná pro potenciální

zájemce o byty. V případě, že se cena bude cena pohybovat ve vysokých hodnotách, nebude o byty zájem a investor je jen stěží bude nabízet a neprodá je. V tom případě investor nepokryje vzniklé náklady a investice se stane proděléčnou. Pokud dojdeme k takovému závěru, bude naším doporučením pro investora neuskutečňovat tuto investici.

Obr. 1 Chátrající panelové domy
Zdroj: http://www.tomzavodsky.rajce.idnes.cz

2 TEORETICKÝ ROZBOR

2.1. Technické zhodnocení

Podle zákona č.586/1992 Sb., o daních z příjmu (dále jen zákon o daních z příjmů) je pojem technické zhodnocení vymezeno především pro daňové účely. Technické zhodnocení definuje § 33:

Technickým zhodnocením se pro účely tohoto zákona rozumí vždy výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace majetku, pokud převýšily u jednotlivého majetku v úhrnu ve zdaňovacím období 1995 částku 10 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1996 částku 20 000 Kč a počínaje zdaňovacím obdobím 1998 částku 40 000 Kč. Technickým zhodnocením jsou i uvedené výdaje nepřesahující stanovené částky, které poplatník na základě svého rozhodnutí neuplatní jako výdaj (náklad) podle § 24 odst. 2 písm. zb).[1]

Technickým zhodnocením jsou také výdaje podle předchozího odstavce, pokud je hradí budoucí nájemce na cizím hmotném majetku v průběhu jeho pořizování za podmínky, že se stane nájemcem tohoto hmotného majetku nebo jeho části, a vlastník tohoto hmotného majetku nezahrne výdaje vynaložené budoucím nájemcem do vstupní ceny. [1]

Vzhledem k tomu, že praxe prokázala jisté nepřesnosti ve výkladu zákona, Ministerstvo financí ČR upřesnilo § 33 pokynem D-300: Za změnu technických parametrů podle zákona se nepovažuje jen samotná záměna použitého materiálu, a to i v případě výměny oken s dřevěným rámem za okna s rámem plastovým, pokud zůstanou zachovány původní rozměry oken a počet vrstev skel oken. [1]

Musíme se ale uvědomit, že technické zhodnocení nejsou samotné nástavby, přístavby, rekonstrukce a modernizace, ale jsou to náklady na ty tyto stavební činnosti.

2.1.1. Technické zhodnocení hmotného majetku

Podle § 19 zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví) se za dlouhodobý hmotný majetek považuje majetek s životností delší než jeden rok a pořizovací cenou větší než 40 000 Kč. Hmotný majetek se postupem času opotřebovává

a stupeň opotřebení se zaznamenává v účetnictví pomocí odpisů. Mezi hmotný majetek se řadí všechny movité věci s pořizovací cenou vyšší než 40 000 Kč, nemovitosti (budovy, domy, byty, nebytové prostory, pozemky), pěstitelské celky, základní stádo a tažná zvířata. Do hmotného majetku také spadá technické zhodnocení v případě, že jeho hodnota převýší 40 000 Kč ve zdaňovacím období.

2.2. Oprava

Na rozdíl od technického zhodnocení termín oprava už ale v zákoně o dani z příjmu nenajdeme, i když podle tohoto zákona jsou výdaje (náklady) na tuto činnost daňově uznatelné. Obecná definice oprav se nachází v občanském zákoníku § 652 odstavec 2. Tato definice se týká pouze osob, které nejsou účetní jednotkou a zní takto:

Opravou věci je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení. Úpravou věci je činnost, kterou se zejména mění povrch věci nebo její vlastnosti. [2]

Pro účetní jednotky vymezuje opravu zákon o účetnictví takto:

Opravou se odstraňují účinky částečného fyzického opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího nebo provozuschopného stavu. Uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení. [3]

2.3. Odepisování majetku

2.3.1. Odpisy hmotného majetku

Při pořízení dlouhodobého majetku se pořizovací cena nepromítne do nákladů naráz. Cena majetku se do nákladů dostává postupně a to formou odpisů. Souhrnná výše odpisů uplatněná v jednotlivých letech na daný majetek nesmí překročit vstupní cenu popřípadě technické zhodnocení tohoto majetku. Dále platí, že náklady na majetek můžeme do nákladů uplatnit jen jednou. Zpravidla odepisuje náklady vlastník majetku. Vlastník ale neodepisuje technické zhodnocení majetku, který pronajímá. Technické zhodnocení pronajatého hmotného majetku, je-li hrazené nájemcem, může odepisovat

nájemce, pokud není vstupní cena u vlastníka hmotného majetku navýšena o tyto výdaje. Technické zhodnocení zatřídí do odpisové skupiny, ve které je zatříděn pronajatý hmotný majetek. Při odepisování majetku postupuje nájemce způsobem stanoveným pro hmotný majetek

2.3.2. Dělení odpisů

Odpisy majetku můžeme rozdělit na dvě skupiny:

- Odpisy daňové, které se stanovují podle zákona o daních z příjmu

  Majetek, který účetní jednotka užívá k podnikání, není povinna daňově odepisovat. Kromě toho může odepisování zahájit až v pozdějších letech anebo má možnost dobu odpisování prodloužit.

- Odpisy účetní, jejichž stanovení se řídí zákonem o účetnictví

  Účetní odpisy na rozdíl od daňových se liší tím, že jsou pro podnikatele povinné a to z důvodu vyjádření věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví. Účetní jednotka odepisuje na základě odpisového plánu, který si stanoví daňový subjekt sám s ohledem na opotřebení majetku odpovídajícímu běžným podmínkám užívání. Sazby účetních odpisů lze určit z hlediska času a doby upotřebitelnosti nebo ve vztahu k výkonům. Často se tedy stává, že účetní a daňové odpisy jsou rozdílné. Jsou-li uplatněny účetní odpisy menší než daňové, je třeba pro výpočet základu daně zvýšit daňové výdaje a základ daně se tím sníží. V opačném případě je nutno základ daně zvýšit o příslušný rozdíl.

2.3.3. Metody odepisování

Podle zákona o daních z příjmů rozlišujeme dvě základní metody odepisování:

<u>Rovnoměrné odepisování</u>

Při rovnoměrném odepisování se stanoví odpisy majetku za dané zdaňovací období ve výši jedné setiny součinu vstupní ceny a přiřazené odpisové sazby.

$$O = VC*ROS/100$$

O.....Roční odpis

VC ....Vstupní cena

ROS...Roční odpisová sazba v příslušném roce odepisování

Rovnoměrné odepisování se zvýšenou vstupní cenou majetku

$$O= ZVC/ 100*ROSPZVC$$

O.....Roční odpis

ZVC...Zvýšená vstupní cena

ROSPZVC...Roční odpisová sazba pro zvýšenou vstupní cenu

Tab. 1 Roční odpisové sazby při rovnoměrném odepisování

Odpisová skupina	V 1.roce odepisování	V dalších letech odepisování	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	20	40	33,3
2	11	22,25	20
3	5,5	10,5	10
4	2,15	5,15	5,0
5	1,4	3,4	3,4
6	1,02	2,02	2

Zdroj: Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů

Zrychlené odepisování

Roční odpis majetku při zrychleném způsobu odepisování se v prvním roce stanoví jako podíl jeho vstupní ceny a přiřazeného koeficientu, který je platný pro první rok odepisování.

$$O=VC/k_1$$

O...Roční odpis

VC...Vstupní cena

k_1...koeficient pro zrychlené odepisování v prvním roce odepisování

Roční odpis majetku se v dalších letech odepisování stanoví jako podíl dvojnásobku zůstatkové ceny a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem pro zrychlené odepisování v dalších letech odepisování a počtem let, ve kterých byl majetek již odepsán.

$$O = 2^* ZC/ k_i\text{-}n$$

O....Roční odpis

ZC...Zůstatková cena majetku

ki....koeficient odepisování v dalších letech odepisování

n....počet již odepsaných let

<u>Zrychlené odepisování se zvýšenou vstupní cenou majetku</u>

$$O = ZVC/k_z$$

O...Roční odpis

ZVC...Zvýšená vstupní cena

k_Z.....koeficient odepisování pro zvýšenou vstupní cenu v prvním roce odepisování

$$O = 2^*ZZC/k_y\text{-}n$$

O...Roční odpis

ZZC...Zvýšená zůstatková cena

k_y...koeficient odepisování pro zvýšenou vstupní cenu v dalších letech odepisování

Tab. 2 Roční odpisové sazby při zrychleném odepisování

Odpisová skupina	V 1.roce odepisování	V dalších letech	Pro zvýšenou vstupní cenu
1	3	4	3
2	5	6	5
3	10	11	10
4	20	21	20
5	30	31	30
6	50	51	50

Zdroj : Zákon č. 586/ 2002 Sb. o daních z příjmů

2.4. Vstupní cena technického zhodnocení

Podle § 29 odst. 1 zákona o daních z příjmů je technické zhodnocení součástí vstupní ceny s výjimkou technického zhodnocení provedeného na nemovité kulturní památce a hmotném majetku vyloučeného z odepisování, nejpozději však v prvním roce odepisování.

V dalších letech technické zhodnocení buď navyšuje vstupní cenu při odepisování podle § 31, nebo navyšuje zůstatkovou cenu při odepisování podle § 32, nebo navyšuje pořizovací cenu minulého technického zhodnocení, v případě, že se jedná o zhodnocení již dříve zhodnoceného majetku vyloučeného z odepisování, nebo se jedná o majetek podle § 26 odst. 3 zákona o daních z příjmů.

Vstupní cena majetku se také může snižovat o poskytnuté dotace z rozpočtu obcí a krajů a státních fondů, dále o poskytnuté prostředky (granty) vyplývající ze zvláštního právního předpisu, poskytnuté granty z evropských společenství, poskytnuté dotace, příspěvky a podpory z veřejných rozpočtů apod., které jsou určeny na pořízení nebo na technické zhodnocení, pokud se tyto prostředky neúčtují podle zvláštního právního předpisu ve prospěch výnosů (příjmů).

Vymezení nákladů souvisejících s pořízením dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku a technického zhodnocení nalezneme v § 47 vyhlášky č. 500/2002 Sb., k provedení zákona o účetnictví pro podnikatele účtující v podvojném účetnictví.

2.5. Pořízení technického zhodnocení a způsoby ocenění

Technickým zhodnocením se stávají výdaje až okamžikem dokončení nástavby, přístavby, stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace. Před tímto okamžikem se jedná o investiční výdaje, které nejsou majetkovou hodnotou ani podle zákona o daních z příjmů. Přesné vymezení přeměny investičních výdajů na technické zhodnocení je ponecháno na svobodné vůli poplatníka (účetní jednotky). Termín je omezen pouze zdola, splněním všech technických, bezpečnostních, hygienických a jiných zákonných požadavků podle obecných pravidel. Po splnění těchto povinností může poplatník zařadit nově vzniklé majetkové hodnoty do používání stejně jako nově pořízenou investici. Pokud poplatník zařadí majetek například před kolaudací, jedná se o

předčasné zařazení a správce daně většinou vyloučí odpisy poměrově odpovídající právně doposud nezařazenému technickému zhodnocení. Mírnější stanovisko správce daně lze očekávat třeba u méně závažného přestupku.

Výdaje charakteru technického zhodnocení se hodnotí vždy k jednotlivému majetku samostatně evidovanému v majetku poplatníka. Výjimku tvoří soubor movitých věcí jako počítačová souprava, inventář, výrobní linka apod., kde takovýto soubor je evidován jako samostatný jednotlivý majetek, a přesáhne-li technické zhodnocení 40 000 Kč, bude se jednat o technické zhodnocení.

Technické zhodnocení se zjišťuje jako úhrn ve zdaňovacím období, tzn., že se neposuzují jednotlivé výdaje na jeden majetek samostatně. Zdaňovacím obdobím fyzických osob je vždy kalendářní rok, i kdyby přešly na účtování v hospodářském roce. U právnických osob může nabýt několika forem. Účetní období může být i méně než dvanáct měsíců, to ale pouze ze závažných důvodů jako je fúze, převod jmění na společníka, rozdělení atd. V opačném případě se opět bere kalendářní rok. Snahou je zabránit spekulacím s rozdělováním účetního období do více částí tak, aby technická zhodnocení nepřesáhla hranici povinné evidence majetku. [4]

2.6. Způsoby pořízení technického zhodnocení

Nejčastější možnosti pořízení technického zhodnocení jsou:

- koupě,
- vytvoření vlastní činností,
- bezúplatný převod,
- vklad od jiné osoby,
- převod z osobního vlastnictví do užívání.

2.7. Způsoby ocenění technického zhodnocení

Technické zhodnocení můžeme ocenit podle zákona o účetnictví § 25:

- pořizovací cenou,
- vlastními náklady,

- reprodukční pořizovací cenou.

2.7.1. Pořizovací cena technického zhodnocení

Pořizovací cena se určí součtem ceny, za kterou byl majetek pořízen a cenou nákladů, které vznikly během pořízení technického zhodnocení.

Náklady související s pořízením technického zhodnocení mohou být náklady na přípravu a zabezpečení technického zhodnocení, úroky z úvěrů, pokud tak účetní jednotka rozhodne, geodetické, geologické, průzkumné a projektové práce včetně variantních řešení rozpočtu, zařízení staveniště, odstranění porostu a příslušné terénní úpravy, clo dopravné a montáž. Dále to mohou být patenty, licence a jiná práva využitá při pořizování technického zhodnocení, atd.

2.7.2. Vlastní náklady

Vlastními náklady technického zhodnocení se rozumí veškeré přímé náklady a nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením technického zhodnocení vlastní činností.

2.7.3. Reprodukční pořizovací cena

Reprodukční cena technického zhodnocení je cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Jde o ocenění, které se použije u technického zhodnocení pořízeného bezúplatným převodem, převodem z osobního užívání či vkladem od jiné osoby, jestliže není ve společenské smlouvě nebo zakladatelské listině uvedeno jinak.

2.8. Odpisy technického zhodnocení

2.8.1. Účetní odpisy

Účetní odpisy se stanoví s ohledem na přepokládanou dobu či intenzitu jeho užívání. Postupuje se podle odpisového plánu, který si účetní jednotka sestaví a ve kterém sestaví postup při odepisování technického zhodnocení majetku.

Vstupní či zůstatková cena zhodnocovaného majetku se zvýší o hodnotu technického zhodnocení. Odpisy se počítají stejně jako u nezhodnoceného majetku s tou výjimkou, že se použijí odpisové sazby nebo koeficienty pro zvýšenou vstupní cenu.

2.8.2. Daňové odpisy

Podle zákona o daních z příjmů § 29 je pro správné stanovení daňových odpisů nutné rozlišovat následující situace. První situace nastává, kdy je technické zhodnocení dokončeno v době pořízení majetku. V tomto případě se hodnota technického zhodnocení přičte ke vstupní ceně a odpisování se zahájí z výsledné vstupní ceny. To se však netýká technického zhodnocení nemovité kulturní památky a technického zhodnocení dokončeného na hmotném majetku vyloučeném z odepisování.

V případě, že technické zhodnocení je dokončeno v následujících období, pak pouze zvyšuje vstupní cenu u rovnoměrného odepisování a zůstatkovou cenu při zrychleném odepisování a to v tom zdaňovacím období, kdy je technické zhodnocení dokončeno a uvedeno do stavu způsobilého k užívání.

Dále může být technické zhodnocení provedeno na majetku, který již byl odepsán. V tomto případě zákon nestanovuje žádný striktní postup. Budeme tedy postupovat tak, jakoby majetek nebyl odepisován. Tzn., že navýšíme vstupní nebo zůstatkovou cenu zhodnocovaného majetku a budeme odepisovat nadále s použitím odpisové sazby či koeficientu pro zvýšenou vstupní nebo zůstatkovou cenu.

3 CENA REKONSTRUKCE

Cena je podle zákona č. 526/1990 Sb. o cenách, peněžní částka a to buď sjednaná při prodeji a nákupu zboží anebo peněžní částka zjištěná pomocí zvláštních předpisů. Z našeho pohledu, tedy z pohledu investora, je správné určení ceny velice důležité pro pokrytí nákladů, které investor vynaložil na daný projekt a pro tvorbu zisku, aby do budoucna mohl uskutečňovat nové investice. Jeho úspěch je měřen rozdílem výnosů z prodeje daného produktu (v našem případě bytů) a nákladů spotřebovaných zdrojů na produkt. Investor zjišťuje vzniklé náklady různými metodami kalkulací:

Z časového hlediska můžeme kalkulovat náklady na předběžné a výsledné. Předběžné náklady se určují pro zjištění efektivnosti investice. Výsledné náklady, které určíme až po realizaci rekonstrukce, se používají jako nástroj kontroly hospodárnosti výroby.

Podle rozsahu nákladů zahrnutých do kalkulace rozlišujeme metodu absorpční a dynamickou. Absorpční kalkulace neboli kalkulace plných nákladů vyjadřuje vztah všech spotřebovaných nákladů na jednotku výroby. Dynamická kalkulace reaguje na různý stupeň využití výrobní kapacity tím, že podle stupně využití kapacity mění režijní přirážku. Vyčísluje tedy náklady při různém stupni využití výrobní kapacity. Po zjištění nákladů na výrobu produktu můžeme stanovit cenu produktu, se kterou se produkt objeví na trhu.

První metoda je nákladově orientovaná tvorba ceny, kdy se při jejím vytváření připočte přiměřená míra zisku. Rizikem této metody je ignorování tržního a konkurenčního prostředí, používání chybných nebo zkreslených nákladových informací apod. Naopak výhodou je jednoznačnost či lehce dostupné údaje o nákladech.

Druhou metodou je poptávkově orientovaná tvorba ceny, která vychází z hodnoty, kterou zákazník přikládá výrobku. Odhad poptávky není však jednoduchá záležitost. Rozlišují se dva druhy poptávky a to pružná poptávka, kdy při snižování ceny roste rychlým tempem prodej a naopak. Opačným případem je poptávka nepružná, kdy na cenové změny reaguje míra prodeje méně výrazně.

Třetí metodou tvorby ceny je konkurenčně orientovaná tvorba ceny. Tato metoda se uplatňuje převážně v odvětvích oligopolního charakteru (ceny oceli, dřeva, obilí).

Vychází z předpokladu, že firma může za srovnatelné výrobky s konkurencí dosáhnout srovnatelné ceny. [5]

Z charakteru stavebního díla, jeho přípravy a provádění vyplývá, že ve stavebnictví je kladen důraz především na nákladově orientované stanovení ceny. Samozřejmě, že tak jako v jiných průmyslových odvětví ovlivňuje cenu marketingové analýzy, ale zpravidla ne v tak vysoké míře. [5]

Z hlediska účastníků stavebního trhu můžeme ceny rozdělit na cenu poptávkovou, nabídkovou a smluvní.

Poptávková cena je cena vycházející z předběžného propočtu investora, jde zpravidla o interní informaci investora.

Nabídková cena je cena nabízená dodavatelem za provedení prací podle podmínek smluvní dokumentace.

Smluvní cena je obecně cena vznikající jako výsledek dohody mezi kupujícím a prodávajícím (odběratelem a dodavatelem, objednavatelem a zhotovitelem, investorem a dodavatelem). V konkrétních podmínkách vznikají různé druhy smluvních cen. [6]

Z pohledu investora je jasné, že bude požadovat od zhotovitele stavebního díla co nejnižší možnou cenu za služby odpovídající jeho potřebám v určené kvalitě a rychlosti zhotovení díla. Zhotovitel musí sestavit takovou nabídkovou cenu, která by uspokojila požadavky investora. [5]

Mezi investorem a zhotovitelem pak vzniká smluvní cena za stavební dílo, ke které se strany zavazují ve smlouvě o dílo. Ve smlouvě o dílo se investor zavazuje k zaplacení ceny za provedené dílo a zhotovitel se zavazuje k provedení díla. Dále jsou uvedeny požadavky, při kterých smluvní cena platí. Ve smlouvě (pokud není určeno jinak) se uvádí způsob určení této ceny. Cena stavebního díla se určuje sestavením rozpočtu. [5]

3.1. Systém oceňování stavebních děl v ČR

Stavební díla se oceňují pomocí rozpočtů. Struktura a metodika sestavování rozpočtů v České republice závisí na fázi životního cyklu stavby a na potřebách investora a zhotovitele. Pro orientační cenu stavby, kdy se investor rozhoduje o budoucí realizaci stavby, se stavební dílo může ocenit pomocí rozpočtového ukazatele RU. V investiční

fázi si investor zhotovuje podrobnější souhrnný rozpočet. Pro zadání stavby zhotoviteli pro výběrové řízení sestavuje investor slepý rozpočet. K sestavení rozpočtu je potřebná detailní projektová dokumentace. Podrobnost projektové dokumentace závisí na fázi cyklu stavby, je patrné, že pro orientační cenu v předinvestiční fázi nebude nutná tak podrobná dokumentace, jako dokumentace ve fázi, kdy bude zhotovitel předkládat nabídkovou cenu. Nejdůležitějšími částmi z projektové dokumentace pro oceňování jsou technická zpráva, výkresová dokumentace mající dostatečnou vypovídající schopnost, výpisy výrobků, prefabrikátů a ostatních konstrukčních prvků a výkaz výměr v dostatečné podrobnosti. Vztahy mezi fázemi, druhy rozpočtů a projektové dokumentaci znázorňuje tabulka 3.

Tab. 3 Vztahy mezi fázemi stavby, druhy rozpočtů a PD

Fáze cyklu stavby	Cena	Dokumentace	Metoda výpočtu
Investiční záměr	Pořizovací cena, předběžné náklady	Dokumentace investičního záměru	Metoda rozpočtového ukazatele RU, investor
Investiční příprava	Pořizovací cena, předběžné náklady	STS*), DÚR*), DSP*)	Rozpočtový ukazatel, souhrnný rozpočet, investor
Investiční příprava	Nabídková cena, pevná nebo pohyblivá se stanovenými dod. a kval. podmínkami	DZS*)	Položkový nabídkový rozpočet, zhotovitel

Zdroj: Přednášky Ceny ve stavebnictví

*) STS- studie stavby, DÚR- dokumentace územního řízení, DSP- dokumentace stavebního povolení, DZS- dokumentace pro zadání stavby [6]

Rozpočtový ukazatel RU

Rozpočtové ukazatele slouží pro jednoduché a rychlé stanovení orientační ceny objektu a pro sestavení finančního plánu investic a ekonomického posouzení připravované investice, dále pro orientační propočet nákladů na projektové práce a jako významná pomůcka pro soudní znalce.

Rozpočtový ukazatel je součástí technicko-hospodářských ukazatelů (THU), výchozím podkladem pro zpracování THU jsou informace o již realizovaných stavebních objektech, a to ekonomické (náklady na výstavbu), technické (technologická řešení) a časové (délka výstavby). Používají se jednotky účelové. Například orientační cena výstavby studentských kolejí bude závislá na kapacitě lůžek. Dále se používají jednotky technické (m^3 obestavěného prostoru, m^2 zastavěné plochy apod.). [5]

3.1.1. Rozpočty

Souhrnný rozpočet

Souhrnný rozpočet se uplatňuje ve fázi investiční přípravy, kdy je investor už rozhodnutý o realizaci investice a třídí si jednotlivé náklady, které do investice vstupují. Souhrnný rozpočet je přehled jednotlivých fází výstavby a nákladů s nimi spojených. Jsou to náklady na přípravu stavby, realizaci a uvedení do provozu. Pro sestavení rozpočtu nejsou závazná pravidla, podle kterých by se měl investor řídit. Nadále se však vychází ze struktury souhrnného rozpočtu, který se uplatňoval ve stavební praxi v minulosti. Souhrnný rozpočet obsahuje 11 hlav označované římskými číslicemi a má tuto skladbu:

I. Projektové a průzkumné práce

II. Provozní soubory

III. Stavební objekty

IV. Stroje, zařízení a inventář investiční povahy

V. Umělecká díla

VI. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby

VII. Práce prováděné nestavebními organizacemi

VIII. Rezerva

IX. Ostatní náklady

X. Vyvolané investice

XI. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby

Celková cena podle souhrnného rozpočtu se stanoví jako suma jednotlivých hlav rozpočtu.

Položkový rozpočet

Položkový rozpočet nám poskytuje dokonalý přehled o tom, co bude na stavebním díle třeba provést, v jakém množství a za jakou cenu. Je zde provedeno ocenění jednotlivých prací, materiálů a montážních prací. V položkovém rozpočtu jsou uvedeny čísla jednotlivých položek, kódy položek, název položek, měrná jednotka, množství měrných jednotek a celková cena za dané množství položky. Dokument slouží ke kontrole spotřebovaného materiálu, ale i stavebních prací. V praxi můžeme s tímto přehledem uhlídat i desítky až stovky tisíc korun. [5]

3.1.2. Kontrola ceny

Vzhledem ke složitosti stavebního díla je nezbytné, aby při realizaci byla prováděna kontrola všech probíhajících činností, tedy soulad se všemi povoleními a projektovou dokumentací. Jedná se o kontrolu technickou, technologickou, ekonomickou a právní. Vedle managementu zhotovitele a stavby ji dále provádějí pracovníci projektanta, kteří vypracovali projektovou dokumentaci a jejich výkon se označuje autorským dozorem (dle stavebního zákona 183/2006 Sb. – § 113, 152, 153), stavební dozor, který je smluvním partnerem stavebníka (investora), pokud si jej stavebník nevykonává sám (dle stavebního zákona 183/2006 Sb. – § 152, 153) a státní stavební dohled (dle stavebního zákona 183/2006 Sb. – § 153) a inspektorát práce bezpečnost práce na staveništi (dle stavebního zákona 183/2006 Sb. – § 153).

Nás bude zajímat především kontrola ekonomická. Kontrola ceny za stavební dílo se dá provádět v jakékoli stavební fázi. Kontroly stavebních rozpočtů a nabídek vznikly z potřeby zlevňování výstavby. Každá stavební firma si do ceny schovává nemalé finanční prostředky. Kontroluje se reálnost nabídky či rozpočtu vzhledem ke

kvalitativním standardům a projektové dokumentaci. Velmi často se stává, že firmy záměrně neuvádějí bližší specifikace či rozsahy do položkových rozpočtů či cenových nabídek. V případě, kdy je stavebník odsouhlasí, nastávají vícepráce nad smluvené ceny. Rovněž se záměrně neuvádějí kvalitativní standardy, aby bylo možné dodatečně používat nekvalitní materiály či postupy. Stavební firmy nejčastěji navyšují objemy dodávaných materiálů či prováděných prací. Každá stavební firma si schovává finanční rezervu kolem 10%-20% pro případ komplikací. V případě, že k žádným nedojde, tuto rezervu si firma automaticky ponechává. Proto je velice důležité kontrolovat cenu již v investiční fázi před podepsáním smlouvy. Během realizace stavebního díla stavební dozor dohlíží na věcnou a cenovou správnost a úplnost oceňovacích podkladů a faktur, jejich soulad s podmínkami uvedenými ve smlouvách a jejich předkládání k úhradě investorovi.

3.1.3. Cena skutečně dosažená

Během výstavby stavebního díla v našem případě rekonstrukce bytového domu, může dojít ke změnám technologií či materiálů, které byly původně navrženy v projektové dokumentaci. Tyto změny se musí evidovat ve stavebním deníku nebo ve zvláštní operativní evidenci skutečně dosažených objemů, cen a nákladů stavebních prací.

Tyto změny vyvolají jinou hodnotu nákladů na stavební práce. V průběhu výstavby zhotovitel sestavuje realizační cenu pomocí výrobních kalkulací. Jedná se o upřesnění podkladů sjednané zakázkové ceny podle naplánovaných výrobních podmínek. Výsledná cena je sestavena do položkového rozpočtu, který je složen na základě provedených prací, jejich množství oceněného v jednotkových cenách. Vychází z evidence průběhu výstavby. [7]

4 METODA STANOVENÍ TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ S OHLEDEM NA PRÁVNÍ PŘEDPISY

Technické zhodnocení definuje zákon o daních z příjmu v § 33, jak jsme zmínila již výše. V definici najdeme slovní spojení, které je třeba si uvědomit.

Důležité je vědět, že technické zhodnocení jsou vždy **výdaje**. Není to samotná stavební nebo jiná úprava na majetku, ale jsou to finanční výdaje. Dále je nutné vědět, jakou hodnotu musí tyto výdaje přesáhnout, aby byly uznatelné jako technické zhodnocení. Pro rok 1995 je to 10 000 Kč, pro rok 1996 a 1997 20 000 Kč a pro rok 1998 40 000 Kč. V případě, že výdaje na dokončené nástavby, přístavby a stavební úpravy, rekonstrukce a modernizace přesáhnou tyto výdaje, jedná se o technické zhodnocení. Pokud výdaje nepřesáhnou tyto částky, může se daňový poplatník sám rozhodnout, zda se jedná o technické zhodnocení (neuplatní je jako náklad dle zákona § 24 odst. 2 písm. zb)). Pokud je jako náklad uplatní, nejedná se o technické zhodnocení. Ve většině případů se ale jistě daňový poplatník rozhodne u částek do 40 000 Kč uplatnit je jako daňový výdaj a snížit si tak základ pro výpočet daně z příjmu. [4]

Další slovo, které je třeba v definici uvést na pravou míru je slovo **dokončené**. Teprve až dokončené nástavby, přístavby, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce se stávají technickým zhodnocením. Pokud tyto práce teprve probíhají, náklady na ně jsou jen investiční výdaje. Vlastní dokončení má vazbu na zařazení nově vzniklé majetkové hodnoty do používání. Pro účetní jednotky přitom platí účetní předpisy pro zařazování majetku do účetnictví. [4]

Další pojem z definice technického zhodnocení je slovo **jednotlivého**. Technické zhodnocení se váže pouze k jednotlivému hmotnému majetku, který je evidovaný v majetku daňového poplatníka. Soubor movitých věcí podle § 26 odst. 2 zákona o daních z příjmů je považován za jeden jednotlivý majetek. [4]

Další pojem, který je velice důležitý, je pojem v **úhrnu**. To znamená, že technickým zhodnocením se stává součet výdajů, které se vztahují k jednomu jednotlivému majetku a jeho úpravám v jednom zdaňovacím období. Pokud tedy daňový poplatník vydává

postupně na změny jednoho majetku jisté náklady, technickým zhodnocením se stává jejich součet. [4]

Další pojem je **zdaňovací období**, které je vymezeno v § 4 zákona č. 212/1992 Sb., o soustavě daní, v platném znění. Podle tohoto ustanovení je zdaňovacím obdobím kalendářní rok. Odchylky může stanovit příslušný zákon. Pro daně z příjmu žádná odchylka stanovena nebyla, a proto pro celý zákon o daních z příjmů, tedy i pro jeho § 33, platí zdaňovací období kalendářního roku. [4]

4.1. Nástavby, přístavby a stavební úpravy

Přístavba

Přístavba je změna dokončené stavby, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou. [8]

To znamená, že ke stávající původní stavbě se přistaví nový objekt tak, aby se zvětšil půdorys stávající stavby. Ke staré stavbě přibudou jen tři zdi obvodového pláště. Za přístavbu se pokládá i nově přistavěný objekt, který je provozně propojen se stávající budovou. O tom, zda je přístavba provozně propojena rozhoduje stavební úřad. Za přístavbu se považuje i prodloužení liniové stavby, přípojek vodovodu, kanalizace plynu apod. Přístavba je také rozšíření plošných staveb, například parkovišť a komunikací, musí být ale provozně propojeny, aby se chůzí bylo možno přemístit z nové plochy na původní část.

Nástavba

Nástavbou se rozumí změna dokončené stavby, kterou se stavba zvyšuje. Je to především nástavba podlaží či části podlaží na původní budovu. [8]

Zákon ale nestanovuje žádný striktní rozměr tohoto navýšení. Nástavba se nemusí týkat jen nástaveb podlaží v budovách, ale i například komínu nebo stožáru.

Stavební úpravy

Stavební úprava je změna dokončené stavby, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. [8]

Za úpravu se považuje též zateplení pláště stavby. Mezi tyto úpravy patří například nové podlahy, výměna oken a dveří nebo změna počtu oken a dveří. Nejčastěji prováděné úpravy jsou přestavby půdních prostor na bytové nebo nebytové prostory.

Jestliže v praxi budeme řešit konkrétní případ a z výše uvedených možností nebude odpovídat ani jedna, můžeme vyloučit technické zhodnocení a výdaj posuzovat jako opravu. Je také důležité, že u těchto pěti typů technického zhodnocení (přístavba, nástavby, stavební úpravy, modernizace a rekonstrukce) musí dojít ke změně na dokončené stavbě. Pokud by došlo ke změně na nedokončení stavbě, měla by v účetnictví jiné dopady, protože výdaje na změnu nedokončené stavby vstupují do účetních a daňových odpisů. [4]

4.2. Modernizace a rekonstrukce

Modernizace

Modernizací se pro účely tohoto zákona rozumí rozšíření vybavenosti nebo použitelnosti majetku. [1]

V případě modernizace podobně jako v definici rekonstrukce se setkáváme s nejednoznačným vysvětlením technického zhodnocení. Musíme velice podrobně prozkoumat, jestli se v daném případě opravdu vznikla užitná hodnota.

V prvé řadě jde o **rozšíření vybavenosti**. Platná legislativa pojem vybavenosti používá ve více různých souvislostech. V praxi se většinou vybaveností rozumí přídavná zařízení, přístroje, prostředky a pomůcky, které uzpůsobují věc různým možnostem nebo slouží k její údržbě. [4]

Pojem použitelnost je vnímán jako schopnost předmětu plnit konkrétní účely, které jsou dány vlastnostmi předmětu. Rozšíření použitelnosti znamená rozšíření vlastností majetku s následnou schopností plnit více účelů, nebo rozšířit stávající účel. [4]

Rekonstrukce

Rekonstrukcí se pro účely tohoto zákona rozumí zásahy do majetku, které mají za následek změnu jeho účelu nebo technických parametrů. [1]

Rekonstrukce se může vázat nejen na stavby, ale i na veškerý majetek, na kterém ji lze uskutečnit. Jde o zásahy do majetku, kdy se změní jeho účel nebo technické parametry, nebo nastanou obě změny zároveň. [4]

Nyní si rozebereme celou definici rekonstrukce. První je výraz **zásahy do majetku,** kterým je rekonstrukce podmíněna, to znamená, že se jedná o fyzický zásah do majetku nikoli administrativní. Například výdaje na správní poplatky za změnu účelu louky na stavební pozemek se jako technické zhodnocení nepovažuje. [4]

Další sousloví v definici rekonstrukce je **změna účelu**. Pojem změna je chápán jako přijetí jiných vlastností předmětu, nebo přechod z jednoho stavu do druhého. Účel bývá vymezen jako cíl, ke kterému je předmět nebo jeho vlastnosti zaměřen. Stavbu lze užívat jen k účelu, ke kterému byl ve stavebním povolení nebo kolaudačním rozhodnutí určen. [4]

Nejproblematičtější částí definice je správná interpretace pojmu **změna technických parametrů**. Změnou se ve vazbě na zákon § 33 o daních z příjmů chápe přijetí nových nebo jiných vlastností předmětu, v našem případě přijetí nových technických parametrů. Za změnu technických parametrů u staveb je změna takových veličin, které se promítají do oceňování stavby. Změna technického parametru by znamenala změnu ceny. To by plně odpovídalo se záměrem § 33 zákona o daních z příjmů, podle kterého změna technických parametrů opravdu změnu ceny představuje. [4]

Za změnu technických parametrů se ovšem dle pokynu ministerstva financí nepovažuje pouhá záměna použitého materiálu, a nemůžeme tyto náklady považovat za technické zhodnocení. [4]

4.3. Oprava

Na rozdíl od technického zhodnocení termín oprava už ale v zákoně o dani z příjmu nenajdeme, i když podle tohoto zákona jsou výdaje (náklady) na tuto činnost daňově uznatelné. Obecná definice oprav se nachází v občanském zákoníku § 652 odstavec 2. Tato definice se týká pouze osob, které nejsou účetní jednotkou a zní takto:

Opravou věci je činnost, kterou se zejména odstraňují vady věci, následky jejího poškození nebo účinky jejího opotřebení. Úpravou věci je činnost, kterou se zejména mění povrch věci nebo její vlastnosti.

Opravou se, podle § 47 vyhlášky č. 500/2002 Sb., odstraňují účinky částečného opotřebení nebo poškození za účelem uvedení do předchozího stavu, přičemž uvedením do provozuschopného stavu se rozumí provedení opravy i s použitím jiných než původních materiálů, dílů, součástí nebo technologií, pokud tím nedojde k technickému zhodnocení.

V praxi velice často dochází k nejasnostem, zda výdaje byly použity jako technické zhodnocení nebo oprava. Na základě výše uvedených poznatků týkajících se definování a upřesnění pojmů a na základě dostupné technické dokumentace jsem rozdělila jednotlivé výdaje do dvou uvedených skupin.

Opravu určíme podle toho, zda se bude jednat o práce na konstrukcích stávajících. Tedy práce, které se budou týkat oprav stávajících svislých, vodorovných a střešních konstrukcí, jako například nové omítky, malby, obklady nebo výměna střešní krytiny.

Pokud prováděnými pracemi dojde u konstrukcí ke změně technických parametrů, které by zlepšovaly jejich kvalitu a měnily se vlastnosti, budeme považovat tyto práce za technické zhodnocení. Pro příklad si uvedeme změnu dispozice v bytech. V případě, že by byla v bytě postavena nová příčka, čímž by se změnily technické parametry podle

§ 33 zákonu o daních z příjmu a tím by došlo k technickému zhodnocení. Omítky a malby na nové příčce provedené bychom zařadili také do výdajů technického zhodnocení.

4.4. Souběh opravy a technického zhodnocení

V případě, že je majetek současně opravován a technicky zhodnocován, je zapotřebí prokazatelně rozdělit skutečnou hodnotu prací na část oprav a na část technického zhodnocení a to pro daňové účely. Skutečné náklady je možno rozčlenit podle příslušné technické dokumentace a to tak, že dodavatel bude podle prokazatelného klíče fakturovat odděleně práce podle jejich povahy na technické zhodnocení a opravy. Další

možností je fakturované práce účetně rozdělit podle soupisu provedených prací, jenž je součástí příslušné faktury.

Pokud ovšem bude mít finanční úřad k reálnému poměru oprav a technického zhodnocení nebo k vlastnímu způsobu účetního a daňového posouzení konkrétních investičních a provozních výdajů oprávněné a podložené výhrady, zodpovědnost za důkazní břemeno nese samozřejmě poplatník.

4.5. Shrnutí

Výdaje na práce na stavebním díle můžeme podle výše uvedených definic a pojmů rozdělit na technické zhodnocení a opravy. Toto rozdělení je důležité pro odepisování majetku a následné snižování základu daně z příjmu.

Za výdaje na technické zhodnocení můžeme pokládat výměnu zařízení vymezeného jako nedílnou součást stavebního díla při současné změně technických parametrů. Dále můžeme považovat za technické zhodnocení rozšíření vybavení stavebního díla o zařízení vymezené jako nedílná součást stavebního díla. Technické zhodnocení jsou také výdaje charakteru oprav, které byly vyvolány prováděním následného technického zhodnocení.

V praktické části rozdělíme položky rozpočtu na dvě hlavní skupiny. První skupina bude skupina položek, které se budou týkat oprav, tedy výdajů na stávajících konstrukcích. Druhou skupinou budou výdaje technického zhodnocení, což jsou výdaje na nově budované či jinak upravené konstrukce, které by měly za následek změnu technických parametrů.

Důvodem, proč účetní jednotka vytváří tyto skupiny výdajů je, že je posléze uplatní jako náklad pro snížení základu daně z příjmu. Poplatník daní může uplatnit výdaje oprav ihned v celé výši, technické zhodnocení se stane výdajem postupně ve formě odpisů.

5 STANOVENÍ HODNOTY TECHNICKÉHO ZHODNOCENÍ

Základním úkolem diplomové práce je rozdělení nákladů na opravy a na technické zhodnocení. Rozdělení provedeme na základě dostupné projektové dokumentace, která obsahuje technickou zprávu, výkresy 1. podzemního podlaží a 1.-5. nadzemního podlaží, příčné řezy a pohledy na budovu a slepý výkaz výměr. Hodnoty nákladů v položkovém rozpočtu jsou vypočteny pro oba bytové domy, kde investor uvažuje, že dispozice bytů a velikosti oprav a rekonstrukce bude v obou objektech totožná.

5.1. Současný technický stav budovy

Budovy, jež jsou zájmem diplomové práce, se nacházejí v severních Čechách v Libereckém kraji. Byly postaveny na konci 70. let minulého století jako součást vojenského újezdu pro sovětské vojáky a jejich rodiny. Budovy jsou součástí sídliště, na kterém se nachází celkem 8 panelových domů. Některé již prošly rekonstrukcí, jiné dále chátrají a čekají na vhodného investora, který by zajistil jejich obnovu. V každé budově bude po rekonstrukci k dispozici 75 bytových jednotek.

Panelové domy mají jedno podzemní podlaží a pět podlaží nadzemních. Budovy nebudou disponovat výtahy, proto byty v prvním nadzemním podlaží budou bezbariérově upraveny a budou určené pro osoby s tělesným postižením. Bytů pro tělesně indisponované osoby bude navrženo v obou panelových domech celkem 30. Klasických bytů bez bezbariérového upravení bude celkem 120. Přehled bytů, jejich dispozice a velikosti užitkových ploch je zpřehledněno v následujících tabulkách č. 4 a č. 5. Hodnoty v tabulkách jsou uvedeny pro oba panelové domy.

Tab. 4 Přehled bytů v 1 NP

Byty pro invalidy - 1.NP			
Byt	Dispozice	Užitková plocha bytu	Počet bytů
A1	3+kk	68.95 m^2	10
B1	1+kk	35.05 m^2	10
C1	1+kk	36.85 m^2	10

Tab. 5 Přehled bytů v 2. – 5. NP

Byty 2.-5. NP			
Byt	Dispozice	Užitková plocha bytu	Počet bytů
A	3+kk	69.15 m^2	40
B	2+kk	36.05 m^2	40
C	1+kk	52.75 m^2	40

5.1.1. Rekonstrukce 1PP

Při prohlídce bylo zjištěno, že stropní panely jsou v řadě míst promočené a odpadává krycí vrstva výztuže, v místech instalačních prostupů jsou narušeny styky stropní desky a podpěrných stěn.

Konstrukce suterénu je složena ze stěn tl. 0,2 m, z nichž řada je prolomena otvory. Stěny stojí na betonových základových blocích. Po kontrole bylo rozhodnuto, že pro světlost o výšce 2,2 m není třeba základy podchycovat.

Průchody pro rozvod instalací budou zásadně umístěny u obvodových stěn, a to do jednoho otvoru maximální šířky 0,3 m a výšky podle množství rozvodů.

U schodiště se vybourají stěny zadní komory a vyzdí se podporující zdivo pod podestou tloušťky 0,15 a 0,3 m P10/MC10 na betonovém základu 0,4/0,6 m, beton B 12,5. Vyřízne se část stropního podestového panelu v místě nového schodišťového ramene a jako stupně se uloží železobetonové desky 0,3/ 0,1 m, upraví se povrch a podstupnice.

5.1.2. Rekonstrukce 1 – 5 NP

Při rekonstrukci nesmí být zvýšena stávající hmotnost podlah, maximální tíha podlahy je 0,25 kN/m^2, v místech sociálního zařízení je to 0,4 kN/m^2. Dělící příčky a zazdívky

mohou být provedeny pouze z porobetonu o maximální hmotnosti 400kg/m^3 bez omítek, pouze s povrchovou stěrkou. Dále se nesmí používat k zazdívání plné cihly. Dále budou vyříznuty otvory pro osazení dveřních zárubní, dojde k zesílení podest a mezipodest, na balkonech dojde k odstranění konstrukce podlah až na železobetonovou desku a provede se nová skladba hydroizolací a nové balkónové zábradlí.

5.1.3. Střecha

Konstrukce krovu nevyužije možnosti opření na systém stěnových panelů, pro zastřešení se použijí příhradové dřevěné vazníky.

Rekonstrukcí projde také topný systém, kanalizace, vodovod a elektroinstalace.

5.2. Celkové náklady na stavební úpravy objektů

Podle položkového rozpočtu, který je uveden v příloze, byly základní rozpočtové náklady na stavební úpravy objektů stanoveny na výši 54 990 948 Kč, náklady jsou shrnuty v rekapitulaci stavebních dílů v tabulce č.6. V tabulce č.7 jsou vypočteny vedlejší rozpočtové náklady, ty byly určeny procentuální přirážkou a jako základna pro výpočet jejich hodnoty byly zvoleny základní rozpočtové náklady. Při zpracování projektu byly dále vypočteny náklady na další stavební práce, které jsou nutné pro provoz budov, a jsou označeny jako náklady na adaptaci bytových domů. Tyto náklady jsou uvedeny v tabulce č.8.

Tab. 6 Rekapitulace stavebních dílů

STAVEBNÍ DÍL	HSV [Kč]	PSV [Kč]	Dodávka [Kč]	Montáž [Kč]
1 Zemní práce	2 022 407	0	0	0
2 Základy a zvláštní zakládání	357 773	0	0	0
3 Svislé a kompletní konstrukce	2 389 052	0	0	0
4 Vodorovné konstrukce	547 389	0	0	0
61 Úpravy povrchů vnitřní	5 454 271	0	0	0
62 Úpravy povrchů vnější	1 896 531	0	0	0
63 Podlahy a podlahové konstrukce	846 714	0	0	0
64 Výplně otvorů	849 828	0	0	0
94 Lešení a stavební výtahy	974 390	0	0	0
95 Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	313 075	0	0	0
96 Bourání konstrukcí	986 999	0	0	0
97 Prorážení otvorů	1 850 565	0	0	0
99 Staveništní přesun hmot	1 083 010	0	0	0
711 Izolace proti vodě	0	466 039	0	0
712 Živičné krytiny	0	941 264	0	0
713 Izolace tepelné	0	978 987	0	0
721 Vnitřní kanalizace	0	271 351	0	0
722 Vnitřní vodovod	0	1 586 079	0	0
725 Zařizovací předměty	0	1 707 780	0	0
762 Konstrukce tesařské	0	2 201 836	0	0
763 Dřevostavby	0	2 247 436	0	0
764 Konstrukce klempířské	0	232 894	0	0
766 Konstrukce truhlářské	0	5 051 224	0	0
767 Konstrukce zámečnické	0	2 755 577	0	0
769Otvorové prvky z plastu	0	14 056	0	0
771 Podlahy z dlaždic a obklady	0	4 050 393	0	0
776 Podlahy povlakové	0	1 679 706	0	0
781 Obklady keramické	0	3 232 838	0	0
783 Nátěry	0	63 566	0	0
784 Malby	0	554 183	0	0
M24 Montáže vzduchotechnických zařízení	0	0	0	222 525
M33 Montáže dopravních zařízení a vah-výtahy	0	0	2 076 900	0
D96 Přesuny suti a vybouraných hmot	3 131 536	0	0	0
CELKEM OBJEKT	**22 703 541**	**28 035 209**	**2 076 900**	**222 525**

Tab. 7 Vedlejší rozpočtové náklady

Název VRN	%	Základna[Kč]	Kč
Ztížené výrobní podmínky	0.0	50 738 750	0
Oborová přirážka	0.0	50 738 750	0
Přesun stavebních kapacit	1.1	50 738 750	558,126
Mimostaveništní doprava	0.0	50 738 750	0
Zařízení staveniště	1.8	50 961 275	917,303
Provoz investora	0.0	50 961 275	0
Kompletační činnost (IČD)	0.9	53 038 175	477,344
Rezerva rozpočtu	0.0	53 038 175	0
CELKEM VRN			**1,952,773**

Tab. 8 Adaptace bytových domů

Stavební práce	Náklady[Kč]
Terénní úpravy a bourání	852 653
Terénní úpravy a bourání	1 164 070
Kanalizace 1.etapa	5 573 319
Kanalizace 2.etapa	2 407 747
Komunikace a zpevněné plochy	5 722 469
Teplovod	2 450 000
Veřejné osvětlení	1 115 592
Vodovod	1 230 011
CELKEM	**20 515 861**

Celkovou cenu za stavební práce na obou bytových domech určíme jako součet základních rozpočtových nákladů, vedlejších rozpočtových nákladů a nákladů na adaptaci bytových domů. Celková cena za stavební práce je tedy 77 459 582 Kč.

Nákupem panelových domů vznikají investorovi další náklady. Podle dostupných informací investor odkoupil stavební objekty od města za částku pohybující se kolem 3 mil. korun. Při výpočtu průměrných cen za bytové jednotky musíme tuto hodnotu připočítat k nákladům souvisejících s rekonstrukcí objektů. Konečná hodnota investorových nákladů je tedy 80 459 582 Kč.

Základní rozpočtové náklady	53 038 175 Kč
Vedlejší rozpočtové náklady	1 952 773 Kč
Náklady na adaptaci	20 515 861 Kč
Nákup panelových domů	3 000 000 Kč
Celkem	**80 459 582 Kč**

5.3. Náklady technického zhodnocení

Investor si rozdělí veškeré náklady na opravy a na technické zhodnocení. V této kapitole uvedeme stavební práce, které se budou řadit mezi položky technického zhodnocení. Rozdělení nákladů se většinou provádí na základě došlých faktur za provedené práce a dodávky materiálů. Zákon ale neuvádí podle jakých dokumentů se náklady na technické zhodnocení a opravy třídí, proto v diplomové práci pro tento účel využijeme položkového rozpočtu. Náklady technického zhodnocení se budou určovat podle toho, zda se jedná o změnu technických parametrů konstrukcí, jejichž hodnota bude převyšovat částku 40 000 Kč. Do nákladů technického zhodnocení zařadíme i práce, které s těmito náklady bezprostředně souvisí. Budou to práce, bez jejichž zhotovení by nebylo možné práce technického zhodnocení provést. Jako příklad můžeme uvést bourací práce, které předcházejí ostatním pracím a je zřejmé, že jejich následkem bude změna technických parametrů. Protože náklady technického zhodnocení snižují základ daně pomocí odpisů, musí být jejich určení jednoznačně prokazatelné a to pro případné nesrovnalosti s příslušným finančním úřadem. V následující tabulce jsou uvedeny náklady na technické zhodnocení.

Tab. 9 Náklady technického zhodnocení

STAVEBNÍ DÍL	HSV	PSV	Dodávka	Montáž
1 Zemní práce	2 022 407			
2 Základy a zvláštní zakládání	357 773			
3 Svislé a kompletní konstrukce	2 389 052			
62 Úpravy povrchů vnější	1 896 531			
63 Podlahy a podlahové kce	846 714			
64 Výplně otvorů	849 828			
94 Lešení a stavební výtahy	974 390			
95 Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	313 075			
96 Bourání konstrukcí	986 999			
97 Prorážení otvorů	1 850 565			
99 Staveništní přesun hmot	1 083 010			
711 Izolace proti vodě		466 039		
713 Izolace tepelné		978 987		
766 Kce truhlářské		5 051 224		
767 Konstrukce zámečnické		2 755 577		
769 Otvorové prvky z plastu		14 056		
M24 Montáže vzduchotechnických zař.				222 525
M33 Montáže dopr.zařízení a výtahy			2 076 900	
D96 Přesuny suti a vybouraných hmot	3 131 536			
Suma dílů	**16 701 880**	**9 265 883**	**2 076 900**	**222 525**
Celkem za technické zhodnocení	**28 267 188 Kč**			

5.4. Náklady na opravy

Náklady na opravy mají daňový dopad ihned po jejich zhotovení, snižují tedy základ daně. V této kapitole si uvedeme položky, které budeme za náklady na opravy považovat. Opět budeme vycházet z položkového rozpočtu jako u určování nákladů technického zhodnocení. Budou to náklady na opravy konstrukcí, jejichž výměnou nebo úpravou nedojde ke změnám technických parametrů a zároveň se konstrukce uvede do předchozího provozuschopného stavu. Mezi opravy se řadí především úpravy vnitřních povrchů, oprava vnitřních rozvodů a další výměny příslušenství za jiné, ale se stejnými parametry. V následující tabulce je uveden přehled nákladů stavebních dílů na opravy panelových domů. Náklady na stavební práce na adaptaci bytových domů budeme také považovat za opravy.

Tab. 10 Náklady na opravy

STAVEBNÍ DÍL	HSV [Kč]	PSV [Kč]	Dodávka [Kč]	Montáž [Kč]
4 Vodorovné kce	547 389			
61 Upravy povrchu vnitřní	5 454 271			
712 Živičné krytiny	941 264			
721 vnitřní kanalizace		271 351		
722 Vnitřní vodovod		1 586 079		
725 Zařizovací předměty		1 707 780		
762 Konstrukce tesařské		2 201 836		
763 Dřevostavby		2 247 436		
764 Konstrukce klempířské		232 894		
771 Podlahy z dlaždic a obklady		4 050 393		
776 Podlahy povlakové		1 679 706		
781 Obklady keramické		3 232 838		
783 Nátěry		63 566		
784 Malby		554 183		
Suma dílů	**6 942 924**	**17 828 062**	**0**	**0**
Celkem za opravy	**24 770 986 Kč**			

Náklady na opravy (položkový rozpočet)	24 770 986 Kč
Náklady na adaptaci	20 515 861 Kč
Náklady na opravy celkem	**45 286 847 Kč**

5.5. Účtování technického zhodnocení

Technické zhodnocení můžeme považovat za součást dlouhodobého majetku podle účetních standardů s odkazem na § 33 zákona o daních z příjmu. Z účetního hlediska je nutné vědět termín, kdy se technické zhodnocení uvedlo do užívání. Pokud technické zhodnocení nedosáhne finanční hranice 40 000 Kč určenou zákonem, můžou se tyto náklady zaúčtovat do ostatních provozních nákladů. Jestliže náklady na technické zhodnocení překročí stanovenou hranici, zaúčtují se náklady do majetku. Předpokládá se, že technické zhodnocení bude uvedeno do užívání. Tím se zvýší na účtu pořízení majetku cena majetku, na kterém bylo technické zhodnocení provedeno a bude možné

tento majetek odepisovat koeficienty pro zvýšenou vstupní cenu dle § 31 zákona o daních z příjmů.

Účtování budeme provádět podle účetních standardů pro podnikatele a dle směrné účetní osnovy pro podnikatele.

Pořízení dlouhodobého hmotného majetku a technického zhodnocení se účtuje ve prospěch účtu 042 (Pořízení dlouhodobého hmotného majetku), nebo rovnou ve prospěch účtů 021 (Stavby) pokud nevznikají náklady spojené s pořízením majetku nebo technického zhodnocení.

V našem případě došlo k nabytí majetku koupí, proto bude souvztažný zápis na vrub účtů 22 (Účty v bankách).

Schéma účtování pořízení dlouhodobého majetku a technického zhodnocení:

042 (021)		22	
X			X

V dalším kroku uvedeme majetek a technické zhodnocení do užívání. To v případě, že majetek nebyl přímo zaúčtován na účet 021 (Stavby). Účtuje se ve prospěch účtu 021 (Stavby) se souvztažným zápisem na vrub účtu 042 (Pořízení dlouhodobého hmotného majetku), na který jsme majetek nebo technické zhodnocení zaznamenali v předchozím kroku.

021		042	
X			X

Majetek a technické zhodnocení bude v následujících letech opotřebováno a bude se snižovat jeho hodnota, což do účetnictví zaznamenáme pomocí odpisů. Budeme účtovat ve prospěch účtu 081 (Oprávky ke stavbám) a na vrub účtu 551 (Odpisy dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku).

551		081	
X			X

5.6. Účtování oprav

Pokud se investor rozhodne k realizaci investičního záměru, bude opravy do účetnictví zaznamenávat pomocí došlých faktur za provedené práce dodavatelem. Vyfakturované náklady bude účetní jednotka zaznamenávat na vrub účtu 511 (Opravy a udržování) a ve prospěch účtu 321 (Dodavatelé).

511	
X	

321	
	X

V následujícím zápise je zaznamenáno zaplacení došlých faktur dodavateli stavebních prací.

321	
X	

221	
	X

5.7. Výpočet odpisů majetku se zvýšenou vstupní cenou

Majetek (panelové domy), kterým se v diplomové práci zabýváme, řadíme podle zákona o daních z příjmů do skupiny dlouhodobého hmotného majetku, tedy mezi budovy, domy a stavby. Je to majetek, na kterém lze provést technické zhodnocení. V této kapitole si uvedeme výpočet odpisů těchto budov. Budeme předpokládat, že budovy přešly do užívání hned po jejich nabytí a vstupní cena budov byla navýšena technickým zhodnocením až po dvou letech odepisování samotných budov. Podle informací potencionálního investora rekonstrukce budov, který poskytl projektovou dokumentaci k diplomové práci, se pořizovací cena obou panelových domů pohybovala okolo 3 mil. Kč. Tuto částku použijeme jako vstupní cenu pro výpočet odpisů. Pořizovací cenu obou budov budeme odepisovat první dva roky, po dvou letech vstoupí do pořizovací ceny technické zhodnocení a budeme tedy odepisovat majetek se zvýšenou vstupní cenou.

Podle zákona o daních z příjmů se budovy třídí do odpisové skupiny 4, 5 a 6. Do 4. odpisové skupiny řadíme budovy z dřeva a plastů. Do 5. odpisové skupiny spadají všechny budovy, kromě uvedených v odpisové skupině 4 a 6 a skleníků a fóliovníků pro

pěstování rostlin. Do 6. odpisové skupiny patří budovy hotelů a podobných ubytovacích zařízení, budovy administrativní, budovy obchodních domů, podzemní obchodní střediska, budovy pro společenské a kulturní účely, muzea a knihovny, budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity, historické a kulturní památky. Z tohoto třídění vyplívá, že bytové domy zařadíme do 5. odpisové skupiny, přičemž doba odepisování bude 30 let. Protože se během odepisování navýší vstupní cena budov, a to ve druhém roce odepisování, posune se u rovnoměrného odepisování doba odepisování o dva roky na 32 let. U zrychleného odepisování se doba odepisování prodlouží o jeden rok na 31 let.

Uvedeme si výpočet jak rovnoměrného odepisování, tak i zrychleného odepisování.

5.7.1. Rovnoměrné odepisování

Roční rovnoměrné odpisování určíme podle zákona č.586/1992 Sb. o daních z příjmu takto:

$$O = VC*ROS/100$$

O.....Roční odpis

VC ....Vstupní cena

ROS...Roční odpisová sazba v příslušném roce odepisování pro 5. odpisovou skupinu

<u>Rovnoměrné odepisování se zvýšenou vstupní cenou majetku</u>

$$O = ZVC/ 100*ROSPZVC$$

O.....Roční odpis

ZVC...Zvýšená vstupní cena

ROSPZVC...Roční odpisová sazba pro zvýšenou vstupní cenu

ZC...Zůstatková cena

Oprávky....Suma proběhlých odpisů

Tab. 11 Výpočet rovnoměrných odpisů budov

Rok	ROS[%]	Odpis [Kč]	Oprávky[Kč]	ZC[Kč]
1	1.4	42 000	42 000	2 958 000
2	3.4	102 000	144 000	2 856 000
3	3.4	1 063 084	1 207 084	30 060 104
4	3.4	1 063 084	2 270 169	28 997 019
5	3.4	1 063 084	3 333 253	27 933 935
6	3.4	1 063 084	4 396 338	26 870 850
7	3.4	1 063 084	5 459 422	25 807 766
8	3.4	1 063 084	6 522 506	24 744 682
9	3.4	1 063 084	7 585 591	23 681 597
10	3.4	1 063 084	8 648 675	22 618 513
11	3.4	1 063 084	9 711 760	21 555 428
12	3.4	1 063 084	10 774 844	20 492 344
13	3.4	1 063 084	11 837 928	19 429 260
14	3.4	1 063 084	12 901 013	18 366 175
15	3.4	1 063 084	13 964 097	17 303 091
16	3.4	1 063 084	15 027 181	16 240 007
17	3.4	1 063 084	16 090 266	15 176 922
18	3.4	1 063 084	17 153 350	14 113 838
19	3.4	1 063 084	18 216 435	13 050 753
20	3.4	1 063 084	19 279 519	11 987 669
21	3.4	1 063 084	20 342 603	10 924 585
22	3.4	1 063 084	21 405 688	9 861 500
23	3.4	1 063 084	22 468 772	8 798 416
24	3.4	1 063 084	23 531 857	7 735 331
25	3.4	1 063 084	24 594 941	6 672 247
26	3.4	1 063 084	25 658 025	5 609 163
27	3.4	1 063 084	26 721 110	4 546 078
28	3.4	1 063 084	27 784 194	3 482 994
29	3.4	1 063 084	28 847 279	2 419 909
30	3.4	1 063 084	29 910 363	1 356 825
31	3.4	1 063 084	30 973 447	293 741
32	3.4	293 741	293 741	0

5.7.2. Zrychlené odepisování

Roční odpis majetku při zrychleném způsobu odepisování se v prvním roce stanoví jako podíl jeho vstupní ceny a přiřazeného koeficientu, který je platný pro první rok odepisování.

$$\mathbf{O=VC/k_1}$$

O...Roční odpis

VC...Vstupní cena

k_1...koeficient pro zrychlené odepisování v prvním roce odepisování pro 5. odpisovou skupinu

Roční odpis majetku se v dalších letech odepisování stanoví jako podíl dvojnásobku zůstatkové ceny a rozdílu mezi přiřazeným koeficientem pro zrychlené odepisování v dalších letech odepisování a počtem let, ve kterých byl majetek již odepsán.

$$\mathbf{O = 2* ZC/ k_i\text{-}n}$$

O....Roční odpis

ZC...Zůstatková cena majetku

ki....koeficient odepisování v dalších letech odepisování

n....počet již odepsaných let

<u>Zrychlené odepisování se zvýšenou vstupní cenou majetku</u>

$$\mathbf{O = ZVC/k_z}$$

O...Roční odpis

ZVC...Zvýšená vstupní cena

k_Z.....koeficient odepisování pro zvýšenou vstupní cenu v prvním roce odepisování

$$\mathbf{O = 2*ZZC/k_y\text{-}n}$$

O...Roční odpis

ZZC...Zvýšená zůstatková cena

k_y...koeficient odepisování pro zvýšenou vstupní cenu v dalších letech odepisování

Tab. 12 Výpočet zrychlených odpisů budov

Rok	ROS[%]	Odpis[Kč]	Oprávky[Kč]	ZC[Kč]
1	30	100000	100 000	2 900 000
2	31	193 334	293 334	2 706 666
3	30	2 064 924	2 358 258	28 908 930
4	30	1 993 719	4 351 977	26 915 211
5	30	1 922 515	6 274 492	24 992 696
6	30	1 851 311	8 125 803	23 141 385
7	30	1 780 107	9 905 909	21 361 279
8	30	1 708 902	11 614 812	19 652 376
9	30	1 637 698	13 252 510	18 014 678
10	30	1 566 494	14 819 003	16 448 185
11	30	1 495 290	16 314 293	14 952 895
12	30	1 424 085	17 738 378	13 528 810
13	30	1 352 881	19 091 259	12 175 929
14	30	1 281 677	20 372 936	10 894 252
15	30	1 210 472	21 583 408	9 683 780
16	30	1 139 268	22 722 677	8 544 511
17	30	1 068 064	23 790 740	7 476 448
18	30	996 860	24 787 600	6 479 588
19	30	925 655	25 713 256	5 553 932
20	30	854 451	26 567 707	4 699 481
21	30	783 247	27 350 954	3 916 234
22	30	712 043	28 062 996	3 204 192
23	30	640 838	28 703 835	2 563 353
24	30	569 634	29 273 469	1 993 719
25	30	498 430	29 771 898	1 495 290
26	30	427 226	30 199 124	1 068 064
27	30	356 021	30 555 145	712 043
28	30	284 817	30 839 962	427 226
29	30	213 613	31 053 575	213 613
30	30	142 409	31 195 984	71 204
31	30	71204	31 267 188	0

6 VÝPOČET PRODEJNÍ CENY BYTŮ

V této kapitole si stanovíme postup výpočtu prodejní ceny bytů. Cena by měla být stanovena taková, aby byla schopna konkurovat cenám srovnatelných bytů na trhu v oblasti, ve kterém se domy nacházejí. Cena bytů by měla pokrýt náklady, které investor vložil do oprav a rekonstrukce panelových domů. Kromě pokrytí těchto nákladů by tržby z prodeje bytů měly vytvořit investorovi požadovaný zisk. Realitní kanceláře při stanovování prodejních cen bytů sledují mnoho aspektů a vlastností bytů, které mají vliv na jejich výslednou cenu. Například lokalita, ve které se bytová nemovitost nachází, má velký význam pro určení ceny bytu. Dále to může být orientace bytu ke světovým stranám, nebo podlaží, ve kterém se bytová jednotka nachází a zda se do tohoto podlaží bude moci budoucí majitel dopravit pomocí výtahu nebo po schodišti.

6.1. Metodika stanovení průměrné ceny za 1 m^2 bytu

Při stanovení ceny bytů budeme vycházet z celkových nákladů na opravy a technické zhodnocení obou panelových domů. Do těchto nákladů započítáme i cenu, za kterou investor odkoupil od města zdevastované panelové domy. Nejprve určíme ceny jednotlivých bytových jednotek bez nároků investora na zisk. Zisk do ceny započítáme až po zjištění průměrných cen bytů, které nabízí realitní kanceláře. Veškeré vzniklé náklady vydělíme celkovou užitkovou plochou všech bytových jednotek nacházejících se v panelových domech. Tímto výpočtem získáme průměrnou cenu za jeden metr čtverečný plochy bytu bez ohledu na dispozici bytu.

Na internetových stránkách realitních kanceláří si vyhledáme byty s danými kritérii a také vypočteme průměrnou cenu za jeden metr čtverečný užitkové plochy těchto bytů. Počet bytů, které budeme vyhledávat a srovnávat s byty v obnovovaných panelových domech by měl být co nejvyšší a to z důvodu co nejvyšší vypovídací schopnosti průměrné ceny bytů nabízenými realitním trhem.

Po výpočtu ceny za jeden metr čtverečný ceny porovnáme a zhodnotíme, zda se od sebe odlišují a jestli bude možno k ceně za nově opravené byty také připočíst požadovaný zisk pro investora. Po určení výsledné ceny i se ziskem vypočteme celkovou cenu za bytovou jednotku a celkové tržby investora, které by vznikly po prodeji všech bytových

jednotek nacházejících se v obou panelových domech. Cenu za jeden byt určíme vynásobením užitkové plochy bytu a ceny za jeden metr čtverečný, ve které jsou započteny náklady za opravy a technické zhodnocení a zisk. Tržby z prodeje všech bytů vypočteme sumou prodejních cen všech bytových jednotek.

Byty, které bude investor prodávat, nedisponují žádným bytovým vybavením na rozdíl od bytů nabízených realitním trhem. Prodejní cenu bytů by ještě navýšilo zřízení kuchyňské linky a v ní zabudované spotřebiče a další jiné vybavení, které v bytech nabízenými realitními kancelářemi jsou již započteny. Dalším faktorem, který ovlivňuje výši ceny bytů, jsou okna. Pokud v bytech došlo k výměně oken, cena bytu se zvýší, ovšem budoucímu majiteli se sníží náklady na provoz bytu. V bytech, které půjdou do prodeje, jsou stará okna vyměněná za moderní úsporná plastová okna. V prvních podlažích rekonstruovaných panelových domů se nachází zvedací plošiny pro usnadnění pohybu tělesně postiženým lidem, pro které byly byty v 1. nadzemních podlaží přizpůsobeny. Dále se v některých bytech nacházejí lodžie. Pro výpočet průměrné ceny za metr čtverečný plochy bytu nebudeme toto vybavení bytů zohledňovat.

Do vzorku bytů z realitního trhu jsme zvolili jen byty nacházejících se v panelových domech jdoucí po prodeji do osobního vlastnictví.

6.2. Plocha bytu

Při porovnávání cen bytů si zájemce o byt také musí dát pozor na plošné rozměry bytu. Realitní kanceláře mohou ve svých nabídkách uvádět různé rozměry. V literatuře totiž můžeme nalézt několik druhů vymezení plochy bytu. V praxi se rozeznávají tyto plochy:

Užitná plocha: Podle nařízení komise (ES) č. 150/2006 se užitná plocha měří uvnitř vnějších stěn, ale nezahrnuje konstrukční plochy (např. plochy komponent, které vytyčují hranice stavby, podpěry, šachty komíny), funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení a klimatizace nebo energetické generátory), průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory). Součástí celkové užitné plochy obytné budovy jsou plochy používané jako kuchyně, obývací

pokoje, ložnice a místnosti s příslušenstvím, sklepy a společné prostory používané majiteli bytových jednotek.

Užitková plocha: Podle definice převzaté z již neplatné vyhlášky ministerstva financí č. 85/1997 Sb. se užitkovou plochou rozumí součet ploch všech jeho místností včetně místností vedlejších, užívaných výhradně nájemcem bytu, bez ploch domovního vybavení včetně sklepů.

Podlahová plocha: Legislativa stanovuje podlahovou plochu ve dvou různých předpisech různým způsobem, přesné stanovení je často odlišné dle interpretace zákonů, norem, které na plochu odkazují. Definice dle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, se podlahovou plochou myslí součet podlahových ploch všech místností bytů a jeho příslušenství a to i mimo byt, pokud jsou užívány výhradně nájemcem bytu; podlahová plocha sklepů, které nejsou místnostmi a podlahová plocha balkónů, lodžií a teras se započítává pouze jednou polovinou.

Definice dle vyhlášky č. 372/2001 Sb. se podlahová plocha místností bytu a nebytového prostoru kromě teras, balkónů a lodžií (i zasklených) a vedlejších prostorů, které jsou umístěny mimo byt, do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny nebo jiným topným tělesem. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků.

Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). Do podlahové plochy místností se nezapočítávají nosné sloupy uprostřed místností plocha dveřních a okenních ústupků.

Do podlahové plochy místností se započítávají plochy využité k zastavění zařizovacími předměty (např. nábytek, vestavěný nábytek, umyvadlo, vana včetně schodišťového stupně, kuchyňská linka, lednice, plynový a elektrický sporák, kamna nebo jiná otopná tělesa); příčky, které nerozdělují místností a nejsou postaveny až ke stropu (např.:dělící příčky v koupelnách opticky oddělující záchodovou mísu od ostatního prostoru, mobilní příčky atd.

Při výpočtu ceny bytů budeme používat užitkovou plochu bytu, tedy plochu všech místností i místností vedlejších bez ploch domovního vybavení a sklepů.

6.3. Výpočet ceny bytů

V této podkapitole si uvedeme přesný výpočet prodejní ceny bytů v panelových domech, které prošly rozsáhlou revitalizací. Nejprve si vypočteme celkovou plochu všech bytů nacházejících se v obou panelových domech. Budeme postupovat tak, že užitkovou plochu jednoho bytu vynásobíme počtem bytů o stejné ploše. Poté tyto plochy sečteme a získáme celkovou plochu všech bytů. Výpočet je znázorněn v tabulce.

Tab. 13 Výpočet celkové plochy bytů

Byty 1.-2.NP					
Byt	Dispozice	Užitková plocha [m^2]	Počet bytů	ÚP*PB	Plocha [m^2]
A1	3+kk	68.95 m^2	10	68.95*10	689.5
B1	1+kk	35.05 m^2	10	35.05*10	350.5
C1	1+kk	36.85 m^2	10	36.85*10	368.5
A	3+kk	69.15 m^2	40	69.15*40	2766
B	2+kk	52.75 m^2	40	52.75*40	2110
C	1+kk	36.05 m^2	40	36.05*40	1442
Celková plocha bytů [m^2]					7 726.5

Dále si uvedeme výpočet průměrné ceny za jeden metr čtverečný plochy bytu. Tuto cenu získáme podílem všech nákladů vzniklých během rekonstrukce a oprav, nákladů na adaptaci budov a náklady vzniklé nákupem panelových domů. Tuto cenu prozatím stanovíme bez nároku investora na zisk. Z výpočtu uvedeného v tabulce vyplívá, že minimální cena jednoho metru čtverečního, která by pokryla náklady na revitalizaci panelových domů, je po zaokrouhlení 10 413 Kč.

Tab. 14 Výpočet průměrné ceny 1 m^2 z nákladů

Cena za 1m^2	
Celkové náklady [Kč]	80,459,582.00
Celková plocha bytů [m^2]	7,726.10
Podíl	80,459,582/7,726.5
Průměrná cena za 1m2 [Kč/m^2]	10 413.00

Dalším krokem pro výpočet ceny bytu si uvedeme přehled bytových jednotek, které nabízí realitní trh. Do vzorku bytů byly zařazeny byty se stejnou dispozicí, byty pouze

v panelových domech. Všechny byty se nacházejí v okrese Česká Lípa a po prodeji vstupují do osobního vlastnictví. V následující tabulce je uveden přehled vybraných bytů, jejich užitková plocha a prodejní cena bytu. V ceně jsou zahrnuty poplatky za právní služby a provize realitních kanceláří. V tabulce je plocha uvedena v m^2 a cena v tisících korunách.

Tab. 15 Přehled cen bytů v dané lokalitě

	1+kk		2+kk		3+kk	
č.	Plocha [m^2]	Cena [tis.Kč]	Plocha [m^2]	Cena [tis.Kč]	Plocha [m^2]	Cena [tis.Kč]
1	28	459	53	860	71	350
2	45	420	43	590	72	590
3	35	295	65	794	85	590
4	37	440	40	480	72	950
5	31	549	48	780	60	820
6	30	590	64	295	61	690
7	28	459	62	740	83	595
8	37	440	43	545	74	695
9	30	590	60	780	75	560
10	42	590	42	549	69	539

Zdroj: www.reality.aukro.cz, www.sreality.cz, www.reality.cz

Dále si z cen za bytové jednotky, které jsme vyhledali v nabídkách realitních kanceláří, stanovíme cenu za jeden metr čtverečný užitkové plochy. Tento výpočet provedeme podílem ceny bytové jednotky a počtem metrů čtverečných stejného bytu. V následujících tabulkách je uveden výpočet ceny za jeden metr čtverečný užitkové plochy bytů nabízených realitními agenturami. V posledním řádku každé tabulky je uveden průměr cen podle dispozic bytů.

Byty 1+kk

Tab. 16 Cena za 1 m2 bytů nabízených RK

1+kk				
č.	Plocha [m^2]	Cena [tis.Kč]	Výpočet	Cena za $1m^2$ [tis.Kč]
1	28	459	459/28	16.39286
2	45	420	420/45	9.333333
3	35	295	295/35	8.428571
4	37	440	440/37	11.89189
5	31	549	549/31	17.70968
6	30	590	590/30	19.66667
7	28	459	459/28	16.39286
8	37	440	440/37	11.89189
9	30	590	590/30	19.66667
10	42	590	590/42	14.04762
Průměrná cena				14.5422

Byty 2+kk

Tab. 17 Cena za 1 m2 bytů nabízených RK

2+kk				
č.	Plocha [m^2]	Cena [tis.Kč]	Výpočet	Cena za $1m^2$ [tis.Kč]
1	53	860	860/53	16.22642
2	43	590	590/43	13.72093
3	65	794	794/65	12.21538
4	40	480	480/40	12
5	48	780	780/48	16.25
6	64	295	295/64	4.609375
7	62	740	740/62	11.93548
8	43	545	545/43	12.67442
9	60	780	780/60	13
10	42	549	549/42	13.07143
Průměrná cena				12.57034

Byty 3+kk

Tab. 18 Cena za 1 m2 bytů nabízených RK

3+kk				
č.	Plocha [m^2]	Cena [tis.Kč]	Výpočet	Cena za 1m^2 [tis.Kč]
1	71	350	350/71	4.929577
2	72	590	590/72	8.194444
3	85	590	590/85	6.941176
4	72	950	950/72	13.19444
5	60	820	820/60	13.66667
6	61	690	690/61	11.31148
7	83	595	595/83	7.168675
8	74	695	695/74	9.391892
9	75	560	560/75	7.466667
10	69	539	539/69	7.811594
Průměrná cena				9.007661

Všechny ceny za jeden metr čtverečný sečteme a podělíme celkovým počtem bytů, do vzorku jsme zařadili 30 bytových jednotek, budeme tedy dělit číslem třicet. Tímto výpočtem získáme průměrnou cenu za jeden metr čtverečný užitkové plochy bytů v dané oblasti, které nabízejí realitní agentury.

Tab. 19 Výpočet průměrné ceny za 1 m^2 bytů RK

Průměrná cena za 1 m^2	
Součet cen za 1 m2 [tis.Kč]	361.202081
Počet vybraných bytů	30
Výpočet	361.2021/30
Průměrná cena[tis.Kč]	12.0400694

Výsledná průměrná cena za jeden metr čtverečný užitkové plochy je spočtena na 12 040 Kč.

Cenou 12 040 Kč/m^2 jsme si určili, kolem jaké hodnoty se pohybují ceny bytů v dané oblasti. Cena vypočtená z nákladů investora na realizaci obnovy panelových domů je 10 413 Kč, tedy nižší než cena bytů na realitním trhu. Investorovu základní cenu

vypočtenou ze vznikajících nákladů na rekonstrukci tedy budeme moci navýšit o takovou míru zisku, kterou se přiblížíme k hodnotě odpovídající trhu. Aby konečná prodejní cena bytů daná investorem měla úspěch na trhu a byla finančně přívětivá pro budoucí majitele, stanovíme konečnou cenou za jeden metr čtverečný tak, aby nepřekračovala průměrnou cenou bytů na realitním trhu. Cena bude stanovena těsně pod průměrem a to na 12 000 Kč/ m^2. Z této ceny vypočteme investorovi vzniklý zisk.

Zisk vypočteme z prodejní ceny stanovené investorem a ceny, kterou jsme vypočetli ze vzniklých nákladů na rekonstrukci stavebních objektů.

Prodejní cena	12 000 Kč
Cena za 1 m^2 z nákladů	- 10 413 Kč
Zisk za 1m^2	**1 587 Kč**

Dalším investorovým krokem bude určení prodejní ceny jednotlivých bytů v upravených panelových domech. Již jsme vypočetli cenu za jeden metr čtverečný užitkové plochy i s investorovým ziskem, nyní vypočteme, s jakou cenou bytů vyrazí investor na realitní trh. Cenu jednotlivých obnovených bytů určíme součinem ceny za jeden metr čtverečný užitkové plochy bytu, kterou jsme zjistili z vznikajících nákladů na opravu a rekonstrukci bytů a navýšenou o investorův zisk. Jde tedy o hodnotu 12 000 Kč. Druhým členem součinu jsou metry čtvereční užitkové plochy jednotlivých bytů z obou panelových domů. Výpočet prodejních cen bytů je uveden v následujících tabulkách. Ceny v tabulkách jsou uvedeny v tisících korunách.

Tab. 20 Vpočet prodejních cen bytů se ziskem 1.NP

Byty pro invalidy - 1.NP					
Byt	Dispozice	Cena 1m^2 [tis.Kč]	Užit. plocha [m^2]	Výpočet	Prodejní cena[tis.Kč]
A1	3+kk	12	68.95	12*68.95	827.40
B1	1+kk	12	35.05	12*35.05	420.60
C1	1+kk	12	36.85	12*36.85	442.20

Tab. 21 Vpočet prodejních cen bytů se ziskem 1.NP

Byty 2.-5. NP					
Byt	Dispozice	Cena 1m^2 [tis.Kč]	Užit. plocha [m^2]	Výpočet	Prodejní cena[tis.Kč]
A	3+kk	12	69.15	12*69.15	829.80
B	2+kk	12	52.75	12*52.75	633.00
C	1+kk	12	36.05	12*36.05	432.60

Nyní jsme si stanovili prodejní cenu bytů. Investora ale bude především zajímat, jaký zisk z prodeje bytových jednotek vznikne. Nyní vypočítáme celkový zisk z prodeje bytů. Nejprve určíme tržby z prodeje. Ty zjistíme vynásobením počtem bytů se stejnou plochou a prodejní ceny. Výsledky sečteme a tím získáme tržby z prodeje bytů. Výpočty jsou uvedeny v tabulkách.

Tab. 22 Výpočet celkových tržeb z prodeje bytů

Byty 1.- 5. NP						
Byt	Dispozice	Užit.plocha [m^2]	Počet bytů	Cena za 1 byt [tis.Kč]	Výpočet	Výsledek [tis.Kč]
A1	3+kk	68.95	10	827.40	10*827.40	8 274
B1	1+kk	35.05	10	420.60	10*420.60	4 206
C1	1+kk	36.85	10	442.20	10*442.20	4 422
A	3+kk	69.15	40	829.80	40*829.80	33 192
B	2+kk	52.75	40	633.00	40*633	25 320
C	1+kk	36.05	40	432.60	40*432.60	17 304
Tržby z prodeje[tis.Kč]						**92 718**

Tržby z prodeje všech bytových jednotek jsme určili na 92 718 000 Kč. Z této hodnoty a z celkových nákladů investora na obnovu bytových jednotek, které jsme stanovili výše na částku 80 459 582 Kč, můžeme nyní spočíst investorův vzniklý zisk, který určíme odečtením těchto dvou hodnot.

Tržby z prodeje všech bytových jednotek	92 718 000 Kč
Náklady na obnovu panelových domů	- 80 459 582 Kč
Zisk	**12 258 418 Kč**

6.3.1. Výše zisku

Z důvodu ekonomické krize, která má velký dopad i na stavebnictví se stavebníci a developeři potýkají se snižováním možného zisku. Podle článku developerské firmy Ekospol a.s. zisk z prodeje kolem roku 2003 dosahoval až k 50 % výnosů. Dnes zkušení stavebníci tvrdí, že jejich zisky takových hodnot dávno nedosahují. V současné době se zisk pohybuje okolo deseti až patnácti procent. Z vypočteného zisku 12 258 418 Kč si určíme, o kolik procent se zvedne cena bytů s připočteným ziskem.

Tab. 23 Výpočet procentuálního zisku

Celkové výnosy [Kč]	92 718 000.00
Zisk z prodeje [Kč]	12 258 418.00
Výpočet	(92 718 000/12 258 418)*100
Procentuální zisk	13.22%

Cena zjištěná pouze ze zjištěných nákladů se navýší o 13,22 %. Tato hodnota je procentuální vyjádření investorova zisku, pokud prodá všechny byty nacházející se v obou panelových domech. Vzhledem k tomu, že se developerská marže pohybuje kolem 10 – 15 %, může považovat za tuto výši zisku za přijatelnou.

7 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo objasnit termín technické zhodnocení. Tento termín je velice často využíván v daňové evidenci a při výpočtu dání z příjmu. Proto pojem technické zhodnocení je definováno v zákonu o daních z příjmů. Velkým problémem pro daňové poplatníky je ovšem rozlišit opravy od technického zhodnocení. Technickým zhodnocením se mění technické parametry předmětu, na kterém je technické zhodnocení prováděno. Naproti tomu opravami se rozumí jen výměna něčeho starého za nové při zachování funkčnosti opravovaného předmětu. Pro daňového poplatníka je ale důležité, že náklady na opravy snižují základ daně ihned po provedení opravy, kdežto technické zhodnocení snižuje základ daně postupně pomocí odpisů. To proto, že technické zhodnocení zvyšuje hodnotu daného předmětu (budovy).

V praktické části diplomové práce bylo úkolem zjistit, jaký vliv bude mít technické zhodnocení na výši ceny zhodnocovaného majetku (bytů) a zda při jeho následném prodeji dosáhne investor navrácení vložených finančních prostředků a zisku. V případové studii jsem zjišťovala, jakou výši nákladů musí investor vložit na obnovu starých panelových domů a určit metodiku, jak tyto náklady na obnovu objektů rozdělit na technické zhodnocení a opravy. Většinou se toto rozdělení provádí na základě došlých faktur za provedené práce a materiál. V praktickém případě se ale nacházíme ve fázi předinvestiční a faktury zatím nemáme k dispozici. Protože v zákonech není striktně určeno, podle jakých podkladů se toto rozdělení provádí, provedla jsem rozčlenění nákladů na technické zhodnocení a opravy na základě položkového rozpočtu. Za technické zhodnocení byly považovány práce, které mění dispoziční změnu objektu, konstrukční změnu, instalaci nových prvků či zásadní změnu technických parametrů. Za opravy jsem zvolila práce, které znamenaly výměnu původního za nové při zachování funkčnosti a práce, které uvedli majetek do původního stavu.

V dalším kroku jsem zaúčtovala technické zhodnocení a opravy podle Směrné účtové osnovy pro podnikatele a vypočítala hodnoty odpisů v jednotlivých letech pro technické zhodnocení.

Dalším úkolem bylo zjistit, zda technické zhodnocení a opravy panelových domů a následný prodej bytových jednotek, které se v nich nacházejí, budou pro investora

výhodné a zda mu prodej bytů vytvoří zisk. Cenu bytů jsem vypočítala z nákladů, které by vznikly během rekonstrukce, a ze kterých jsem také zjistila cenu za jeden metr čtverečný. K této hodnotě jsem připočetla i náklady na nákup objektů od města. Poté jsem si na internetových stránkách realitních kanceláří zjistila, jak se pohybují ceny bytů v dané oblasti a také vypočetla průměrnou cenu za $1m^2$. Cena vypočtená z nákladů na opravu bytových domů byla nižší než průměrná cena nabízená realitními kancelářemi, což je velmi přívětivý výsledek pro investora, protože cenu bytů může navýšit a vytvořit tak zisk. Zisk jsem spočetla pomocí rozdílů průměrné ceny za 1m2 bytů, které nabízí realitní kanceláře a cenou za $1m^2$ určenou z nákladů na revitalizaci objektů.

Obr. 2 Rekonstruované panelové domy
Zdroj: http://www.tomzavodsky.rajce.idnes.cz

Přestože jsem určila, že technické zhodnocení bytů a jejich následný prodej vynese investorovi zisk, musí počítat s mnoha dalšími aspekty, které prodej bytů a ziskovost ovlivní. Počet 150 bytů je vysoký a investor by je měl prodat v minimálním časovém rozmezí. V dané lokalitě panuje vysoká nezaměstnanost, což jistě prodej bytů také ovlivní. I když se investice jeví jako výhodná, mohou po její realizaci nastat problémy právě s prodejem a odbytem bytů.

8 LITERATURA A POUŽITÉ ZDROJE

[1] Zákon č.586/1992 Sb., o daních z příjmu. *In Úplné znění, Daně z příjmu, zákon o rezervách*. Ostrava: Sagit, 2013

[2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník.

[3] Zákon č.563/1991 Sb., zákon o účetnictví. *In Úplné znění, Účetnictví podnikatelů.* Ostrava: Sagit, 2013

[4] Milan Skála, *Technické zhodnocení a opravy*, 5. vydání, Ostrava: Sagit, 2008

[5] ÚRS Praha a.s., *Rozpočtování a oceňování stavebních prací*. ÚRS Praha a.s., 2009.

[6] Doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D, Doc. Ing. Leonora Marková, Ph.D, Doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc., *Ceny ve stavebnictví I, Rozpočtování a kalkulace,* VUT FAST Brno,

[7] Doc. Ing. MARKOVÁ, L. Ph.D.: *Ceny ve stavebnictví,* Průvodce studiem předmětu CV01, studijní opora, VUT FAST Brno, 2006

[8] Zákon 183/2006 Sb., stavební zákon, *In Úplné znění, Stavební zákon a vyhlášky*. Ostrava: Sagit, 2013

[9] Vyhláška č. 500/2002 Sb., k provedení zákona o účetnictví pro podnikatele účtující v podvojném účetnictví. *In Úplné znění.* Ostrava: Sagit, 2013

Internetové zdroje

www.reality.cz, www.reality.aukro.cz, www.sreality.cz,
www.tomzavodsky.rajce.idnes.cz

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A	Půdorys 1NP
Příloha B	Půdorys 2-5 NP
Příloha C	Pohled východní
Příloha D	Položkový rozpočet
Příloha E	Krycí list
Příloha F	Krycí list Terénní úpravy a bourání – 1. etapa
Příloha G	Krycí list Terénní úpravy a bourání - 2. etapa
Příloha H	Krycí list Kanalizace 1. etapa
Příloha I	Krycí list Kanalizace 2. etapa
Příloha J	Krycí list Komunikace a zpevněné plochy
Příloha K	Krycí list Teplovod
Příloha L	Krycí list Veřejné osvětlení
Příloha M	Krycí list Vodovod