

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Katedra: Krajinného managementu
Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Zhodnocení bytu rekonstrukcí

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Autor diplomové práce: Bc. Pavla Michalová

České Budějovice, 2020

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Zemědělská fakulta

Akademický rok: 2018/2019

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Pavla MICHALOVÁ
Osobní číslo: Z18039
Studijní program: N4106 Zemědělská specializace
Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí
Téma práce: Zhodnocení bytu rekonstrukcí
Zadávací katedra: Katedra krajinného managementu

Zásady pro vypracování

Zadání:

Cílem práce je vyhodnotit vliv, kterým působí zhodnocení formou rekonstrukcí na cenu bytu. Výpočty provést na konkrétním případě. Rešerše: V rámci rešerše je nutné definovat základní pojmy, dále rozebrat metody, které se uplatní při ocenění bytu cenou obvyklou, cenou zjištěnou i možností stanovení nákladů na rekonstrukce bytů. Dále by bylo třeba zhodnotit prvky, které se podílejí významně na cenách bytů, aby bylo možné jejich vliv v následující práci eliminovat.

Metodika:

V rámci metodiky je nutné, aby řešitelka stanovila přístup k řešení problému například následujícími postupy:

- vypracovat ocenění různými metodami před a po rekonstrukci;
- porovnat změnu jeho ceny uskutečněnou rekonstrukcí v návaznosti na jednotlivé metody ocenění;
- porovnat mezi sebou výsledky ocenění jednotlivými metodami jak před rekonstrukcí, tak po ní a dále se zabývat příčinami cenových rozdílů a šíří jejich rozptýlů;

Diskuse:

V diskusi by měla řešitelka vysvětlit, jak se výše nákladů odráží v ceně obvyklé bytu i ceně zjištěné bytu. Zda, a jakým poměrem se do jednotlivých cen promítá a vysvětlit případné rozdíly. Dále by mohla definovat parametry úspěšné rekonstrukce, která funkčně vylepšuje kvality bytu a zároveň se pozitivně odráží v ceně bytu.

Rozsah pracovní zprávy: 60 stran textu
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam doporučené literatury:

Zbyněk Zazvonil. Porovnávací hodnota nemovitostí. 2006.
Albert Bradáč. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno, 2016.
Zdeňka Lhotáková. Rekonstrukce jádra v panelovém domě, Grada 2013
Vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění.
Zákon 151/1997 sb. v aktuálním znění.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 11. března 2019
Termín odevzdání diplomové práce: 15. dubna 2020

V Českých Budějovicích dne 11. března 2019



prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentická 1668, 370 05 České Budějovice

L.S.



doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem svoji diplomovou práci na téma „Zhodnocení bytu rekonstrukcí“ vypracovala samostatně s použitím odborné literatury a dalších zdrojů, které jsou uvedeny v seznamu použitých zdrojů.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne.....

Podpis.....

Poděkování

V této části bych ráda poděkovala paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, za pomoc, konzultace, vstřícný přístup a rady při zpracování. Dále bych chtěla poděkovat své rodině a nejbližším za podporu během celého mého studia.

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá zdařilostí rekonstrukce jednoho konkrétního bytu. Povedenost celé renovace byla ověřena pomocí třech různých metod.

V rešeršní části byly popsány základní pojmy a definice, které s oceňováním bytů souvisí. V praktické části byly následně na konkrétním případu provedeny výpočty ceny obvyklé přímým porovnáním před a po rekonstrukci. V dalším kroku byly popsány náklady na rekonstrukci a dále bylo provedeno jejich porovnání s cenou obvyklou po rekonstrukci. V poslední metodě byla zkoumána návratnost investice pomocí výpočtu obvyklého nájemného před rekonstrukcí a po ní. Oceňování bylo provedeno v programu Delta-NEM.

Klíčová slova

rekonstrukce bytu, cena obvyklá, obvyklé nájemné, investice, bytový dům, oceňování, zhodnocení

Abstract

The aim of this thesis was to find out whether the reconstruction of the apartment was successful. The success of the entire renovation was verified with the help of three different methods.

In the recherche part there were described the basic terms and definitions related to the valuation of apartments. In the practical part there was calculated the market value before and after the reconstruction. In the next step there were described costs of reconstruction and they were compared with the market value after the reconstruction. In the last method there was analyzed the return of investment including calculation of market rent before and after the reconstruction. For the valuation was used Delta-NEM software.

Keywords

flat reconstruction, market value, market rent, investment, apartment building, valuation, appreciation

OBSAH

1. ÚVOD.....	10
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	11
2.1 Základní pojmy používané v oceňování nemovitých věcí	11
2.1.1 Nemovitá věc	11
2.1.2 Pozemek.....	11
2.1.3 Parcela.....	12
2.1.4 Stavba.....	12
2.1.5 Budova	13
2.1.6 Jednotka	13
2.1.7 Bytový dům.....	13
2.1.8 Byt.....	13
2.1.9 Příslušenství bytu.....	13
2.1.10 Dispozice bytu	14
2.1.11 Podlaží	14
2.1.12 Místnost	14
2.1.13 Obytná místnost	14
2.2 Oceňování v ČR	15
2.2.1 Cena a hodnota.....	15
2.2.2 Cena obvyklá	16
2.2.3 Cena zjištěná	18
2.2.4 Cena pořizovací	18
2.2.5 Cena reprodukční.....	19
2.2.6 Tržní cena	19
2.2.7 Tržní hodnota.....	19
2.2.8 Věcná hodnota	20
2.2.9 Výnosová hodnota	20
2.3 Potřeba oceňování nemovitých věcí.....	21
2.3.1 Oceňování bytu.....	21
2.3.2 Nákladová hodnota	22
2.3.3 Porovnávací hodnota.....	23
2.4 Byt jako investice	25
2.5 Rekonstrukce bytu	25
2.5.1 Bytové jádro.....	25
2.5.2 Koupelna a WC.....	26

2.5.3 Kuchyň.....	26
3. METODIKA A CÍL	27
4. VÝSLEDKY A DISKUZE	29
4. 1 Dolní Bukovsko.....	29
4.2 Popis bytu k ocenění.....	31
4.3 Postup ocenění jednotlivými metodami	32
1. metoda – Určení obvyklé ceny před a po rekonstrukci	32
2. metoda – Porovnání nákladů na rekonstrukci s cenou obvyklou po rekonstrukci	35
3. metoda – Výpočet obvyklého nájemného.....	37
4.4 Shrnutí výsledků.....	41
5. ZÁVĚR	42
6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	43
7. PŘÍLOHY	46

1. ÚVOD

Dnešní moderní doba nám nabízí nepřehledné množství možností v různých ohledech a v otázce bydlení tomu není jinak. Možná právě tato široká škála eventuálních příležitostí nám znesnadňuje konečné rozhodování. Tato diplomová práce se zabývá problematikou zhodnocení bytu rekonstrukcí, po níž byla i pojmenována. Mohla by být alespoň částečným pomocníkem pro člověka, který se o budoucím bydlení rozhoduje. V této práci je na konkrétním příkladu ukázáno a demonstrováno, pomocí různých metod ocenění, jak renovace starého bytu ovlivňuje jeho hodnotu. Vzhledem k tomu, že se jedná pouze o jeden vzor bytu, nelze tuto práci brát zcela dogmaticky, jelikož trh s nemovitostmi ovlivňuje velké množství faktorů. Je tedy třeba přistupovat ke každé z nemovitostí zcela individuálně. Tato práce však může čtenáři dát impuls k zamyšlení se ohledně této problematiky, a tudíž mu pomoci lépe se rozhodnout v otázce vlastního bydlení.

Jak již bylo zmíněno, vliv rekonstrukce byl zkoumán pomocí tří různých metod – výpočtem ceny obvyklé a výpočtem obvyklého nájemného, oboje před rekonstrukcí a po ní, a také srovnáním nákladů na renovaci s novou cenou obvyklou pro posouzení zdařilosti rekonstrukce. Následně byly tyto zjištěné skutečnosti okomentovány a porovnány.

Protože jsem v obdobném bytě s původním umakartovým jádrem vyrostla, uvědomuji si jisté výhody i nevýhody, které bydlení v takovémto bytě má. Považuji však za důležité uvědomit si, že není možné do nekonečna podporovat výstavbu nových bytových domů, ale spíše se zaměřit na rekonstrukci starších, již postavených, budov, bude-li to jen trochu možné.

2. LITERÁRNÍ REŠERŠE

2.1 Základní pojmy používané v oceňování nemovitých věcí

2.1.1 Nemovitá věc

Pojem „nemovitá věc“ je používán od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. Dříve byl používán pojem „nemovitost“, definován byl v § 119 občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb.)

Nový občanský zákoník nám říká, že:

- 1) Věci jsou movité a nemovité.
- 2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Stavby a pozemky byly přitom samotnými věcmi. Nový občanský zákoník přijal zásadu, že stavba je součástí pozemku (s některými výjimkami, zejména pokud k datu účinnosti nového občanského zákoníku měly stavba a pozemek odlišného vlastníka):

§498 – Nemovité a movité věci

(1) Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá (Bradáč, 2016).

2.1.2 Pozemek

Pozemek je individualizovaná část zemského povrchu, bez ohledu na to, jakým substrátem je pokryta (zemědělská půda, zastavěná plocha, vodní toky) (Heřman, 2005).

Pozemek je charakterizován v § 2 zák. č. 256/2013 Sb. jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.

2.1.3 Parcela

Heřman (2005) objasňuje, že parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří; pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou. Výměra parcely je vyjádření plošného obsahu pozemku do zobrazovací rovin v plošných metrických jednotkách, tj. v čtverečných metrech. Velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku. Výměra parcely je vyjádřena plošným obsahem průmětu pozemku do vodorovné roviny v plošných metrických jednotkách (zaokrouhluje se na celé čtvereční metry). Podle jejího umístění se nachází buď v zastavěné části obce (v intravilánu) nebo mimo ni (v extravilánu). Pro její určení jsou velmi důležité údaje o jejím využití (kultuře).

Samostatnými parcelami mohou být např.:

- zastavěné plochy a nádvoří s obytnými nebo hospodářskými budovami,
- osamoceně stojící budovy,
- všechny druhy komunikací.

2.1.4 Stavba

Dle § 2 zák. č. 183/2006 Sb. se stavbou rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.

Změnou dokončené stavby je:

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.

Změnou stavby před jejím dokončením se rozumí změna v provádění stavby oproti jejímu povolení nebo dokumentaci stavby ověřené stavebním úřadem, nebo autorizovaným inspektorem.

2.1.5 Budova

Budovou se pro účely zákona č. 256/2013 Sb., rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.

2.1.6 Jednotka

Dle § 1159 zák. č. 89/2012 Sb., jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

2.1.7 Bytový dům

Podle § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., je bytový dům takový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

2.1.8 Byt

Bytem můžeme nazývat podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., soubor místností, popřípadě jednu místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny.

Byt musí mít obytný prostor, vlastní uzavíratelný vstup, předsíň, prostor pro vaření, pro uskladnění potravin, pro tělesnou hygienu a pro umístění záchodové mísy. Rozsah a druh vybavení jednotlivých prostorů musí odpovídat velikosti bytu (Bradáč a kol., 2007).

2.1.9 Příslušenství bytu

Bradáč (2016) vysvětluje, že příslušenství bytu tvoří vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly užívány s bytem, jako jsou např. předsíň, komory, záchody, neobytné kuchyně a haly, koupelny, sklepy, půdy (jejich vymezené části). Toto příslušenství není samostatným předmětem právního vztahu; jejich užívání je akcesorickou součástí příslušného právního vztahu, např. nájmu bytů nebo nájmu nebytových prostor. Příslušenství může být buď samostatné (pro jednotlivý byt), nebo společné více bytům. Příslušenství bytu nezahrnuje tzv. společné prostory domu.

2.1.10 Dispozice bytu

Dispoziční řešení bytu se označuje jako 1+0, 1+kk, 1+1, 2+k, 2+1, atd. První číslo odpovídá počtu obytných místností, druhé číslo označuje samostatnou kuchyň. Zkratkou „kk“ je označován kuchyňský kout.

1+0 byt o jedné místnosti s příslušenstvím, kuchyň řešena improvizovaně – například elektrický vaříč na skříňce

1+kk obytná místnost s kuchyňským koutem, koupelna, předsíň

1+1 jedna obytná místnost, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň

2+kk dvě obytné místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, koupelna, předsíň

2+1 dvě obytné místnosti, samostatná kuchyň, koupelna, předsíň

3+kk tři obytné místnosti, z nichž v jedné je kuchyňský kout, koupelna, předsíň

3+1, 4+kk, atd. analogicky dle předchozího

Garsoniéra je původní označení pro byt o jedné místnosti, ve které se spalo, odpočívalo, pracovalo, stolovalo, vařilo i vykonávala osobní hygiena. V dnešní době, kdy má každý byt vlastní hygienické zařízení, bývají tímto názvem označovány byty 1+0 a 1+kk (www.estav.cz).

2.1.11 Podlaží

Norma ČSN 73 4301 definuje podlaží jako část stavby vymezenou dvěma následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu. Rozlišuje se podlaží nadzemní a podzemní.

2.1.12 Místnost

Podle vyhlášky č. 268/2009 Sb. se místností rozumí prostorově uzavřená část stavebního díla, vymezená podlahou, stropem, nebo konstrukcí krovu a pevnými stěnami.

2.1.13 Obytná místnost

Vyhláška č. 268/2009 specifikuje obytnou místnost jako část bytu, která splňuje požadavky předepsané touto vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m². Kuchyň, která má plochu nejméně 12 m² a má zajištěno přímé denní světlení, přímé větrání a vytápění s možností regulace tepla, je

obytnou místností. Pokud tvoří byt jedna obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m², u místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m.

2.2 Oceňování v ČR

V podmínkách ČR se lze setkat se dvěma typy oceňování nemovitostí, a sice

- s oceňováním, jehož výsledkem je cena zjištěná dle cenového předpisu, které bývá označováno jako administrativní či úřední, a
- s „tržním“ oceňováním, jehož výsledkem většinou bývá tržní hodnota, nicméně v jeho rámci se lze setkat občas s výsledky, které mohou představovat i jiné typy hodnot.

Současná česká legislativa pojem tržní hodnota nezná, někteří odborníci však tvrdí, že v ČR je jejím synonymem obvyklá cena, jejíž definice je uvedena v zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku (Zazvonil, 2012).

Tento fakt by měl být upraven, jak uvádí článek (www.danovky.cz), novelou zákona o oceňování majetku. Novela by měla do českého právního řádu zavést definici tržní hodnoty. Sloužit by měla jako náhradní způsob oceňování v případech, kdy není zcela vhodné nebo nelze použít ocenění podle ceny obvyklé. Tento způsob se využije zejména v případech, kdy nelze pro stanovení obvyklé ceny zjistit kupní ceny srovnatelných věcí vzhledem k jedinečnosti této věci nebo z důvodu, že se s ní v dané lokalitě a čase zatím neobchodovalo. Tržní hodnotu představuje odhadovaná částka, za kterou bude s největší pravděpodobností možné danou věc směniti k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku na volném trhu po náležitém marketingu.

2.2.1 Cena a hodnota

Jak zmiňuje Dušek (2010), naše zákonodárství v mnoha případech prakticky nerozlišuje mezi pojmy cena a hodnota. Splývání pojmů cena a hodnota je rozšířené také mezi laickou i odbornou veřejností v tuzemsku.

Z ekonomického hlediska představují nemovitosti statek, jehož hodnota je dána základními vlastnostmi nemovitostí:

1. schopností přinášet užitek,
2. omezeným množstvím tohoto statku.

Užitek nemovitosti vlastníkům přinášejí buď přímo, tedy tak, že vlastníci pozemek samo stavebně nebo jinak využijí, resp. že sami užívají stavbu ve svém vlastnictví např. k bydlení či svojí výrobní nebo jiné podnikatelské činnosti, anebo nepřímo. V takovém případě pozemek, resp. stavbu dále pronajímají a užitek čerpají zpravidla formou nájemného hrazeného nájemcem.

V případě pozemků platí, že jejich množství je konečné, limitované velikostí povrchu naší planety. Základní charakteristikou nemovitostí je nemožnost jejich přemístění tak, aby zároveň nedošlo k jejich zániku. Vzhledem k tomu je množství pozemků omezeno zároveň v rámci menších území (např. hranicemi států měst apod.) Stavba, jakožto produkt lidské práce, takto přímo omezena není. Proto ale, aby mohla vzniknout, je třeba aby byla postavena na nějakém pozemku (pouze výjimečně může vzniknout jedna stavba na druhé) a omezenost množství pozemků tak spoluurčuje omezenost množství staveb.

Štefan (2003) souhlasí, že termíny cena a hodnota se často zaměňují. Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou, nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna a může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

V zákonu č. 526/1990 Sb., o cenách, je k pojmu „cena“ uvedeno:

§1 (2) Cena je peněžní částka

- a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle §2 až 13 nebo,
- b) zjištěná podle zvláštního předpisu (zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než prodeji.

2.2.2 Cena obvyklá

Tato cena byla původně nazývaná „cena obecná“. Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Obvykle se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí nejsou, je třeba použít náhradní metodiku.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. existují následující druhy cen, respektive metod jejich zjištění pro úřední účely:

§2- Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

(4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen (Bradáč, 1998).

2.2.3 Cena zjištěná

Cena zjištěná je v současnosti většinou posuzována dle zákona č. 151/1997 Sb. a na něj navazujících prováděcích vyhlášek. V takových případech je celý postup výpočtu zjištěné ceny podřízen mechanismům a algoritmům příslušných právních norem a nemá smysl diskutovat o chybě či přesnosti výsledku. Veškeré znalosti a dovednosti hodnotitele jsou soustředěny k bezchybnému dodržení normou předepsaného postupu, nikoliv na výsledek, který mu může být v podstatě lhostejný. Znalce zjišťujícího úřední cenu nemovitostí tak nic nenutí, aby sledoval dění na trhu – analýza příslušného segmentu trhu u úředního pojetí odpadá, neboť je v latentní podobě obsažena v datech, která jsou součástí cenového předpisu, a která byla předpřipravena příslušnými institucemi údajně na základě statisticky získaných dat, takže reflexe trhu je zajištěna automaticky při splnění podmínky dodržení všech ustanovení příslušné vyhlášky (Zazvonil, 2012).

2.2.4 Cena pořizovací

Též cena historická, je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u staveb cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb. je definován §25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“) (Bradáč, 1998).

2.2.5 Cena reprodukční

Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, kdy jsou detailně rozepsány jednotlivé práce a materiál, jejich množství (výměry) a ceny za jednotku. Mírné zjednodušení představuje ocenění za pomoci agregovaných položek. Vzhledem k tomu, že se jedná o odhad ceny, nikoliv přesné stanovení, se nejčastěji tato cena zjišťuje za pomoci technicko – hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod. podobných objektů (Bradáč, 1998).

2.2.6 Tržní cena

Cena tržní je skutečná cena, která při koupi a prodeji vznikla v určitém čase na konkrétním trhu, odpovídá ceně obvyklé (Heřman, 2005).

2.2.7 Tržní hodnota

Jak zmiňuje Mařík (2011), tržní hodnota, podle mezinárodních profesních organizací odhadců majetku IVSC, je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejechtivým prodávajícím při transakci mezi samotnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně a bez nátlaku. Tržní hodnotu, jak píše Zazvonil (1996), nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů, jsou to především:

- politicko-správní vlivy (územní plánování, stavební úřad, daňová politika, životní prostředí),
- ekonomické vlivy (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, možnosti financování, inflace...),
- sociálně-demografické vlivy (velikost rodin, vývoj populace, životní styl, vzdělání...),
- fyzikální vlivy (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, sousedé, doprava, vybavení, životní prostředí, stáří staveb).

Termín tržní hodnota bývá veřejností obecně chápán jako jakákoliv výslednice vzniklá působením volného trhu. Je zřejmé, že pro účely oceňování je nutná nepoměrně vyšší precizace tohoto pojmu. Definice tržní hodnoty v rozličných systémech je však charakteristickým příkladem terminologické zmatečnosti a rozdílného chápání některých aspektů pojmání na první pohled zdánlivě

jednoznačného pojmu. Pojem tržní hodnota patří k nejrozšířenějšímu pojmu v terminologii oceňování. Byla definována různými autory a subjekty sice podobně, nikoli však identicky (Heřman, 2005).

Zazvonil (1996) ještě doplňuje, že tržní hodnota je reakcí na tržní prostředí, do kterého prodávající a kupující vnášejí společné cenové mechanismy. Tržní prostředí vytváří trh, který reprezentuje oblast, na němž se názory na hodnotu střetávají.

V tržním prostředí působí komplexně rozsáhlá škála nejrůznějších cenotvorných stimulů, které při tržním oceňování je třeba vyhledat, definovat, analyzovat, stanovit jejich váhu v závislosti na tom, do jaké míry jsou přijímány trhem s nemovitými věcmi a podle toho je pak následně promítnout do ocenění. Znalost situace na trhu s nemovitými věcmi je tedy základním předpokladem, který je nezbytný k odhadu tržní hodnoty nemovité věci.

2.2.8 Věcná hodnota

Věcná hodnota, též „substanční hodnota“, dle právního názvosloví „časová cena“ věci, - reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci (Bradáč, 1998).

2.2.9 Výnosová hodnota

Výnosová hodnota nemovitosti se určuje jako součet diskontovaných očekávaných budoucích čistých příjmů z jejího pronájmu. To, že jsou příjmy diskontované, znamená, že jsou na základě diskontní sazby upraveny na současnou hodnotu (Hálek, 2009).

Z čistého zisku se pak výnosová hodnota (cena) vypočte podle vzorce

$$\text{Výnosová cena } C_v = \frac{\text{zisk z nájmu nemovitosti za rok (roční nájemné)}}{\text{úroková míra (míra kapitalizace) v \%}} \times 100 \%$$

Vztah platí jen za předpokladu, že uvažované příjmy budou v budoucích letech konstantní a že budou dosahovány po dlouhou dobu (Bradáč, 1998).

Pro administrativní ocenění nemovitosti je kapitalizační míra určena v prováděcí vyhlášce č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/ 2008 Sb., kterou se

provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Výnosová hodnota vyjadřuje souhrnně hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby, pozemku a příslušenství, to znamená, že není stanovena za jednotlivé součásti (Hálek, 2009).

2.3 Potřeba oceňování nemovitých věcí

Úlohou ocenění majetku je stanovit jeho tržní hodnotu, jinak řečeno kvalifikovat a následně kvantifikovat užitečnost majetku v ekonomickém systému. Užitečnost majetku může mít vztah k nákladům, s nimiž byl majetek vytvořen (nákladová metoda), stejně tak může mít vztah k výnosům, které vlastnictví majetku přináší (výnosová metoda), nejčastěji a obvykle i nejlépe ji ale lze určit porovnáním s jinými obdobnými majetky, jejichž cena je známa (porovnávací metoda).

Každá teorie, pokud nemá být pouhou hrou se slovy nebo „uměním pro umění“, musí mít svoji praktickou aplikaci – tedy vedle základní, všeobecně platné teorie musí existovat alespoň jedna, obvykle ale více konkrétních aplikací. Nejčastěji aplikovanou teorií oceňování jsou různé nástroje cenové dokumentace a argumentace (Ort, 2017).

Odhady jsou vyžadovány mimo jiné pro účely ručení nemovitým majetkem při poskytnutí půjčky bankou. Požadavky peněžních ústavů na druh ocenění se různí: některé banky chtějí odhad podle vyhlášky, jiné chtějí u budov stanovit reprodukční cenu (náklady na postavení budovy v současné době, snížené o přiměřené opotřebení), další pak cenu stanovenou z výnosů (Bradáč, 1998).

2.3.1 Oceňování bytu

Byt stejně jako jakákoliv stavba musí především splňovat podmínky stavebního povolení a splnit požadavky na bydlení. Ty jsou stanoveny jednak normami, především normou ČSN 73 4301 Obytné domy, a zároveň odpovídat požadavkům na bytový standard. Protože se byty již staly předmětem směny, je jasné, že při jejich prodeji nebo koupi hledá zájemce naplnění svých představ o bydlení, jako je atraktivita lokality, dopravní podmínky okolí a infrastruktura a v neposlední řadě i cena. Obvykle atraktivita polohy většinou nezaručuje i kvalitu provedení, protože jde většinou o bytové domy ve středu měst, dříve postavené, a tedy s obtížně upravitelným standardem. Ceny bytů jsou pak tedy poplatné těmto privilegiím a rozdíly v nich se promítají do cenových rozpětí, která jsou mnohdy až násobná.

Stejně jako u jiných staveb je i u bytů nutné stanovovat cenu podle účelu k jakému má být použit. Lze i zde hovořit o ceně administrativní (podle cenového předpisu), která je nutná pro potřeby daňové, poplatkové, případně pro jiné potřeby státní správy, jiná je přirozeně pro přímou směnu (prodej nebo koupě). I zde je pro ocenění nutno vycházet ze základních typů ocenění, a to:

- nákladové hodnoty,
- porovnávací hodnoty.

Byty se přirozeně pořizují jednak koupí, jednak výstavbou. Rozdíl mezi cenou výstavby a cenou pořízení koupí je v podstatě marží firem, které se zabývají výstavbou domů ať rodinných nebo činžovních pro účely prodeje nebo pronájmu. Pokud se výstavbou pořizuje bydlení jen pro potřebu rodiny, je logicky přímá výstavba bez zprostředkování levnější (Kokoška, 2000).

Postup při ocenění bytu za účelem stanovení ceny obvyklé není závazným způsobem upraven. Převážně se pro stanovení směnné hodnoty využívá metody porovnávací. Jako podpůrné metody lze využít i ocenění podle cenového předpisu, nákladový způsob ocenění nebo výjimečně výnosový způsob. Ocenění bytu výnosovým způsobem není zcela vhodné. Jednotlivé byty se zpravidla primárně nenakupují za účelem pronájmu, ale pro vlastní potřebu bydlení. Cena jednotlivého bytu bývá často vyšší, než by odpovídalo jeho výnosové hodnotě. Výnosový způsob je vhodný pro ocenění celého bytového domu či souboru bytů (Kledus, 2019).

2.3.2 Nákladová hodnota

Postupy při aplikacích nákladového přístupu se obvykle odvíjejí od dvou hlavních činností, které v drtivé většině případů je nutno provést. Jsou to:

- odhad výše pravděpodobných nákladů, které by bylo třeba vynaložit, aby vznikly nemovitosti oceňovaným podobné a
- tyto náklady případně snížit o znehodnocení, zejména jde-li o nemovitosti již používané (Zazvonil, 2012).

Kledus (2019) píše, že princip této metody vychází z jednoduché úvahy a to, že racionálně uvažující kupující za věc, která je opotřebená, nezaplatí víc, než by zaplatil za porovnatelnou věc novou.

Princip výpočtu spočívá v tom, že se pro posuzovanou věc stanoví hodnota výchozí v korunách českých. Výchozí hodnota je určena peněžitou částkou, z kterou by bylo možno danou věc pořídit (koupit) k datu ocenění jako novou. Takto stanovená částka se pak sníží o částku odpovídající opotřebení věci.

Stupeň opotřebení (amortizace) se vyjadřuje v procentech a vyjadřuje snížení užitečných vlastností oproti stavu výrobku bezvadného nového. Technický stav stavby se vyjádří podle vztahu $th = 100 - o$ a v procentech vyjadřuje zbytek užitečného života věci v porovnání s věcí novou a její prognózovanou životností.

Částka odpovídajícího opotřebení věci O (Kč) se vypočte podle vztahu

$$O = H_{VÝCH} * o / 100.$$

Hodnota nákladová $H_{NÁKL}$ se vypočte podle vztahu:

$$H_{NÁKL} = H_{VÝCH} - H_{VÝCH} * o / 100,$$

resp. po úpravě

$$H_{NÁKL} = H_{VÝCH} * (100 - o) / 100$$

nebo přímo dle vztahu

$$H_{NÁKL} = H_{VÝCH} * th / 100 \text{ (Kledus, 2019).}$$

2.3.3 Porovnávací hodnota

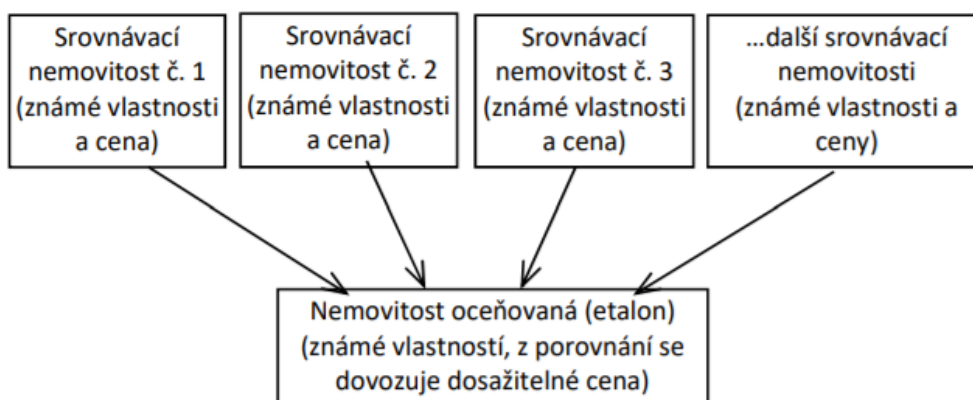
Zazvonil (2006) objasňuje, že porovnávání neboli komparace je analytický proces, při němž se na hledaný parametr posuzovaného subjektu usuzuje na základě známých parametrů subjektů obdobných, podobných či shodných. Je založeno na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů ve většině parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající. Protože v případě nemovitostí o plnou shodu v žádném případě nemůže jít vzhledem k jejich jedinečnosti a neopakovatelnosti, vyplývající z nepřemístitelné polohy, lze v tomto zvláštním segmentu trhu porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě, neboť absolutní shodnost je již předem vyloučena. Využití principu porovnání pak spočívá v zohlednění kvalitativních a kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.

Na uplatnění principů porovnávání v souvislosti s tržním oceňováním nemovitostí lze nahlížet ve dvou hlavních rovinách, a sice:

- jako na jeden z hlavních obecných principů využívaných při oceňování v nejrůznějších dílčích situacích, nebo
- jako na jeden ze tří základních přístupů užívaných při hledání tržní hodnoty (Zazvonil, 2006).

Při použití metody přímého porovnání se postupuje takto:

- 1) Vyhledají se nemovitosti, které jsou porovnatelné s nemovitostí oceňovanou a pro které jsou známé i dosažené prodejní, popřípadě alespoň nabídkové ceny. Přiměřeně se zjistí jejich vlastnosti a údaje se zpracují do databáze.
- 2) Stanoví se kritéria pro porovnávání, přičemž etalonem pro porovnávání jsou vlastnosti oceňovaného objektu a jeho okolí.
- 3) Každá nemovitá věc z databáze se porovná s nemovitou věcí oceňovanou a rozdíl užitných hodnot se vyjádří koeficientem odlišnosti, kterým se upraví známé prodejní ceny nemovitých věcí v databázi porovnatelných objektů.
- 4) Dosažitelná cena oceňovaného objektu (hodnota porovnávací) se dovodí za zpracování souboru upravených cen porovnatelných objektů (Kledus, 2019).



Obr. č. 1 Schéma metody přímého porovnání (Kledus, 2019)

2.4 Byt jako investice

Investice obecně je plánované odložení momentální spotřeby do budoucna, u níž se předpokládá přeměna na budoucí výnosy nebo peněžní příjmy během určitého časového období. Nemovitosti, především byty, představují dobrou investici, pokud porovnáme riziko, výnos a likviditu. Důvodem, proč investovat do nemovitostí je fakt, že návratnost jiných investic je v dnešní době značně rizikovější. Investice do nemovitostí a následně koupě vlastního vysněného bydlení financovaná výnosem z pronájmu se v současnosti jeví jako jedna z nejlepších investičních příležitostí (Kropáčková a kol., 2017).

2.5 Rekonstrukce bytu

Barták (2000) píše, že v současné době je jedno z nejčastějších úprav bytů v panelových domech náhrada stávajícího bytového jádra, odstraňování a budování nových příček, vybavování novými zařizovacími předměty a jiné. Aby byl výčet ucelený, musíme k němu ještě přiřadit další činnosti, které souvisejí s kompletací interiéru. K nim patří zejména úpravy kuchyní, provedení nových podlah, náhrady dveří a oken (otvorových výplní), oblíbené úpravy lodžii a úpravy povrchů stěn, respektive stropů.

2.5.1 Bytové jádro

Stěny jádra bývají z dřevotřísky, orlenu, umakartu apod. a kromě jiného nevyhovují z hlediska hygieny. Například zařizovací předměty byly dodávány co nejlevnější. Toto se posléze projevilo v důsledku používání. Snaha o minimalizaci investičních nákladů se odrazila i v rozvodech pro elektroinstalace, kdy byly použity vodiče s hliníkovým jádrem (Barták, 1999).

Při renovaci bytového jádra existují dva základní způsoby řešení. První variantou je vyzdění, které je poměrně náročné, avšak těší se oblibě. Nevýhodou tradičního způsobu zděním z cihel je velká hmotnost, větší pracnost, sekání rozvodů a provádění omítek i pod obklad. Výhodou cihel je vyšší nosnost při zavěšení umyvadla, umístění závěsného WC apod. Zbývající stěny mohou být vyzděny pouze z příčkových. Na stěnu se dají dále použít pórobetonové tvárnice, bloky ze sádry, styrobetonu, heraklitu a jiné. Vůbec nejlepší je použít pórobetonové příčkovky (např. Hebel, Ytong, Ypor), které jsou určeny pro tzv. přesné zdění. Pro zdění jádra

jsou vhodné příčkovky v rozměrech 75 mm, 100 mm, 115 mm, 125 mm, eventuálně i 150 mm.

Druhou možností je suchá montáž např. ze sádkartonu, sádko vlákna, kaširovaného polystyrenu apod. výhodou je rychlost montáže, minimalizace zatížení nosných konstrukcí a ideálně rovný podklad pro obklady. Za nevýhodu lze považovat nižší nosnost, kdy při potřebě zavěšení umyvadla je třeba vložit výztužné profily. Další nevýhodou je i nepatrně vyšší cena (Barták, 1999).

2.5.2 Koupelna a WC

Většina původních „panelákových“ koupelen jsou spoře vybavené místnůstky, které současným trendům bydlení nevyhovují. Mnoho bytů má ještě původní umakartová jádra se starými typy umyvadel a van, s neúspornými armaturami, jejichž stav je většinou neutěšený až havarijní. Také větrání a vytápění je v těchto prostorách nedostatečné, v důsledku čehož vznikají plísně. Zvuková izolace stěn, podlah i rozvodů neodpovídá současným měřítkům a estetické již také nejsou.

Při rekonstrukci koupelny a WC je nejběžnějším materiálem používaným pro umyvadla, bidety, záchodové mísy apod. sanitární (zdravotní) keramika, s bílou nebo barevnou glazurou. Koupelnový nábytek, a především materiály k jeho výrobě, je třeba pečlivě vybírat vzhledem k vlhkému, někdy i mokrému, prostředí (Lhotáková, Čechová, Trnková, 2014).

2.5.3 Kuchyň

V současnosti platí, že kuchyně bývá místem, kde se nejčastěji setkává celá rodina. Problémem však je nedostatek místa. Někdy si tedy musíme pomoci přiřazením přilehlých prostorů. Kuchyň musí zajišťovat maximální pracovní a odkládací plochu. Oblíbený je také pult pro rychlou snídani, svačinu či večeři.

Pracovní plocha (případně plocha s dřezem) by měla být přímo osvětlována denním světlem, protože boční denní osvětlení šetří naše oči. Kuchyň by neměla mít více než dvoje dveře. Při úpravách je třeba přizpůsobit rozvody vody, plynu, elektřiny a odpady. A to takovým způsobem, aby byla umožněna dodatečná instalace např. myčky nádobí nebo jiných spotřebičů s velkým příkonem. Dále bychom měli myslet na dostatečný počet elektrických zásuvek a na osvětlení pracovních ploch. Zajištění odsávání par je i v případě, že sporák umístíme blízko okna, nezbytné (Barták, 2000).

3. METODIKA A CÍL

Ve své práci jsem se zaměřila na jeden konkrétní byt, který byl rekonstruován svépomocí. Za použití tří různých metod oceňování jsem zjišťovala, zdali u něj rekonstrukce proběhla zdařile a zda se majiteli vyplatila.

Nejprve jsem sbírala všechny dostupné informace o rekonstruovaném bytě, aby mé výsledky byly pravdivé a vypovídající. Dále bylo nutno sehnat pro první metodu dostatek relevantních vzorků bytů k porovnání. Hledání mi značně ulehčila funkce MoniT v softwaru Delta-NEM, která umožňuje najít různé typy nemovitostí i několik let do minulosti. Vzhledem k tomu, že se mnou vybraný byt nachází v malé obci, kde je pohyb nemovitostí na realitním trhu menší, bylo nutné využít porovnávací vzorky nabídkových bytů, které byly nabízeny v předchozích letech. S ohledem na skutečnost, že se jednalo o prodeje bytů v jiných letech, než byl zakoupen a rekonstruován mnou vybraný byt, byly ceny bytů vzorkových upraveny indexem nabídkových cen bytů, jenž je dostupný na stránkách Českého statistického úřadu, kde jsou zohledněny pohyby cen nemovitostí v průběhu jednotlivých čtvrtletí příslušných roků. V další metodě jsem se zaměřila na porovnání nákladů a nárůstu ceny obvyklé, abych zdařilost rekonstrukce buďto potvrdila, anebo ji vyvrátila. Poslední mnou použitá metoda spočívala ve výpočtu obvyklého nájemného před a po rekonstrukci, přičemž jsem si našla nabídky bytů k pronájmu v okolí do 20 km od mnou oceňovaného bytu. Touto metodou jsem také zjišťovala, za jak dlouho se majiteli investice do nemovitosti splatí a díky vzorkovým bytům jsem mohla opětovně verifikovat či popřít výhodnost investice. Přínosný byl i průzkum trhu v dané lokalitě, díky kterému jsem si mohla udělat lepší představu o potencionální konkurenci nabízených pronajímaných bytů.

Cílem mojí diplomové práce bylo zjistit, zdali se byt rekonstrukcí zhodnotil. Je zřejmé, že každý majitel, který se do renovace pustí ať už svépomocí či si byt nechá zrekonstruovat, chce docílit toho, aby jeho nemovitost nabyla na ceně, stala se na trhu s nemovitostmi lukrativnější a samozřejmě, je-li kupována cíleně k pronájmu, aby mu přinášela co nejvyšší výnos. Je tedy potřeba si ještě na začátku, před koupí samotnou, uvědomit a stanovit, kolik finančních prostředků je zájemce o bydlení schopen a ochoten investovat do budoucí nemovitosti. Z unáhleného jednání totiž snadno vznikne finanční pohroma, která bude v důsledku demotivující.

Já sama považuji otázku bydlení za velmi aktuální a domnívám se, že každý člověk, který aktivně hledá vlastní či pronajímané bydlení, by měl mít alespoň základní vědomosti ohledně této problematiky, protože bydlení je jednou ze základních potřeb současného člověka. Navíc může být investice do nemovitosti něčím, co jedince takřka doživotně sváže s určitým druhem závazku, kupříkladu hypotéka, jelikož většina z nás není schopna koupit nemovitosti financovat čistě ze svých zdrojů. Proto věřím, že je rozhodování se ohledně investice do nemovitosti tak důležité.

V dnešní době se navíc připojuje i potřeba bydlet hezky a kvalitně. Je to určitě do jisté míry způsobeno vlivem masových sdělovacích prostředků, které na nás denně chrlí informace ohledně převratných možností v renovaci bydlení, neustále nové technologické vymoženosti a jiné módní záležitosti. O to víc je třeba nepodléhat posledním trendům a unáhleným rozhodnutím a řídit se, pokud možno, zdravým rozumem, zkušenostmi lidí z oboru a svými finančními limity.

4. VÝSLEDKY A DISKUZE

4. 1 Dolní Bukovsko

Městys Dolní Bukovsko se nachází na severním okraji Třeboňské pánve v Jihočeském kraji a je vzdálen přibližně 25 km severně od Českých Budějovic. V obci je rozšířená občanská vybavenost. Najdeme zde poštu, obecní úřad, obchody, lékárnu, praktického lékaře, stomatologa, restauraci, knihovnu, kino, mateřskou a základní školu (www.dolnibukovsko.cz).

Obec ležící v nadmořské výšce 444 m. n. m., byla založena asi v 2. polovině 13. století a další zmínky o ní jsou z roku 1354, kdy patřila Rožmberkům. Na náměstí stojí raně gotický kostel Narození Panny Marie z doby asi po roce 1300 s věží nad zdvojeným triumfálním obloukem, v 19. století novogoticky upravený. Nachází se zde domy ve stylu lidového baroka: č.p. 61 na Jiráskově náměstí a č.p. 111 z roku 1847 ve Veselské ulici (David a kol., 2006).

Dle Malého lexikonu obcí má Dolní Bukovsko k 1.1.2020 1739 obyvatel. Do celkového počtu obyvatel se započítávají i lidé bydlící v osadách poblíž Dolního Bukovska. Spádovými oblastmi jsou: Bzí, Horní Bukovsko, Hvozdno, Pelejovice, Popovice, Radonice a Sedlíkovice.

Poblíž městysu vedou turistické trasy a cyklotrasy, které směřují převážně na Třeboňsko. Občanům je zde k dispozici sportovní areál, ve kterém jsou tenisové kurty s umělým povrchem, fotbalové a volejbalové hřiště. V letních měsících lze využít vodní nádrže ke koupání. V obci se konají také tradiční akce: například poutě - druhou neděli v červenci na Horním Bukovsku a druhou neděli v září v Dolním Bukovsku, v polovině června soutěž plavidel na rybníce, o letních prázdninách se koná Bukovské hudební léto – posezení s country kapelami ve sportovním areálu a první sobotu v září Bukovské setkání – soutěže hasičských družstev a setkání seniorů (David a kol., 2006).

Zástavba v Dolním Bukovsku je z velké části městská. Kromě již zmíněného gotického kostela Narození Panny Marie se dolnobukovské náměstí pyšní velkou secesní budovou školy. V původní školní budově z roku 1827 je dnes obecní úřad. Vesnická zástavba se nachází v postranních uličkách. Nenajdeme zde žádné typické blatské štíty ani jiné ozdoby typické pro Blata. Výjimkou je budova vedle školy, kde můžeme najít téměř neznatelnou štukovou výzdobu typickou pro severnější oblast,

jetelíček na stuze, který se vyskytuje velmi často v Klečatech a Zálší (www.selskebaroko.cz).

V roce 1876 v Dolním Bukovsku začala fungovat cihelna Heluz. Janem Řehořem zde byla postavena první žárová pec a z vytěžené hlíny byly vypáleny první cihly. Díky cihelně se začaly stavět domy, které přečkaly mnoho generací. Dále byly cihly využívány k rekonstrukcím venkovských usedlostí (www.heluz.cz). V roce 1927 byl do městečka zaveden vodovod a o dva roky později elektrický proud (Prokopová, 1997).

V 60. – 70. letech vyrostly poblíž cihelny čtyři panelové domy. V 70. letech byly vystavěny tři zděné bytové domy v ulici Luční a jeden v ulici Veselská. V 80. letech k zástavbě přibýly řadové domy v ulici Na Chobotě. Oblíbenost Dolního Bukovska roste i v posledních letech, což dokazuje výstavba nových rodinných domů po roce 2000 v ulici Luční u hřiště a výstavba satelitního městečka při výpadovce na Týn nad Vltavou, která se začala rozrůstat taktéž po roce 2000. Celkově nalezneme v Dolním Bukovsku převahu zástavby tvořenou spíše rodinnými domy a selskými usedlostmi, bytové domy panelové či zděné jsou zde spíše ojedinělým prvkem.

Obec Dolní Bukovsko leží v krajinně obklopené polnostmi a loukami, popřípadě lesním porostem. Na obyvatele tak působí příjemným dojmem, a to i díky zachování krajinného rázu. Zároveň však leží na strategickém místě, co se týče dojezdových vzdáleností do okolních větších měst – České Budějovice (30 km), Týn nad Vltavou (15 km), Veselí nad Lužnicí (12 km) nebo Soběslav (20 km). Trasu Dolní Bukovsko – České Budějovice spojují silnice III/14711 ve směru na Neplachov, dále pak silnice I/3 a silnice II/603 s napojením na dálnici D3 u exitu 118 Ševětín. Úsek Týn nad Vltavou – Dolní Bukovsko spojuje silnice II/147, která se následně napojuje na silnici I/3 a II/603 v tahu na Veselí nad Lužnicí. Silnice I/3 pak dále pokračuje do Soběslavi.

4.2 Popis bytu k ocenění

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 296/7, LV 996, se spoluvlastnickým podílem na pozemku parc. č. 395 v obci a katastrálním území Dolní Bukovsko, okres České Budějovice. Oceňovaná bytová jednotka č. 7 se nachází ve zděném bytovém domě, ve třetím nadzemním podlaží vlevo od schodiště. Celkově je v bytovém domě 9 jednotek, kdy v každém patře je dispoziční složení bytů: 1+1, 2+1 a 3+1. Okna oceňovaného bytu směřují na sever, východ a jih. Bytový dům leží v blízkosti sportovního areálu a objektu hasičské zbrojnice v okrajové části obce. Před domem je možnost pro zaparkování osobního automobilu, příjezd k domu je po zpevněné asfaltové komunikaci. Začátek výstavby tohoto bytového domu je datován k roku 1978, v roce 1981 byla stavba zkolaudována. Na domě proběhly úpravy v podobě výměny oken za plastová v roce 2000, nové vodovodní rozvody v roce 2006, zateplení domu včetně půdy, nová šlechtěná omítka domu a výměna balkonu v roce 2014.

Před rekonstrukcí

Byt s užitnou plochou 65 m², byl dispozičně řešen jako 3+1. Za vstupem byla prostorná chodba, z které byl přístup do dalších místností. Na pravé straně chodby se nacházely vestavěné skříně. Na levé straně po příchodu do bytu se nacházel vstup do kuchyně s jídelnou. Kuchyně byla vybavena klasickou kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem a digestoří. Další dveře po levé straně chodby vedly do koupelny vybavené vanou a umyvadlem, dále byl vstup do samostatného WC. Sociální zázemí bylo tvořeno umakartovým jádrem. Na konci chodby byl vstup do dvou samostatných pokojů. Vlevo pokoj, využívaný jako ložnice, vpravo pokoj, jenž byl rozdělen sádrokartonovou příčkou. V tomto pokoji byly dveře vedoucí na balkon. Podlahu tvořilo PVC linoleum a textilní podlahová krytina. Topení v bytě, stejně jako v celém domě, bylo ústřední, se společným plynovým kotlem na ohřev teplé vody. K bytové jednotce dále přináležela sklepní kóje, která se nachází v prvním podzemním podlaží. Byt byl udržován.

Po rekonstrukci

Byt má užitnou plochu 65 m², dispozičně je řešen jako 2+1. Za vstupem je prostorná chodba, z které je přístup do dalších místností. Na levé straně po příchodu do bytu se nachází otevřený průchod do jídelny a dále do kuchyně. Kuchyně je vybavena novou kuchyňskou linkou se spotřebiči – čtyřokruhovou sklokeramickou

varnou deskou, horkovzdušnou troubou a digestoří. Je zde dostatek úložných prostorů. Další dveře po levé straně chodby vedou do koupelny, kde je vana, sprchový kout, umyvadlo a topný žebřík, dále je vstup do samostatného WC, kde kromě závěsné toalety je i umyvadélko. Původní bytové jádro bylo při rekonstrukci demontováno, a na rozšířeném půdorysu bylo vyzděno nové. Na konci chodby je vstup do dvou samostatných pokojů. V pokoji vpravo jsou umístěny balkonové dveře vedoucí na balkon. Podlahovou krytinu v místnostech, kromě koupelny a WC, tvoří plovoucí podlaha. Topení v bytě, stejně jako v celém domě je ústřední, se společným plynovým kotlem na ohřev teplé vody. K bytové jednotce dále přináleží sklepní kóje, která se nachází v prvním podzemním podlaží. Byt je po celkové rekonstrukci.

4.3 Postup ocenění jednotlivými metodami

1. metoda – Určení obvyklé ceny před a po rekonstrukci

Stanovení ceny obvyklé před rekonstrukcí

Pro výpočet ceny obvyklé jsem si nejprve musela sehnat dostatečný počet vzorových bytů k porovnání a dále si určit koeficienty, kterými se výsledná cena obvyklá upraví.

Zvolila jsem následující koeficienty:

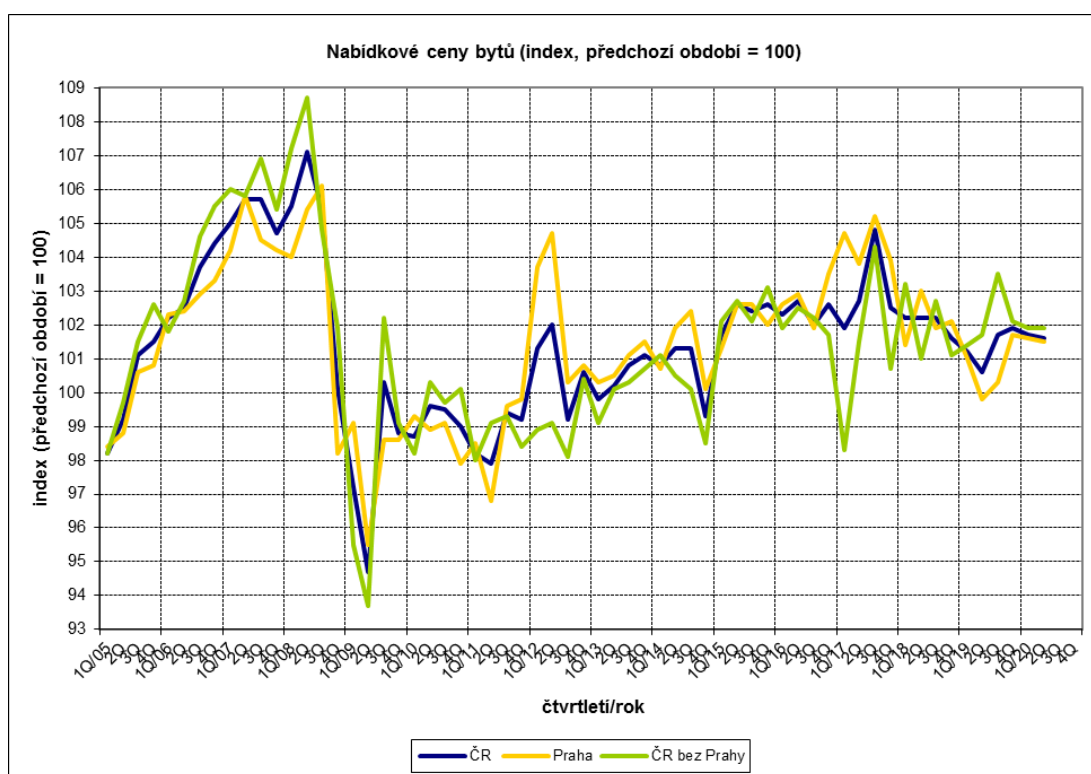
1. redukce nabídkové ceny, protože realitní kanceláře cenu uměle navyšují, aby mohly posléze poskytnout kupujícímu slevu;
2. poloha v obci, která určuje atraktivitu místa, kde se bytový dům nachází, vzdálenost od centra;
3. konstrukce, kde je zohledněno, zda se jedná o zděný nebo panelový bytový dům;
4. celkový stav, ve kterém se promítá stav bytu, stav bytového domu, případné rekonstrukce;
5. velikost, kde je zohledněna plocha bytu a jeho dispozice;
6. podlaží;
7. vlastní uvážení, kde se odráží subjektivní názor znalce.

Byty, které jsem vybrala pro určení obvyklé ceny porovnávací metodou, se všechny nacházejí v Dolním Bukovsku, byt č. 1 i ve stejné ulici jako mnou oceňovaný byt. V následující tabulce je stručný přehled velikostí bytů a nabídkových cen.

Byt k porovnání	Velikost [m ²]	Nabídková cena [Kč]
1	65	799 000,-
2	57	680 000,-
3	78	650 000,-
4	94	1 199 000,-
5	64	1 200 000,-

Tabulka č. 1 – Základní informace o vzorkových bytech

Vzhledem k tomu, že každý z bytů byl prodáván v jiném časovém období, bylo nutné přihlédnout k faktu, že meziročně dochází dlouhodobě k pohybu cen nemovitostí. Tento vývoj, ať už poklesu či růstu cen, sleduje Český statistický úřad, který vydává pro úpravu nabídkových cen vlastní graf, podle kterého jsem ceny náležitě upravila.



Graf č. 1 – Procentuální pohyb nabídkových cen v letech, zdroj: ČSÚ

V další tabulce jsou uvedeny příslušné koeficienty, které upravily výslednou cenu obvyklou. Tyto parametry jsem zadala do programu Delta - NEM.

Byt k porovnání	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Jednotková cena [Kč/m²]
1	0,95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	10 423,19,-
2	0,95	1,02	1,00	0,98	1,03	0,98	0,95	11 374,11,-
3	0,95	1,02	1,00	0,95	0,95	0,98	0,98	7 174,07,-
4	0,95	1,02	1,00	0,95	0,90	0,95	0,95	9 709,04,-
5	0,95	1,03	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	17 849,40,-

Tabulka č. 2 – Ocenění bytu před rekonstrukcí cenou obvyklou

Minimální jednotková cena: 7 174,07 Kč/m²

Průměrná jednotková cena: 11 305,96 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 17 849,40 Kč/m²

Stanovení ceny nemovitosti před rekonstrukcí dle ceny obvyklé porovnávací metodou:

734 890,00 Kč

Stanovení ceny obvyklé po rekonstrukci

Stejný postup jsem zvolila i pro stanovení ceny obvyklé po rekonstrukci.

Byt k porovnání	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Jednotková cena [Kč/m²]
1	0,95	1,00	1,00	1,15	1,00	1,00	1,12	14 875,42,-
2	0,95	1,02	1,00	1,20	1,03	0,98	1,15	16 859,59,-
3	0,95	1,02	1,00	1,15	0,95	0,98	1,12	9 925,03,-
4	0,95	1,02	1,00	1,10	0,90	1,00	1,12	13 951,35,-
5	0,95	1,03	1,00	1,20	1,00	1,00	1,15	25 647,83,-

Tabulka č. 3 – Ocenění bytu po rekonstrukci cenou obvyklou

Minimální jednotková cena: 9 925,03 Kč/ m²

Průměrná jednotková cena: 16 251,84 Kč/ m²

Maximální jednotková cena: 25 647,83 Kč/m²

Stanovení ceny nemovitosti po rekonstrukci dle ceny obvyklé porovnávací metodou:

1 056 370,00 Kč

2. metoda – Porovnání nákladů na rekonstrukci s cenou obvyklou po rekonstrukci

Další metodou, kterou jsem použila pro zjištění zdařilosti rekonstrukce, je započítání nákladů vs. nárůst ceny obvyklé.

Vzhledem k tomu, že byt byl předěláván svépomocí, byly výdaje na jeho rekonstrukci podstatně nižší, než by tomu bylo v případě odborného zásahu stavební firmy a jejích zaměstnanců. Dalším aspektem, který přispěl k poměrně nízké částce za renovaci celého bytu, byl dostatek času, který si majitel vyhradil. V neposlední řadě majiteli pomohla i možnost využívání slev a benefitů při nákupu materiálu a znalosti řemeslníků v jeho okruhu blízkých či v rodině.

Rekonstrukce bytu probíhala od června 2018 do prosince téhož roku, tedy přibližně sedm měsíců. Jelikož se majitel rozhodl provést kompletní renovaci celého bytu, bylo třeba nejdříve odstranit původní součásti bytu. Byla tedy stržena stará podlahová PVC, vysazeny všechny vnitřní dveře, strženy stropní polystyrenové kazety, odstraněny palubkové obklady chodby. Původní kuchyňská linka byla kompletně odvezena již předchozím majitelem. Dále byly vybourány vestavěné skříně, sádkartonová příčka v pokoji, která nebyla původní, ale byla dodělána předchozím vlastníkem (rozdělovala jeden velký pokoj na dva menší). Následně bylo kompletně demolováno umakartové jádro.

Postupným předěláváním byla lehce změněna dispozice bytu. Nově vznikl vstup do jídelny z chodby, protože prostor, kde byl původní vstup do jídelny, který vedl přes kuchyň, byl využit pro rozšíření koupelny. V dalším kroku byl zrekonstruován odvod vzduchotechniky, který byl doposud zcela nefunkční – zborcený a ucpaný. Následně byla nově vyzděna koupelna a samostatné WC, a to příčkovkami Ytong v tloušťce 100 a 75 mm, kdy širší příčkovky byly použity na stěnu sousedící s kuchyní, do které se následně ukotvily závěsné skřínky kuchyňské linky. U stropu v horní části této stěny bylo umístěno 10 kusů luxfer 19x19 cm

pro propustnost denního světla z kuchyně do koupelny. Dále byly obezděny dvě ocelové zárubně šíře 60 cm pro vstupní dveře do koupelny a WC. V rámci vyzdívání byl též umístěn a obezděn závěsný set WC. Instalátérem byl proveden rozvod studené a teplé vody v koupelně, WC a v kuchyni a dále i rozvod odpadů v těchto třech místnostech. Elektrikářem byly provedeny elektro rozvody od jističů až po rozmístění krabiček pro zásuvky a vypínače. Obkladačem byla obložena koupelna a WC včetně ukotvení vaničky sprchového koutu a vany. Staré malby byly ze všech stěn oškrabány a poté byly stěny nově vyštukovány. Odbornými pracovníky byla provedena montáž sádkartonových podhledů v celém bytě, v koupelně, kuchyni a na WC byly použity speciální desky odolné vlhku. Všechny stěny a stropy bytu byly následně několikrát bíle vymalovány. Vyjma koupelny a WC, zde již byla umístěna dlažba, byla ve zbylých místnostech položena plovoucí podlaha a provedeno její olištování. Pod vedením truhláře byla vyrobena a umístěna kuchyňská linka, do které byly umístěny spotřebiče (sklokeramická deska, horkovzdušná trouba a digestoř). Nakonec majitel provedl dokončovací práce (natření všech ocelových zárubní a jejich osazení novými dveřmi a klikami, dokončení elektroinstalace osazením zásuvek vypínačů a světel, zavěšování umyvadel do koupelny a na WC a pákových baterií, sestavení stěn sprchového koutu.

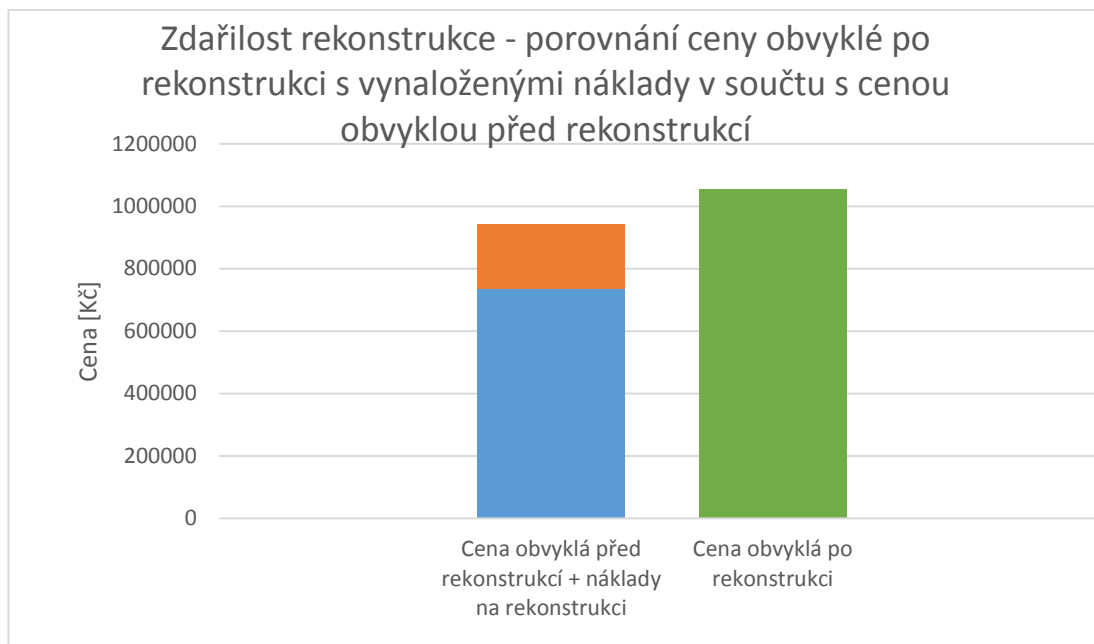
V následující tabulce jsou zobrazeny náklady, které majitel vynaložil při rekonstrukci bytu.

Kategorie	Částka [Kč]
Stavební úpravy	67 548,-
Koupelna + WC	65 423,-
Kuchyňská linka	42 958,-
Podlahy	14 432,-
Ostatní	14 696,-
CELKEM	205 057,-

Tabulka č. 4 – Náklady spojené s rekonstrukcí bytu

Cílem této metody bylo porovnat náklady, které byly vynaloženy na rekonstrukci bytu v součtu s cenou obvyklou před rekonstrukcí a cenu obvyklou po rekonstrukci, abych zjistila, jestli se rekonstrukce vyplatila či nikoliv. V grafu níže vidíme, že cena obvyklá před rekonstrukcí v součtu s náklady je nižší než cena obvyklá

po rekonstrukci. Lze tedy říci, že se majiteli rekonstrukce vydařila. Nárůst ceny činí 12,39 %.



Graf č. 2 – Posouzení zdařilosti rekonstrukce

3. metoda – Výpočet obvyklého nájemného

Poslední metodou, pomocí které jsem zkoumala výhodnost rekonstrukce bylo zjištění obvyklého nájemného v lokalitě. Tímto způsobem jsem zjistila, za jak dlouho se investice majiteli splatí. Protože právě z důvodu investice a příjmu z nájmu byl tento byt pořízen, považuji tuto metodu za nejzajímavější a věřím, že i majiteli nejlépe ukáže vhodnost či nevhodnost jeho investice.

I v tomto případě bylo nutno určit si koeficienty, abych získala obvyklé nájemné porovnávací metodou před a po rekonstrukci. Použila jsem tyto koeficienty:

1. lokalita, pro zvýšení či snížení ceny v závislosti na umístění bytového domu v obci;
2. dopravní dostupnost, která zohledňuje dostupnost veřejné dopravy;
3. vybavení, kde je zohledněna vybavenost bytu;
4. stav a konstrukce objektu, zde je zohledněna panelová/ zděná konstrukce a případné rekonstrukce na budově;
5. velikost, kde je zohledněna plocha bytu a jeho dispozice;
6. podlaží;

7. vlastní uvážení, kde se odráží subjektivní názor znalce.

Jelikož je Dolní Bukovsko malá obec, nesehnala jsem zde žádné vzorky pro porovnání nájemného. Hledala jsem tedy v okruhu do 20 km, do kterého spadají větší města jako například Veselí nad Lužnicí, Týn nad Vltavou, Soběslav, ale zařadila jsem sem i městyš Ševětín, který je Dolnímu Bukovsku podobný co do vybavenosti obce a počtu obyvatel. Navíc je v Ševětíně zájem o pronájem i prodeje bytů v posledních letech velký, zřejmě i díky tomu, že obec leží v klidné lokalitě, přitom však v dojezdové vzdálenosti od Českých Budějovic. Atraktivitu lokality zvyšuje i dálnice D3 spojující města Praha – Tábor – České Budějovice, u které byl v prosinci 2019 otevřen i úsek Borek – Ševětín. Dá se tedy předpokládat, že i další obce poblíž této dálnice porostou na oblíbenosti a lidé, kteří nechtějí bydlet přímo ve velkém městě, ale upřednostňují spíše klidnější, takřka venkovský život, budou vyhledávat lokality jako je právě Dolní Bukovsko. Přitom jim však nebude v místě bydliště chybět rozšířená vybavenost obce a budou v dojezdové vzdálenosti, například, za prací do okresních či krajského města.

V inzerátech realitních kanceláří, ale i přímých pronajímatelů, jsem hledala vzorky, které bych mohla použít pro výpočet obvyklého nájemného. Našla jsem byty různých velikostí, všechny měly však společné to, že prošly rekonstrukcí. Jejich majitel je tedy nepronajímal v původním stavu, eventuálně se jednalo o byty v novostavbě. Tyto stejné byty jsem použila pro výpočet obvyklého nájemného jak před rekonstrukcí, tak i po ní. Základní informace o vzorkových bytech jsem sepsala do tabulky níže.

Vzorek k porovnání	Lokalita	Dispozice bytu	Velikost bytu [m²]	Stav bytu	Cena měsíčního nájemného [Kč]
1	Veselí nad Lužnicí	3+1	64	po rekonstrukci	9 000,-
2	Soběslav	3+1	95	po rekonstrukci	12 000,-
3	Týn nad Vltavou	3+kk	63	po rekonstrukci	10 000,-
4	Ševětín	1+kk	35	novostavba	6 500,-
5	Ševětín	1+kk	36	novostavba	6 300,-
6	Ševětín	2+kk	40	novostavba	7 100,-
7	Veselí nad Lužnicí	1+1	43	po rekonstrukci	7 300,-

Tabulka č. 5 – Základní přehled informací o vzorkových bytech

V následující tabulce byly za pomoci koeficientů upraveny ceny, za které jsou v okolí Dolního Bukovska nabízeny byty k pronájmu tak, abych mohla určit částku, za kterou by býval mohl být byt pronajat ještě v době před rekonstrukcí.

Vzorek k porovnání	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Jednotková cena [Kč/ m²]
1	1,02	0,98	0,90	1,04	1,00	1,02	0,92	123,47,-
2	0,98	0,96	0,92	1,02	0,96	0,96	0,94	96,61,-
3	0,98	0,98	0,94	1,02	1,00	1,00	0,96	140,32,-
4	0,98	0,99	0,94	0,98	1,04	0,98	0,94	159,02,-
5	0,98	0,99	0,94	0,98	1,04	0,96	0,92	143,66,-
6	0,98	0,99	0,94	0,98	1,03	0,96	0,92	144,31,-
7	0,98	0,98	0,94	1,02	1,03	0,98	0,94	148,33,-

Tabulka č. 6 – Výpočet obvyklého nájemného před rekonstrukcí

Minimální jednotková cena: 96,61 Kč/m²

Průměrná jednotková cena: 136,53 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 159,02 Kč/m²

Základní cena obvyklého nájemného před rekonstrukcí je **8 870,- Kč**.

Následně jsem za použití stejných vzorků provedla výpočet obvyklého nájemného po rekonstrukci bytu.

Vzorek k porovnání	k1	k2	k3	k4	k5	k6	k7	Jednotková cena [Kč/m²]
1	1,02	0,98	1,00	1,04	1,00	1,02	1,05	156,57,-
2	0,98	0,96	1,02	1,02	1,02	0,96	1,02	123,49,-
3	0,98	0,98	1,00	1,02	1,02	1,00	1,00	158,60,-
4	0,98	0,99	1,02	0,98	0,98	0,98	1,04	179,89,-
5	0,98	0,99	1,02	0,98	0,98	0,96	1,00	159,67,-
6	0,98	0,99	1,02	0,98	0,98	0,96	1,00	161,95,-
7	0,98	0,98	1,02	1,02	1,02	0,98	1,00	169,56,-

Tabulka č. 7 – Výpočet obvyklého nájemného po rekonstrukci

Minimální jednotková cena: 123,49 Kč/m²

Průměrná jednotková cena: 158,53 Kč/m²

Maximální jednotková cena: 179, 89 Kč/m²

Základní cena obvyklého nájemného po rekonstrukci činí **10 300,- Kč**.

V poslední metodě bylo vypočteno obvyklé nájemné za pomoci techniky porovnání před a po rekonstrukci. Pokud by byl byt pronajat v původním stavu před rekonstrukcí, měsíční nájemné by činilo 8 870,- Kč, tedy cena obvyklá vypočtená před rekonstrukcí (734 890,-) by se majiteli splatila za 82,85 měsíců, tedy po 6 letech a 11 měsících. V druhém případě, kdyby byl byt pronajat po kompletní rekonstrukci za 10 300,- Kč měsíčně by se majiteli investice 939 947,- Kč vrátila za 91,26 měsíců, tedy po 7 letech a 8 měsících.

4.4 Shrnutí výsledků

Cílem práce bylo vyhodnotit, zdali byl byt pomocí rekonstrukce zhodnocen a zdali se renovace majiteli vyplatila. První metoda ukázala nárůst ceny obvyklé po rekonstrukci o 321 480,- Kč, výhodnost rekonstrukce tedy byla potvrzena. V dalším kroku, součtem vynaložených nákladů na rekonstrukci a ceny obvyklé před rekonstrukcí oproti nové ceně obvyklé, byla opětovně potvrzena výhodnost investice, neboť procentuální nárůst ceny činil 12,39 % (116 423,-Kč). V poslední metodě, za použití výpočtu obvyklého nájemného, byla výhodnost investice popřena, jelikož doba návratnosti vložené investice se v případě pronájmu po rekonstrukci bytu prodloužila o 9 měsíců oproti pronájmu bytu před rekonstrukcí. Bude-li však oceňovaný byt uvažován k pronájmu, je z praktického hlediska, po průzkumu místního trhu s nemovitostmi, velmi nepravděpodobné, že by byl skutečně pronajat, a tedy cena určená obvyklým nájemným byla reálně dosažena, jelikož podobné byty, které jsou v této lokalitě k pronájmu nabízeny, vždy prošly rekonstrukcí, anebo jsou to byty v novostavbách.

Dále je třeba přihlédnout i k názorům odborníků, kdy například architekt Jan Procházka říká: „Standardně vyjde celková rekonstrukce bytu o ploše 75 m² na 300 až 500 tisíc korun. Určitě je rozhodně snazší (levnější) rekonstruovat panelový byt, ale taková rekonstrukce ho asi výrazněji nezhodnotí. U starších cihlových domů bude rekonstrukce náročnější (finančně i organizačně), ale je tam určitá možnost zhodnocení“ (www.valuo.cz).

5. ZÁVĚR

Orientovat se v dnešní době na trhu s nemovitostmi je poměrně zálučná disciplína. Různé sdělovací prostředky tuto skutečnost pouze zhoršují, neboť podávají často zkreslené či neúplné informace. Rozhodnout se tedy pro koupi konkrétního bytu, pro jeho případnou rekonstrukci, její rozsah a způsob provedení, je zcela zásadní právě s ohledem na výslednou finanční stránku celé věci, kterou je nutné uvažovat už od samého počátku.

Mnou oceňovaný byt byl od počátku pořizován se záměrem jeho následného pronajímání a vzhledem k jeho stavu, byla rekonstrukce předpokládána. Její provedení formou svépomocí s ohledem na zachování přiměřené kvality realizace s předpokladem využitelnosti pro nájemní bydlení, bylo zvoleno s ohledem na udržení nižších výdajů na rekonstrukci, které se ukázalo v konečném bilancování jako efektivní. V absolutních číslech se sice nejedná o výrazně vysoké či dokonce násobné zhodnocení bytu, ale dá se předpokládat jeho dlouhodobá využitelnost ve smyslu pronajímání a v případě potřeby i prodeje se ziskem.

Tedy i přesto, že nebyla výhodnost investice do rekonstrukce oceňovaného bytu potvrzena všemi třemi použitými metodami, s přihlédnutím na další zjištěné skutečnosti si dovoluji tvrdit, že se majiteli vyplatila. Jednak se dá předpokládat, že se byt v budoucnu při případném prodeji, a to díky provedeným renovacím, prodá za vyšší částku, než která byla vynaložena na pořízení a následnou rekonstrukci bytu. Jednak i v případě pronájmu je byt výrazně přitažlivější pro potenciální nájemníky, a to i z toho důvodu, že díky umístění ve třetím nadzemním podlaží se dá předpokládat, že o tento byt budou mít zájem spíše mladší lidé, kteří obvykle upřednostňují vyšší standard bydlení, nežli je to u lidí starších.

6. SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Odborná literatura:

- BARTÁK, K.: Rekonstrukce v panelovém domě I. Praha: Grada Publishing, 1999. 132 s. ISBN 80-7169-888-1
- BARTÁK, K.: Rekonstrukce v panelovém domě II. Praha: Grada Publishing, 2000. 148 s. ISBN 80-7169-930-6
- BRADÁČ, A.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Cerm, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1
- BRADÁČ, A., FIALA, J.: Rádce majitele nemovitostí. Praha: Linde, 1998. 703 s. ISBN 80-7201-084-0
- BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V.: Nemovitosti: Oceňování a právní vztahy. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2
- BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P.: Úvod do soudního znalectví. Brno: Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X
- DAVID, P., DOBROVOLNÁ, V., SOUKUP, V.: Tábořsko: Průvodce po Čechách, Moravě a Slezsku. Praha: S&D, 2006. 191 s. ISBN 80-86899-97-7
- DUŠEK, D.: Základy oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4
- HÁLEK, V.: Oceňování majetku v praxi. Bratislava: DonauMedia, 2009. 246 s. ISBN 978-80-89364-29-9
- HEŘMAN, J.: Oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4
- KLEDUS, R., KLIKA, P.: Teorie oceňování nemovitých věcí. Brno: Vysoké učené technické, 2019. 131 s. ISBN 978-80-214-5743-0
- KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí díl III. Praha: ABF, 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X
- KROPÁČKOVÁ, S., ČUDOVÁ, M., ŠIMEČEK, T., PODŠKUBKA, T., LAIPOLD, M., BRODECKÁ, V., HLÚŠKOVÁ, R.: Bytové domy, zdroj příjmů i povinností: Komplexní průvodce od A do Z. Praha: 1.Vox a.s., 2017. 359 s. ISBN 978-80-87480-53-3
- LHOTÁKOVÁ, Z., ČECHOVÁ, P., TRNKOVÁ, K.: Rekonstrukce jádra v panelovém bytě. Praha: Grada Publishing, a.s., 2014. 120 s. ISBN 978-80-247-4362-2

- MAŘÍK, M., ČADA, K., DUŠEK, D., MAŘÍKOVÁ, P., RÝDLOVÁ, B., RAJDL, J.: Metody oceňování podniku – proces ocenění, základní metody a postupy. Praha: Ekopress, 2011. 494 s. ISBN 978-80-86929-67-5
- ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O.: Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. 144 s. ISBN 978-80-7502-234-9
- PROKOPOVÁ, Z.: Ševětín, Hosín, Dolní Bukovsko. České Budějovice: Okresní úřad, 1997. 121 s. ISBN 80-238-1189-4
- ŠTEFAN, R.: Oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2003. 195 s. ISBN 80-245-0547-9
- ZAZVONIL, Z.: Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: Ceduk, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2
- ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0
- ZAZVONIL, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0

Elektronické zdroje:

- <https://www.estav.cz/cz/4470.oznaceni-velikosti-bytu-jak-spravne-oznaci-dispozici-cislem-a-jak-spocitat-podlahovou-plochu>
- <https://danovky.cz/cs/novela-zakona-o-ocenovani-majetku-ma-do-ceskeho-pravniho-radu-zavest-definici-trzni-hodnoty>
- <https://www.dolnibukovsko.cz/>
- <http://www.selskebaroko.cz/selskebaroko/index.htm>
- <https://www.heluz.cz/cs/o-nas>
- <https://www.valuo.cz/blog/jak-ovlivni-rekonstrukce-cenu-bytu/>

SEZNAM POUŽITÝCH ZÁKONŮ, VYHLÁŠEK, STANDARDŮ A NOREM

- ČSN 73 4055
- ČSN 73 4301
- Občanský zákoník č. 89/2012 Sb.

- Vyhláška č. 47/21978 Sb.
- Vyhláška č. 393/1991 Sb.
- Vyhláška č. 501/2006 Sb.
- Vyhláška č. 3/2008 Sb.
- Vyhláška č. 456/2008 Sb.
- Vyhláška č. 268/2009 Sb.
- Zákon č. 40/1964 Sb.
- Zákon č. 526/1990 Sb.
- Zákon č. 563/1991 Sb.
- Zákon č. 135/1994 Sb.
- Zákon č. 151/1997 Sb.
- Zákon č. 183/2006 Sb.
- Zákon č. 89/2012 Sb.
- Zákon č. 256/2013 Sb.

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – Základní informace o vzorkových bytech

Tabulka č. 2 – Ocenění bytu před rekonstrukcí cenou obvyklou

Tabulka č. 3 – Ocenění bytu po rekonstrukci cenou obvyklou

Tabulka č. 4 – Náklady spojené s rekonstrukcí bytu

Tabulka č. 5 – Základní přehled informací o vzorkových bytech

Tabulka č. 6 – Výpočet obvyklého nájemného před rekonstrukcí

Tabulka č. 7 – Výpočet obvyklého nájemného po rekonstrukci

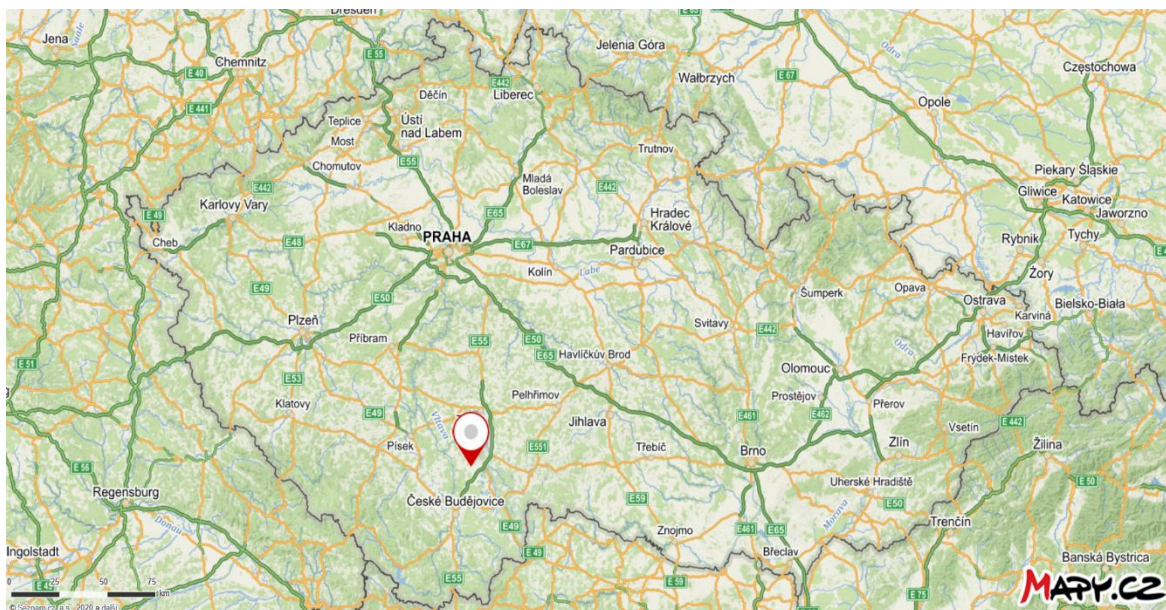
SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Procentuální pohyb nabídkových cen v letech

Graf č. 2 – Posouzení zdařilosti rekonstrukce

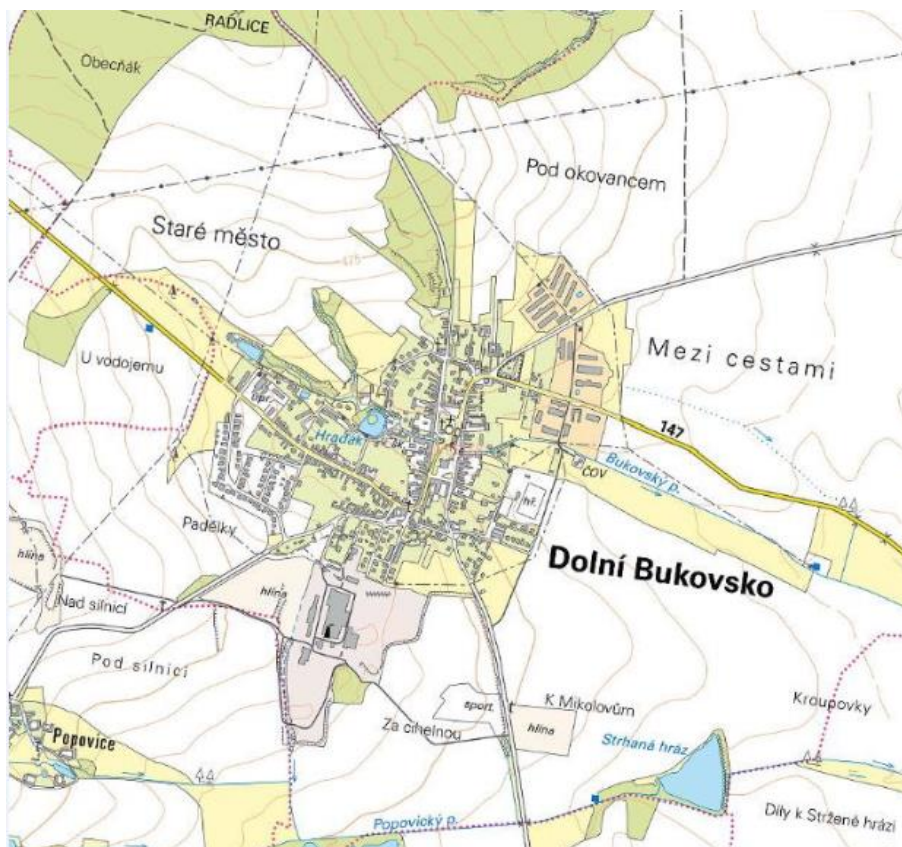
7. PŘÍLOHY

Obrázek č. 1 – Mapa České republiky a lokace městyse Dolní Bukovsko,



Zdroj: <https://mapy.cz/zakladni?x=15.4496929&y=49.8300425&z=8&l=0&source=muni&id=549>

Obrázek č. 2 – Katastrální mapa s městysem Dolní Bukovsko



Zdroj: <https://nahliznidokn.cuzk.cz/VyberKatastrMapa.aspx>

Obrázek č. 3 – Katastrální mapa se zobrazením bytové domu



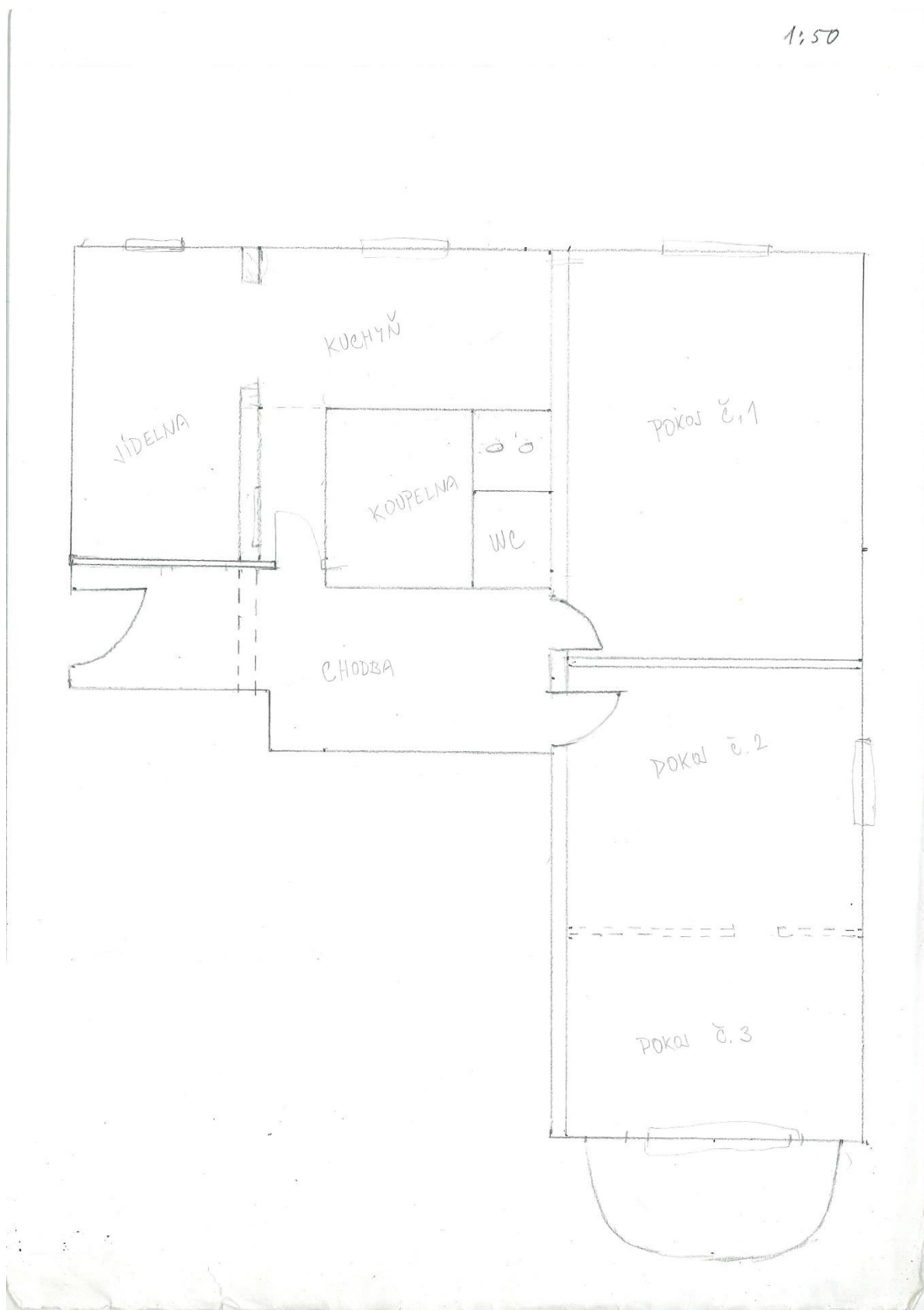
Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

Obrázek č. 4 – Katastrální mapa + ortofoto se zobrazením bytového domu



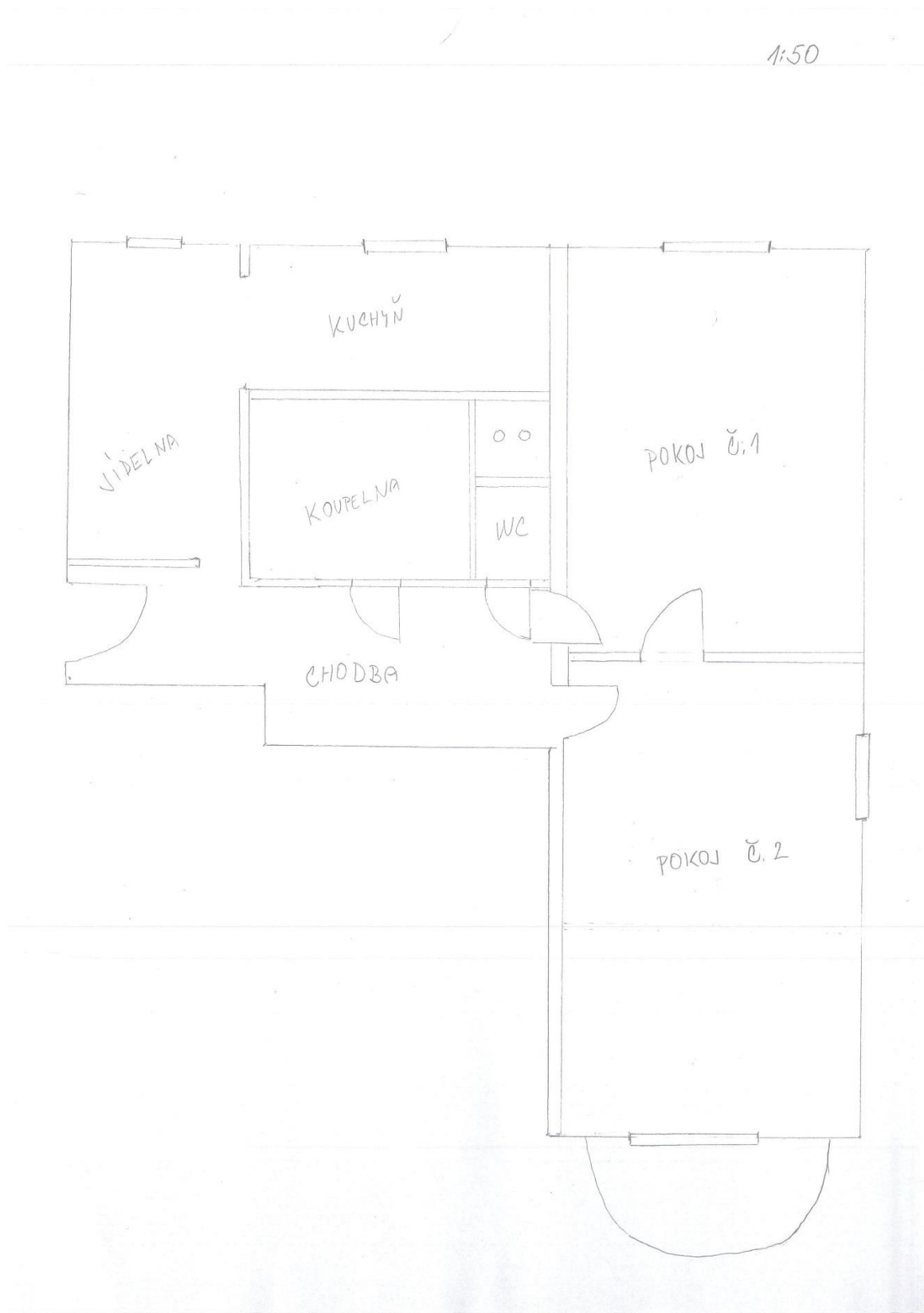
Zdroj: <http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

Obrázek č. 5 – Náčrt původní dispozice bytu



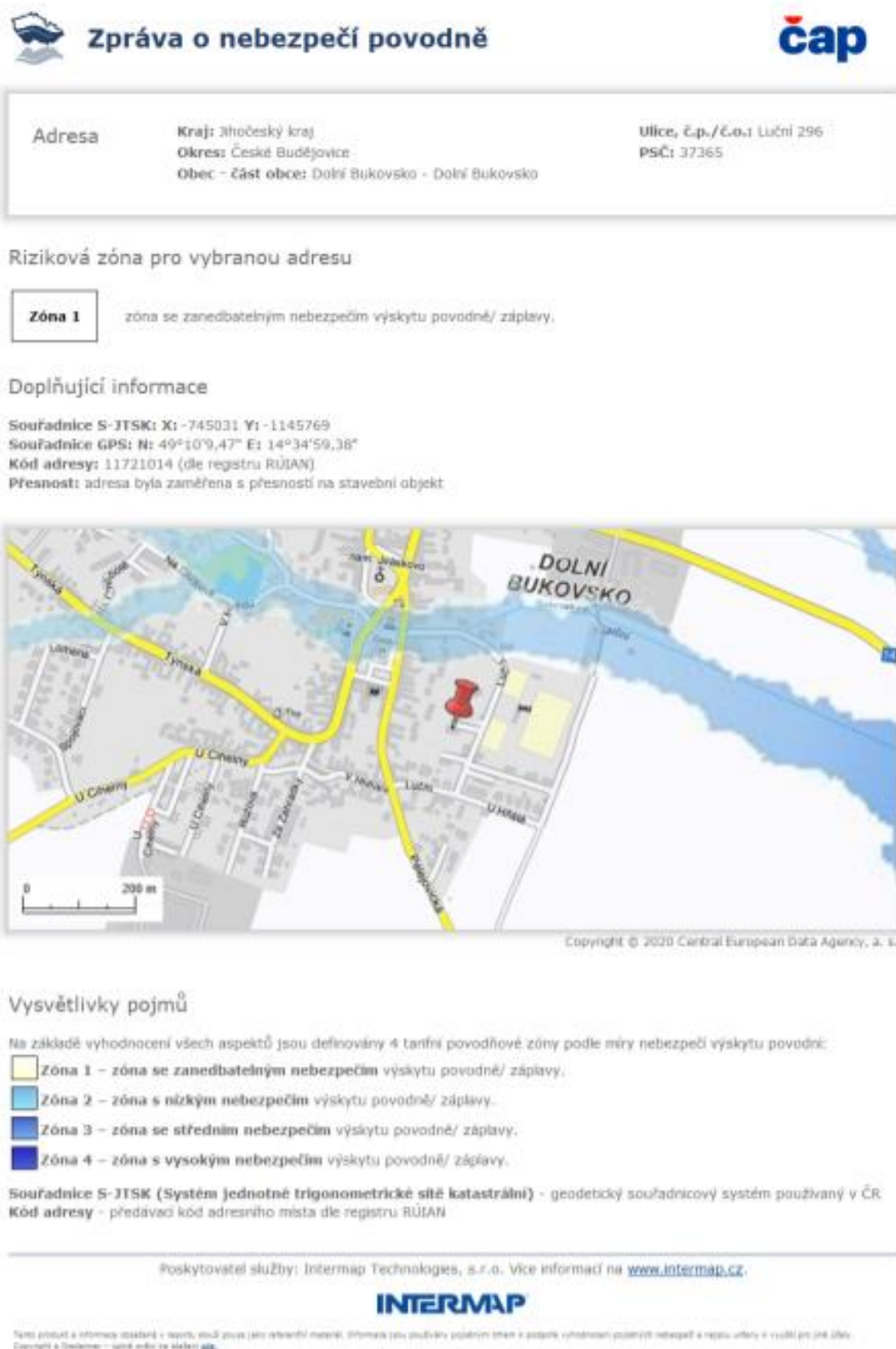
Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 6 – Náčrt nové dispozice bytu



Zdroj: vlastní zpracování

Obrázek č. 7 – Mapa míry ohroženosti povodní



Zdroj: <http://www.cap.cz/kalkulacky-a-aplikace/povodnove-mapy>

Fotografie bytového domu, v němž se nachází oceňovaný byt



Zdroj: www.jihoceskereality.cz



Zdroj: www.jihoceskereality.cz



Zdroj: www.jihoceske reality.cz

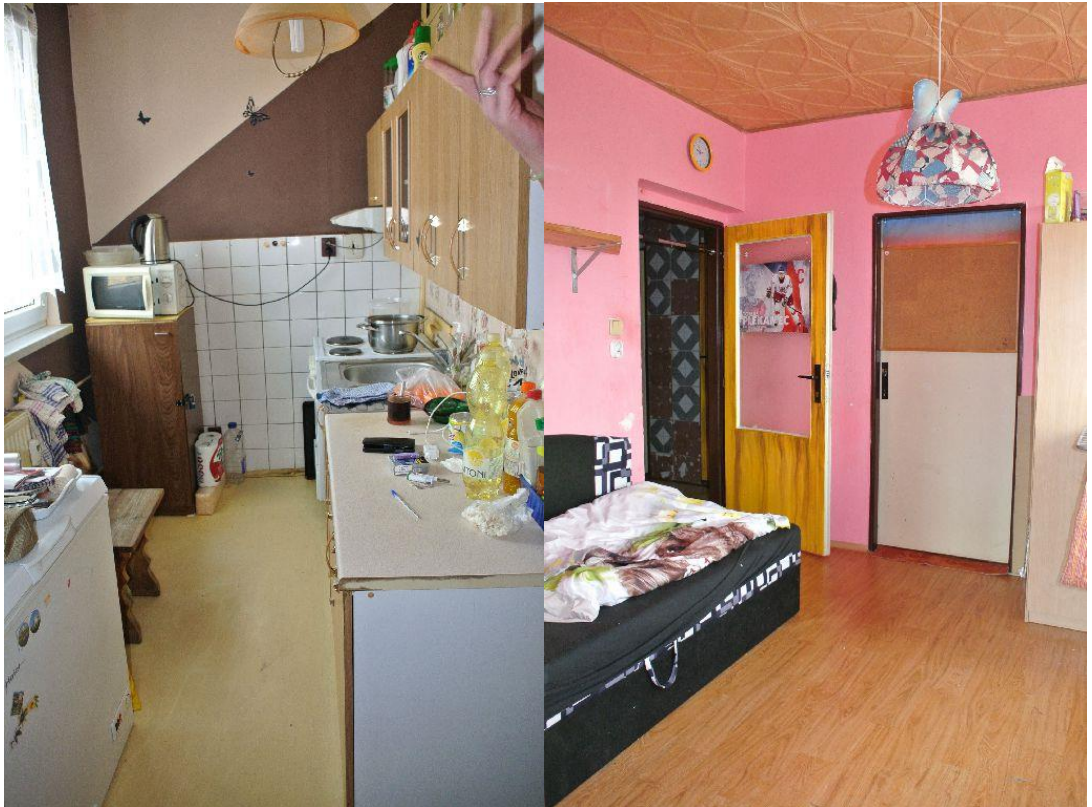
Fotografie bytu před rekonstrukcí s původním vybavením



Zdroj: www.jihoceskereality



Zdroj: www.jihoceskereality.cz



Zdroj: www.jihoceskereality.cz



Zdroj: www.jihoceskereality.cz

Fotografie bytu v průběhu rekonstrukce



Zdroj: vlastní zpracování



ZZ



Zdroj: vlastní zpracování



Zdroj: vlastní zpracování

Fotografie bytu po rekonstrukci



Zdroj: vlastní zpracování



Zdroj: vlastní zpracování



Zdroj: vlastní zpracování

Výstup z programu Delta-NEM – obvyklá cena před rekonstrukcí

a) Ocenění porovnávací metodou

Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: IDNES-00294

MoniT-ID: 4BBA6B

Nabídková cena: 799 000,- Kč vč. DPH
včetně právního servisu

Adresa: Dolní Bukovsko, Luční

Obec: Dolní Bukovsko

Číslo obce: 544388

Počet obyvatel: 1 743

Okres: České Budějovice

Kraj: Jihočeský

Popis:

Prodej bytu 3+1, Luční ul. Dolní Bukovsko. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve 3. NP zděného revitalizovaného bytového domu. Byt je dispozičně řešen jako 3+1 a má plochu 65 m². Z chodby je vstup do koupelny a WC a do pokoje, ze kterého je vstup do kuchyně a dvou dalších pokojů. Pokoj situovaný na jižní stranu má balkon. Jádro bytu je zděné. Byt je částečně rekonstruován. Na podlaze je položena nová dlažba a plovoucí podlahy. Dvě okna jsou původní, balkonové dveře a čtvrté okno jsou plastové. V bytě je původní koupelna a kuchyňská linka. Ohřev teplé vody bojlerem. Topení je ústřední s krbovými kamny a výměníkem. K bytu náleží dva sklepy. Před domem je možnost parkování. V Dolním Bukovsku je velmi kvalitní zázemí pro život., nachází se zde veškerá občanská vybavenost - obchody, pošta, možnost sportovního vyžití. Vzdálenost do okolních měst: Veselí nad Lužnicí 8 km, České Budějovice 25 km, Tábor 36 km. Dobré autobusové spojení.

Užitná plocha: 65 m²

Dispozice bytu: 3+1

Druh nemovitosti: byt

Druh konstrukce: cihlová

Stav objektu: dobrý

Číslo podlaží: 3

Druh vlastnictví: osobní

Třída ENB: třída G – mimořádně nevhodná

Voda: dálkový vodovod

Elektřina: 230 V

Kanalizace: veřejná kanalizace

Příslušenství: balkon



Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko

Realitní server: Sreality.cz
<http://www.sreality.cz>

Kód nabídky: OV/N 782-M
MoniT-ID: 2D4982

Nabídková cena: 680 000,- Kč vč. DPH
včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu

Adresa: Dolní Bukovsko, okres České Budějovice
Obec: Dolní Bukovsko Číslo obce: 544388
Počet obyvatel: 1 738
Okres: České Budějovice Kraj: Jihočeský

Popis:

Nabízíme prodeji zděný byt 3+1 v osobním vlastnictví v Dolním Bukovsku. Jedná se o byt ve druhém patře s výměrou 57 m². Okna bytu jsou orientována na západní stranu. Byt je v původním stavu. Vytápění kamny. Fond oprav činí 1.500,- Kč/měsíčně. Doporučujeme osobní prohlídku.

Užitná plocha: 57 m²
Dispozice bytu: 3+1
Druh nemovitosti: byt
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Číslo podlaží: 2
Druh vlastnictví: osobní





Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko

Realitní server: Reality IDnes
<https://reality.idnes.cz>

Kód nabídky: RI-67931
MoniT-ID: 4447D

Nabídková cena: 650 000,- Kč vč. DPH
sleva, cena s provizí RK

Adresa: Dolní Bukovsko, Veselská
Obec: Dolní Bukovsko
Počet obyvatel: 1 702
Okres: České Budějovice

Číslo obce: 544388

Kraj: Jihočeský

Popis:

Prodej bytu v cihlovém domě, dispozice 3+1 s možností řešení na 4+1. Vhodné dispozice, neprůchozí pokoje, zahrádka u domu. Chatička na zahradě patří k bytové jednotce. Bydlení v příjemném prostředí. Financování nemovitostí zajišťujeme vlastním partnerem bez poplatku.

Užitná plocha: 78 m²
Dispozice bytu: 3+1
Druh nemovitosti: byt
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý

Číslo podlaží: 2
Počet nadzemních podlaží: 4
Druh vlastnictví: osobní
Třída ENB: třída C – úsporná



Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko

Realitní server: Reality.cz
(P023310)

<http://www.reality.cz>

Kód nabídky: AO5-4P2VYV

MoniT-ID: 5EB257

Nabídková cena: 1 199 000,- Kč vč. DPH
12 755,32 Kč/m²

Adresa: Veselská, Dolní Bukovsko, Dolní Bukovsko, České Budějovice
Obec: Dolní Bukovsko **Číslo obce:** 544388
Počet obyvatel: 1 761
Okres: České Budějovice **Kraj:** Jihočeský

Popis:

Byt OV 3+1 Dolní Bukovsko exkluzivně zprostředkujeme prodej velkého a velmi prakticky upraveného bytu 3+1 v Dolním Bukovsku. Byt se nachází v 1. patře zděného domu. Dům je celkově čistý a udržovaný. Dispozici rekonstruovaného bytu o celkové velikosti cca 94 m² tvoří obývací pokoj funkčně propojený s jídelním koutem a kuchyní se spíží, ložnice s balkonem, dále dětský pokoj, chodba s PC koutkem, šatna, koupelna a samostatné WC. Výhodou jsou 2 sklepy (jeden upraven jako dílna), dřevěná kolna, společná zahrada a velká zpevněná parkovací plocha. Topení a ohřev vody vlastním plynovým kotlem, v obývacím pokoji krbová kamna. V blízkosti domu je potřebná občanská vybavenost, velmi dobrá je také dostupnost do okolních měst České Budějovice, Veselí nad Lužnicí, Týn nad Vltavou. Doporučujeme prohlídku. Zajistíme Vám nejvýhodnější financování, kompletní realitní a právní servis. PENB zatím nedodán, proto energetická náročnost budovy G. Bližší informace u makléře zakázky.

Celková plocha: 94 m²
Dispozice bytu: 3+1
Druh nemovitosti: byt
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: dobrý
Číslo podlaží: 2
Počet nadzemních podlaží: 3
Druh vlastnictví: osobní
Třída ENB: třída G – mimořádně nehospodárná
Voda: dálkový vodovod
Plyn: plynovod
Parkování: parkovací stání
Příslušenství: sklep



Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko

Nabízíme k prodeji zděný byt o dispozici 3+1 s balkónem o rozloze 64 m². Jedná se o byt, který je určen k celkové rekonstrukci. Nachází se ve 2. nadzemním podlaží bytového domu o 4 nadzemních podlaží a 12 bytových jednotkách.

K bytu náleží sklepní kóje, ke společnému užívání je k dispozici kolárna a sušárna. K domu patří pozemek o velikosti 1355 m², kde je možnost parkování.

Bytový dům prošel částečnou rekonstrukcí - zateplení obvodového pláště, nové vchodové dveře.

Příznivé náklady na provoz bytu.

Dolní Bukovsko je městyš v Jihočeském kraji cca 25 km na sever od Českých Budějovic. Obec má 1739 obyvatel. V Dolním Bukovsku je rozšířená občanská vybavenost. Vzdálenost do krajského města České Budějovice je 30 km, Týn nad Vltavou 15 km, Veselí nad Lužnicí 10 km.

V případě dalších dotazů volejte realitního makléře.

Rádi Vám zajistíme financování na koupi tohoto bytu.

Dopravní spojení:	Autobus, Silnice
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
ID nemovitosti:	182-n02495
Stav objektu:	K rekonstrukci
Patro:	2. NP
Elektrický proud:	230 V
Balkony, lodžie, terasy:	Balkón
Vlastnictví:	V soukromé vlastnictví
Celková plocha:	64 m ²
Energetická náročnost:	G (i)





Seznam porovnávaných objektů:

Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	790 211,- Kč
Množství (M):	65,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	0,95
K _{velikost} :	1,00
K _{podlaží} :	1,00
K _{vlastní uvážení} :	0,95
Jednotková cena (JC):	10 423,19 Kč
Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	711 960,- Kč
Množství (M):	57,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,02
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	0,98
K _{velikost} :	1,03
K _{podlaží} :	0,98
K _{vlastní uvážení} :	0,95
Jednotková cena (JC):	11 374,11 Kč
Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	666 250,- Kč
Množství (M):	78,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,02
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	0,95
K _{velikost} :	0,95
K _{podlaží} :	0,98
K _{vlastní uvážení} :	0,98
Jednotková cena (JC):	7 174,07 Kč
Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	1 220 582,- Kč
Množství (M):	94,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,02
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	0,95
K _{velikost} :	0,90
K _{podlaží} :	0,95
K _{vlastní uvážení} :	0,95
Jednotková cena (JC):	9 709,04 Kč

Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	1 215 600,- Kč
Množství (M):	64,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,03
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	0,98
K _{velikost} :	1,00
K _{podlaží} :	1,00
K _{vlastní uvážení} :	0,98
Jednotková cena (JC):	17 849,40 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{redukce nabídkové ceny}} \times \text{K}_{\text{lokalita}} \times \text{K}_{\text{konstrukce}} \times \text{K}_{\text{celkový stav}} \times \text{K}_{\text{velikost}} \times \text{K}_{\text{podlaží}} \times \text{K}_{\text{vlastní uvážení}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	7 174,07 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (\text{JC} \times \text{V}) / \Sigma \text{V}$):	11 305,96 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	17 849,40 Kč
Stanovení porovnávací hodnoty:	
Stanovená jednotková cena za m ² :	11 305,96 Kč
Jednotkové množství:	× 65,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 734 887,40 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 734 890,- Kč

Výstup z programu Delta-NEM – obvyklá cena po rekonstrukci

a) Ocenění porovnávací metodou

Vzorky byly použity stejné jako u předchozího výstupu.

Seznam porovnávaných objektů:

Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	790 211,- Kč
Množství (M):	65,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	1,15
K _{velikost} :	1,00
K _{podlaží} :	1,00
K _{vlastní uvážení} :	1,12
Jednotková cena (JC):	14 875,42 Kč
Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	711 960,- Kč

Množství (M):	57,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,02
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	1,20
K _{velikost} :	1,03
K _{podlaží} :	0,98
K _{vlastní uvázení} :	1,15
Jednotková cena (JC):	16 859,59 Kč
Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	666 250,- Kč
Množství (M):	78,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,02
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	1,15
K _{velikost} :	0,95
K _{podlaží} :	0,98
K _{vlastní uvázení} :	1,12
Jednotková cena (JC):	9 925,03 Kč
Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	1 220 582,- Kč
Množství (M):	94,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,02
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	1,10
K _{velikost} :	0,90
K _{podlaží} :	1,00
K _{vlastní uvázení} :	1,12
Jednotková cena (JC):	13 951,35 Kč
Váha (V):	1,0
Jednotka 3+1, Dolní Bukovsko	
Výchozí cena (VC):	1 215 600,- Kč
Množství (M):	64,00 m ²
K _{redukce nabídkové ceny} :	0,95
K _{lokalita} :	1,03
K _{konstrukce} :	1,00
K _{celkový stav} :	1,20
K _{velikost} :	1,00
K _{podlaží} :	1,00
K _{vlastní uvázení} :	1,15
Jednotková cena (JC):	25 647,83 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{redukce nabídkové ceny}} \times K_{\text{lokalita}} \times K_{\text{konstrukce}} \times K_{\text{celkový stav}} \times K_{\text{velikost}} \times K_{\text{podlaží}} \times K_{\text{vlastní uvázení}})$

Minimální jednotková cena za m ² :	9 925,03 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	16 251,84 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	25 647,83 Kč
Stanovení porovnávací hodnoty:	
Stanovená jednotková cena za m ² :	16 251,84 Kč
Jednotkové množství:	× 65,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 056 369,60 Kč
Výsledná porovnávací hodnota:	1 056 370,- Kč

Výstup z programu Delta-NEM – obvyklé nájemné před rekonstrukcí

a) Ocenění porovnávací metodou Pronájem bytu 3+1, Veselí nad Lužnicí

Nabízíme k pronájmu byt 3+1 ve Veselí nad Lužnicí. Jedná se o klidnou okrajovou část města - ulice Petra Voka. Byt se nachází ve 4. patře panelového domu bez výtahu. Bytová jednotka prošla celkovou a velmi zdařilou komfortní rekonstrukcí. Budoucí nájemce bude jejím 1. uživatelem. V bytě je k dispozici kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči včetně myčky a lednice. V případě zájmu je možno využít novou pračku se sušičkou. Volné ihned nebo termín začátku nájemní smlouvy dohodneme. Majitelka preferuje dlouhodobý pronájem pro rodinu s max. 2 dětmi nebo mladý pár. Pouze bez domácích zvířat. Měsíční nájemné 9000,-Kč + 4000,-Kč zálohy na energie. Vratná depozitní kauce 15.000,-Kč, provize RK 1x nájemné. Bytový dům má dobrou dostupnost do všech důležitých cílů: supermarket 300m, školka 180m, centrum města s veškerou občanskou vybaveností 1km, oblíbené Vlkovské pískovny k letnímu koupání 3,5km. Dále je díky zprovozněné dálnici D3 dosah krajské metropole Českých Budějovic pouhých 15min autem. Tuto nemovitost nabízí pouze naše RK, doporučuji osobní prohlídku.

Číslo zakázky:	IDNES-307VM
Cena:	9 000 Kč/měsíc
Konstrukce budovy:	panelová
Stav bytu:	po rekonstrukci
Vlastnictví:	osobní
Lokalita objektu:	klidná část
Užitná plocha:	64 m ²
Podlaží:	4. patro (5. NP)
Počet podlaží budovy:	4. podlaží
Vytápění:	Topení ústřední - dálkové
Vybavení:	částečně zařízený
PENB:	G (vyhl. č. 78/2013 Sb.)



Pronájem bytu Soběslav 3+1

Pronájem nově zrekonstruovaného prostorného bytu 3+1 ve zděném domě, 1. patro, celková plocha 95 m². Výborná poloha, dům se nachází blízko náměstí. Byt se skládá z předsíně, koupelny s WC a sprchovým koutem, kuchyně, obývacího pokoje,

dětského pokoje a ložnice. Navíc ještě menší technická místnost. Kuchyně je zařízena novou kuchyňskou linkou včetně sporáku a digestoře. Nová vinylová podlaha v pokojích a v kuchyni, keramická dlažba v koupelně, předsíni a v technické místnosti. Podlahové vytápění pomocí elektrokotle ve všech pokojích. Vše je nové, po rekonstrukci. Internet je připraven. Společná TV anténa. Cena je bez záloh na služby. Elektřina bude přepsána na nájemce. Nájem splatný předem vždy k 25. dni v měsíci. Požadována kauce.

Dopravní spojení: Autobus, Vlák, MHD, Silnice, Dálnice

Elektrický proud: 230 V

Kanalizace: Veřejná kanalizace

Zavedené inž. sítě: Internet

Zdroj vody: Veřejný vodovod

Způsob vytápění: Ústřední - Elektrické

Typ konstrukce: Jiná

Vybavení bytu: Částečně vybaveno

ID nemovitosti: 4676

Vlastnictví: V soukromém vlastnictví

Stav objektu: Po rekonstrukci

Plocha sklepa: 4m²

Obytná plocha: 95m²

Užitná plocha: 95m²

Počet sklepů: 1

Energetická náročnost: G (i)





Pronájem bytu Týn nad Vltavou 3+kk

Byt je dispozičně řešen vstupem do prostorné chodby s dlažbou, kdy je po levé ruce vstup do dětského pokoje, na pravé straně se pak nachází samostatná toaleta s oknem a dále samostatnou koupelnu se sprchovým koutem, opět prosvětlenou velkým oknem vedoucím do vnitro bloku. Z chodby vstoupíme do světlého a prostorného obývacího pokoje s kuchyňskou linkou, sporákem a troubou, pokojem projdeme do ložnice. Byt prošel celkovou rekonstrukcí včetně elektroinstalace, stoupaček v plastu, linolea v pokojích, dlažby i obkladů v chodbě, toaletě i koupelně, nová topná tělesa na přívod tepla, bojleru i oken v plastu. V bytě možné internetové připojení poskytovatelem Starnet, vlastní anténa, teplo zajištěno výměňkovou stanicí Vltavotýnská teplárenská. K bytu spadá zděný sklep. Dům z roku 1921 u řeky Vltavy prošel celkovou rekonstrukcí dokončenou 2015 od zateplení domu a fasády, kompletně nové střechy, oken v plastu, kamerového a čipového systému. Parkování bez problémové okolo domu. Kauce k bytu 20.000,-Kč., nájemné 10.000,-Kč., poplatky 2.200,-Kč. přepis elektřiny (cca 1.200,-kč) a svozu komunálního odpadu (680,-kč. rok) v bytě na nájemce. Provize RK ve výši jednoho nájemného. V pěší dostupnosti do centra 3 minuty chůze, nalezneme veškerou občanskou vybavenost včetně obchodů, lékárny, pošty, banky, MŠ a ZŠ. Krásná a klidná lokalita u řeky s možností využití cyklostezky.

Dopravní spojení:	Autobus
Parkování:	Parkování na ulici
Příjezd:	Asfalt
Elektrický proud:	230 V
Kanalizace:	Veřejná kanalizace
Zavedené inž. sítě:	Telefon Internet
Zdroj vody:	Veřejný vodovod
Způsob vytápění:	Ústřední - dálkové
Typ konstrukce:	Zděná
WC:	Splachovací
Okna:	Plastová

Druh bytu:	Klasický
Vybavení bytu:	Bez vybavení
Vybavení podrobnosti:	Kuchyňská linka, Sporák
Cena nezahrnuje:	Právní servis
Zateplení:	Zateplená polystyrenem
ID nemovitosti:	2152168256
Vlastnictví:	V soukromém vlastnictví
Stav objektu:	Bezvadný
Celková plocha:	63m ²
Plocha sklepa:	9m ²
Užitná plocha:	63m ²
Místností:	3
Patro:	1
Počet sklepů:	1
Energetická náročnost:	E (i)





Pronájem bytu Ševětín 1+kk

Zprostředkujeme pronájem garsoniéry v Ševětíně. Byt se nachází v 1. patře, zděného domu z roku 2016. Byt bude k dispozici nezařízený s velkým balkonem. Měsíční poplatky činní 8.000,-Kč plus záloha na elektřinu. Více informací u makléře.

Celková cena:	8 000 Kč za měsíc
ID zakázky:	6588/2918
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Novostavba
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	2. podlaží z celkem 5
Užitná plocha:	35 m ²
Plocha podlahová:	35 m ²
Balkón:	ano
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná

Bezbariérový:

ne



Pronájem bytu Ševětín 1+kk

Nabízím k dlouhodobému pronájmu byt 1+KK, 36m² umístěný v novostavbě bytového domu v městysu Ševětín (16km od Českých Budějovic). Byt je vybaven novou kuchyňskou linkou s elektrospotřebiči (4okruhová sklokeramická deska, horkovzdušná trouba, digestoř), má francouzské dveře, z nichž je volný výstup na přilehlý trávník. Koupelna je vybavena velkým sprchovým koutem, umyvadlem, WC a vývodem na pračku. Součástí bytu je prostorná předsíň. Byt je slunný, světlý, projektovaný jako bezbariérový, je vhodný i pro seniora/y. Byt má samostatné měření všech energií. V městysu Ševětín je veškerá občanská vybavenost - školka, škola, lékařské středisko, lékárna, obchody, kostel, vlaková a autobusová zastávka. Měsíční nájemné je 6.600,- Kč + 2.000,- Kč zálohy na energie včetně elektřiny. Požadovaná vratná kauce je ve výši 3 měsíčních nájmu. Byt je ihned k nastěhování.

Dopravní spojení:

Autobus, Vlák

Cena:

6.600,- Kč + 2.000,-

Parkování:

Před domem/ garážové stání

Stav objektu:

Novostavba

Typ konstrukce:	Zděná
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	Přízemí
Užitná plocha:	36 m ²
Energetická náročnost budovy:	C (i)
Bezbariérový:	ano



Pronájem bytu Ševětín 2+kk

Nabízím k dlouhodobému pronájmu zcela nový přízemní byt 2+KK, 40m² umístěný v novostavbě bytového domu v městysu Ševětín (16km od Českých Budějovic). Byt je vybaven novou prostornou kuchyňskou linkou s elektrospotřebiči (4okruhová sklokeramická deska, horkovzdušná trouba) a velkou potravinovou skříní. Byt má francouzské dveře z nichž je volný výstup na přilehlý trávník. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem, WC a vývodem na pračku. Součástí bytu je prostorná předsíň. Byt je slunný, světlý, je vhodný i pro seniora/y. Byt má samostatné měření všech energií. V městysu Ševětín je veškerá občanská vybavenost - školka, škola, lékařské středisko, lékárna, obchody, kostel, vlaková a autobusová zastávka. Měsíční nájemné je 8100,- Kč + 1.500,- Kč zálohy na energie. Požadovaná vratná kauce je ve výši 3 měsíčních nájmů. Byt je ihned k nastěhování.

Dopravní spojení:	Autobus, Vlák
Cena:	8.100,- Kč + 1.500,-Kč
Parkování:	Před domem/ garážové stání
Stav objektu:	Novostavba
Typ konstrukce:	Zděná
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	Přízemí
Užitná plocha:	40m ²
Energetická náročnost budovy:	C (i)
Bezbariérový:	ano





Veselí nad Lužnicí 1+1

Nabízím k dlouhodobému pronájmu kompletně zrekonstruovaný byt 1+1, 43 m² umístěný v 1. patře samostatného panelového domu bez výtahu ve velmi klidné části města Veselí nad Lužnicí. (30 km od Českých Budějovic). Byt je vybaven zánovní kuchyňskou linkou se sporákem s 4okruhovou sklokeramickou deskou a digestoří, plovoucími podlahami, okna s výhledem do zeleně. Koupelna je vybavena dlažbou, dlaždičkovým obkladem, sprchovým koutem, umyvadlem, zrcadlem, WC a vývodem na pračku. Součástí bytu je oddělená předsíň. Byt je slunný a světlý, je vhodný i pro seniora/y. Byt má samostatné měření všech energií. K bytu přísluší parkovací místo, samostatná sklepní kóje 1,5 m², společná sušárna, kolárna a kočárkárna. Bytový dům je po celkové rekonstrukci (nová fasáda, zateplení,

stoupačky, střecha). Dům je velice energeticky úsporný a ohřev teplé vody je slunečními kolektory na střeše domu. Ve městě Veselí nad Lužnicí je veškerá občanská vybavenost a je v pochůzkové vzdálenosti od bytového domu. Měsíční nájemné je 7.300,- Kč a 1.000,- Kč zálohy na energie. Požadovaná vratná kauce je ve výši třech měsíčních nájmů. Byt je ihned k nastěhování.

Dopravní spojení:	Autobus, Vlák, Silnice
Cena:	8.300,- Kč
Zdroj vody:	Veřejný vodovod
Okna:	Plastová
Parkování:	Před domem/ na ulici
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Typ konstrukce:	Panelová
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	1. patro
Užitná plocha:	43m ²
Sklep:	ano





Seznam porovnávaných objektů:

Veselí nad Lužnicí 3+1	
Výchozí cena (VC):	9 000,- Kč
Množství (M):	64,00 m ²
K _{lokalita} :	1,02
K _{dopravní dostupnost} :	0,98
K _{vybavení} :	0,90
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,04
K _{velikost} :	1,00
K _{podlaží} :	1,02
K _{vlastní uvázení} :	0,92
Jednotková cena (JC):	123,47 Kč
Váha (V):	1,0
Soběslav 3+1	
Výchozí cena (VC):	12 000,- Kč
Množství (M):	95,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,96
K _{vybavení} :	0,92
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,02
K _{velikost} :	0,96
K _{podlaží} :	0,96
K _{vlastní uvázení} :	0,94
Jednotková cena (JC):	96,61 Kč
Váha (V):	1,0
Týn nad Vltavou 3+kk	
Výchozí cena (VC):	10 000,- Kč
Množství (M):	63,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,98
K _{vybavení} :	0,94
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,02
K _{velikost} :	1,00
K _{podlaží} :	1,00
K _{vlastní uvázení} :	0,96
Jednotková cena (JC):	140,32 Kč
Váha (V):	1,0
Ševětín 1+kk	
Výchozí cena (VC):	6 500,- Kč
Množství (M):	35,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,99
K _{vybavení} :	0,94
K _{stav a konstrukce objektu} :	0,98
K _{velikost} :	1,04
K _{podlaží} :	0,98
K _{vlastní uvázení} :	0,94

Jednotková cena (JC):	159,02 Kč
Váha (V):	1,0
Ševětín 1+kk	
Výchozí cena (VC):	6 300,- Kč
Množství (M):	36,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,99
K _{vybavení} :	0,94
K _{stav a konstrukce objektu} :	0,98
K _{velikost} :	1,04
K _{podlaží} :	0,96
K _{vlastní uvázení} :	0,92
Jednotková cena (JC):	143,66 Kč
Váha (V):	1,0
Ševětín 2+kk	
Výchozí cena (VC):	7 100,- Kč
Množství (M):	40,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,99
K _{vybavení} :	0,94
K _{stav a konstrukce objektu} :	0,98
K _{velikost} :	1,03
K _{podlaží} :	0,96
K _{vlastní uvázení} :	0,92
Jednotková cena (JC):	144,31 Kč
Váha (V):	1,0
Veselí nad Lužnicí 1+1	
Výchozí cena (VC):	7 300,- Kč
Množství (M):	43,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,98
K _{vybavení} :	0,94
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,02
K _{velikost} :	1,03
K _{podlaží} :	0,98
K _{vlastní uvázení} :	0,94
Jednotková cena (JC):	148,33 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{lokalita}} \times \text{K}_{\text{dopravní dostupnost}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{stav a konstrukce objektu}} \times \text{K}_{\text{velikost}} \times \text{K}_{\text{podlaží}} \times \text{K}_{\text{vlastní uvázení}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	96,61 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\Sigma (\text{JC} \times \text{V}) / \Sigma \text{V}$):	136,53 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	159,02 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:Stanovená jednotková cena za m²:

Jednotkové množství:

Porovnávací hodnota:

		136,53 Kč
×		65,00 m ²
=		8 874,45 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:**8 870,- Kč****Výstup z programu Delta-NEM – obvyklé nájemné po rekonstrukci**

Vzorky byly použity stejné jako u předchozího výstupu

Seznam porovnávaných objektů:

Veselí nad Lužnicí 3+1	
Výchozí cena (VC):	9 000,- Kč
Množství (M):	64,00 m ²
K _{lokalita} :	1,02
K _{dopravní dostupnost} :	0,98
K _{vybavení} :	1,00
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,04
K _{velikost} :	1,00
K _{podlaží} :	1,02
K _{vlastní uvážení} :	1,05
Jednotková cena (JC):	156,57 Kč
Váha (V):	1,0
Soběslav 3+1	
Výchozí cena (VC):	12 000,- Kč
Množství (M):	95,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,96
K _{vybavení} :	1,02
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,02
K _{velikost} :	1,02
K _{podlaží} :	0,96
K _{vlastní uvážení} :	1,02
Jednotková cena (JC):	123,49 Kč
Váha (V):	1,0
Týn nad Vltavou 3+kk	
Výchozí cena (VC):	10 000,- Kč
Množství (M):	63,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,98
K _{vybavení} :	1,00
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,02
K _{velikost} :	1,02

K _{podlaží} :	1,00
K _{vlastní uvázení} :	1,00
Jednotková cena (JC):	158,60 Kč
Váha (V):	1,0
Ševětín 1+kk	
Výchozí cena (VC):	6 500,- Kč
Množství (M):	35,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,99
K _{vybavení} :	1,02
K _{stav a konstrukce objektu} :	0,98
K _{velikost} :	0,98
K _{podlaží} :	0,98
K _{vlastní uvázení} :	1,04
Jednotková cena (JC):	179,89 Kč
Váha (V):	1,0
Ševětín 1+kk	
Výchozí cena (VC):	6 300,- Kč
Množství (M):	36,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,99
K _{vybavení} :	1,02
K _{stav a konstrukce objektu} :	0,98
K _{velikost} :	0,98
K _{podlaží} :	0,96
K _{vlastní uvázení} :	1,00
Jednotková cena (JC):	159,67 Kč
Váha (V):	1,0
Ševětín 2+kk	
Výchozí cena (VC):	7 100,- Kč
Množství (M):	40,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,99
K _{vybavení} :	1,02
K _{stav a konstrukce objektu} :	0,98
K _{velikost} :	0,98
K _{podlaží} :	0,96
K _{vlastní uvázení} :	1,00
Jednotková cena (JC):	161,95 Kč
Váha (V):	1,0
Veselé nad Lužnicí 1+1	
Výchozí cena (VC):	7 300,- Kč
Množství (M):	43,00 m ²
K _{lokalita} :	0,98
K _{dopravní dostupnost} :	0,98
K _{vybavení} :	1,02
K _{stav a konstrukce objektu} :	1,02
K _{velikost} :	1,02

$K_{\text{podlaží}}$:	0,98
$K_{\text{vlastní uvázení}}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	169,56 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{lokalita}} \times \text{K}_{\text{dopravní dostupnost}} \times \text{K}_{\text{vybavení}} \times \text{K}_{\text{stav a konstrukce objektu}} \times \text{K}_{\text{velikost}} \times \text{K}_{\text{podlaží}} \times \text{K}_{\text{vlastní uvázení}})$$

Minimální jednotková cena za m ² :	123,49 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$):	158,53 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	179,89 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	158,53 Kč	
Jednotkové množství:	65,00 m ²	×
Porovnávací hodnota:	10 304,45 Kč	=

Výsledná porovnávací hodnota: 10 300,- Kč