

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

2015

Bc. Lukáš Hošna



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební

Thákurova 7, 166 29 Praha 6

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

studijní program: Stavební inženýrství

studijní obor: P - Projektový management a inženýring

akademický rok: 2014/2015

Jméno a příjmení diplomanta: Bc Lukáš Hošna

Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Vedoucí diplomové práce: Ing. Václav Tatýrek, Ph.D.

Název diplomové práce: Investiční příležitosti v oblasti bydlení

Název diplomové práce  
v anglickém jazyce: Investment opportunities residential buildings

Rámcový obsah diplomové práce: Aktuální situace na trhu nemovitostí a její analýza

Postup při výběru a koupi bytu

Návrh rekonstrukce konkrétní bytové jednotky včetně nákladů a času

Ocenění zrekonstruovaného bytu, výpočet návratnosti této investice

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

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

Pokud student neodevzdal diplomovou práci v určeném termínu, tuto skutečnost předem písemně zdůvodnil a omluva byla děkanem uznána, stanoví děkan studentovi náhradní termín odevzdání diplomové práce. Pokud se však student řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, může si student zapsat diplomovou práci podruhé. Studentovi, který při opakovaném zápisu diplomovou práci neodevzdal v určeném termínu a tuto skutečnost řádně neomluvil nebo omluva nebyla děkanem uznána, se ukončuje studium podle § 56 zákona o VŠ č. 111/1998 (SZŘ ČVUT čl 21, odst. 4).

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

vedoucí diplomové práce

vedoucí katedry

Zadání diplomové práce převzal dne: 1.10.2014

diploant

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

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

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

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

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně a použil jsem pouze podklady (literaturu, projekty, SW atd.) uvedené v seznamu použitých zdrojů.

Nemám závažný důvod proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

V Praze dne 19. 12. 2014

Lukáš Hošna

## **Poděkování**

Rád bych tímto poděkoval panu Ing. Václavu Tatýrkovi, Ph.D. za odborné konzultace a rady v průběhu zpracování diplomové práce.

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

# DIPLOMOVÁ PRÁCE

Téma: Investiční příležitost v oblasti  
bydlení

2015

Bc. Lukáš Hošna

## **Anotace**

Diplomová práce se zabývá investicí v oblasti bydlení. Informuje o investování na trhu bydlení. Zrealizování koupě nemovitosti. Popisuje výhody a nevýhody panelákového bydlení. Informuje o právních vztazích k nemovitostem. Dále je v práci analyzován trh realit. Autor navrhl rekonstrukci bytové jednotky včetně rozpočtu. Dále je uvedeno finanční plánování projektu. A nakonec je bytová jednotka oceněna.

Bydlení, Analýza trhu, Rekonstrukce

## **Anottation**

This thesis deals with investment in living. Informs about investments in the residential market. Implemented purchase of real estate. It describes the advantages and disadvantages of prefab housing. Informs on legal relations to real estate. The thesis also analyzed offer on the property market. The author suggested reconstruction of living units, including the budget. Further, the financial planning of the project. A living unit is finally awarded.

Housing, Market Analysis, Reconstruction

## Obsah

1.	Investice do nemovitostí .....	11
1.1	Trh s bydlením .....	11
1.2	Kritéria výběru investice .....	13
1.3	Názory odborníků .....	14
2.	Zrealizování koupě nemovitosti .....	21
2.1	Osobní vlastnictví vs. družstevní vlastnictví .....	21
	Rozdíly .....	21
2.2	Postup koupě nemovitosti v Družstevním vlastnictví.....	24
	Příkladový byt .....	25
2.3	Koupě bytu v osobním vlastnictví .....	25
3.	Vývoj výstavby panelových domů.....	28
3.1	Výhody a nevýhody bydlení v panelové domě .....	33
4.	Právní vztahy k nemovitostem ve světle nového občanského zákoníku .....	38
4.1	Vlastnictví a jak vzniká.....	38
4.2	Jak nabýt vlastnické právo k nemovitostem .....	38
4.3	Vydržení.....	39
4.4	Převod vlastnického práva .....	39
4.5	Nabytí od neoprávněného a materiální publicita .....	39
4.6	Spoluvlastnictví a jeho nové instituty .....	40
4.7	Vznik jednotky .....	41
4.8	Práva a povinnosti vlastníka jednotky .....	42
4.9	Společenství vlastníků .....	42
4.10	Společné jmění manželů.....	42

4.11	Věcná práva k cizím věcem.....	43
4.12	Katastr nemovitostí .....	44
4.13	Nájem a pacht.....	46
5.	Analýza trhu nemovitostí.....	48
5.1	Sběr dat .....	48
5.2	Situace ČR .....	48
5.3	Situace v Praze.....	52
5.4	Cenová situace .....	54
5.5	Situace v lokalitě řešené bytové jednotky .....	55
5.6	Cenová situace v lokalitě .....	56
5.7	Závěr .....	57
6.	Realizace rekonstrukce bytu .....	58
6.1	Popis lokality .....	58
6.1	Popis nemovitosti.....	59
6.2	Popis bytové jednotky .....	59
6.3	Návrh rekonstrukce .....	59
6.4	Půdorysné řešení .....	60
6.5	Výběr varianty.....	62
6.6	Výběr fotografií z rekonstrukce .....	63
6.7	Vyhodnocení rekonstrukce .....	65
7.	Návratnost investice .....	66
8.	Ocenění zrekonstruované nemovitosti.....	69
8.1	Porovnávací metoda.....	69
8.2	Výnosová metoda.....	70
8.3	Nákladová metoda .....	71

8.4 Shrnutí ocenění .....	71
Závěr .....	72
Použité zdroje .....	73
Seznam grafů, obrázků a tabulek .....	74
Přílohy.....	76
Příloha č. 1: Monitoring bytů v panelovém domě o výměře do 50 m <sup>2</sup> .....	76
Příloha č. 2: Monitoring bytů v panelovém domě o výměře 50-100 m <sup>2</sup> .....	77
Příloha č. 3: Monitoring bytů v panelovém domě o výměře 100 m <sup>2</sup> a více.....	78
Příloha č. 4: Monitoring bytů v novostavbě o výměře 0-50 m <sup>2</sup> .....	79
Příloha č. 5: Monitoring bytů v novostavbě o výměře 50-100 m <sup>2</sup> .....	80
Příloha č. 6: Monitoring bytů v novostavbě o výměře 0-50 m <sup>2</sup> .....	81
Příloha č. 7: Monitoring bytů v panelu na Chodově o výměře 0-50 m <sup>2</sup> .....	82
Příloha č. 8: Monitoring bytů v panelu na Chodově o výměře 50-100 m <sup>2</sup> .....	83
Příloha č. 9: Monitoring nájemného na Chodově .....	85
Příloha č. 10: Položkový rozpočet .....	86
Příloha č. 11: Inzerát pro porovnávací metodu .....	90
Příloha č. 12: Inzerát pro porovnávací metodu .....	91
Příloha č. 13: inzerát pro porovnávací metodu .....	92
Příloha č. 14: Inzerát pro porovnávací metodu .....	93
Příloha č. 15: Inzerát pro porovnávací metodu .....	94
Příloha č. 16: HMG dodavatelské firmy .....	95

## Úvod

Diplomová práce se zabývá investicí do nemovitosti, konkrétně pak řešením vybraného bytu.

Téma bylo zvoleno z důvodu blízkosti autorovi DP, který se právě nachází ve fázi zajišťování svého prvního bydlení.

Diplomová práce se věnuje bytu v panelovém domě.

V první kapitole práce informuje obecně o investování do nemovitostí, o trhu s bydlením a o kritériích výběru investice, dále také pojednává o názorech odborníků na trhu. Ukazuje modelové příklady investování do bydlení.

V pořadí druhá kapitola pojednává o zrealizování koupě bytu. Informuje o rozdílech v osobním a družstevním vlastnictví.

Třetí kapitola informuje o panelových domech o jejich historii, vývoji, výhodách a nevýhodách.

Čtvrtá kapitola informuje o novém občanském zákoníku ve vztahu k nemovitostem.

V páté kapitole je pak analyzován trh nemovitostí, nejprve v ČR, poté v Praze a nakonec v místě řešené bytové jednotky. V Praze a v lokalitě Chodova je sledována i cenová situace.

Šestá kapitola se zabývá rekonstrukcí bytové jednotky, jsou navržena půdorysná řešení. Pro vybranou variantu je sestaven rozpočet.

Sedmá kapitola se zabývá finanční návratností projektu

V osmé kapitole je šetřená nemovitost oceněna dle tržního principu.

## 1. Investice do nemovitostí

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb. Jeho problematika se týká každého člověka. Následující diplomová práce se bude zabývat investicemi do nemovitostí, zhodnocením této investice, a zdali je vhodné investovat do nemovitostí.

### 1.1 Trh s bydlením

Do doby než vypukla světová finanční krize, byla investice do nemovitostí velmi populární záležitostí. I malí investoři kupovali pozemky či byty a pouze sledovali, jak jejich cena s časem roste, ale to se však změnilo. Cena nemovitosti se i díky vlivu finanční krize snížila a mnoho investorů utrpělo ztráty při prodeji nemovitosti. V současné době jsou investoři velmi opatrní a volí jinou volbu při investování svých finančních prostředků.

V budoucích letech se však počítá s nárůstem investic do nemovitostí, a to z toho důvodu, že se dají pořídit velmi levné hypotéky s nízkým úrokem a cena pronájmu se téměř nezměnila.

Trh s bydlením je relativně klidným trhem, kde větší změny přicházejí v intervalu několika let. Pokud investor udělá správnou investici do nemovitosti, může mu to zajistit skvělý vedlejší příjem, a to za cenu prakticky žádné práce. Velmi zajímavá je investice do bydlení z hlediska budoucnosti. Tím je zamýšleno především přilepšení k budoucímu důchodu. Z hlediska demografického vývoje, bude pro udržení přijatelné životní úrovně v důchodu nezbytné si zajistit dodatečné příjmy. Na budoucí důchod by se lidé neměli spoléhat. Nebo pouze za cenu razantního snížení životní úrovně.<sup>1</sup>

Investovat do rezidenčních nemovitostí pro vlastní bydlení se vyplatí. Podle odborníků průměrné ceny za m<sup>2</sup> se v posledních letech zvýšily až o dvacet tisíc korun. I když bankovní instituce nabízí lákavé úrokové sazby u hypoték, nemovitosti se začínají

---

<sup>1</sup> JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!* [online]. [cit. 2014-10-10]. ISBN 978-80-260-6135-9

stále zdražovat, a to díky vysoké poptávce po bydlení. Tím se zvyšuje i cena pozemků, stavebních materiálů, prací a téměř každoroční nárůst DPH.

V současné době je sice patrný mírný pokles výše nájmů, ale investice do nemovitosti s tím, že investor bude byt pronajímat je nejlepším možným řešením. Každoročně je rostoucí poptávka po pronájmech pro vysokoškoláky, kteří hledají alternativu bydlení místo bydlení na vysokoškolských kolejích.

Pokud investor čeká na výhodný prodej bytu, taková doba by mohla nastat v nejbližší době – jde o to, že trh je nastartován díky nízkým úrokovým sazbám v bankách, což znamená, že sílí poptávka po novém bydlení a koupi bytů, proto se následně zvýší spotřeba a životní úroveň a to žene ekonomiku kupředu.

Na druhou stranu, investice do nemovitostí má mnoho „ale“. Na začátku má amatérský investor vidinu toho, že si pořídí byt na investici (z hypotéky) a následně ho pronajme a nájemníci mu splatí hypotéku a v závěru bude mít investor vlastní byt. Avšak tak snadné to není – v začátku jsou velké náklady na pořízení a jejich návratnost je dlouhá.

Z toho vyplývá, že investice by se neměla odkládat – cena nemovitosti je dnes nižší, než bude v budoucnu.<sup>2</sup>

Nároky na bydlení se postupem života vyvíjí. V mladším věku většinou postačuje menší byt. Od 30 roku života většinou lidé touží po větším bytě, a to zejména z důvodu zakládání rodiny. Ke stáří již lidé velké byty nepotřebují, a tak se opět uchylují k menším bytům na bydlení. Z těchto poznatků vyplývá, že pro polovinu života postačuje menší bydlení. Právě to je jeden z důvodů, proč jsou na realitním trhu nejžádanější byty o menších velikostech zhruba do 55 m<sup>2</sup> o dispozicích 1+kk, 2+kk apod. Tyto byty nejlepším způsobem uspokojují poptávku.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> KAŠPAR, Tomáš. Investice do nákupu vlastního bydlení se zatím vyplatí. Dostupné z: <http://www.ekospol.cz/cs/o-firme/ekospol-v-mediich/investice-do-nakupu-vlastniho-bydleni-se-zatim-vyplati>

<sup>3</sup> JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!* [online]. [cit. 2014-10-10]. ISBN 978-80-260-6135-9

## 1.2 Kritéria výběru investice

Prvním z nich je určitě lokalita. Cena nemovitosti a výše nájmu souvisí s lokalitou nejvíce ze všech kritérií. Samozřejmě záleží, zdali nemovitost leží v centru města Prahy nebo na okraji či v jiném městě. Nemovitost v centru města je rozhodně snazší prodat či pronajmout i během světové krize.

Dalším důležitým kritériem je výnos, který vychází z výnosu z pronájmu mínus náklady na nemovitost děleno cenou nemovitosti. I v největší krizi se většinou nestane, že by investor nakoupil nemovitost bez výnosu. Většinou pokryje alespoň náklady na ní – minimálně pronajmout nemovitost za výši nákladů a následně si počkat na růst cen na trhu.

Dalším kritériem při výběru nemovitosti je volba investora, zdali investovat do rezidenčních nebo komerčních nemovitostí. Rozdíl je ten, že u komerčních nemovitostí je vyšší výnos cca o dvě procenta, naopak likvidita je vyšší u rezidenčních nemovitostí, jelikož je snazší prodat byt či dům než kancelářské prostory nebo celé činžovní domy. Správa nemovitostí je samozřejmě jednodušší u rezidenčních nemovitostí – je těžší najít někoho na pronájem do kanceláří, je těžší jejich údržba atd.

Reakce na trh a jeho vývoj více ovlivní komerční nemovitosti, jelikož v těchto nemovitostech většinou sídlí společnosti, které jsou ovlivněny trhem, a prvním krokem ke snížení nákladů bude hledání levnějšího nájmu. U rezidenčních nemovitostí se to projeví, pokud nájemce ztratí práci a nebude schopný nájem platit. Avšak u rezidenčních nemovitostí je investor rychleji schopný najít nájemce nového.

Investor při rozmýšlení, kam investovat, primárně uvažuje o výnosu a popřípadě při prodeji o zisku. U investice do nemovitosti je důležité monitorovat danou oblast zájmu – v jakých relacích se pohybuje výše nájmu či jaká je nabídka nemovitostí v této lokalitě.

Hodnotu investice může zvýšit kvalitní smlouva s nájemcem. Záleží na výši nájmu a délce nájemní smlouvy. Výše nájmu by měl být každoročně upravován o inflaci, což by mělo být obsaženo v nájemní smlouvě.

Pro zvýšení hodnoty nemovitosti je důležité i to, jak je náročné a pracné, aby nájemce změnil adresu a přestěhoval se do jiného nájmu. To je charakteristické především u komerčních nemovitostí – hotel, který má pravidelnou klientelu nebude chtít jen tak

měnit lokalitu, proto je pro investora velmi výhodná pozice pro vyjednávání nájemní smlouvy a jiných podmínek.<sup>4</sup>

### 1.3 Názory odborníků

Na webových stránkách bydleni.cz byla vytvořena anketa, která se ptá odborníků v daném oboru na to, zdali je vůbec výhodné investovat do nemovitostí. Ředitel realitní kanceláře Lexxus tvrdí, že je to dlouhodobě výhodná investice, která je vhodnou alternativou k jiným investicím tzn. investice do zlata, akcií či dluhopisů nemusí být tak výhodná, nemovitost můžeme využívat a je jisté, že neztratí na své hodnotě. Naopak je pravděpodobné, že za jistou dobu budou vyšší úrokové sazby a vyšší ceny na trhu s nemovitostmi.

Odborník z Home Institute tvrdí, že investice do bytů je zajímavá, ale investor musí být znalý a šikovný. Výnos z rezidenčních nemovitostí dosahuje i více než pět procent, tzn. je zde velký potenciál toho, že investorovi se peníze z nemovitosti vrátí, avšak ne každá nemovitost je dobrou investicí – investor jí musí umět dobře nakoupit, pronajmout a hlavně následně spravovat.

Byt na investici je výhodné koupit v lokalitě, kde se ceny pohybují stále nízko, zároveň mají potenciál růstu a nájmy dosahují poměrně vysoké úrovně. Pokud chce investor dosáhnout zajímavého výnosu, musí si dát pozor na náklady, které jsou s investičním bytem spojené – především poplatky. Je výhodnější nakupovat v bytových domech, kde mají hotové rekonstrukce a zároveň mají splacené úvěry.

Pokud je investor začátečník, je dobré, aby si nechal poradit od odborníků, kteří dokážou výnos spočítat a odhadnout veškeré spojené náklady s nemovitostí.

Další z odborníků, který je specialista na prodej bytů spolupracující s realitní společností Gaute, a. s., tvrdí že investice do nemovitostí je poměrně často využívanou a vhodnou formou, jak uložit své volné finance. Záleží, do kterého typu chce investor investovat – zdali do komerčních či rezidenčních nemovitostí. Pokud se investor rozhodne

---

<sup>4</sup> KOTTNAUER, Chris a Martin BURDA. Investice do nemovitosti vynese víc než spoření. Pět praktických rad. Dostupné z: [http://finance.idnes.cz/rady-jak-investovat-do-nemovitosti-d6k-/inv.aspx?c=A130930\\_123612\\_inv\\_sov](http://finance.idnes.cz/rady-jak-investovat-do-nemovitosti-d6k-/inv.aspx?c=A130930_123612_inv_sov)

investovat do trhu rezidenčních nemovitostí, vybírá ze dvou možností – investovat do nových developerských projektů či starších nemovitostí. Samozřejmě rozhodnutí se odvíjí od celkové finanční sumy, kterou je investor ochoten zaplatit a kterou má k dispozici. Dále musí počítat s tím, že návratnost investic se pohybuje mezi 18 – 25 roky. Výhodou je, že v čase ceny nemovitostí porostou, tudíž zabezpečení investice je poměrně vysoké.

Generální ředitel EKOSPOL, a. s. RNDr. Evžen Korec říká, že v současné době je investorů, kteří kupují byty na investici v porovnání s těmi, kteří je mají na bydlení okolo 30 procent. Tyto investice dělají lidé, kteří myslí do budoucna a kupují nemovitosti pro své děti nebo jako prostředek na stáří, jelikož je to vcelku vysoký a bezrizikový výnos z pronajaté nemovitosti.

Podle nového občanského zákoníku je těžké být majitelem a byt pronajímat, avšak pokud bude dobře udělaná nájemní smlouva, se kterou může pomoci realitní makléř, chrání i samotného majitele. Realitní kancelář může investorovi najít i vhodné nájemníky do bytu, majitele to většinou nic nestojí, jelikož provizi kanceláři platí nájemníci.

Ze všech názorů odborníků na investování do nemovitostí vyplývá, že je důležité zvážení koupě bytu k dalšímu pronájmu. Důležité je umět správně investovat. Za správnou cenu, ve správné lokalitě, hlavně investici neunáhlit a pečlivě ji zvažovat. Dalším důležitým bodem je vybrat vhodného nájemníka, který byt nezdemoluje a bude ochoten platit dlouhodobý nájem. Tato investice nese vysoké prvotní náklady, riziko ztráty při neobsazenosti a stres, pokud k financování koupě využijeme hypotéku. Avšak při překonání těchto překážek je to vhodná forma investice, která se vyplatí do stáří a dokáže slušně zajistit.<sup>5</sup>

Podle Raiffeisen stavební spořitelny, která připravovala studii ohledně výhodnosti koupě či pronájmu nemovitostí je průměrná doba návratnosti investice okolo 23 let.

Podle průzkumu ve srovnání výhodnosti bydlení, se ukázalo, že je výhodnější investovat do vlastního bydlení nežli přetrvávat v pronájmu a to ve ¾ případů.

---

<sup>5</sup> VAŇKOVÁ, Jana. Je investiční byt stále zajímavou investicí?. [online]. [cit. 2014-10-26]. Dostupné z: <http://www.bydleni.cz/clanek/Je-investicni-byt-stale-zajimavou-investici>

Studie dále porovnávala délku návratnosti investice, když investor investuje do vlastního bydlení s dlouhodobým pronájmem. Studie byla prováděna napříč všemi regiony České republiky.

Podle studie je nejvýhodnější pořídit si byt v Ústeckém kraji, jelikož investice vložená do nemovitosti v této lokalitě se v průměru vrátí již za 18 let při předpokladu stálého příjmu z této nemovitosti. V současné situaci při tržních cenách dosahující nízké úrovně stojí byt v Jirkově v Ústeckém kraji tolik, kolik by v něm nájemník zaplatil za 11 let placení nájemného. Podobně rychle se investice vrátí v Teplicích – za 13 let nebo v Prachaticích – za 16 let. Nejdelsí návratnost investice je v Otrokovicích – téměř 29 let, pouze o rok méně je to v Mělníku a Domažlicích.

Ceny bytů jsou nejvyšší v hlavním městě Praha. V některých částech Prahy se ceny za metr čtvereční pohybují dokonce přes sto tisíc Kč. Avšak i v hlavním městě existují lokality, kde je rychlejší návratnost – podle průzkumu je to například v Křižíkově ulici, kde se investice vrátí za 21 až 22 let.

Překvapivě v Berouně se ceny nemovitostí pohybují také vysoko, kde metr čtvereční stojí přes 45 tisíc Kč a návratnost investice je za 25 let.

V Říčanech u Prahy nebo v Plzni investor zaplatí okolo 45 tisíc Kč za metr čtvereční a investice se mu navrátí až za 26 nebo 27 let.

V mnoha lokalitách a městech je možné pořídit byt o velikosti 45 až 50 metrech čtverečních do 700 tisíc korun. Například v Chebu, České Lípě nebo Ústí nad Labem se pohybují ceny metru čtvereční mezi 12 až 15 tisíci korunami.

Rok 2014 je podle odborníků vhodný pro investování do nemovitostí, jelikož podle údajů Českého statistického úřadu by v některých lokalitách mělo dojít koncem roku k mírnému zvýšení cen.<sup>6</sup>

Další výhodnou investicí je investice do pozemků. Podle průzkumu Hypoteční banky by koupě nemovitosti zvolilo tři čtvrtiny dotazovaných. Nejlépe si stojí byty na

---

<sup>6</sup> Koupě nebo pronájem? Investice od bydlení se vyplatí tvrdí průzkum. [online]. [cit. 2014-10-21]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/koupe-nebo-pronajem-investice-do-vlastniho-bydleni-se-vyplati-tvrdi-pruzkum-1115310>

pronájem, avšak jako dlouhodobě nejvýhodnější investicí se ukazují pozemky. Pozemek za poslední roky totiž zvýšil svou hodnotu v průměru o 4 procenta za rok.

Podle průzkumu by jiné investiční příležitosti využilo minimum lidí. Např. dluhopisy nebo akcie by koupila necelá polovina Čechů, tzn. 46 procent, dále jen čtvrtina do komodit jako jsou drahé kovy, ropa, cukr atd. Každý sedmý občan by zvažoval investování do založení vlastní společnosti.

Nejlépe si stojí investice do nemovitostí – podle průzkumu uvažuje o koupi nemovitosti až 70 procent.

Necelé dvě třetiny by investovalo do nemovitostí do dalšího pronájmu, na druhé pozici se umístil nákup pozemků. Podle hypoteční banky je to zřejmé a to z toho, že lidé očekávají z nemovitostí dlouhodobý příjem z pronájmu a pozemky rostou časem na ceně a jsou téměř bez rizika a s malými udržovacími náklady.

Na dalších místech se v oblasti nemovitostí umístili s 30 procenty pronájem rodinných domů a rekreační objekty s 23 procenty.<sup>7</sup>

Hypotéky a jejich úrokové sazby klesly skoro na minimum, proto se investice do nemovitosti vyplatí. Banky tvrdí, že sazby jsou na úplném dnu, avšak i tak se z různých zdrojů může investor dozvědět, že banky přes svá tvrzení o samém dnu neustále úrokovou sazbu snižují. V prvním čtvrtletí roku 2014 úroková sazba klesla na své historické minimum, které činilo 2,93 % a klienti, kteří žádají o 80% hypotéku, dosáhli na úrokovou sazbu 2,5%.

Taková sazba donutí mnoho lidí k přemýšlení o investování do nemovitostí. Buď ti, kteří ještě bydlí v pronájmu a bylo by výhodnější bydlet ve vlastním a splácet v podstatě to, co platí ve svém nájmu a druhá skupina jsou ti, kteří vidí v investicích do nemovitosti potenciál k získání výnosu. Díky nízkým úrokovým sazbám přemýšlí o tom, že koupí byt z cizích peněz, do bytu najdou nájemníky a splácet hypotéku budou z pronájmu nemovitosti a byt by jim po nějakém čase začal vydělávat. Byty v původním stavu se dají

---

7 BUŘÍNSKÁ, Barbora. Češi přicházejí na to, jak vydělat: Vyplatí se jim investice do pozemků. [online]. 2014, 6.8.2014 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.novinky.cz/finance/344096-cesi-prichazeji-na-to-jak-vydelat-vyplati-se-jim-investice-do-pozemku.html>

koupit za nízkou tržní cenu, výnos z pronájmu pokryje výši hypotéky. Vyplatí se také koupit byt v původním stavu, zrekonstruovat jej a prodat se ziskem.

V některých lokalitách se může zdát, že investice do nemovitosti je zlatý důl – nemovitost stojí stovky tisíc, ale tržní nájemné je poměrně vysoké, v některých případech se dá dosáhnout až 20% ročního výnosu.

### Modelový příklad Praha

Zrenovovaný byt 3+1, 75 metrů čtverečních ve starším činžovním domě na Praze 4 s úrokovou sazbou 2,93 % p.a s výnosem 10 000 Kč měsíčně z nepřetržitého pronájmu.

	Výše hypotéky	Vlastní prostředky	Hypotéka s úroky	Pravidelná splátka	Celkem zapláceno	Cca příjem z nájmu za 30 let*
<b>Investice z úspor</b>	0	3 000 000 Kč	0		3 000 000 Kč	3 600 000 Kč
<b>Hypotéka 10 let</b>	2 400 000 Kč	600 000 Kč	2 771 653 Kč	23 097 Kč	3 371 653 Kč	3 600 000 Kč
<b>Hypotéka 20 let</b>	2 400 000 Kč	600 000 Kč	3 156 724 Kč	13 190 Kč	3 756 724 Kč	3 600 000 Kč
<b>Hypotéka 30 let</b>	2 400 000 Kč	600 000 Kč	3 610 121 Kč	10 028 Kč	4 210 121 Kč	3 600 000 Kč

Tab. 1 Modelový příklad Praha (převzato z bydlení.cz)

Ovšem častějším případem je, že nemovitost není nepřetržitě obývána – nabídka převyšuje poptávku a na realitních serverech je možné se setkat s obrovskou nabídkou nemovitostí k pronájmu. Větší množství nemovitostí je takových, kde je možné se ihned nastěhovat. Je to z toho důvodu, že se málokdy stane, aby majitel našel nového nájemce do vypršení výpovědní lhůty nájemce stávajícího. Byty se průměrně pronajmou do dvou měsíců od

vystavení inzerátu a to u bytů, kde je vyžadována nízká kauce. Nový občanský zákoník dokonce umožňuje, aby majitel vyžadoval kauci ve výši až 6 měsíčních nájmu. U takového požadavku je jasné, že by taková nemovitost nebyla lehce pronajmutelná. Pro majitele, který nemá obydlený byt, vznikají náklady na energie a služby, které musí hradit sám.

V dnešní době je složité najít dlouhodobého nájemníka a to proto, že většina lidí při nízkých úrokových sazbách hypoték upřednostní vlastní bydlení před pronájmem. Dalším možným problémem je to, že je stále větší počet lidí ze střední třídy, kteří investují do nemovitostí za účelem pronájmu, tudíž je větší konkurence v této oblasti a roste nabídka nájemního bydlení.

Jsou tři cesty, jak rychle nájemníky najít – první je ta, že investor stanoví nižší cenu nájmu, než je možné vidět ve stejné lokalitě u jiných nemovitostí (zde je šance najít dlouhodobější nájemce, jelikož si nebudou chtít hledat jiné bydlení za vyšší cenu), druhá cesta je ta, že cenu investor nechá stejnou, ale bude muset počítat s tím, že bude v bytě vyšší fluktuace nájemníků.

Průměrný nájemník u větších bytů vydrží 3 a více let, u malých bytů nájem trvá většinou okolo 1 až dvou let.

Je potřeba počítat s tím, že mezi obsazeností budou potřeba menší či větší náklady na opravy či rekonstrukce a investor se musí připravit i na to, že narazí na problémové nájemníky, což se nejspíš stane.

## Modelový příklad Ústí nad Labem

Zrenovovaný byt 1+1, 31 metrů čtverečních ve starším činžovním domě ve čtvrti Krásné Březno, hypotéka s úrokovou sazbou 2,93 % p.a. a nájmem 4 tisíce korun měsíčně – nepřetržitě.<sup>8</sup>

	Výše hypotéky	Vlastní prostředky	Hypotéka s úroky	Pravidelná splátka	Celkem zapláceno	Cca příjem z nájmu za 30 let*
<b>Investice z úspor</b>	0	200 000 Kč	0	0	200 000 Kč	1 440 000 Kč
<b>Hypotéka 10 let</b>	160 000 Kč	40 000 Kč	184 776 Kč	1 539 Kč	224 776 Kč	1 440 000 Kč
<b>Hypotéka 20 let</b>	160 000 Kč	40 000 Kč	211 622 Kč	881 Kč	251 622 Kč	1 440 000 Kč
<b>Hypotéka 30 let<sup>9</sup></b>	160 000 Kč	40 000 Kč	240 674 Kč	668 Kč	280 674 Kč	1 440 000 Kč

Tab. 2 Modelový příklad Ústí nad Labem (převzato z bydlení.cz)

---

8 SILLMEN, David. Nákup bytu jako investice. Vyplatí se?. [online]. 2014, 18.4.2014 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z:<http://trhy.mesec.cz/clanky/nakup-bytu-jako-investice-vyplati-se/>

9 SILLMEN, David. Nákup bytu jako investice. Vyplatí se?. [online]. 2014, 18.4.2014 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z:<http://trhy.mesec.cz/clanky/nakup-bytu-jako-investice-vyplati-se/>

## **2. Zrealizování koupě nemovitosti**

Postup koupě nemovitosti se liší podle vlastnictví. Každé vlastnictví má své výhody a nevýhody – nákup nemovitosti v družstevním vlastnictví je rychlejší a jednodušší než byt v osobním vlastnictví. Odpadá čekání na zápis změn do katastru nemovitostí a listu vlastnictví, podle kterého poznáme aktuálního vlastníka nemovitosti či zdali je omezen nějakým zástavním právem.

### **2.1 Osobní vlastnictví vs. družstevní vlastnictví**

#### **Rozdíly**

Vlastnictví družstevní je takové vlastnictví, které znamená něco mezi vlastním bydlením a bydlením v nájmu. V katastru nemovitostí je vlastník uveden pouze jeden a ten jednotlivé byty pronajímá svým členům. Byty tedy nejsou vlastníky vlastněny přímo, ale lidé vlastní členský podíl na družstvu. Členem je vždy jen jeden nájemník, avšak výjimku tvoří manželé, kteří mohou být evidovaní oba.

Byty v osobním vlastnictví jsou rozděleny v bytovém domě na jednotlivé byty a ty mají každý svého majitele, který je uveden v listu vlastnictví na katastru nemovitostí. Na listu vlastnictví může být více spolumajitelů.

Dalším rozdílem je platba daně z nemovitosti – pokud je osoba členem družstva, tak jí neplatí přímo, ale prostřednictvím družstva, které jí započítává v nájmu. Naopak u osobního vlastnictví jí majitel platí přímo sám.

V družstvu má nájemník při hlasování pouze jeden hlas, avšak stanovy mohou předepisovat, že hlasy budou odpovídat velikosti bytů. U společenství mají vlastníci vliv na rozhodování podle velikosti bytu.

Bytová družstva mají stanovy, orgány a jejich právní úprava je uvedena v obchodním zákoníku, avšak každé bytové družstvo ve svých stanovách může určit odlišná práva a povinnosti svých členů. Členem družstva může být právnická a fyzická osoba. Pomocí svého hlasu na pořádané členské schůzi mohou ovlivnit činnost družstva. Člen družstva má právo nahlížet do účetnictví a může být volen do orgánu družstva.

Společenství vlastníků jednotek, zkratkou SVJ má nejméně pět bytových jednotek v každém domě a z toho nejméně tři bytové jednotky jsou vlastněny jinými vlastníky.

Stejně jako družstvo má své stanovy a orgány. Práva, orgány a činnosti jsou uvedeny v zákoně o vlastnictví bytů.

Dalším rozdílem je platba spojená s bytem. U družstevního vlastnictví se platí nájemné – to zahrnuje poplatky za služby, fondy oprav, popřípadě splátka anuity. Ta se hradí, když družstvo bylo založeno za účelem privatizace domů a dům splácí městské části či obci. To jak vysoké poplatky či fond oprav bude, se vypočítává podle velikosti bytové jednotky, tzn. Čím větší byt je, tak tím vyšší jsou poplatky.

Naopak vlastníci bytů v osobním vlastnictví neplatí nájemné, ale pouze platí za poplatky, jakou jsou elektřina, vodné a stočné, plyn, dále poplatky spojené s údržbou domu, fond oprav, který je určen na opravy, údržbu, rekonstrukce atd. I zde se výše plateb odvozuje od velikosti bytu a podílu na společných prostorách v domě.

Rozdíl je i při prodeji a převodu bytové jednotky – u družstevního bytu člen může převést členství s právem na nájem k bytové jednotce. Převod je uskutečněn, jakmile bytové družstvo obdrží oznámení současného člena o převodu členství. Oznámení musí obsahovat souhlas nového člena o přijetí podílu a práv a povinností. Smlouva o převodu by měla být sepsána písemně, ale zákon ani stanovy družstva to nevyžadují. Převod členského podílu oproti bytu v osobním vlastnictví nepodléhá dani z nabytí nemovitosti. Pokud by vlastník členského podílu chtěl bytovou jednotku pronajímat, musí to schválit družstvo, které za to navíc může chtít i úplatu.

Vlastník bytu v osobním vlastnictví může na rozdíl od člena družstva nakládat s bytovou jednotkou libovolně, nevýhodou je to, že podléhá dani z nabytí, která činí 4 % z ceny nemovitosti. Daň platí obvykle prodávající, avšak záleží na domluvě ve smlouvě, kde musí přesně zaznít, že prodávající nebo kupující je plátcem daně. Daň se vypočítá buď z kupní ceny, nebo z doloženého znaleckého posudku. Cena, která je vyšší, ta podléhá zdanění. Znalecký posudek od nového roku nemusí být, je dobrovolný a náklady na něj se mohou uplatnit odečtením z daně. Od nového roku se daň jmenuje jinak – nově je to daň z nabytí, dříve to byla daň z převodu nemovitosti. Změnili se i účty, proto si plátce daně musí dát pozor, kam daň správně zaslat.

Když se prodává byt v osobním vlastnictví, nový majitel se musí zapsat do katastru nemovitostí, konkrétně do Listu vlastnictví jako nový majitel.

Při převodu bytové jednotky v osobním vlastnictví je více papírování a trvá mnohem déle než u bytu družstevního. Doba se může vyšplhat i více než na pět měsíců.

Naopak byt v osobním vlastnictví vlastník může použít jako nemovitost pro zajištění při hypotečním úvěru. Banky v současnosti půjčují i na byty v družstevním vlastnictví, avšak nevýhodou je, že ručit je možné pouze jinou nemovitostí.

Nevýhodou může být to, že vlastník nemovitosti je v katastru nemovitostí vidět a jsou veřejně přístupné jeho údaje – jako rodné číslo, trvalé bydliště atd. U družstevního vlastnictví je zapsáno celé družstvo jako vlastník.

SVJ i bytové družstvo je právnickou osobou, tudíž se může stát, že v případě špatného hospodaření či platební neschopnosti následky odnesou nájemníci a vlastníci. Družstvo totiž odpovídá celým svým majetkem za porušení svých závazků. Kdyby se družstvo dostalo do platební neschopnosti a dostalo by se do konkurzu, tak dům se všemi nájemníky spadne do konkurzní podstaty, došlo by ke zrušení družstva a členové by přišli o práva a výsady zakotvené ve stanovách tohoto družstva. Pokud je na družstvo vypsána exekuce, tak sice nedojde k zániku nájmu, ale nájemce ztratí právo na podílu a nový majitel bytového domu si podle ustanovení občanského zákoníku může určit podmínky pronájmu bytových jednotek.

Podobné je to však i u SVJ, kde si vezme úvěr na rekonstrukci, opravy atd. a vlastníci bytových jednotek ze zákona ručí za závazky SVJ až do výše ceny bytové jednotky. A pokud vlastník podepsal souhlas s tím, že majetek může být použit jako zástava k úvěru, tak při platební neschopnosti SVJ riskuje ztrátu bytu, jelikož tento zastavený byt může být prodán v dražbě.

Nelze tedy asi jasně říci, které vlastnictví je lepší – s oběma jsou spojena obdobná práva a povinnosti. Rozdílů však existují, záleží, co investor od vlastnictví očekává. Pokud je byt kupován na investici je lepší pořídit si byt v osobním vlastnictví, jelikož pokud družstvo s pronájmem nebude souhlasit, může jej zprolatnit a to se investorovi už nemusí vyplatit.

Pokud je byt určen na bydlení, lze reálně uvažovat o obou variantách. Záleží na dostupné výši finančních prostředků ke koupi. Byty v družstevním vlastnictví jsou o mnoho levnější než byty v osobním vlastnictví. Také záleží, zdali u družstevního

vlastnictví je splacená anuita, protože pokud není, měsíčně budou na bytovou jednotku vyšší náklady. Největší výhodou však u osobního vlastnictví je, že si vlastník může v rámci slušného chování dělat s bytem v podstatě cokoliv.<sup>10</sup>

## 2.2 Postup koupě nemovitosti v Družstevním vlastnictví

Pokud se člen družstva rozhodne pro prodej svého členského podílu, musí počítat i s tím, že k prodeji musí mít souhlas ostatních nájemců v bytě – bývá pouze manžel. S prodejem musí souhlasit všichni nájemci. Pokud najde zájemce o koupi členského podílu – sepíše rezervační smlouvu. Ta obsahuje dojednání o lhůtě, která chrání zájemce, aby majitel byt nenabízel jiným zájemcům a zároveň, aby zájemce měl čas sjednat si buď hypoteční úvěr či zajistit potřebné dokumenty k převodu peněz. Rezervační smlouva obsahuje popis nemovitosti, smluvní strany, jejich iniciály, lhůty platnosti rezervační smlouvy, dohodu o inzerci, částka, která bude složena do advokátní úschovy či do bankovní úschovy. Advokátní úschova je starší forma zajištění peněz před uskutečněním převodu nemovitosti. V podstatě je to záruka pro obě strany, že obchod bude uskutečněn v pořádku. S těmito penězi se nesmí manipulovat. Advokátní úschova se však v minulosti nevyplatila a mnoho advokátů peníze zpronevěřilo. Proto se nově objevila bankovní úschova – je to stejný princip jako u advokátní úschovy, s tím rozdílem, že u banky máte záruku a v podstatě máte i reference a víte, jaké bankovní služby banka nabízí. Dále se v rezervační smlouvě sepíše podmínky porušení lhůt – bývá to sankční poplatek pro obě strany. Zájemce musí do určité lhůty zaslat nebo osobně přinést rezervační poplatek, který bývá cca v 5 % výši do advokátní kanceláře nebo do banky.

Rezervační smlouva mnohdy slouží místo Smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Tudíž po splnění podmínek a např. zjištění, že zájemce dosáhne na požadovanou hypotéku, že nájemce nemá žádné nesplacené poplatky na družstvu atd., je sepsána Kupní smlouva – která upřesní podmínky zaslání peněz, lhůty atd., ale vesměs bývá podobná smlouvě Rezervační. Pokud je podepsána kupní smlouva, donese se k advokátovi či do banky a podle uvedených údajů jsou uvolněny peníze na uvedené účty.

---

<sup>10</sup> BOUŠOVÁ, Kateřina. Je lepší bydlet v družstevním, nebo ve vlastním bytě?. [online]. [cit. 2014-10-20]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/17977-je-lepsi-bydlet-v-druzstevnim-nebo-ve-vlastnim-byte>

Po převedení peněz na požadovaný účet současného nájemce se pošle oznámení na družstvo se změnou nájemce a souhlasem nového nájemce, dále se uskuteční předání bytové jednotky, na to slouží předávací protokol, který obsahuje stav nemovitosti, příslušenství, vybavení, stav vodoměrů, elektroměrů atd.

Jakmile je oznámení na družstvo doručeno, to vystaví nový členský průkaz a poskytne veškeré dokumenty potřebné k bytové jednotce – výše nájmu, fondu oprav, poplatky za členství, nájemní smlouvu, vystavení členského průkazu, vystavení klíčů od domu atd.

### **Příkladový byt**

V příkladovém bytu v ulici Nechvílova spravuje dům BD Pokrok, který nabídl nájemcům odkoupení bytů do osobního vlastnictví. Jelikož bývalý nájemce umřel, o převod do osobního vlastnictví nájemce nezažádal a členský podíl spadl dědicovi v dědicím řízení. Dědic byt prodával v družstevním vlastnictví, avšak během převodu se naskytla možnost převodu do osobního vlastnictví. Bytová jednotka byla koupena v družstevním vlastnictví, byly splněny všechny náležitosti koupě členského podílu a následně bylo požádáno o převod do osobního vlastnictví. Jelikož byla promeškána lhůta, družstvo si v nových stanovách zvolilo poplatky za převody bytů do osobního vlastnictví. Pokud to bylo stihnuto do druhého kola odkupů, činil poplatek za převod 5% z tržní hodnoty nemovitosti, kterou určil znalec. Pokud by to nebylo stihnuto ani v této lhůtě činil by poplatek 15% z tržní hodnoty nemovitosti.

Výhodou je, že celý proces koupě družstevního podílu trvá cca 14 dní.

### **2.3 Koupě bytu v osobním vlastnictví**

Před koupí bytu v osobním vlastnictví je třeba si ověřit v listu vlastnictví v katastru nemovitostí, kdo je majitel – zdali je více osob vlastníky, je potřeba uzavírat smlouvu se všemi vlastníky, popřípadě mít souhlas s prodejem nemovitosti.

Dále je potřeba se podívat, zdali není nemovitost zatížena zástavním právem – exekuce. Pokud ano, je lepší buď od smlouvy odstoupit, nebo doporučit majiteli, aby zaplatil dlužnou částku a čekat až zástavní právo či jiné zatížení zmizí z listu vlastnictví,

aby nemovitost nebyla ničím zatížena, avšak většinou je lepší od koupě odstoupit. V listu vlastnictví najdete, zdali je nemovitost zatížena např. hypotékou. Je možné kupovat nemovitost s převzetím hypotéky, ale v současné době jsou výhodnější úrokové sazby, tudíž je lepší sjednat si hypotéku zcela novou.

Pokud je, nemovitost v pořádku uzavře se rezervační smlouva – smlouva o smlouvě budoucí kupní - zašle se rezervační poplatek – tento postup bývá stejný jako u bytu družstevního (s částkou se nesmí nijak hýbat ani jí používat), Dále se peníze složí do úschovy – bývá to buď u advokáta (ale stávají se podvody, kdy advokát peníze zpronevěří), proto je novinkou na trhu bankovní úschova, kdy banka za poplatek vytvoří speciální účet pouze na bankovní úschovu a jen pouze na tuto transakci, po uskutečnění je bankovní účet zrušen. Banka ručí za všechny svěřené finanční prostředky. Další postup je obdobný jako u družstevního podílu – podpis kupní smlouvy – zaslání smluvené kupní ceny.

Dále se s potřebnými dokumenty musí zajít na katastr nemovitostí – kde se za poplatek žádá o změnu vlastníka nemovitosti – změna stojí většinou 1 tisíc korun. Tato změna se v listu vlastnictví projeví nejméně za 30 dní. Od nového roku se snaží katastr žádosti zapisovat rychleji, ale stále to trvá.

Během této doby se nedá nic dělat ani s bytem nějak disponovat. Po zápisu změn je v listu vlastnictví zapsán nový majitel, tudíž se vyřeší veškeré zbylé náležitosti – banka či advokát předá smluvenou částku bývalému majiteli, předání bytu, zaplacení daně z nabytí nemovitosti – podle nového občanského zákoníku platí daň prodávající, ale je zde také napsáno, že je pouze na bývalém vlastníkovi a nově nabytém, jak se dohodnou při placení daně z nabytí, jen musí být zapsána správně věta – Kdo se stává plátcem daně z nabytí. Ta činí 4% z kupní ceny nebo z tržní hodnoty nemovitosti stanovené znalcem, platí se vždy z vyšší částky.

Banky při bankovní úschově nabízí i vyřešení této daně, tudíž ubývá starost s vyplňováním formulářů a zjištění správné ceny.<sup>11</sup>

---

11 DLOUHÁ, Petra. Daně 2014: dědická se ruší, darovací podraží, z převodu nemovitostí se zjednoduší. [online]. 2013, 17.12.2013 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.penize.cz/dan-z-prijmu/277429-dane-2014-dedicka-se-rusi-darovaci-podrazi-z-prevodu-nemovitosti-se-zjednodusi>

Zde nákup nemovitosti trvá nejméně měsíc, ale spíše déle, jelikož minimálně 30 dní trvá zapsání změny v katastru nemovitostí.

Oproti předchozím rokům se zvedl zájem o koupi bytu až o 15 %. Často jsou brány jako možnost uložení peněz s dalším zhodnocením. Za prvních 9 měsíců roku 2014 jich developéři prodali o pětinu více než za stejnou dobu ve srovnání s rokem 2013. Jako investici dlouhodobou nakupuje byt čtvrtina lidí. V současné době tomu napomáhají také rekordně nízké úroky hypoték.

V současné době roste zájem o byty, kde je větší kupní síla obyvatelstva převážně v Praze, Brně a jiných větších městech. V listopadu v této souvislosti vydaly hospodářské noviny článek o tom, že hrozí realitní bublina.

Úrokové sazby hypoték již dlouhodobě klesají, v současnosti jsou na rekordní hladině 2,51 %. V poslední době také vychází najevo obava ČNB před stoprocentními hypotékami. Pro rok 2015 chystá ČNB omezení pro banky, aby nemohli tak snadno poskytovat tyto hypotéky.

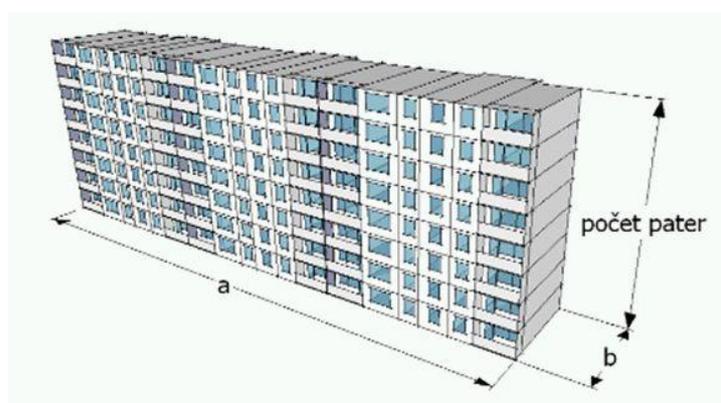
### 3. Vývoj výstavby panelových domů

První panelové domy a jejich výstavba se datuje na období po první světové válce a to v Nizozemí. V Německu se začínají stavět v roce 1923, ve Francii v roce 1939, konkrétně v Paříži. Následně se výstavba panelových domů a sídlišť rozšířila i do ostatních států v Evropě.

Do České republiky dorazila výstavba v roce 1956, ale její rozvoj nastal od roku 1958 do roku 1990. Řešilo to krizi na trhu bydlení a panelové sídliště bylo možné postavit během pár let a vytvořit tak celou novou městskou čtvrť. Bohužel docházelo k obrovským změnám v rázu měst. Původní zástavby nahradily betonové a masivní panelová sídliště, která měla i své velké nedostatky. Konkrétně ty, že z technického hlediska byly panelové objekty nekvalitně postaveny s nedostatečnou tepelnou izolací.

Od výstavby panelových domů západní Evropa ustoupila již v 70. letech, v 90. letech se od výstavby upouštělo v Evropě východní.

Celostěnové panelové domy, které se používaly, jako první byly soustavy G. Ta byla vyvinuta v roce 1953 jako montovaný příčný stěnový systém. Zcela první soustava byla vyvinuta G40 a ta byla v roce 1957 doplněna soustavou G57. Ta byla vyvinuta pro větší sériovou výstavbu. Oba uvedené systémy jsou malorozponové. Soustava až do roku 1973 byla využívána a je možné jí vidět i v materiálových variantách jako typy B 60, P 61, GOS 64, GOS 66 a vývojová odbočení, která byla experimentální – G 58 a G 59, které jsou kombinací skeletového a stěnového systému.



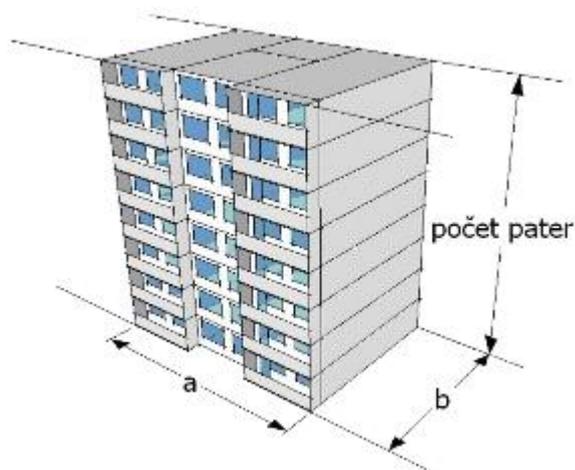
Obr. 1 Ukázka panelové soustavy G 57 – Praha pomocí simulačního modelu. (zdroj Ekowatt)

Výstavba panelových sídlišť si žádala úpravy a reflektovala požadavky z hlediska architektonického, dispozičního i konstrukčního řešení a v roce 1959 se proto začalo s projektováním nových panelových soustav.

Začal se využívat nový druh vrstvených plášťů, díky kterým vznikly nové soustavy HK 60 a HK 65, které byly realizované v letech 1960 až 1962. Tyto soustavy jsou velkorozponové příčné nosné systémy.

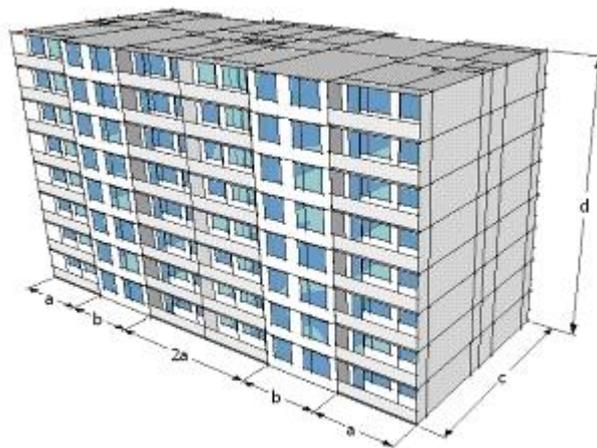
Z uvedených soustav vychází další konstrukční systémy, které jsou rozšířené – T 06 B a T 08 B, které byly využívány od roku 1965.

Materiály a systémy se lišily podle krajů, uvedená soustava T 06 B je malorozponová a stavěla se až do roku 1990. Naopak další uvedená soustava T 08 B je velkorozponová, který má příčný nosný stěnový systém. Do 80. let se stavěly domy řadové a bodové.



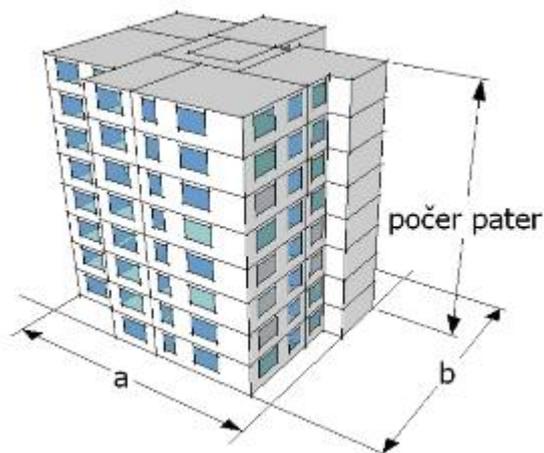
*Obr. 2 Ukázka panelové soustavy T08 B Praha pomocí simulačního modelu. (zdroj Ekowatt)*

Nejznámější soustavou je soustava VVÚ ETA, která je velkorozponová s příčně nosným systémem, který se využíval od roku 1972.



Obr. 3 Ukázka panelové soustavy VVÚ-ETA 8-3, Praha pomocí simulačního modelu. (zdroj Ekowatt)

Další soustava PS 69 má také příčný nosný stěnový systém, ale je malorozponový. Další soustavou je malorozponová třímodulová soustava Larsen & Nielsen, který se využíval od roku 1972 v Praze. Je kombinovaným nosným systémem. Další soustavou je B 70, který vznikl v roce 1970 a soustava BANKS, která vznikla v roce 1976



Obr. 4 Ukázka panelové soustavy BANKS Liberec pomocí simulačního modelu. (zdroj Ekowatt)

Experimentální soustavou byla malorozponová čtyřmodulová soustava HKS G, která byla nahrazena OP 1.11, další soustavou je HKS 70 a krajské varianty.<sup>12</sup>

Největší rozmach panelové výstavby se odehrával v 60. A 70. letech dvacátého století. Příčinou této výstavby byl minulý režim, který požadoval rychlou a kvantitativní a úspornou výstavbu, avšak počátky historie se datují na začátek dvacátého století, kdy vynálezcem výstavby byl Tomáš Alva Edison, který nechal první technologii postavit v Americe jako sídliště s desítkami dělnických domů. Americe v té době poskytli potřebné know-how čeští odborníci.

Ostatní země řešily panelovou výstavbou sídlišť bytovou situaci se zvyšující se životní úrovní obyvatel. Největší rozvoj se uskutečňoval nejvíce ve Francii, Švédsku a Dánsku. Ty ovšem využívaly panelovou výstavbu pro chudší obyvatele.

V roce 1940 byl zahájen firmou Baťa vývoj panelů. V období druhé světové války byly postaveny jako experiment dvojdomky s výrobou panelů přímo na staveništi. V poválečném období se pokračovalo s vývojem panelů ve městě Zlín a zkoušely se postavit jedno až třípodlažní dvojdomy. Vývoj panelů se v roce 1952 přesunul do Prahy.

Rok poté začala systémová výstava a jednotlivé panelové soustavy dostaly různá označení. První z nich byl pětipodlažní panelový dům, kde bylo 40 bytů – ten se nazýval G 40. Příkladem této soustavy je vystavené sídliště na Praze 4 – Zelená liška.

---

12 Historický vývoj výstavby panelových domů. Organizace na Podporu Energetických Technologií: Tepelně technické vady a poruchy panelových budov a jejich sanace. ENERGIE [online]. 2002, 10.1.2010 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z:<http://panelovedomy.ekowatt.cz/stavebni-opatreni/57-historicky-vyvoj-vystavby-panelovych-domu>



*Obr. 5 - zateplené panelové domy na sídlišti Zelená Liška (zdroj polir.cz)*

Dalším systémem byl např. G 57, kdy tepelná izolace místo silikonu byla nahrazena izolací tzv. pazderobetonem, ten zaznamenal výskyt plísní, zatékalo do něj a docházelo k poruchám, vznikaly velké náklady na vytápění, jelikož dům vykazoval velké tepelné ztráty. Taková sídliště byla vystavena ve Strašnicích, Červeném Vrchu či na Petřínách.

Dalším typem byl typ G 58, který byl vyvíjen ve Zlíně a G 59, který byl typický svou konstrukcí balkonů.

Po roku 1962 se přešlo na příčné nosné systémy, tzn. v domech je proveden příčný nosný systém z betonových panelů a na ten je kolmo kladen stropní panel. Prvním systémem je T 06 B, dalším T 08 B, který byl experimentálně vystaven na Invalidovně v Praze. Následně byl tento systém upraven na známý systém VVÚ-ETA, který byl využíván hojně na území Prahy.



Obr. 6 - panelový dům typu T 08B (zdroj polir.cz)

Vláda v roce 1970 vydala rozhodnutí, že bytová situace je stále neuspokojivá, především u mladých lidí, proto v následujících letech byla výroba rozšířena a dokonce materiály a zařízení bylo nakoupeno v zahraničí. V této době byl kladen požadavek na výstavbu 22 tisíc bytů ročně. O téměř 15 let později se roční výroba nových bytů zvýšila na 35 tisíc bytů ročně. Koncem 80. let dochází k ukončení výstavby, nastává příliv zahraničních investorů, nových a neznámých materiálů pro jiný druh bytové výstavby. Podniky na panelovou výstavbu téměř zanikly.<sup>13</sup>

### 3.1 Výhody a nevýhody bydlení v panelové domě

Hlavní nevýhodou bydlení v panelovém domě je hluk a malé soukromí. Je snadné ostatní nájemce či vlastníky nemovitostí rušit – stačí mít malé děti, psa nebo uspořádat posezení s přáteli. Z pohledu tichého nájemníka je to velké omezování a může to až znepríjemňovat život.

Je těžké určit kdo v danou chvíli je v právu – zdali majitelé neustále štěkajícího psa nebo rodina s malými dětmi, kteří neustále pláčou. V tuto chvíli jsou nájemníci ve velké nevýhodě a určitě by si přáli mít své soukromí a bydlet v rodinném domku nebo ve staré zástavbě, kde je soukromí a hluk od sousedů mnohem menší nebo vůbec.

---

13 POLIR, .cz. Obytná panelová výstavba: Historie panelových domů. [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.polir.cz/info/panelova-vystavba/panelove-domy/>

Na druhou stranu velkou výhodou bydlení v paneláku je pohodlnost. Ať pro starší lidi, tak pro vytížené pracující lidi, kteří chodí až pozdě večer domů z práce. Nájemník se nemusí starat o zapnutí kotle, aby v bytě bylo teplo, stačí pouze teplotu regulovat topením v bytě. Dále odpadá starost s dostatkem teplé vody či sekání a starání se o zahradu.

Další výhodou je to, že v panelových domech jsou většinou menší byty, které jsou snazší na údržbu a úklid, tudíž nestrávíte polovinu dne s běžným úklidem.

Byt v panelovém domě je znatelně levnější než byty v novostavbě nebo celé rodinné domy. Nájemci odpadá starost o údržbu domu, kterou zajišťuje správce. Maximálně se nájemce musí podělit o úklid společných prostor, jako jsou chodby, ale i toto většinou obstarává najatá uklízečka. Tudíž víkendy jsou určeny pro zábavu a odpočinek místo práce okolo rodinného domu.

Nevýhodou je uzavřený prostor v létě, kdy při hezkém počasí je samozřejmě výhoda na straně rodinných domů, kde se majitelé mohou koupat v bazénu. Na druhou stranu je to zase výhoda majitelů bytů v paneláku, že těchto pár dní mají vykoupeno tím, že nemusí provádět celoroční údržbu bazénu.

Nakonec je stejně na každém, aby usoudil, kde je výhodnější bydlet, ale většina z Nás je omezena finančními prostředky, které do nemovitosti může investovat a stejně je to tak, že buď zájemce má pouze na panelákový byt či na druhou stranu na pěkný velký byt v novostavbě či rodinném domě.<sup>14</sup>

Každopádně bydlet v panelovém domě není nic ostudného. Sice nemají dobrou pověst a mnoho lidí si myslí, že jde o podřadné bydlení, ale v posledních letech zájem o bydlení v panelových domech stejně roste.

Je to způsobení tím, že za byt 3+kk i s vybavením v panelovém domě člověk zaplatí stejně a možná i méně jako za menší byt v některé z novostaveb bez vybavení.

Řada lidí s bydlením v panelovém domě problém nemají a ti co v nich bydlí, jsou vcelku spokojeni. Sídliště se začínají rekonstruovat a zateplovat a okolí sídlišť

---

14 BYDLENÍ, A domov. Výhody a nevýhody bydlení v paneláku nebo v rodinném domě: Rodinný dům nebo byt. [online]. [cit. 2014-12-03]. Dostupné z: <http://www.nestrezena.cz/2011/05/25/bydleni-a-domov/vyhody-a-nevyhody-bydleni-v-panelaku-nebo-v-rodinnem-dome.html>

revitalizovat, tudíž současné bydlení na sídlišti je poměrně pěkné a moderní. Někdy je bydlení na sídlišti mnohem výhodnější než bydlení v rodinném domě za městem, kde není vybudovaná žádná občanská vybavenost a dojíždět za prací se musí jedině automobilem, pro děti zde nejsou žádné kroužky, v blízkosti žádné školy či školky. Ani ve starém domě v historickém centru města to nemusí být vždy výhoda – nemusí zde být výtah, v centru je mnoho barů, hospod či diskoték a noční život majitelům může znepríjemňovat život. Mnohdy jsou tyto byty studené a platí se vysoké nájemy a poplatky spojené s bydlením.

Před několika lety u odborníků panoval názor, že panelová sídliště se budou bourat stejně, jako tomu bylo v Berlíně a Drážďanech. Po pádu železné opony zájem o bydlení v panelácích v Německu rapidně poklesl a to natolik, že většina z nich byla prázdná, a z toho důvodu se začaly bourat a místo nich vyrostla nová výstavba.

Tento názor se však nevyplnil a naopak situace v České republice je tak rozdílná, že volných bytů v panelácích moc není a spíše poptávka po nich v některých lokalitách převyšuje nabídku. Dokonce se projevuje zvýšení ceny těchto nemovitostí a prodávají se lépe než byty v developerských projektech.

Díky ustupující krizi do některých regionů expandují investoři, kteří nabízejí nová pracovní místa, tudíž v některých regionech díky nabídce práce bude zájem o byty na panelových sídlištích i v jiných městech než v Praze, tudíž bourat se nebude ani jinde.

Mnoho panelových domů již má po době vyprojektované životnosti, tudíž je jasné, že do těchto domů se musí investovat, aby mohly posloužit svým nájemcům ještě další desítky let. Domy se musí modernizovat a opravit, naštěstí existují státní dotace, které tyto investice dotují. Díky masové výrobě panelových domů a neexistující údržbě je to v současné době téměř nutnost.

Železobetonový skelet, pokud není narušen jak staticky, tak hydroizolačně má téměř neomezenou životnost. Ostatní části však svou životnost mají a jsou neustále opotřebovány, proto náklady na kompletní opravu vad, výměnu oken, zateplení, nových výtahů jsou poměrně vysoké, ale stále nižší než náklady na výstavbu zcela nového bytového domu. A rozdíl mezi těmito dvěma objekty je minimální – na rekonstrukci i výstavbu se používají téměř podobné materiály, kvalita práce je také srovnatelná, je možné dokonce slyšet názory, že při výstavbě nových projektů investoři chtějí stlačit

náklady na minimum, a proto jsou byty v novostavbě někdy v horší kvalitě než byt v revitalizovaném panelovém domě.

Výhodou zde je, že majitelé či nájemníci bytů zde již žijí mnoho let, a proto chtějí mít kvalitnější a moderní bydlení, za to v novostavbě se může konečný produkt lišit od projekcí v reklamních prospektech a s kvalitou mohou být nespokojeni.

Obecné představy jsou takové, že bydlení v opraveném domě stejně nikdy nebude považováno za luxusní bydlení. Avšak i tak může naplňovat představy, že se jedná o slušný standard bydlení za slušnou cenu i kvalitu.

Mladí lidé, kteří se chtějí osamostatnit a jsou omezeni cenou, je byt v panelovém domě nejlepším řešením. Díky snižováním nároků bank při poskytování hypotečních úvěrů, se může podařit i lidem s nižšími příjmy dosáhnout na hypotéku a tím pádem i vlastní bydlení. V tomto případě se jako nejlepší řešení nabízí panelový byt, kde jsou i poměrně nízké poplatky spojené s bydlením.

Velkou výhodou může být, že je poměrně snadná dostupnost do centra města z těchto panelákových sídlišť. Za celou dobu zde byla vybudována poměrně obsáhlá občanská vybavenost – školy, školky, obchody, pošty atd. a to samé se nedá říci o bydlení v novostavbách, které byly mnohdy vybudovány na tzv. Zelené louce, kde je špatná dopravní spojení a zcela žádná občanská vybavenost. Výhodou u novostaveb je většinou vlastní parkovací stání, což v sídlišťích není a mnohdy je velký problém zaparkovat. Při výstavbách sídlišť lidé ještě nevladnili tolik osobních automobilů, proto kapacita parkovacích stání byla dostačující, ale v současné době, kdy jsou v domácnosti občas i automobily dva je situace katastrofální.

V České republice se hovoří o tzv. cenové bublině, o které se na realitním trhu mluví už delší dobu. Cenová bublina spočívá v tom, že ceny bytů jsou velmi vysoké a rostou ještě rychleji. Problém je, že není možné objektivně hodnotit vývoj tržních cen, jelikož nelze zcela posoudit, zda růst tržních cen nemovitostí v České republice je opíráno o ekonomický, finanční, demografický či jiný vývoj.

Společnosti, které staví developerské projekty tvrdí, že cenová bublina u nás neexistuje a že tržní ceny nemovitostí stále porostou. Důvodem je růst životní úrovně, růst

ekonomiky a také to, že u nás nejsou ceny nemovitostí stále tak vysoko jako u západních sousedů. Avšak těžko věřit společnostem, které živí prodej nemovitostí.

Ostatní realitní kanceláře či jiní realitní odborníci nemají shodný názor na cenovou bublinu a spíše predikují vývoj podle svého osobního přání či zájmů.

Kdyby však ceny panelákových bytů stouply, zájem o ně nepoklesne, a to proto, že při změně životní úrovně – směrem nahoru i dolů se o ně jen začnou zajímat jiné vrstvy obyvatelstva. Buď ti, co na to nyní neměli nebo ti co při poklesu životní úrovně na nic jiného mít nebudou a budou se muset spokojit s tímto.<sup>15</sup>

---

15 BUKAČ, Petr. Bydlet v paneláku není žádná ostuda!. [online]. 2006, 24.11.2006 [cit. 2014-12-03]. Dostupné z:<http://www.mesec.cz/clanky/bydlet-v-panelaku-neni-zadna-ostuda/>

## **4. Právní vztahy k nemovitostem ve světle nového občanského zákoníku**

Od ledna 2014 byl vydán nový občanský zákoník, který změnil zastaralé definice, vztahy mezi nájemci, nabytí vlastnického práva k nemovitostem a jiné věci, které mění zažité zvyky. Pár nejvýznamnějších budou popsány v této kapitole:

### **4.1 Vlastnictví a jak vzniká**

Je to základní věcné právo a zároveň nejdůležitějším lidským právem. Je to právo určité osoby, tedy vlastníka majetku k jeho vlastnictví. Vlastník určitého předmětu s ním může volně nakládat – držet jej, užívat ho, brát z něho plody, požívat ho, převádět a to vše ze své svobodné vůle. Volnost vlastníka je pouze omezena zákonem, tedy právy třetích osob.

### **4.2 Jak nabýt vlastnické právo k nemovitostem**

- **Opuštění či nález** - Opuštěná nemovitá věc připadá státu a stát také nabývá vlastnického práva k nemovité věci, která je nalezená a to po uplynutí lhůty 10 let od nalezení.
- **Přirozený přírůstek** - Je to přírůstek, který náleží vlastníkovu pozemku
- **Umělý přírůstek** -
  - **Stavba**- Stavba se stává součástí pozemku, tzn. stavba postavena na cizím pozemku – neoprávněně – připadá vlastníku pozemku. Pokud byl stavitel v dobré víře, má právo na náhradu vynaložených nákladů, pokud nejednal v dobré víře, může se vlastník pozemku domáhat odstranění této stavby a uvedení pozemku do původního stavu na náklady stavitele.
  - Pokud vlastník o stavbě věděl a v odkladu ji nezakázal, může se stavitel domáhat po vlastníkovu, aby mu pozemek převedl za obvyklou cenu

- **Přetavek** – Trvalá stavba na vlastním pozemku, která přesahuje na cizí pozemek postavená v dobré víře, patří zřizovateli, jen za část pozemku musí zaplatit obvyklou cenu nabytého pozemku

### **4.3 Vydržení**

Osoba, která není vlastníkem, ale vykonává právo k věci po stanovenou dobu, dojde k vydržení práva. Vydržet může pouze osoba, která drží, tj. ovládá danou věc a počíná si jako vlastník nebo osoba, která má k věci jiné právo. Vydržením se mění faktický stav na stav právní. K vydržení k nemovité věci je potřeba nepřetržitá držba po dobu deseti let. Dále je možnost vydržení mimořádného, a to když osoba, která neprokáže právní důvod držby, ale držba trvá dvojnásobnou dobu oproti standardní lhůtě – tedy dvacet let u nemovitosti.

### **4.4 Převod vlastnického práva**

Je to odvozené vlastnické právo. Při převodu nemovitosti, které jsou evidované v katastru nemovitostí, dochází k nabytí vlastnického práva až zápisem do tohoto katastru. Některá ujednání v kupní smlouvě nemusí být zapsána v katastru – koupě na zkoušku, výhrada předkupního práva atd. Pokud osoba nabude pozemek, který je menší, než je uvedeno v kupní smlouvě – nabyvatel má podle zákona právo na slevu. Pokud kupující zjistí skrytou vadu na stavbě, může uplatnit nárok z vadného plnění. Tento nárok je promlčen po pěti letech od nabytí vlastnictví. Nový občanský zákoník upravuje Smlouvu o smlouvě budoucí kupní blíže k původnímu obchodnímu zákoníku.

### **4.5 Nabytí od neoprávněného a materiální publicita**

Velkým nedostatkem byl doposud odlišný přístup k nabytí vlastnického práva od neoprávněného a to tím, že kupující důvěřoval v pravdivost a úplnost zápisů v katastru nemovitostí, ale s rozdílností by se mohlo stát, že by mohly být upřednostněny vlastnická práva původního vlastníka, a tím by se mohl rozvrátit celý řetězec následných smluv. Došlo by zásadním způsobem do zasahování právní jistoty kupujících, což je v rozporu se základními principy spravedlnosti.

NOZ dobrou víru nabyvatele chrání a je stanoveno, že pokud není stav zapsán v katastru nemovitostí v souladu se skutečným právním stavem, svědčí zapsaný stav tomu,

kdo věcné právo nabyt za úplaty od osoby, kterou na základě zápisu ve veřejném seznamu považoval za osobu k tomu oprávněnou. Pro uplatnění této zásady je třeba splnit základní podmínky: (i) musí existovat rozpor mezi zápisem v katastru a skutečností, (ii) vlastnické právo bylo nabyté od osoby zapsané v katastru, (iii) nabytí bylo úplatné a (iv) nabyvatel byl v dobré víře.

#### 4.6 Spoluvlastnictví a jeho nové instituty

- **Spoluvlastnictví** – je to vlastnické právo k věci, které náleží osobám společně, tudíž se spoluvlastnictví považuje za nakládání s věcí jako jedné osoby. Spoluvlastník má právo k celé věci stejným právo jako další spoluvlastník
- **Spoluvlastnický podíl** – každý spoluvlastník je úplným vlastníkem svého podílu. Podíl je míra účasti na právech a povinnostech dané věci. Předkupní právo, které po dobu 6 měsíců ke spoluvlastnictví náleží, pouze pokud bylo založeno pořízením pro případ smrti nebo jinou právní skutečností, která neumožnila spoluvlastníkům ovlivnit od počátku svá práva a povinnosti – pokud podíl není převeden manželům nebo příbuzným v přímé řadě – při splnění těchto podmínek mají spoluvlastníci předkupní právo i v případě bezúplatného převodu – a to za obvyklou cenu.
- **Správa společné věci** – Pokud spoluvlastník v zájmu ostatních spoluvlastníků, avšak bez vyrozumění či souhlasu zbylých vynaložil náklady na věc, může žádat buď náhradu poměrné části zhodnocené věci, nebo náhradu nutných nákladů. Oprávnění ke správě náleží každému spoluvlastníkovi, hlasy se odvozují od velikosti podílu. O věcech běžné správy je rozhodováno většinou hlasů a všichni spoluvlastníci musí být vyrozuměni. V případech významné záležitosti – při zlepšení, zhoršení, změny atd. je třeba 2/3 hlasů. K rozhodnutí, kdy má být věc zatížena nebo zatížení zrušeno, na jehož základě mají být práva spoluvlastníků omezena na více než 10 let, je třeba souhlasu všech spoluvlastníků – v případě zástavního práva – na zlepšení či obnově společné věci k rozhodnutí stačí 2/3 hlasů.
- **Správce společné věci** – volba a odvolání správce je rozhodováno prostou většinou. Správce je v postavení příkazníka, má povinnost správu vyúčtovat a má nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů. Je-li správců více, rozhodují

většinou rovných hlasů. Pokud se spoluvlastníci dohodnou o správě odlišně od zákona, je vyžadována forma veřejné listiny založené v katastru nemovitostí.

- **Zrušení spoluvlastnictví** – není možné v nevhodnou dobu nebo k újmě jiného spoluvlastníka. U nemovitostí se ruší písemnou dohodou, vypořádání se provede rozdělením, prodejem z volné ruky, ve veřejné dražbě s rozdělením výtěžku nebo převodem vlastnického práva a vyplacením spoluvlastníka.
- **Bytové spoluvlastnictví** – může vzniknout v domě s alespoň dvěma byty. Jednotka je tvořena samotným bytem a podílem na společných částech budovy vzájemně spojených a neoddělitelných.
- **Společné části** – mají sloužit vlastníkům jednotek, pozemek, na němž je dům zřízen, stavební části podstatné pro zachování hlavních konstrukcí, tvaru a vzhledu, zachování bytu jiného vlastníka a zřízení sloužící i k jinému vlastníku jednotky. Velikost podílu oproti původnímu zákonu (kde se určoval poměr podle velikosti podlahové plochy) určit též rovně.

#### 4.7 Vznik jednotky

Jednotka vzniká výstavbou a zápisem do katastru nemovitostí, vzniká, je-li dům navenek uzavřen obvodovými stěnami a střešní konstrukcí a byt je uzavřen obvodovými stěnami.

- **Prohlášení vlastníka musí obsahovat alespoň:**
  - Údaje o pozemku, domu, obci a katastrálním území,
  - Údaje o jednotce, zejména:
    - Pojmenování a označení jednotlivých bytů alespoň číslem a umístěním s určením účelu užívání
    - Určení a popis společných částí se zřetelem k jejich stavební, technické nebo uživatelské povaze a s případným určením, které z nich jsou vyhrazeny k výlučnému užívání vlastníků určité jednotky,

- Velikost podílu na společných prostorách
- Jaká věcná a jiná práva a jaké závady přecházejí se vznikem vlastnického práva na všechny vlastníky jednotek nebo na některé z nich

#### **4.8 Práva a povinnosti vlastníka jednotky**

Svobodně spravovat, užívat, upravovat byt, i stavebně, užívat společné části, pokud tím není zatížen výkon práv ostatních vlastníků. Povinnost vlastníka udržovat byt, tak jak vyžaduje stav a vzhled domu. Povinnost oznámit prostřednictvím správce skutečnost o nabytí jednotky včetně údaje o své adrese a počtu osob, které v bytě budou bydlet. Právo na informace o hospodaření od osoby odpovědné za správu. Povinnost vlastníka přispívat na údržbu společných částí a pozemku.

#### **4.9 Společenství vlastníků**

Je to právnická osoba, která zajišťuje správu domu a pozemku – dříve to bylo společenství vlastníků jednotek. Nabývá majetek a nakládá s ním, zakládá se v budovách, kde je alespoň pět jednotek ve vlastnictví třech různých vlastníků nebo méně než pět jednotek, souhlasí-li se vznikem všichni vlastníci. Založeno je schválením stanov formou veřejné listiny nebo prohlášením ve smlouvě o výstavbě, vzniká dnem zápisu do veřejného rejstříku. Nejvyšší orgánem je shromáždění, statutárním orgánem je výbor nebo předseda, pokud je stanoveno ve stanovách je možný zřídit i jiný orgán, který nesmí konkurovat shromáždění nebo statutáru. Ve shromáždění se hlasuje podle velikosti podílů.

#### **4.10 Společné jmění manželů**

Je to jmění, které náleží manželům, má majetkovou hodnotu a není vyloučeno z právních poměrů, to neplatí, zanikne-li SJM za trvání manželství na základě zákona. SJM podléhá zákonnému nebo smluvnímu režimu nebo režimu založenému na rozhodnutí soudu. Není-li prokázáno jinak je SJM tvořeno veškerým majetkem nabytým za manželství a všemi závazky vzniklými za trvání manželství.

- **SJM v zákonném režimu** – součástí je, co nabyt jeden z manželů nebo oba společně za trvání manželství, součástí je i zisk z toho, co náleží výhradně jednomu z manželů a podíl manžela v obchodní společnosti nebo družstvu. Nespadají zde

věci k osobní potřebě, dary, dědictví atd. Patří sem zisk z výhradního majetku. Negativem jsou dluhy převzaté za trvání manželství, ale nespádají sem dluhy u majetku ve výhradním vlastnictví jednoho z manželů. Ve věcech týkajících se SJM, které nejsou běžné, jednají buď oba společně, nebo jeden se souhlasem druhého. V některých případech může souhlas nahradit soud.

- **SJM ve smluveném režimu** – mezi manželi či snoubenci lze ujednat rozdílný majetkový režim od zákonného. Je vyžadována forma veřejné listiny, lze v ní zúžit rozsah SJM.
- **Zánik a vypořádání SJM** – zaniká zánikem manželství. Ve vztahu k nemovitostem zůstává zachováno, že nevypořádají-li bývalí manželé své společné jmění do tří let od pravomocného rozsudku o rozvodu, platí, že oba bývalí manželé se stávají podílovými spoluvlastníky nemovitosti každý s podílem o velikosti  $\frac{1}{2}$ .
- **Bydlení manželů** – bydlí tam, kde mají společnou domácnost, pokud jeden z nich žádá o přeložení domácnosti ze zásadních důvodů, má mu druhý vyhovět. Můžou se dohodnout na odděleném bydlení, to má stejné právní účinky jako opuštění domácnosti. Pokud je obydlím byt nebo dům jednoho z manželů, vzniká uzavřením manželství právo bydlet i druhému manželi, z nájemního práva jsou zavázáni společně a nerozdílně.

#### 4.11 Věcná práva k cizím věcem

- **Právo stavby** – pozemek může být zatížen právem třetí osoby mít na nebo pod pozemkem stavbu. Je to věc nemovitá, nezaniká se zánikem stavby, vztahuje se na stavby současně stojící i budoucí. Pozemek, který je zatížen zástavním právem lze zřídit pouze se souhlasem zástavního věřitele
- **Vznik a zánik práva stavby** – nabývá se smlouvou, vydržením či rozhodnutím orgánu veřejné moci. Pro vznik je vyžadován zápis do veřejného seznamu – katastr nemovitostí. Právo stavby vzniká nejvíce na 99 let a poslední den musí být v katastru nemovitostí zřejmý, v případě vydržení se právo zřizuje nejvíce na 40 let. Pokud se oprávněný zřekne práva před jeho uplynutím, může vlastník pozemku převést právo na sebe či třetí osobu. Právo stavby se dědí. Stavebník má předkupní právo na pozemek a vlastník pozemku má právo stavby.

- **Věcná břemena** – dělí se na služebnosti a reálná břemena. Odlišují se pasivitou vlastníka – reálné břemeno musí být aktivně řešeno vlastníkem, který je povinen jako dlužník něco konat nebo něco dávat.
- **Služebnosti** – nabývají se v písemné smlouvě, rozhodnutím orgánu veřejné moci, vydržením. Služebnosti k nemovitostem musí být zapsán v katastru nemovitostí, oprávněná osoba nese náklady na údržbu užívané věci. Některé z nich upravuje zákoník – jsou to nezbytné cesty, inženýrské sítě, okap, právo na vodu, stezky atd. Je to omezeno časem – dosažení určitého věku, smrtí atd.
- **Reálná břemena** – lze zatížit i několik věcí, pro příklad za života mi bude převeden výměnek, ve kterém žijí ještě babička s dědou, ale nechám je tam na dožití – i to se zapisuje do katastru nemovitostí.
- **Zástavní právo** – zajišťuje dluh, jde o zabezpečení věřitele proti každému, kdo by jej chtěl ve výkonu práva ohrožovat či zkracovat jej. Jde o zajištění pohledávky věřitele v penězích, vzniká zápisem do katastru nemovitostí. Po splatnosti dluhu se může zástavní věřitel uspokojit způsobem, který se sjednává v zástavní smlouvě nebo z výtěžku ve veřejné dražbě či prodeji zástavy. Zástavní právo zapsané ve veřejném seznamu má přednost před ostatními zástavními právy, věřitelé si mohou písemně ujednat pořadí. Zaniká zaplacením zástavci, složením ceny zástavy nebo uplynutím určité doby. Po zániku požádá věřitel bez zbytečného odkladu o výmaz.
  - **Podzástavní právo** – jde o zajištění věřitelovy pohledávky zastavením pohledávky zajištěné zástavním právem, podzástavní věřitel se může uspokojit z podzástavy namísto podzástavce.
  - **Zadržovací právo** – právo zadržet cizí movitou věc k zajištění splatného dluhu, týká se výhradně věcí movitých

#### 4.12 Katastr nemovitostí

- **Evidence** – jsou evidovány – pozemky, budovy, kterým se přiděluje č.p. nebo č.e, pokud nejsou součástí pozemku nebo práva stavby, dále budovy, kterým se č.p ani č.e nepřiděluje, pokud nejsou součástí pozemku ani práva stavby, jsou hlavní stavbou na pozemku a nejde o drobné stavby, dále jednotky vymezené podle

občanského zákoníku, jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb. , dále právo stavby, nemovitosti, o nichž to stanoví jiný právní předpis,

- Rozestavěné budovy, byty a nebytové prostory nebudou nadále předmětem evidence
- **Jsou evidovány dva typy staveb** – ty co jsou nadále předmětem evidence KN jako samostatná nemovitá věc a stavby a které se stanou součástí pozemku a nebudou předmětem evidence
- Od nového roku bylo automaticky provedeno spojení staveb s pozemkem v jednoznačných případech – pokud jde o shodné vlastnictví, pozemek nebo stavby není zatížena věcnými právy, stavba pouze na jednom pozemku, ve stavbě nejsou vymezeny pozemky atd.
- Rozestavěné budovy již nejsou v KN evidovány, nyní se stávají součástí pozemku nebo práva stavby
- **Evidování daňových a cenových údajů** – základy pro daň z nemovitosti budou stanoveny obcemi a zapsány na LV podobně jako BPEJ, kupní ceny nebudou na výpisech z LV, ale samostatně, v budoucnu se počítá s umožněním hromadného zpracování pro např. potřeby ČSÚ
- **Zápisy do KN** – počítá se s nárůstem počtu vkladů na více než jeden milion ročně, vklady se nově provedou bez odkladu, osoby s datovou schránkou dostanou informace a skutečnosti změny, vlastník má povinnost podat návrh na vklad do třiceti dní od vzniku – např. kupní smlouva, pod hrozbou sankce
- 147 tis vlastníků jen se jménem a příjmením převzatých z pozemkových knih, 43 tisíc před r. 1910 nebo dle evidence obyvatel zemřelých před r. 2000, 9 tis pozemků zapsaných na LV s neznámým vlastníkem – to jsou nedostatečně identifikovaní vlastníci

## 4.13 Nájem a pacht

Nájemní smlouvou vzniká vztah Pronajímatele a nájemce. Pronajímatel se zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné. Samostatně je pacht, který je charakteristický požívacím právem nájemce – právo brát z ní plody atd. – na pozemku.

- **Nájem bytu-** smlouva nemusí obsahovat přesné informace o bytu, jeho příslušenství, rozsahu používání, způsobu výpočtu nájemného či úhrady. Stačí shoda stran na předmětu nájmu a na jaká pronajímateli za to náleží úplata. Smlouva musí mít písemnou formu. Kauce nesmí přesáhnout šestinásobek měsíčního nájemného, do začátku roku se mohly požadovat maximálně tři měsíční nájmy.
- **Skončení nájmu** – uplynutím doby, pokud nájemce ani pronajímatel smlouvu neukončí, nájem se prodlužuje na stejnou dobu. Nájemce může vypovědět nájem na dobu určitou, pronajímatel jej nemůže nutit v pokračování. Pronajímatel může vypovědět nájem v tříměsíční výpovědní lhůtě.
- **Pronajímatel může vypovědět když:**
  - **Poruší nájemce hrubě svou povinnost vyplývající z nájmu**
  - **Je-li nájemce odsouzen**
  - **Má-li být vyklizen a nebude možné jej používat k žití**
  - **Jeli tu jiné obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu**
  - **Potřebuje byt pro svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela**
  - **Či pro sebe při rozvodu či opuštění domácnosti**
  - **Pokud nájemce poruší svou povinnost vážně hrubým způsobem, pronajímatel může nájem vypovědět bez výpovědní lhůty a požadovat, aby nájemce ihned byt odevzdal, nejpozději však do jednoho měsíce od skončení nájmu. Jde zejména o neplacení nájemného, neplacení služeb po dobu tří měsíců, poškozují byt či dům atd.**

- **Pacht** – podepíše se pachtovní smlouva s pachtovatelem. Přenechá se pachtýři věc k dočasnému užívání za úplatu – pachtovné. U pachtu se předpokládá, že pachtýř bude věc obhospodařovat tak, aby přinášela výnos. Pacht se přenechává i se souborem věcí – k užívání a obhospodařování. Je možné jen zapsat do KN. Lze jej vypovědět v šestiměsíční lhůtě, tak aby skončil koncem pachtovního roku. Smlouva se vztahuje k pozemku – zemědělský nebo lesní, zemědělský závod, farma, lesní závod.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> HAVRÁNEK, Filip. Úvod do nového občanského zákoníku: školení nového občanského zákoníku. 2014. [cit. 2014-12-03]

## **5. Analýza trhu nemovitostí**

### **5.1 Sběr dat**

V této části se diplomová práce bude zabývat analýzou trhu nemovitostí. Pro sběr dat byl jako zdroj informací použit realitní server sreality.cz, který je největším realitním serverem v ČR, schraňujícím desetitisíce inzerátů týkajících se realit a nemovitostí. Sbíráni dat proběhlo v měsíci listopadu dne 14. 10. 2014. V tuto dobu nabízel server 34 925 inzerátů ve všech kategoriích bytů bez ohledu na lokalitu, ve vlastnictví družstevních, osobních, před, po rekonstrukci, v možných dispozicích od 1+kk až po 5+kk, či větší nebo jiné atypické dispozice, materiály cihlové, panelové, blíže nekategorizováno. Dle těchto dostupných dat byla prováděna následující šetření.

Jak již bylo výše popsáno, server sreality.cz nabízí přes 34 tisíc inzerátů, v diplomové práci jsou proto rozříděny do několika hlavních kategorií. Primárně byl trh rozříděn na ČR, Prahu a v ní pak konkrétní lokalitu pražského Chodova. Tyto základní tři oblasti pak byly dle možností zmapovány.

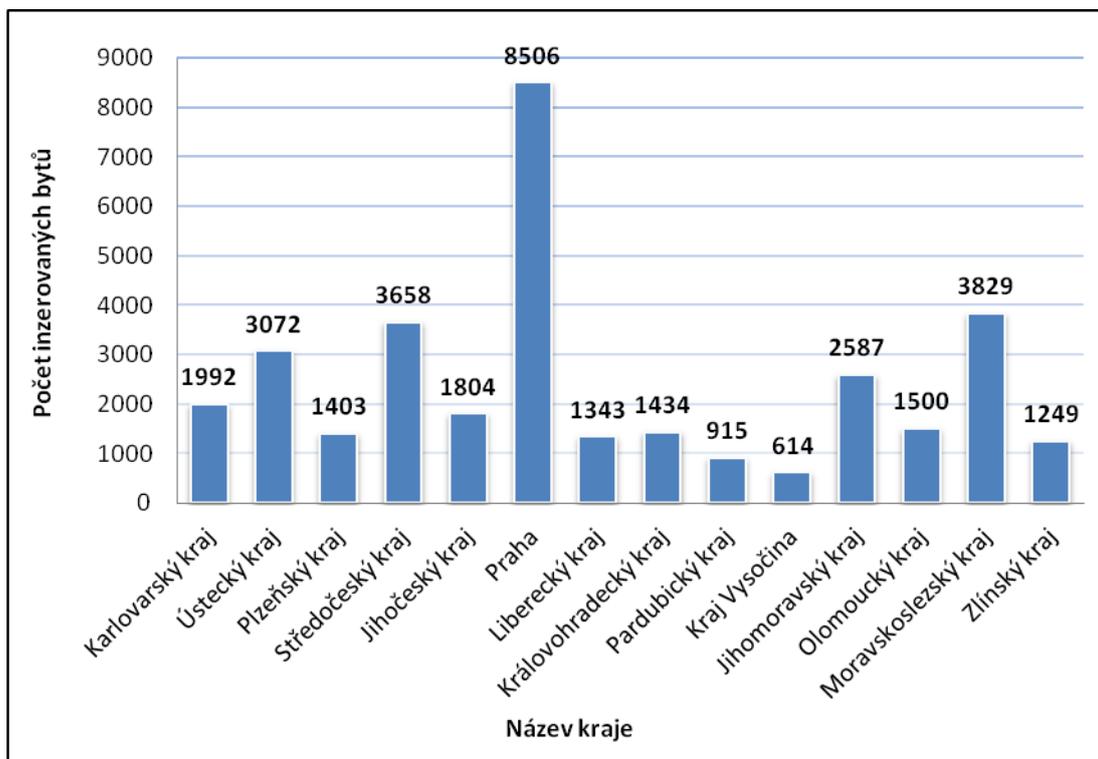
Výsledky šetření jsou uváděny takto: byty, které mají dispozici 1+1 a 1+kk jsou všechny ve výsledcích zahrnuty kompletně jako 1+, stejně je tomu tak i u dalších dispozic tzn.: kategorie 2+ zahrnuje 2+kk a 2+1, 3+ zahrnuje 3+kk a 3+1 atd.

### **5.2 Situace ČR**

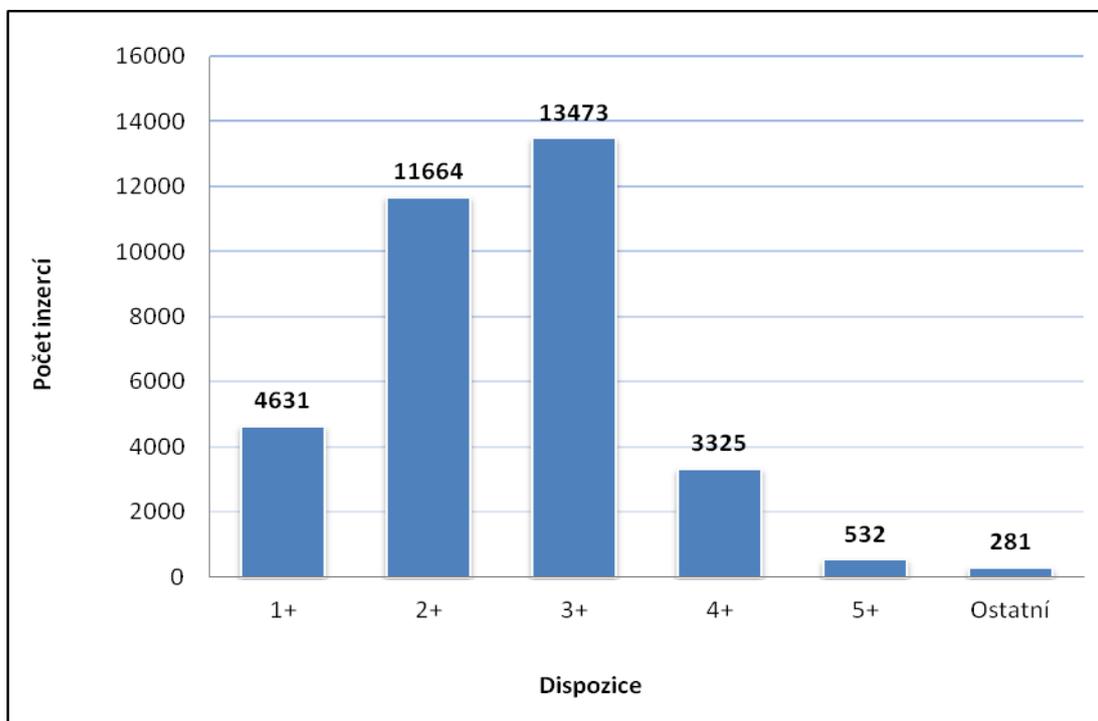
První graf znázorňuje prvotní rozřídění dle lokalit. Graf popisuje situaci nabízených bytových jednotek v jednotlivých krajích, z něho je patrné, že v hlavním městě Praze je nejvíce nabídek na trhu realit ke koupi. Více než o polovinu méně je pak nabízených bytů v Moravskoslezském kraji, který je druhý v pořadí, za ním následuje kraj Středočeský. Naopak nejmenší množství nabídek ke koupi nalezneme v kraji Vysočina a dále pak v Pardubickém kraji.

Ve druhém a třetím grafu, jsou zmonitorovaná nabízená dispoziční řešení. Podle počtu inzerce a dále procentním zastoupením na trhu. Dle šetření největší podíl na trhu zaujímají byty 3+ s byty 2+. Naopak byty dispozic 4+ a větších jsou na trhu v menším množství.

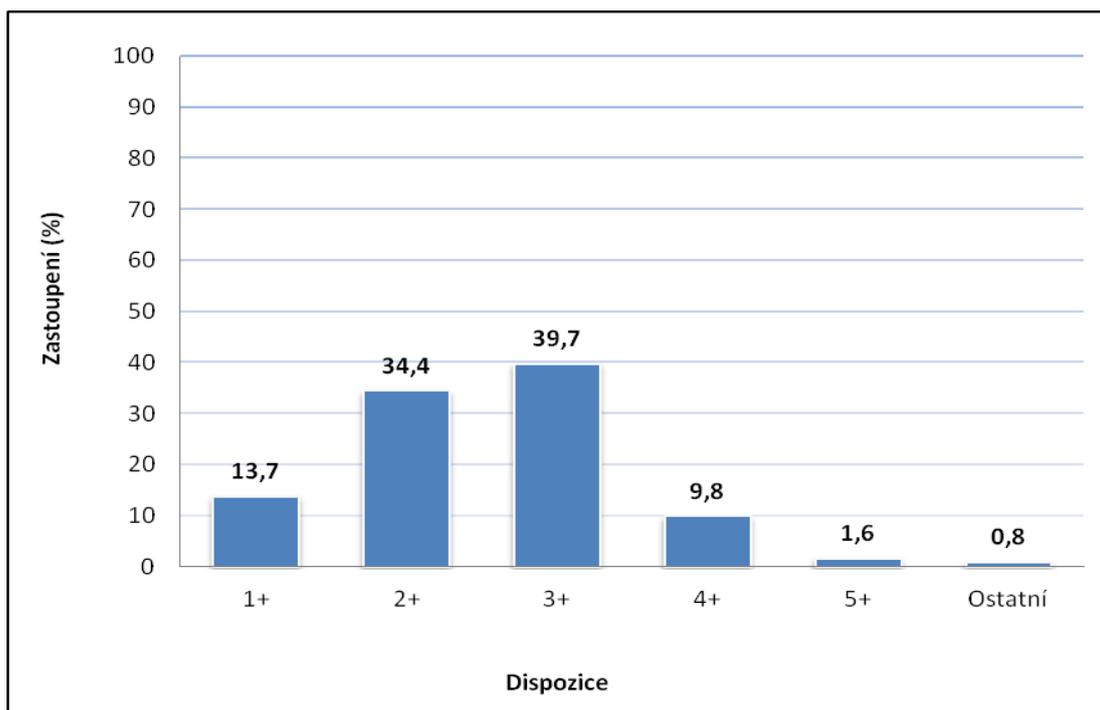
Z dalšího grafu je patrné že více než 75% všech inzerovaných bytů v České Republice je ve vlastnictví osobním, zbytek pak připadá na vlastnictví družstevní.



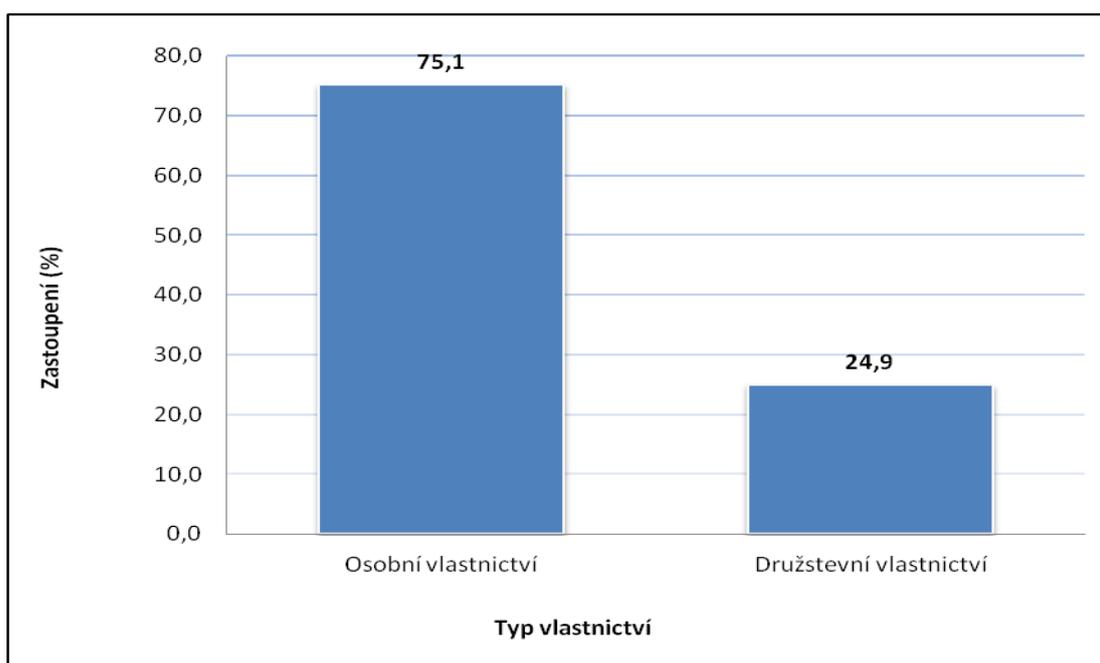
Graf 1: Počet inzerovaných bytů v jednotlivých krajích (vlastní šetření)



Graf 2: Počet inzercí dle dispozice (vlastní šetření)

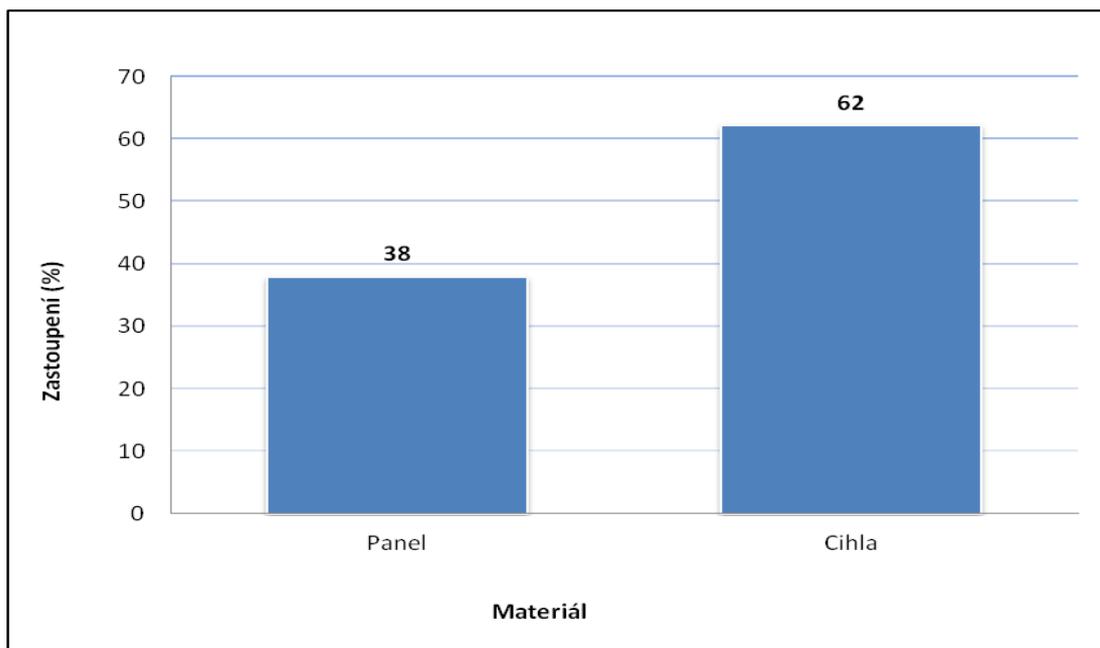


Graf 3: Podíl jednotlivých dispozic na trhu (vlastní šetření)



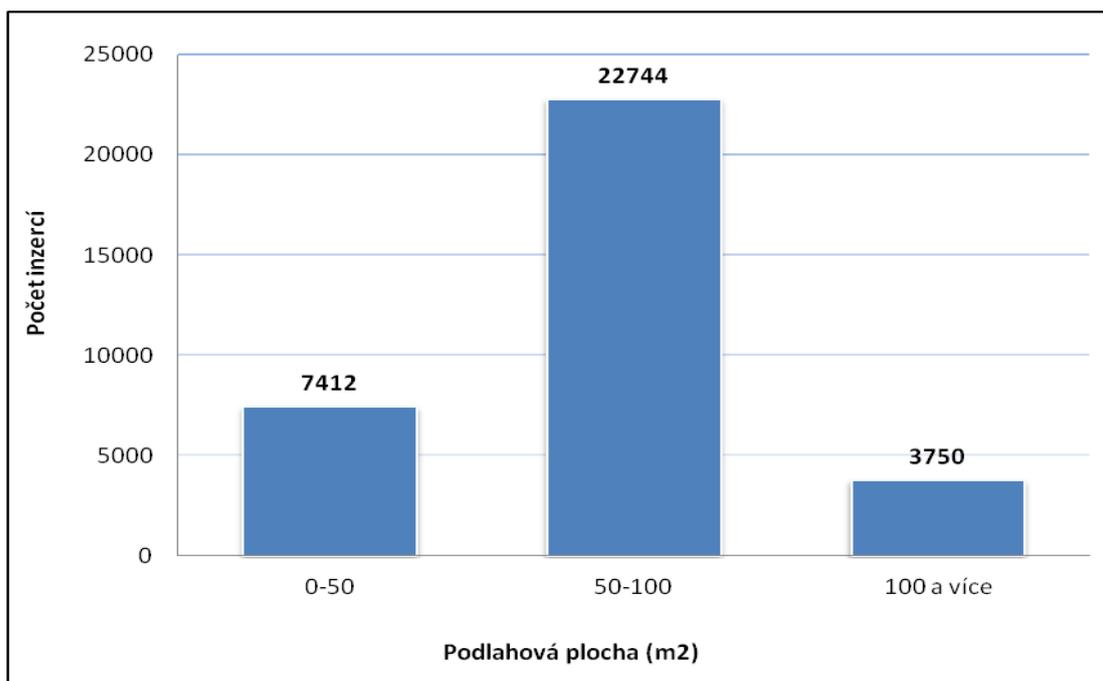
Graf 4: Zastoupení na trhu dle typu vlastnictví (vlastní šetření)

V grafu číslo 5 je zobrazen podíl nabídek k prodeji bytu dle materiálu, ze kterého je zhotoven. Z grafu je patrné, že v rámci celé ČR převládají v nabídce byty ke koupi, které jsou ve zděných domech.



Graf 5: Procentní zastoupení bytů na trhu dle materiálu (vlastní šetření)

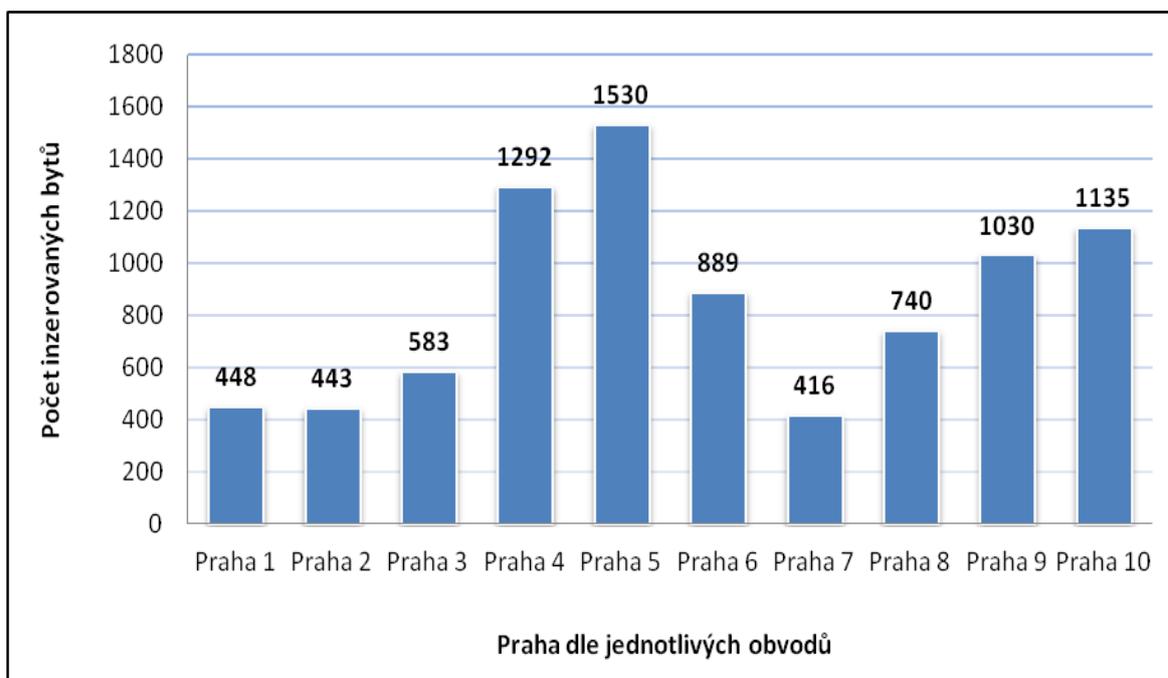
V grafu č. 6 je uveden počet inzercí dle podlahových ploch. Byty jsou zkatégorizovány ve třech velikostech: 0-50 m<sup>2</sup>, 50-100 m<sup>2</sup> a 100 a více m<sup>2</sup>. Z vysledovaných hodnot vyplývá, že nejvíce nabídek je k dispozici v kategorii bytů, které zaujímají podlahovou plochou mezi 50 a 100 m<sup>2</sup>. Nejméně nabídek pak nalezneme v kategorii největších bytů tj. 100 a více m<sup>2</sup>.



Graf 6: Počet nabídek dle podlahové plochy bytu (vlastní šetření)

### 5.3 Situace v Praze

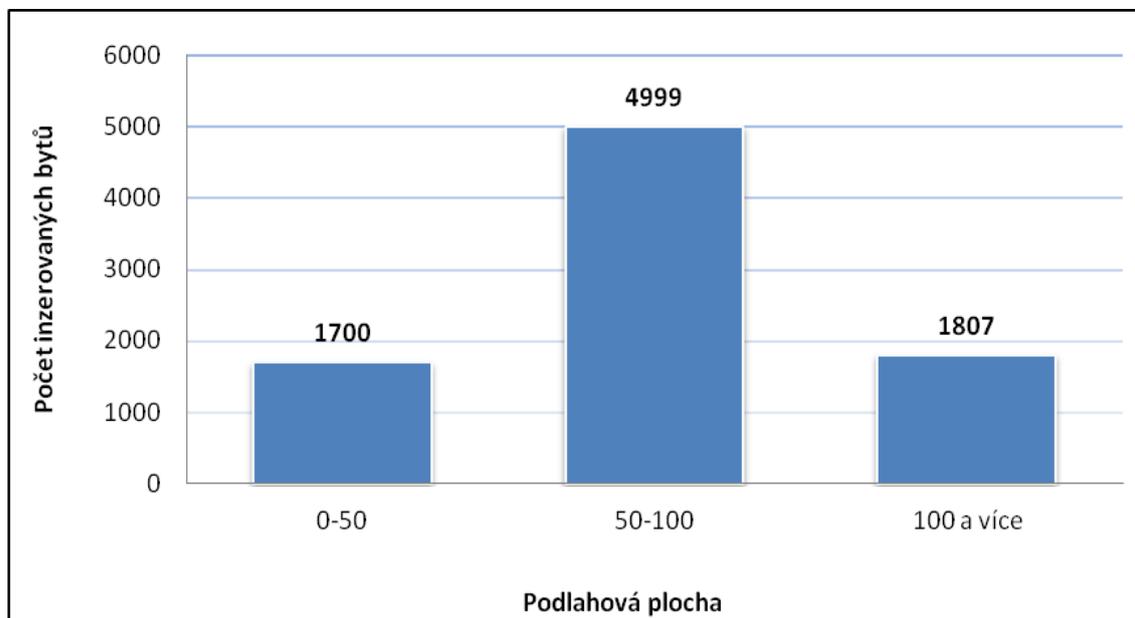
Vzhledem k tomu, že sledovaná nemovitost se nachází v Praze, analýza se tedy v další části zaměřila na hlavní město Prahu. Z výsledného monitorování je patrné, že výsledky prakticky kopírují trh republiky. Graf 7 popisuje situaci nabízených bytových jednotek v jednotlivých městských částech Prahy, z grafu je patrné, že na území Prahy 5 (Smíchov, Košíře, Hlubočepy, Motol, Radlice, Jinonice-Butovice a výběžek Malé Strany – Újezd) je nejvíce nabídek na trhu realit. Další nejvíce inzerovanou částí je obvod Praha 4 (zahrnující Prahu 11, Prahu 12, Kunratice, Libuš, Šeberov, Újezd). A právě bytová jednotka řešená v této DP se nachází na Praze 11. Nejmenší množství nabídek pak nalezneme na území městské části Prahy 7 (Holešovice, přibližně polovina Bubenče a malá část Libně).



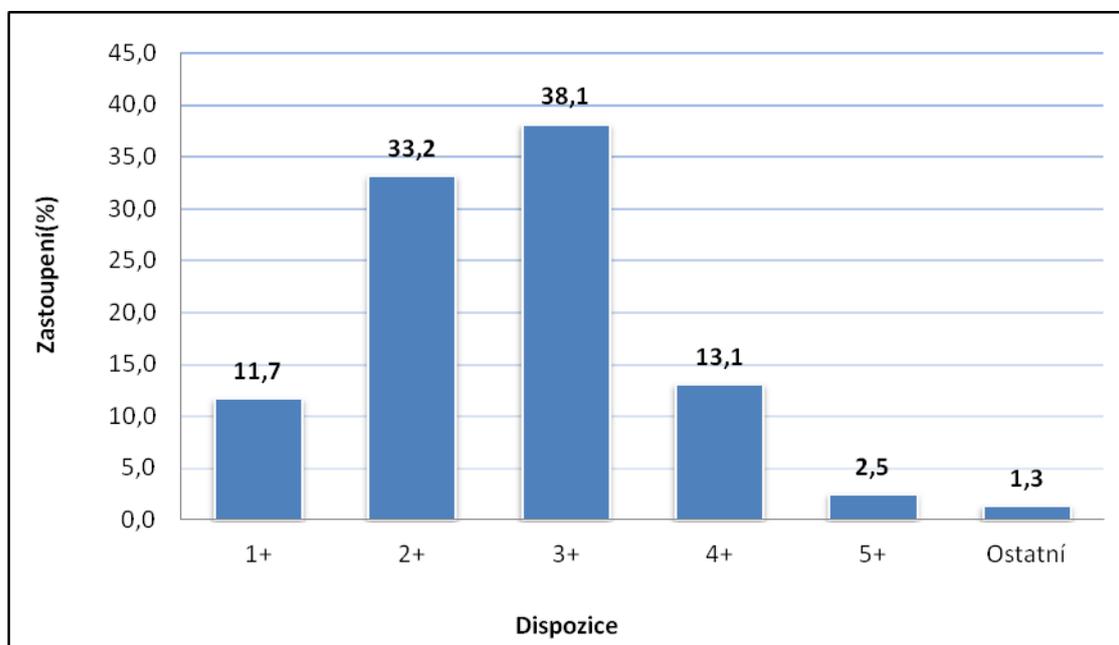
Graf 7: Počet inzerovaných bytů dle jednotlivých obvodů (vlastní šetření)

V dalším Grafu č. 8 je uveden počet inzercí dle podlahových ploch. Byty jsou zkategorizovány ve třech velikostech: 0-50 m<sup>2</sup>, 50-100 m<sup>2</sup> a 100 a více m<sup>2</sup>. Z vysledovaných hodnot vyplývá, že nejvíce nabídek je k dispozici v kategorii bytů, které zaujímají podlahovou plochou mezi 50 a 100m<sup>2</sup>. Nejméně nabídek pak nalezneme v kategorii největších bytů tj. 100 a více m<sup>2</sup>. Tato situace kopíruje celorepublikové výsledky.

Graf číslo 9 monitoruje nabízená dispoziční řešení. Dle šetření největší podíl na trhu zaujímají byty 3+ s byty 2+. Naopak byty dispozič 4+ a větších mají na trhu nejmenší podíl. Tyto výsledky opět kopírují celorepublikové šetření.



Graf 8: Počet inzerovaných bytů dle podlahové plochy (vlastní šetření)



Graf 9: Podíl jednotlivých dispozic na trhu (vlastní šetření)

## 5.4 Cenová situace

V oblasti zjišťování ceny bylo postupováno následujícím způsobem: byty byly rozděleny dle podlahové plochy s výměrou 0-50 m<sup>2</sup>, 50-100 m<sup>2</sup> a 100 a více m<sup>2</sup>.

Tyto kategorie byly dále rozděleny na byty v panelových domech a novostavbách. Z každé této kategorie bylo pro určení výsledků vybráno 30 vzorků (extrémní případy nebyly uvažovány). Kompletní tabulky jsou uvedeny v přílohách.

Tabulka 3 uvádí ceny bytů v Praze, v panelovém domě. Ze šetření vychází, že cena za 1 m<sup>2</sup> menšího bytu (tj. byt do 50 m<sup>2</sup>) je v průměru až o 11 000 Kč vyšší než cena, za kterou lze pořídit m<sup>2</sup> ve větších bytech. Průměrné ceny za m<sup>2</sup> jsou pak uvedeny dle jednotlivých podlahových ploch.

Panelový dům						
Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena Kč			Cena za Kč/m <sup>2</sup>		
	Od	Do	Průměr	Od	Do	Průměr
0-50	1 350 000	3 416 000	2 029 633	31 395	80 000	50 244
50 - 100	1 850 000	4 050 000	2 891 400	29 861	57 719	39 921
100 a více	2 290 000	7 222 000	4 290 240	22 673	55 140	36 749

Tab. 3: Monitoring bytů v panelových domech (vlastní šetření viz Příloha č. 1, 2 a 3)

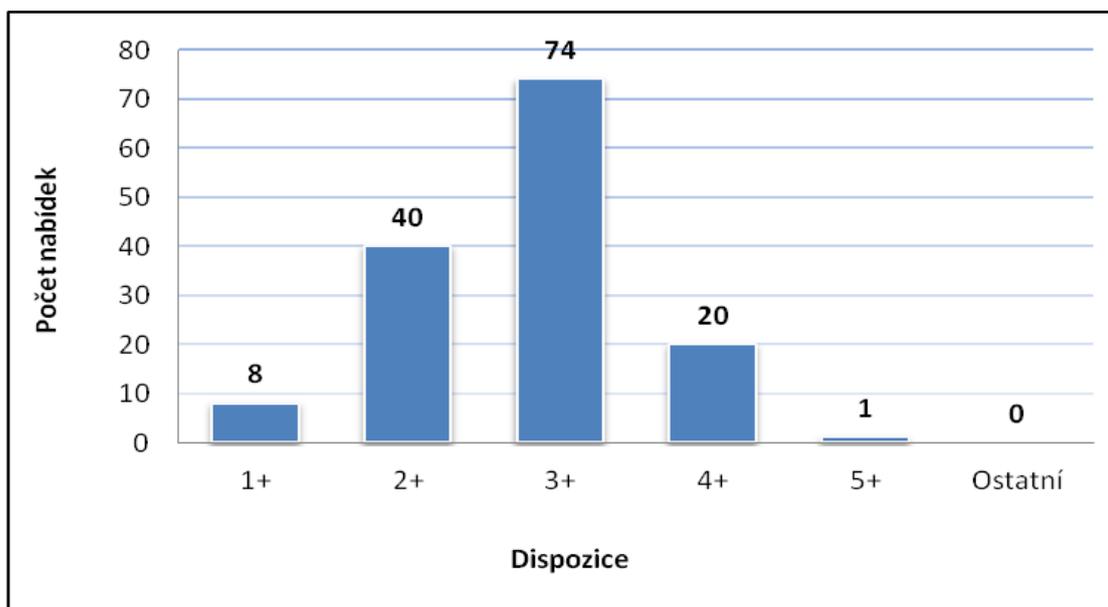
Novostavba						
Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena Kč			Cena za Kč/m <sup>2</sup>		
	Od	Do	Průměr	Od	Do	Průměr
0-50	1 850 000	3 950 000	2 643 100	43 818	98 421	62 598
50 - 100	2 450 000	8 650 000	4 552 167	31 240	100 581	58 412
100 a více	3 900 000	9 800 000	6 560 000	36 667	94 059	57 469

Tab. 4: Monitoring bytů v novostavbě (vlastní šetření viz Příloha č. 4, 5 a 6)

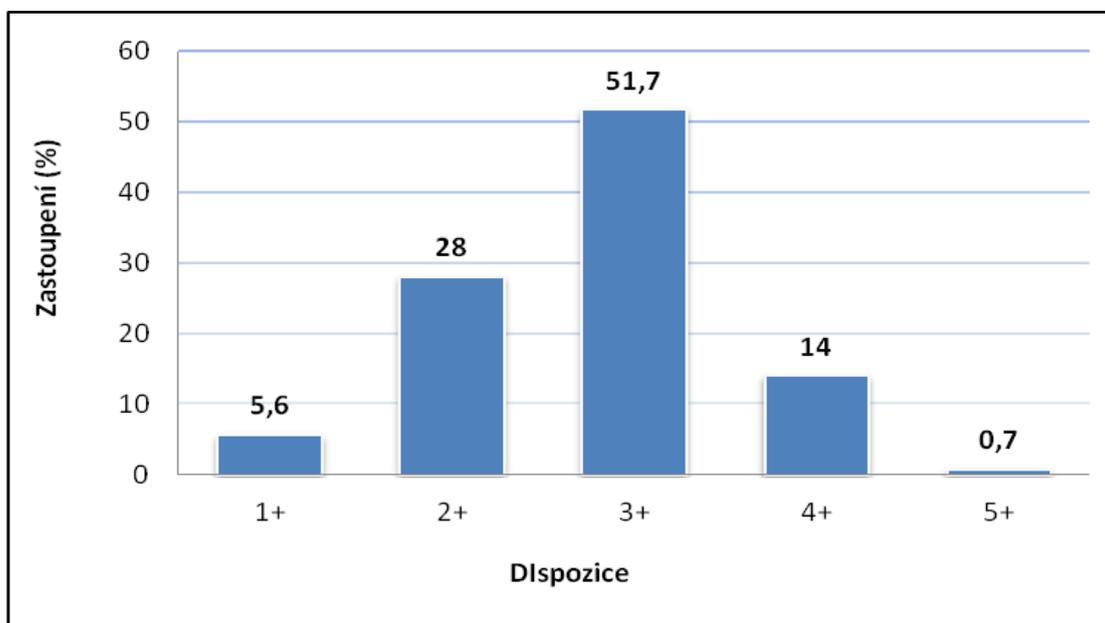
Tabulka 4 uvádí ceny bytů v Praze, v novostavbách. Ze šetření vychází, že cena za 1 m<sup>2</sup> menšího bytu (tj. byt do 50 m<sup>2</sup>) je průměrně 62 598 Kč. Nejnižší cena za m<sup>2</sup> pak připadá na byty s větší výměrou než 100 m<sup>2</sup>.

## 5.5 Situace v lokalitě řešené bytové jednotky

Řešená bytová jednotka v této DP se nachází v lokalitě pražské čtvrti Chodov. Primárně je tedy zmapována situace na pražském Chodově dle nabízených dispozičních řešení (Graf 10 a Graf 11). Byt je v panelovém domě, v ulici Nechvílova, dispozice 2+kk s plochou 45 m<sup>2</sup>.

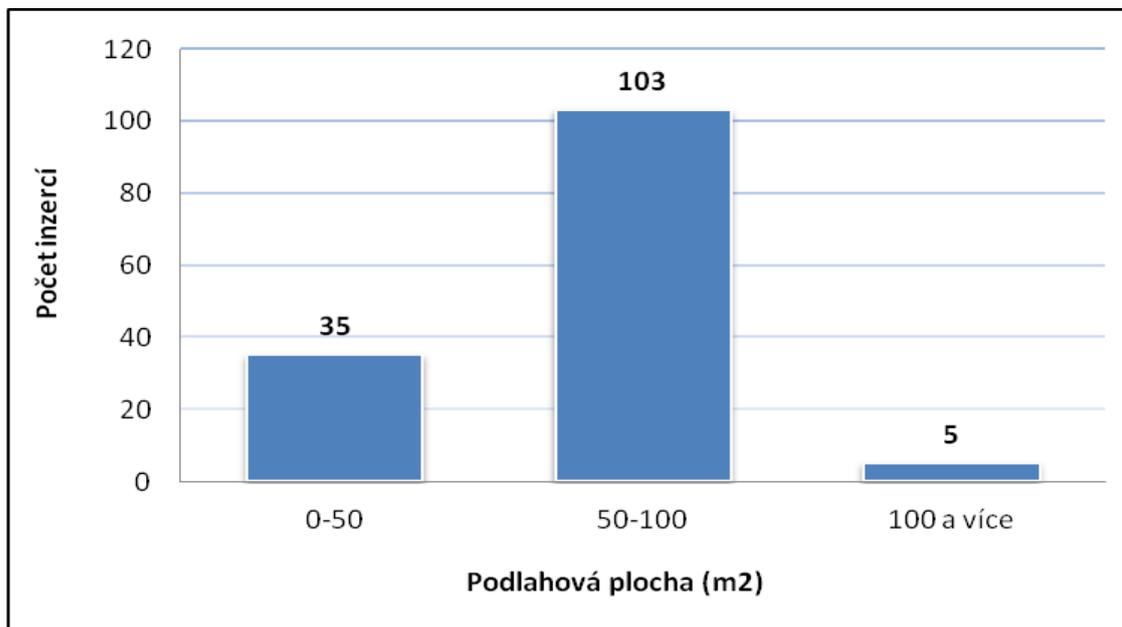


Graf 10: Počet inzercí dle dispozice v lokalitě Chodova (vlastní šetření)



Graf 11: Podíl jednotlivých dispozic na trhu v oblasti Chodova (vlastní šetření)

V dalším grafu (Graf 12) je zmonitorován počet inzerovaných bytů dle užité plochy bytu.



Graf 12: Počet inzerovaných bytů dle užité plochy (vlastní šetření)

## 5.6 Cenová situace v lokalitě

Diplomová práce se zabývá konkrétním řešením bytové jednotky panelového domu, proto v oblasti Chodova došlo k podrobné analýze panelového trhu, byly analyzovány všechny dostupné vzorky v této lokalitě.

V oblasti zjišťování ceny bylo postupováno následujícím způsobem: byty byly rozděleny dle užité plochy s výměrou 0-50 m<sup>2</sup>, 50-100 m<sup>2</sup> a 100 a více m<sup>2</sup>. Plocha s výměrou 100 a více nakonec nebyla analyzována z důvodu nedostatku vzorků.(1 inzerát)

Ostatní plochy byly zmapovány v téměř maximálním množství vzorku. Ze sledování vznikla následující tabulka. Pro možnost pronájmu byly také zmapovány ceny pronájmu podrobně v příloze č. 9. Zmapovány byly všechny dostupné vzorky pro byt 2+kk, Z výsledků vyplývá, že průměrné nájemné je 10 150 Kč.

Panelový dům						
Plocha (m <sup>2</sup> )	Cena Kč			Cena za Kč/m <sup>2</sup>		
	Od	Do	Průměr	Od	Do	Průměr
0-50	1 800 000	2 590 000	2 180 833	42 558	55 814	48 494
50 -100	2 280 000	3 750 000	2 907 222	27 059	51 852	38 494

Tab. 5 Monitoring panelových bytů na pražském Chodově (vlastní šetření viz Příloha č. 7 a 8)

## 5.7 Závěr

Z analýzy bytového trhu ČR vychází, že největší nabídku nemovitostí na trhu poskytuje Praha. Naopak nejmenší nabídka na trhu je v kraji Vysočina. V nabídce převažují byty s dispozicí 3+ a 2+. V celorepublikovém měřítku je k dispozici více bytů v cihlových domech než v panelových domech.

Z cenového šetření v lokalitě Chodova plyne, že byt o podlahové ploše do 50 m<sup>2</sup> je možné na Chodově pořídit v průměru za 2 180 000 Kč, cena za m<sup>2</sup> je 48 494 Kč, tedy ceny přibližně odpovídají pražskému průměru panelových domů. Průměrná cena většího bytu je 2 907 222, cena za m<sup>2</sup> 38 494 Kč. Bytová jednotka řešena v této DP byla zakoupena za 1 575 000 Kč, z výsledků analýzy vyplývá, že i přes další náklady, spojené s následnou rekonstrukcí, byla pořízena pod tržní cenou.

## 6. Realizace rekonstrukce bytu

Diplomová práce se v kapitole zabývá konkrétním bytem v panelovém domě, který byl zakoupen za 1 575 000 Kč. Cena rekonstrukce měla být taková, aby celkové náklady na rekonstrukci nepřekročili 400 000 Kč. Konečným cílem tedy bylo, aby se celkové náklady tj. koupě a následná rekonstrukce nedostali přes částku 2 mil. Kč.

Byla naplánována kompletní rekonstrukce bytové jednotky. Je navrženo několik půdorysných řešení. Pro vybrané řešení je pak sestaven položkový rozpočet.



Obr. 7: Panelový dům, ve kterém se nachází bytová jednotka řešená v DP (fotografie autora)

### 6.1 Popis lokality

V dané lokalitě poptávka mírně převyšuje nabídku. Byt se nachází v lokalitě, která je velmi dobře občansky vybavena. Do pěti minut chůze od domu se nachází škola i školka. V blízkosti je také Kunratický les. Nedaleko domu je vybavené sportoviště. Deset minut pěší chůze od domu stojí Obchodní centrum Chodov, kde je zároveň i stanice metra Chodov. U ní se nachází Zdravotní středisko Šustova včetně pohotovosti a pošta. Do centra Prahy (stanice Muzeum) je možné se dostat za 15 minut. Velkým problémem v lokalitě je parkování, které nevyhovuje současným podmínkám.

## 6.1 Popis nemovitosti

Nemovitost se nachází na území Městské části Praha 11. V lokalitě Chodova, v ulici Nechvílova 1830/18. Bytová jednotka se nachází v panelovém domě, který má 3 vchody, 7 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Panelový dům byl vystaven v 90. letech minulého století. Tento dům již prošel dílčími opravami a renovacemi a v současné době prochází zateplením obvodového pláště. Prostory v přízemí domu (dle původního návrhu sloužící jako kočárkárna) slouží ke komerčním účelům.

## 6.2 Popis bytové jednotky

Byt byl v původním stavu tj. původní umakartové jádro včetně původní kuchyňské linky, pro jeho obyvatelnost bylo nutno provést rekonstrukci. Pro jeho další užívání se hledala varianta kompromisu kvalitní rekonstrukce za rozumnou cenu.

Bytová jednotka má dispozici 2+kk, místnosti: předsíň, ložnice, obývací pokoj, kuchyně, wc + koupelna a nachází se v 6. podlaží panelového domu zaujímá celkovou výměru 45 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. K bytu náleží sklípek v 1PP s výměrou 1 m<sup>2</sup>.

## 6.3 Návrh rekonstrukce

Záměrem bylo vybudovat funkční interiér se standardem za přijatelnou cenu. Vzhledem ke stavu bytu se jednalo o kompletní rekonstrukci.

Ve stávající bytové jednotce byly demontovány veškeré prvky interiérového vybavení. Dále došlo k odstranění původních podlahových krytin v celém rozsahu bytové jednotky. Provedlo se stržení původních tapet. Došlo k demontáži umakartového jádra. Bylo provedeno vybourání části příčky mezi obývacím pokojem a ložnicí. V hygienickém zázemí došlo také k demontáži zařizovacích předmětů.

Dispoziční řešení bylo zachováno. Došlo však k úpravám rozměrů. Předsíň byla zmenšena na úkor WC+koupelny. WC a koupelna oproti původnímu stavu jsou spojeny v jednu místnost, do které se vstupuje pouze samostatnými dveřmi.

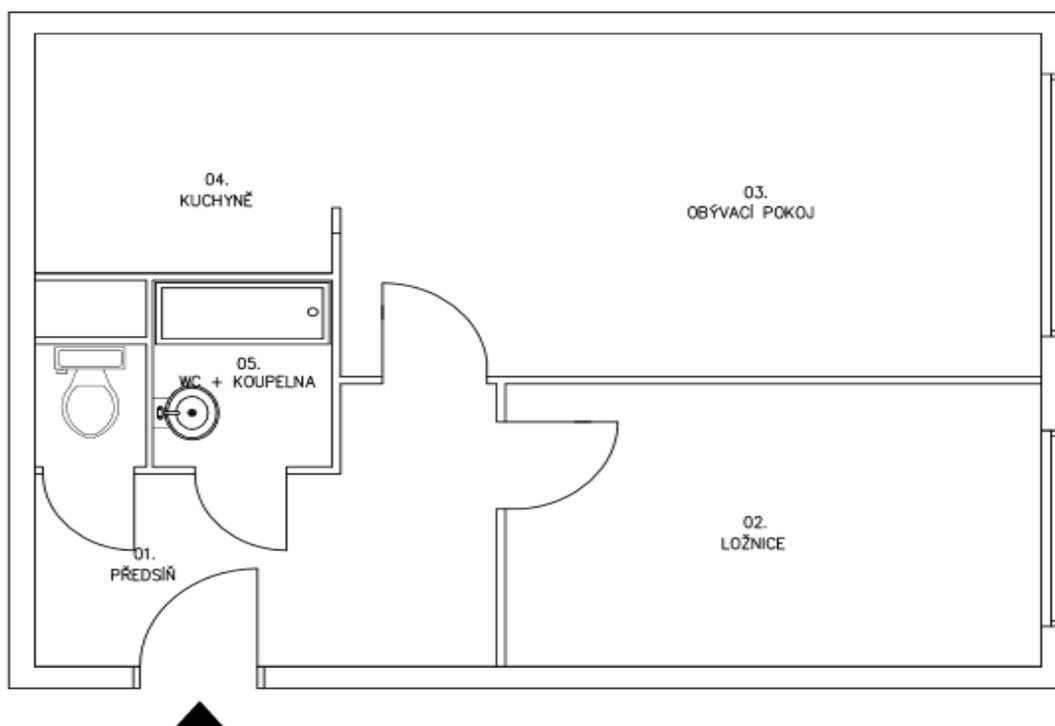
Nové konstrukce jsou provedeny dle prvkové specifikace. Došlo k vyzdění jádra ze systému Ytong. Byly provedeny nové rozvody elektroinstalací, vody a odpadu. Na povrch

zdi byla natažena perlinka s omítkou. Na podlaze ve všech místnostech je položena plovoucí podlaha. V koupelně je dlažba, obklad je proveden do výšky stropu. Došlo k osazení umyvadla, závěsného klozetu a sprchového koutu, v místnosti WC + Koupelna bylo počítáno s umístěním pračky. V rozsahu celé bytové jednotky byl proveden sádrokartonový podhled. Byly osazeny nové dveře, do ložnice, WC+koupelny a nové vchodové dveře, které jsou bezpečnostní. Okna jsou plastová, pouze došlo k jejich seřízení. Byt je vybaven kuchyňskou linkou včetně všech potřebných spotřebičů.

## 6.4 Půdorysné řešení

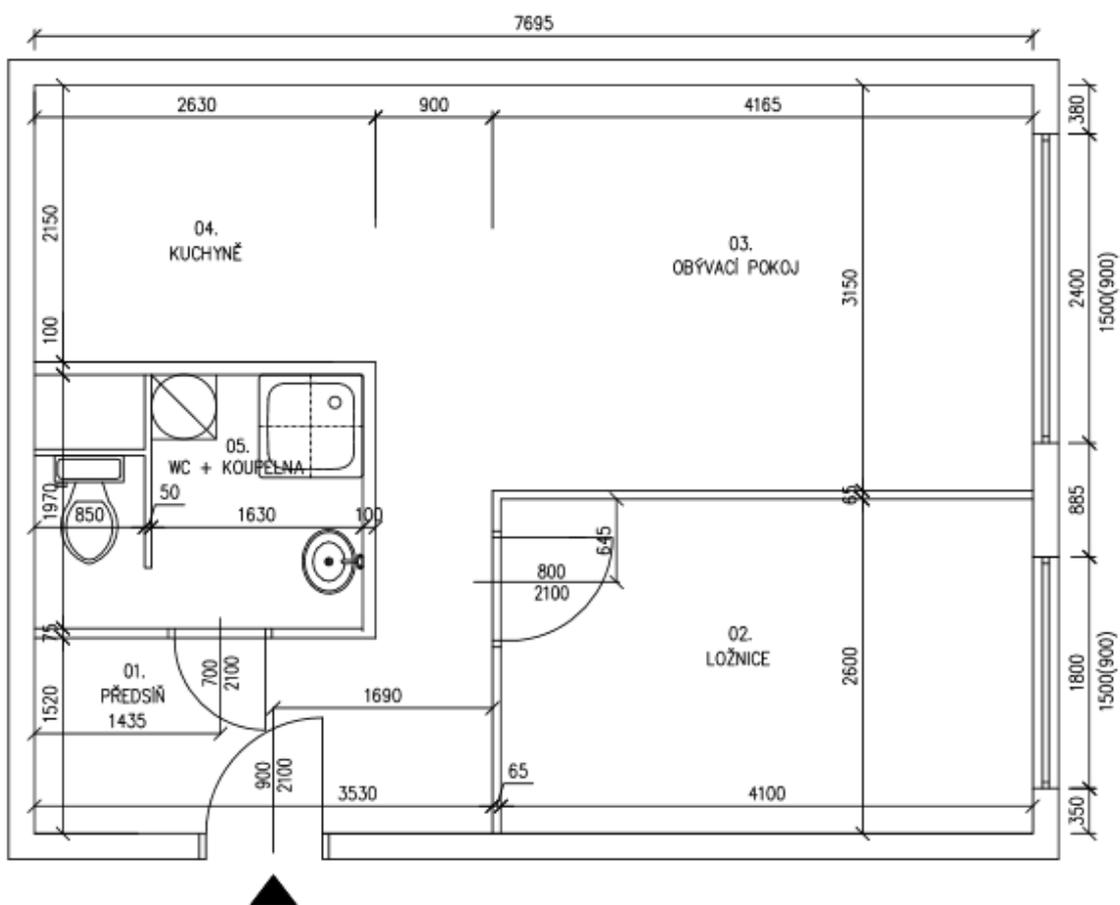
V kapitole Půdorysného řešení je nejprve uvedeno původní dispoziční uspořádání a k němu zvažované půdorysné varianty s popisem.

**Původní varianta** – varianta níže zobrazuje původní variantu dispozičního řešení. Jedná se o klasickou panelovou dispozici 2+kk. Jádru je umakartové. V tomto uspořádání je poměrně prostorná chodba, avšak velmi malá koupelna. Obývací pokoj a ložnice respektují dispoziční uspořádání dle oken.



Obr. 8: Původní půdorysné řešení bytu (výkres autora)

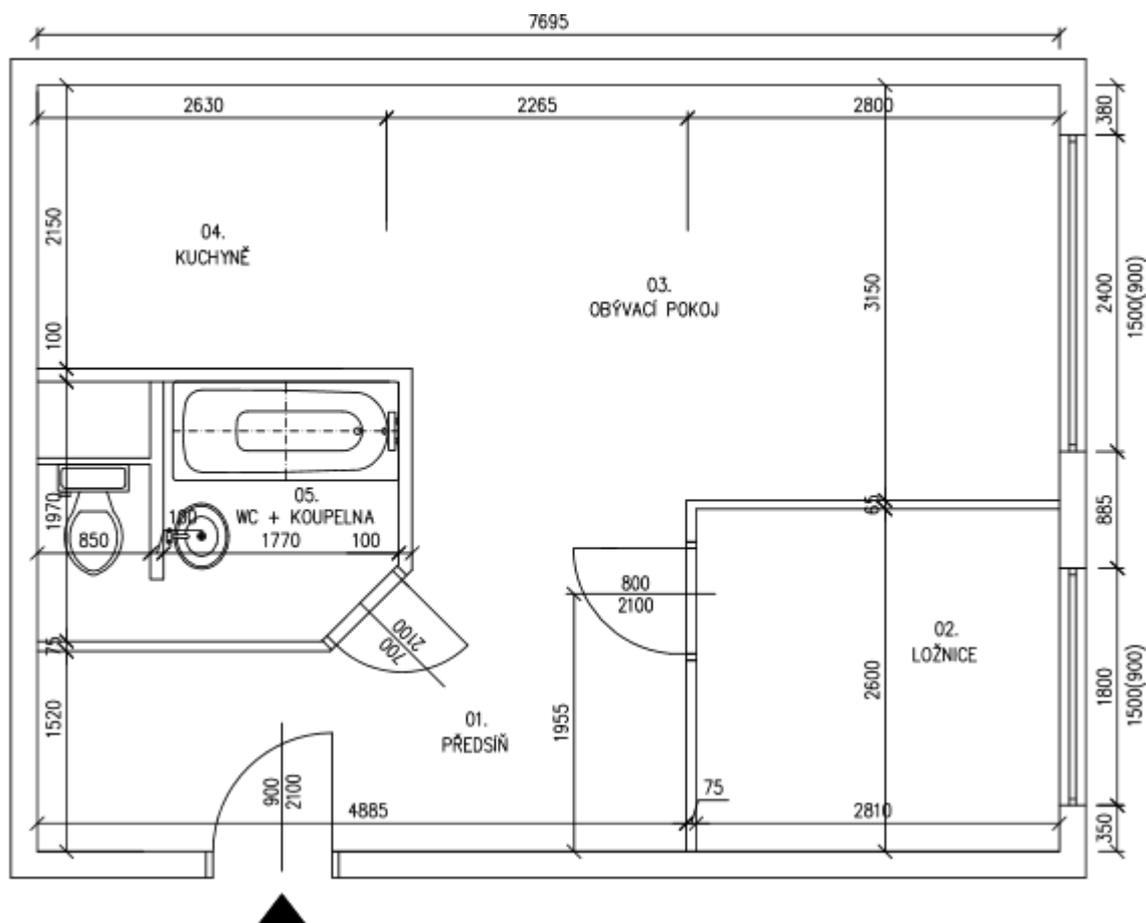
**Varianta 1** - Řešení představovalo menší stavební zásah a respektovalo původní dispoziční uspořádání. Došlo ke zvětšení a propojení WC s koupelnou na úkor zmenšení předsíně. Tím vzniká prostor pro umístění pračky. Záchod od koupelny je oddělen polopříčkou o výšce 1,8 m. Do koupelny je tak možné bez kompromisů umístit pračku plněnou předem a sprchový kout o velikosti 900x900 mm. Kuchyně do prostoru je uvažována ve tvaru L. Ložnice s obývacím zůstává v původní poloze. Jsou vybourány dveře do obývacího pokoje spolu se stěnou oddělující předsíň od obývací části.



Obr.9: půdorys pro realizaci (výkres autora)

**Varianta 2** – Varianta číslo 2 počítala s větším stavebním zásahem. Předpokládá se vybourání větší části příčky než ve variantě 1. Nabízí velmi malou ložnici velikostně pouze na postel, ale s větší předsíní a prostornějším obývacím pokojem. Tato varianta počítala s umístěním vany v hygienickém zázemí a přesunutím pračky do prostoru kuchyně. Do koupelny se vchází prostorem ze zkosené stěny. Záchod je opět oddělen polopříčkou.

Kuchyně opět uvažována do tvaru L. Obývací je zvětšen a dispozičně otevřeně spojen s předsiní.



Obr. 10 Variantní řešení půdorysu (výkres autora)

## 6.5 Výběr varianty

Malý prostor bytu nedovoluje mnoho variant řešení pro dispoziční uspořádání. Původně byly zvažovány 4 různé varianty, ze kterých byly vybrány 2 a z té se autor DP přiklonil k variantě menšího stavebního zásahu, tedy variantě číslo 1. Ta přináší rozumný kompromis poměrně prostorné koupelny, kam je možné díky sprchovému koutu umístit pračku předem plněnou. Tím se získá prostor v kuchyni pro myčku. Do chodby je možné umístit skříň o šířce 150 cm a hloubce 68 cm, díky spojení WC s koupelnou. WC s koupelnou je odděleno polopříčkou. Dveře včetně příčky do obývacího pokoje jsou odstraněny. Stěna mezi obývacím a ložnicí zůstává v původní poloze, a proto se obývací a ložnice nijak nemění.

## 6.6 Výběr fotografií z rekonstrukce



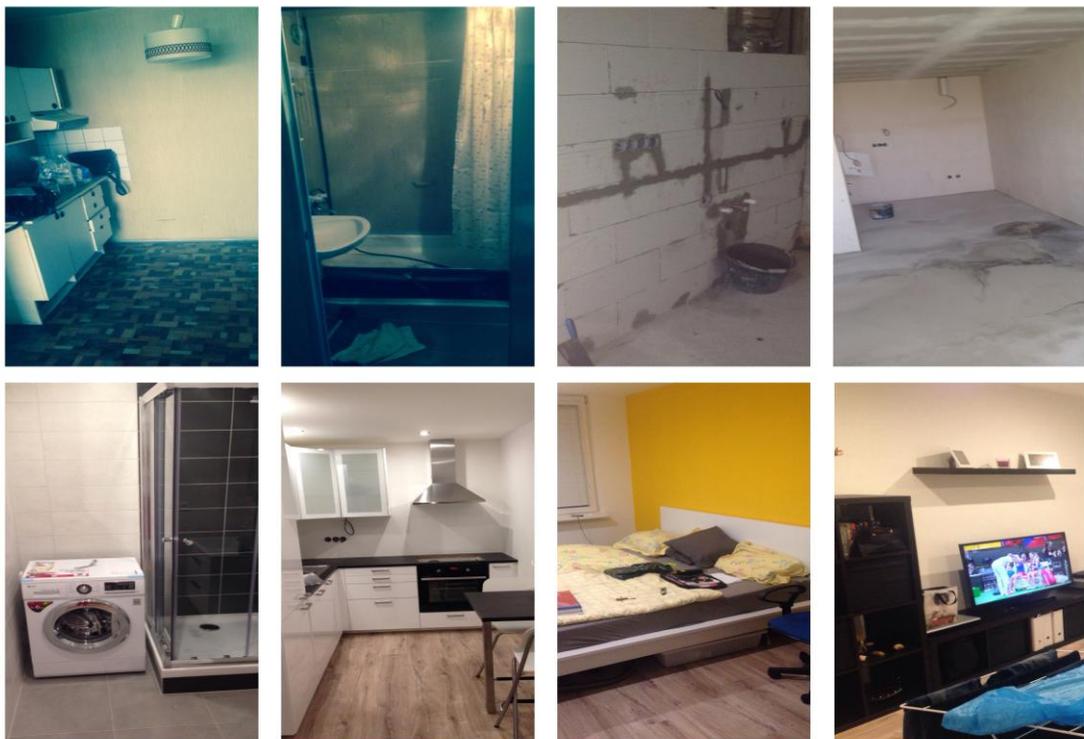
Obr. 11: Pohled do koupelny (fotografie autora)



Obr. 12: Pohled do kuchyně (fotografie autora)



*Obr. 13 Pohled do obývacího pokoje (fotografie autora)*



*Obr. 14: celková pohled na rekonstrukci (fotografie autora)*

## **6.7 Vyhodnocení rekonstrukce**

Jak již bylo popsáno výše, dispozičně byla zrealizována varianta č.1. Pro řešení varianty 1 je sestaven položkový rozpočet (příloha č. 10). Na základě rozpočtu je cena pro rekonstrukci stanovena na 276 000 Kč. Rozsah této rekonstrukce je popsán výše. K této rekonstrukci je pak ještě potřeba připočítat kuchyň, ta vychází na částku 85 000 Kč.

Rekonstrukce nakonec byla realizována za částku 305 000 Kč. Po připočtení ceny za kuchyň je výsledná částka 390 000 Kč. Podařilo se tedy splnit požadavek na to, aby celkové náklady na rekonstrukci nepřekročily částku 400 000 Kč. Po sečtení nákladů na rekonstrukci a koupi nemovitosti tedy celková investice do bytové jednotky činila 1 965 000 Kč.

Naplánovaná rekonstrukce dle varianty č. 1 trvala 7 týdnů. Termín harmonogramu dodavatele byl překročen o jeden týden.(harmonogram dodavatele příloha č. 15)

## 7. Návratnost investice

Níže je uvedena tabulka cashflow, která interpretuje finanční efektivitu investice. Investiční náklady se skládají z ceny na pořízení bytové jednotky 1 575 000 Kč a dále pak rekonstrukce bytové jednotky celkem za 390 000 Kč. Autor počítá s vynaložením 10 000 Kč na opravy každý desátý rok. Dále je počítáno s výpadkem jednoho nájmu ročně. Cena pronájmu 11 000 Kč byla stanovena dle šetření v analýze trhu. Do fondu oprav je každoročně odvedeno 12 000 Kč. Pro daň z příjmu je využito daňového paušálu 30%. Daň z příjmu je tedy stanovena na 12 705 Kč.

Dle kumulovaného cashflow je doba návratnosti 21 let. Při sledování kumulovaného diskontovaného cashflow vychází doba návratnosti na 34 let

Vnitřní míra výnosnosti IRR 1,5 % se může zdát jako nezajímavá, nutno ovšem podotknout, že tabulka cashflow počítá s pesimistickou variantou, tzn.: každý rok měsíční výpadek nájemného.

V případě eliminace výpadku nájemného je vnitřní míra výnosnosti IRR 2,3 %. Dle kumulovaného cashflow je doba návratnosti 19 let. Při sledování kumulovaného diskontovaného cashflow vychází doba návratnosti na 29 let.

Roky	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Výdaje celkem	1 965 000	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	35 845	25 845	25 845
Investiční náklady	1 965 000												
Daň z příjmu 15%		12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705
Opravy											10 000		
Pojistné		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Daň z nemovitosti		540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
Fond oprav		12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Příjmy celkem	0	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000
Pronájem		121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000
CF	-1 965 000	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	85 155	95 155	95 155
Kumulované CF	-1 965 000	-1 869 845	-1 774 690	-1 679 535	-1 584 380	-1 489 225	-1 394 070	-1 298 915	-1 203 760	-1 108 605	-1 023 450	-928 295	-833 140
Diskontní sazba	3												
CF diskontované	-1 965 000	92 383	89 693	87 080	84 544	82 082	79 691	77 370	75 116	72 928	63 363	68 742	66 740
Kum. CF dis.	-1 965 000	-1 872 617	-1 782 924	-1 695 843	-1 611 300	-1 529 218	-1 449 527	-1 372 157	-1 297 041	-1 224 113	-1 160 749	-1 092 007	-1 025 268

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845	35 845	25 845	25 845	25 845	25 845	25 845
12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705	12 705
								10 000				
600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000
121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000	121 000
95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155	85 155	95 155	95 155	95 155	95 155	95 155
-737 985	-642 830	-547 675	-452 520	-357 365	-262 210	-167 055	-81 900	13 255	108 410	203 565	298 720	393 875
64 796	62 909	61 076	59 297	57 570	55 894	54 266	47 148	51 151	49 661	48 214	46 810	45 447
-960 472	-897 563	-836 487	-777 189	-719 619	-663 725	-609 460	-562 312	-511 161	-461 500	-413 286	-366 476	-321 030

Tab. 6 Cashflow projektu pesimická varianta(vlastní šetření)

Roky	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Výdaje celkem	1 965 000	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	36 946	26 946	26 946
Investiční náklady	1 965 000												
Daň z příjmu 15%		13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806
Opravy											10 000		
Pojistné		600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
Daň z nemovitosti		540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
Fond oprav		12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
Příjmy celkem	0	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000
Pronájem		132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000
CF	-1 965 000	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	95 054	105 054	105 054
Kumulované CF	-1 965 000	-1 859 946	-1 754 892	-1 649 838	-1 544 784	-1 439 730	-1 334 676	-1 229 622	-1 124 568	-1 019 514	-924 460	-819 406	-714 352
Diskontní sazba	3												
CF diskontované	-1 965 000	101 994	99 023	96 139	93 339	90 621	87 981	85 419	82 931	80 515	70 729	75 893	73 683
Kum. CF dis.	-1 965 000	-1 863 006	-1 763 982	-1 667 843	-1 574 504	-1 483 883	-1 395 902	-1 310 484	-1 227 553	-1 147 038	-1 076 309	-1 000 416	-926 733

13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946	36 946	26 946	26 946	26 946	26 946	26 946
13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806	13 806
							10 000					
600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600	600
540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540	540
12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000
132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000
132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000	132 000
105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054	95 054	105 054	105 054	105 054	105 054	105 054
-609 298	-504 244	-399 190	-294 136	-189 082	-84 028	21 026	116 080	221 134	326 188	431 242	536 296	641 350
71 537	69 453	67 430	65 466	63 559	61 708	59 911	52 629	56 472	54 827	53 230	51 680	50 174
-855 196	-785 743	-718 313	-652 847	-589 288	-527 579	-467 669	-415 039	-358 568	-303 741	-250 511	-198 831	-148 657

Tab. 7 Cashflow projektu optimistická varianta (vlastní šetření)

## 8. Ocenění zrekonstruované nemovitosti

V následující kapitole je zrekonstruovaná bytová jednotka oceněna tržní metodou-porovnávací, výnosovou a nákladovou metodou

### 8.1 Porovnávací metoda

Vzorky pro porovnávací metodu jsou uvedeny v přílohách. Nemovitost byla porovnávaná s dalšími pěti různými byty.

Popis	Oceň. nem.	Nem. č. 1	Nem. č. 2	Nem. č. 3	Nem. č. 4	Nem. č. 5
Podlahová plocha m <sup>2</sup>	45	48	55	45	45	45
Cena Kč		2 590 000	2 785 000	2 400 000	2 231 000	2 199 000
Cena za 1 m <sup>2</sup> PP		53958	50636	53333	49578	48867
<b>Korekce</b>						
Lokalita	1	1	1	1	1	1
Technický stav - dům	1	1	0,8	1	1,1	1
Technický stav - byt	1	1	0,95	1	1,2	1
Poloha nemovtosti	1	1	1	1	1	1
Příslušenství	1	1	1	1	1,2	1
Dopravní dostupnost	1	1,05	1,05	1,05	1	1,05
Balkon, lodžie ano/ne	1	0,9	0,9	1	1	1
Vlastnictví	1	1,1	1	1,1	1	1,1
Porovnávací hodnota Kč/m <sup>2</sup>		56090	36367	61600	78531	56441
Průměr Kč/m <sup>2</sup>		57806				
Porovnávací hodnota Kč		2 601 270				
<b>Cena ke dni odhadu zjištěna porovnávacím způsobem v Kč</b>		<b>2 601 270</b>				

Tab. 8 Porovnávací metoda (vlastní šetření)

Z výsledků porovnávací metody je odhad ceny nemovitosti 2 601 270 Kč. V následující části je nemovitost oceněna výnosovou metodou.

## 8.2 Výnosová metoda

<b>Potenciální hrubý výnos (PHV)</b>	
Nájemné - místnosti pro bydlení [Kč/m <sup>2</sup> /měsíc]	326 Kč
Podlahová plocha bytové jednotky [m <sup>2</sup> ]	45
Měsíční nájemné	11 000 Kč
Potenciální hrubý výnos (PHV)	132 000 Kč
<b>Výpadek nájemného a ztráty (<math>r_{VN}</math>) - zvoleno 1 měsíční nájemné</b>	<b>11 000 Kč</b>
<b>Efektivní hrubý výnos (EHV) = PHV - <math>r_{VN}</math></b>	<b>121 000 Kč</b>
<b>Provozní náklady (PN)</b>	
Daň z příjmu 15%	12 705 Kč
Daň z nemovitosti	540 Kč
Fond oprav	12 000 Kč
Ostatní náklady (pojištění bytu)	600 Kč
Provozní náklady (PN)	25 845 Kč
<b>Čistý provozní výnos (V) = EHV - PN</b>	<b>95 155 Kč</b>
<b>Výnosová hodnota (VH)</b>	
U nemovitosti předpokládám stabilizovaný roční výnos ( $V_M$ ), roční diskontní míra $i_d = 3\%$ , v desátém roce bude nutné vynaložit náklady na rekonstrukci, odhad nákladů ( $N$ ) = 10 000 Kč.	
$i_d =$	3%
$N =$	10 000 Kč
$k =$	10
$VH = (V/i_d) - ((N/(1+i_d)^k) =$	3 164 392 Kč
<b>Zaokrouhlení</b>	<b>3 160 000 Kč</b>

Tab. 9 Výnosová metoda (vlastní šetření)

Cena za nájemné byla stanovena na základě dat v kapitole analýzy trhu nemovitostí v DP. Pro výpočet daně z příjmu je využito daňového paušálu 30%.

Dle výnosové metody je stanovena hodnota nemovitosti na **3 160 000 Kč**.

### 8.3 Nákladová metoda

Stanovení hodnoty bytu						
Obestavěný prostor m <sup>3</sup>	Cena za m <sup>3</sup> OP Kč	Cena za nem. Kč	Cena za byt Kč	Stáří	Životnost	Reálná cena za byt Kč
22 680	5 390	122 245 200	1 018 710	28	100	733 471
Další objekty						
Stavební objekt	Cena za 1 m	Délka m	Cena celkem Kč	Stáří	Životnost	Reálná cena Kč
Vodovodní přípojka	7 235	10	72 350	28	80	52 092
Kanalizační přípojka	7 010	10	70 100	28	80	50 472
Elektro přípojka	3 564	10	35 640	28	80	25 661
Cena pro byt (1/120)						1 069
Pozemek						
Pozemek číslo	Cena za m <sup>2</sup>	Výměra m <sup>2</sup>	Cena celkem Kč			
1830	2 730	1 000	2 730 000			
Cena na byt			22 750			
Rekapitulace						
Byt	733 471					
Přípojky	1 069					
Pozemek	22 750					
<b>CELKEM Kč</b>	<b>757 290</b>					

Tab. 10: Nákladová metoda (vlastní šetření)

Stanové hodnota nemovitosti dle nákladové metody je **757 290 Kč**.

### 8.4 Shrnutí ocenění

Metoda	Váha	Cena
Porovnávací metoda	0,6	2 601 720
Výnosová metoda	0,3	3 160 000
Nákladová metoda	0,1	757 290
Tržní metoda Kč		<b>2 584 761</b>

Tab. 11: Shrnutí ocenění bytové jednotky (vlastní šetření)

Dle tržního způsobu ocenění (porovnávací metoda, výnosová metoda, nákladová metoda) byla cena nemovitosti stanovena na **2 584 761 Kč**.

## Závěr

Téma diplomové práce se zabývalo investicí do nemovitostí. Na konkrétní bytové jednotce na Praze 11.

Dle monitoringu cen v okolí byla zakoupena nemovitost za výhodnou cenu 1 575 000 Kč. Následně byla provedena rekonstrukce s náklady 390 000 Kč. Celkové náklady tedy činily 1 965 000 Kč.

Pokud by došlo k prodeji bytu, tak ze zjištěných hodnot v analýze nemovitostí a následné aplikaci tržního ocenění v kapitole 8 diplomové práce můžeme usoudit, že za prodej by bylo možné inkasovat částku až 2 600 000 Kč. To by znamenalo okamžitý výnos 635 000 Kč.

V případě, že se byt začne pronajímat, jsou v diplomové práci sestaveny dvě tabulky cashflow. Ze šetření v diplomové práci je stanoveno měsíční nájemné na 11 000 Kč.

Varianta pesimistická počítá s každoročním výpadkem jednoho měsíčního nájmu. Doba návratnosti je 21 let a diskontovaná doba návratnosti pak 34 let při diskontní sazbě 3%. Vnitřní míra výnosnosti IRR 1,5 %.

Varianta optimistická tj. eliminace výpadku nájemného dosahuje vnitřní míra výnosnosti IRR 2,3 %. Dle kumulovaného cashflow je doba návratnosti 19 let a diskontovaná doba návratnosti 29 let.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že pokud by investor požadoval rychlý výnos, vyplatí se byt obratem prodat. Na druhé straně v případě pronájmu nemovitosti, může byt sloužit pro zajištění pravidelného příjmu. Investice do bytu představuje ne příliš velký, avšak poměrně stabilní a jistý příjem v budoucím životě.

## Použité zdroje

- 1) JANKOVSKÝ, Milan a Evžen KOREC. *Co je v domě, není pro mě!*
- 2) KAŠPAR, Tomáš. Investice do nákupu vlastního bydlení se zatím vyplatí
- 3) KOTTNAUER, Chris a Martin BURDA. Investice do nemovitosti vynese víc než spoření. Pět praktických rad.
- 4) VAŇKOVÁ, Jana. Je investiční byt stále zajímavou investicí?
- 5) BUŘÍNSKÁ, Barbora. Češi přicházejí na to, jak vydělat: Vyplatí se jim investice do pozemků.
- 6) SILLMEN, David. Nákup bytu jako investice. Vyplatí se?.
- 7) BOUŠOVÁ, Kateřina. Je lepší bydlet v družstevním, nebo ve vlastním bytě?.
- 8) DLOUHÁ, Petra. Daně 2014: dědická se ruší, darovací podraží, z převodu nemovitostí se zjednoduší
- 9) Historický vývoj výstavby panelových domů. Organizace na Podporu Energetických Technologií: Tepelně technické vady a poruchy panelových budov a jejich sanace. ENERGIE
- 10) POLIR, Obytná panelová výstavba: Historie panelových domů
- 11) BYDLENÍ, A domov. Výhody a nevýhody bydlení v paneláku nebo v rodinném domě: Rodinný dům nebo byt.
- 12) BUKAČ, Petr. Bydlet v paneláku není žádná ostuda!
- 13) HAVRÁNEK, Filip. Úvod do nového občanského zákoníku: školení nového občanského zákoníku. 2014

## Seznam grafů

Graf 1: Počet inzerovaných bytů v jednotlivých krajích.....	49
Graf 2: Počet inzerací dle dispozice .....	49
Graf 3: Podíl jednotlivých dispozic na trhu .....	50
Graf 4: Zastoupení na trhu dle typu vlastnictví .....	50
Graf 5: Procentní zastoupení bytů na trhu dle materiálu .....	51
Graf 6: Počet nabídek dle podlahové plochy bytu .....	51
Graf 7: Počet inzerovaných bytů dle jednotlivých obvodů.....	52
Graf 8: Počet inzerovaných bytů dle podlahové plochy .....	53
Graf 9: Podíl jednotlivých dispozic na trhu .....	53
Graf 10: Počet inzerací dle dispozice v lokalitě Chodova.....	55
Graf 11: Podíl jednotlivých dispozic na trhu v oblasti Chodova.....	55
Graf 12: Počet inzerovaných bytů dle užité plochy .....	56

## Seznam obrázků

Obr. 1 Ukázka panelové soustavy G 57.....	28
Obr. 2 Ukázka panelové soustavy T08 B Praha.....	29
Obr. 3 Ukázka panelové soustavy VVÚ-ETA 8-3 modelu.....	30
Obr. 4 Ukázka panelové soustavy BANKS Liberec .....	30
Obr. 5 - zateplené panelové domy na sídlišti Zelená Liška .....	32
Obr. 6 - panelový dům typu T 08B .....	33
Obr. 7: Panelový dům .....	58
Obr. 8: Původní půdorysné řešení bytu.....	60
Obr. 9: půdorys pro realizaci .....	61
Obr. 10 Variantní řešení půdorysu.....	62

Obr. 11: Pohled do koupelny .....	63
Obr. 12: Pohled do kuchyně.....	63
Obr. 13 Pohled do obývacího pokoje.....	64
Obr. 14: celková pohled na rekonstrukci .....	64

## **Seznam tabulek**

Tab. 1 Modelový příklad Praha .....	18
Tab. 2 Modelový příklad Ústí nad Labem .....	20
Tab. 3: Monitoring bytů v panelových domech.....	54
Tab. 4: Monitoring bytů v novostavbě.....	54
Tab. 5 Monitoring panelových bytů na pražském Chodově .....	57
Tab. 6 Cashflow projektu pesimická varianta .....	67
Tab. 7 Cashflow projektu optimistická varianta.....	68
Tab. 7 Porovnávací metoda .....	69
Tab. 8 Výnosová metoda .....	70
Tab. 9: Nákladová metoda .....	71
Tab. 10: Shrnutí ocenění bytové jednotky .....	71

## Přílohy

### Příloha č. 1: Monitoring bytů v panelovém domě o výměře do 50 m<sup>2</sup> (vlastní šetření)

Praha panel 0-50 m <sup>2</sup>				
Vzorek	Dispozice	Podlahová plocha(m <sup>2</sup> )	Cena (Kč)	Cena za m <sup>2</sup> (Kč)
1.	2+kk	41,00	1 649 000	40 220
2.	1+1	40,00	1 900 000	47 500
3.	2+kk	46,00	2 250 000	48 913
4.	1+kk	24,00	1 360 000	56 667
5.	2+kk	45,00	2 180 000	48 444
6.	1+kk	30,00	2 400 000	80 000
7.	1+kk	30,00	1 700 000	56 667
8.	2+kk	45,00	1 790 000	39 778
9.	2+kk	43,00	2 150 000	50 000
10.	2+kk	40,00	2 150 000	53 750
11.	2+kk	43,00	1 900 000	44 186
12.	2+1	48,00	2 420 000	50 417
13.	2+kk	43,00	2 100 000	48 837
14.	2+kk	45,00	2 300 000	51 111
15.	1+kk	32,00	2 100 000	65 625
16.	1+kk	34,00	1 740 000	51 176
17.	2+kk	48,00	3 416 000	71 167
18.	1+kk	43,00	2 478 000	57 628
19.	1+kk	47,00	2 450 000	52 128
20.	1+kk	40,00	2 150 000	53 750
21.	2+kk	45,00	1 780 000	39 556
22.	1+kk	50,00	2 025 000	40 500
23.	1+1	29,00	1 390 000	47 931
24.	1+1	41,00	1 890 000	46 098
25.	2+kk	45,00	2 300 000	51 111
26.	2+kk	43,00	1 350 000	31 395
27.	2+1	42,00	1 550 000	36 905
28.	2+kk	40,00	1 850 000	46 250
29.	2+kk	39,00	2 021 000	51 821
30.	1+kk	45,00	2 150 000	47 778

**Příloha č. 2: Monitoring bytů v panelovém domě o výměře 50-100 m<sup>2</sup>  
(vlastní šetření)**

<b>Praha panel 50-100 m<sup>2</sup></b>				
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>
1.	2+kk	70,00	3 150 000	45 000
2.	3+1	68,00	2 690 000	39 559
3.	3+kk	71,00	2 480 000	34 930
4.	3+kk	73,00	2 800 000	38 356
5.	3+kk	68,00	2 730 000	40 147
6.	3+kk	87,00	3 840 000	44 138
7.	3+1	70,00	2 850 000	40 714
8.	2+kk	64,00	2 800 000	43 750
9.	3+1	85,00	3 300 000	38 824
10.	3+kk	77,00	2 600 000	33 766
11.	3+kk	89,00	4 000 000	44 944
12.	3+1	57,00	3 290 000	57 719
13.	3+1	83,00	2 495 000	30 060
14.	3+1	80,00	3 500 000	43 750
15.	3+1	79,00	2 700 000	34 177
16.	3+1	68,00	2 590 000	38 088
17.	2+kk	67,00	2 280 000	34 030
18.	3+1	64,00	2 800 000	43 750
19.	3+1	72,00	2 799 000	38 875
20.	3+1	84,00	4 050 000	48 214
21.	2+kk	78,00	3 299 000	42 295
22.	3+1	52,00	1 850 000	35 577
23.	3+kk	92,00	3 650 000	39 674
24.	3+kk	70,00	2 299 000	32 843
25.	3+1	89,00	4 000 000	44 944
26.	3+kk	80,00	2 550 000	31 875
27.	3+1	53,00	2 160 000	40 755
28.	3+kk	72,00	2 150 000	29 861
29.	2+kk	54,00	2 650 000	49 074
30.	3+kk	63,00	2 390 000	37 937

**Příloha č. 3: Monitoring bytů v panelovém domě o výměře 100 m<sup>2</sup> a více  
(vlastní šetření)**

<b>Praha panel 100 a více m<sup>2</sup></b>				
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>
1.	4+kk	111,00	3 590 000	32 342
2.	3+kk	108,00	3 999 000	37 028
3.	4+kk	102,00	4 000 000	39 216
4.	3+kk	106,00	3 575 000	33 726
5.	5+kk	114,00	4 270 000	37 456
6.	5+kk	101,00	3 300 000	32 673
7.	3+kk	102,00	4 000 000	39 216
8.	4+kk	120,00	3 995 000	33 292
9.	4+1	103,00	3 300 000	32 039
10.	4+kk	120,00	3 995 000	33 292
11.	3+kk	109,00	4 000 000	36 697
12.	4+kk	154,00	5 700 000	37 013
13.	3+1	120,00	3 995 000	33 292
14.	4+kk	103,00	4 490 000	43 592
15.	4+kk	107,00	5 900 000	55 140
16.	3+1	154,00	5 700 000	37 013
17.	4+kk	120,00	3 995 000	33 292
18.	4+kk	103,00	4 490 000	43 592
19.	5+kk	107,00	5 900 000	55 140
20.	5+kk	151,00	4 700 000	31 126
21.	4+kk	170,00	7 222 000	42 482
22.	3+1	100,00	3 600 000	36 000
23.	5+kk	137,00	5 356 000	39 095
24.	4+kk	102,00	3 500 000	34 314
25.	4+kk	116,00	4 950 000	42 672
26.	5+kk	133,00	4 200 000	31 579
27.	3+1	115,00	3 900 000	33 913
28.	3+kk	111,00	3 500 000	31 532
29.	4+1	101,00	2 290 000	22 673
30.	3+kk	103,00	3 300 000	32 039

**Příloha č. 4: Monitoring bytů v novostavbě o výměře 0-50 m<sup>2</sup> (vlastní šetření)**

<b>Praha novostavba 0-50 m<sup>2</sup></b>				
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>
1.	2+kk	50,00	2 270 000	45 400
2.	2+kk	47,00	3 720 000	79 149
3.	1+kk	38,00	1 900 000	50 000
4.	1+kk	34,00	2 700 000	79 412
5.	2+kk	47,00	2 353 000	50 064
6.	1+kk	38,00	3 740 000	98 421
7.	2+kk	50,00	2 740 000	54 800
8.	1+kk	29,00	2 350 000	81 034
9.	2+kk	50,00	3 416 000	68 320
10.	2+kk	50,00	3 950 000	79 000
11.	2+kk	40,00	2 120 000	53 000
12.	2+kk	44,00	2 256 000	51 273
13.	2+kk	50,00	3 180 000	63 600
14.	2+kk	43,00	3 250 000	75 581
15.	1+kk	42,00	3 200 000	76 190
16.	1+kk	42,00	2 090 000	49 762
17.	2+kk	45,00	2 350 000	52 222
18.	1+kk	50,00	2 490 000	49 800
19.	1+kk	39,00	2 050 000	52 564
20.	1+kk	37,00	2 350 000	63 514
21.	2+kk	47,00	3 000 000	63 830
22.	1+kk	40,00	2 900 000	72 500
23.	1+1	33,00	2 100 000	63 636
24.	1+1	38,00	1 890 000	49 737
25.	2+kk	46,00	2 600 000	56 522
26.	2+kk	50,00	3 200 000	64 000
27.	2+1	34,00	2 700 000	79 412
28.	2+kk	44,00	1 928 000	43 818
29.	2+kk	41,00	1 850 000	45 122
30.	2+kk	40,00	2 650 000	66 250

**Příloha č. 5: Monitoring bytů v novostavbě o výměře 50-100 m<sup>2</sup> (vlastní šetření)**

<b>Praha novostavba 50-100 m<sup>2</sup></b>				
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>
1.	4+kk	93,00	5 300 000	56 989
2.	3+kk	88,00	5 545 000	63 011
3.	4+kk	80,00	6 600 000	82 500
4.	3+kk	67,00	2 450 000	36 567
5.	3+kk	67,00	2 450 000	36 567
6.	3+1	65,00	3 421 000	52 631
7.	3+kk	71,00	3 850 000	54 225
8.	4+kk	96,00	2 999 000	31 240
9.	4+1	70,00	4 600 000	65 714
10.	4+kk	95,00	4 990 000	52 526
11.	3+kk	70,00	3 500 000	50 000
12.	4+kk	69,00	2 900 000	42 029
13.	4+kk	87,00	3 900 000	44 828
14.	4+kk	89,00	4 100 000	46 067
15.	4+kk	80,00	6 221 000	77 763
16.	3+1	87,00	4 450 000	51 149
17.	2+kk	53,00	3 300 000	62 264
18.	4+kk	83,00	4 200 000	50 602
19.	2+kk	55,00	4 200 000	76 364
20.	5+kk	98,00	8 400 000	85 714
21.	3+1	82,00	4 900 000	59 756
22.	3+1	86,00	8 650 000	100 581
23.	3+kk	60,00	3 600 000	60 000
24.	4+kk	68,00	4 800 000	70 588
25.	3+kk	83,00	4 400 000	53 012
26.	5+kk	86,00	5 300 000	61 628
27.	3+kk	73,00	3 750 000	51 370
28.	3+kk	100,00	6 189 000	61 890
29.	3+kk	73,00	4 000 000	54 795
30.	3+kk	60,00	3 600 000	60 000

**Příloha č. 6: Monitoring bytů v novostavbě o výměře 0-50 m<sup>2</sup> (vlastní šetření)**

<b>Praha novostavba 100 a více m<sup>2</sup></b>				
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>
1.	4+1	117,00	5 690 000	48 632
2.	4+kk	104,00	5 850 000	56 250
3.	5+1	148,00	7 780 000	52 568
4.	5+kk	122,00	9 800 000	80 328
5.	3+1	103,00	5 900 000	57 282
6.	4+kk	103,00	9 300 000	90 291
7.	3+1	101,00	9 500 000	94 059
8.	5+kk	101,00	7 300 000	72 277
9.	3+1	115,00	5 800 000	50 435
10.	5+1	133,00	6 400 000	48 120
11.	5+kk	114,00	5 400 000	47 368
12.	3+kk	116,00	6 500 000	56 034
13.	5+1	150,00	5 500 000	36 667
14.	4+kk	123,00	8 700 000	70 732
15.	4+kk	122,00	6 800 000	55 738
16.	3+11	107,00	5 400 000	50 467
17.	3+kk	101,00	3 900 000	38 614
18.	4+kk	134,00	7 500 000	55 970
19.	5+kk	116,00	6 300 000	54 310
20.	4+1	102,00	5 500 000	53 922
21.	2+kk	118,00	5 800 000	49 153
22.	3+1	143,00	9 600 000	67 133
23.	4+kk	102,00	4 700 000	46 078
24.	5+1	107,00	5 300 000	49 533
25.	4+kk	125,00	5 600 000	44 800
26.	4+kk	105,00	6 700 000	63 810
27.	3+1	100,00	7 300 000	73 000
28.	4+kk	109,00	5 400 000	49 541
29.	3+1	100,00	6 500 000	65 000
30.	4+kk	111,00	5 100 000	45 946

**Příloha č. 7: Monitoring bytů v panelu na Chodově o výměře 0-50 m<sup>2</sup>  
(vlastní šetření)**

<b>Chodov panel 0-50 m<sup>2</sup></b>				
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>
1.	2+kk	46,00	<b>2 000 000</b>	<b>43 478</b>
2.	2+kk	45,00	<b>2 200 000</b>	<b>48 889</b>
3.	2+kk	43,00	<b>2 200 000</b>	<b>51 163</b>
4.	1+1	42,00	<b>2 060 000</b>	<b>49 048</b>
5.	2+kk	48,00	<b>2 590 000</b>	<b>53 958</b>
6.	2+1	45,00	<b>2 400 000</b>	<b>53 333</b>
7.	2+kk	43,00	<b>2 400 000</b>	<b>55 814</b>
8.	2+kk	43,00	<b>1 830 000</b>	<b>42 558</b>
9.	2+1	45,00	<b>2 140 000</b>	<b>47 556</b>
10.	2+kk	48,00	<b>2 120 000</b>	<b>44 167</b>
11.	2+kk	42,00	<b>1 800 000</b>	<b>42 857</b>
12.	2+kk	45,00	<b>2 450 000</b>	<b>54 444</b>
13.	2+1	47,00	<b>2 275 000</b>	<b>48 404</b>
14.	2+kk	43,00	<b>2 190 000</b>	<b>50 930</b>
15.	2+kk	45,00	<b>1 995 000</b>	<b>44 333</b>
16.	2+kk	45,00	<b>2 230 000</b>	<b>49 556</b>
17.	2+kk	45,00	<b>2 205 000</b>	<b>49 000</b>
18.	2+kk	50,00	<b>2 170 000</b>	<b>43 400</b>

**Příloha č. 8: Monitoring bytů v panelu na Chodově o výměře 50-100 m<sup>2</sup>  
(vlastní šetření)**

<b>Chodov panel 50-100 m<sup>2</sup></b>				
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>	<b>Cena za m<sup>2</sup> (Kč)</b>
1.	4+kk	87,00	3 300 000	37 931
2.	3+kk	86,00	3 190 000	37 093
3.	4+kk	80,00	2 800 000	35 000
4.	3+kk	68,00	2 650 000	38 971
5.	4+kk	82,00	3 035 000	37 012
6.	3+kk	75,00	3 750 000	50 000
7.	3+kk	72,00	2 650 000	36 806
8.	4+kk	85,00	2 300 000	27 059
9.	4+1	76,00	2 990 000	39 342
10.	4+kk	70,00	2 690 000	38 429
11.	3+kk	72,00	2 550 000	35 417
12.	4+1	82,00	3 590 000	43 780
13.	3+1	80,00	3 375 000	42 188
14.	4+kk	90,00	3 200 000	35 556
15.	4+kk	67,00	2 280 000	34 030
16.	3+1	64,00	2 800 000	43 750
17.	4+kk	54,00	2 800 000	51 852
18.	4+kk	83,00	2 380 000	28 675
19.	5+kk	92,00	3 200 000	34 783
20.	5+kk	87,00	3 200 000	36 782
21.	2+kk	68,00	2 790 000	41 029
22.	3+1	70,00	2 890 000	41 286
23.	5+kk	65,00	2 450 000	37 692
24.	4+kk	63,00	2 300 000	36 508
25.	4+kk	67,00	2 700 000	40 299
26.	5+kk	70,00	2 000 000	28 571
27.	3+1	74,00	2 850 000	38 514
28.	3+kk	86,00	3 950 000	45 930
29.	4+1	68,00	2 730 000	40 147
30.	3+kk	61,00	2 700 000	44 262
31.	3+kk	60,00	2 900 000	48 333
32.	4+1	97,00	3 700 000	38 144
33.	4+kk	80,00	3 300 000	41 250
34.	3+1	75,00	2 600 000	34 667
35.	4+kk	86,00	3 200 000	37 209
36.	3+1	76,00	2 800 000	36 842
37.	3+1	80,00	3 300 000	41 250
38.	3+kk	77,00	2 500 000	32 468

39.	2+1	60,00	<b>2 200 000</b>	<b>36 667</b>
40.	3+1	73,00	<b>2 600 000</b>	<b>35 616</b>
41.	2+kk	59,00	<b>2 300 000</b>	<b>38 983</b>
42.	3+kk	64,00	<b>2 590 000</b>	<b>40 469</b>
43.	3+kk	66,00	<b>2 600 000</b>	<b>39 394</b>
44.	3+1	64,00	<b>2 600 000</b>	<b>40 625</b>
45.	3+1	72,00	<b>2 500 000</b>	<b>34 722</b>
46.	3+kk	66,00	<b>2 300 000</b>	<b>34 848</b>
47.	3+kk	68,00	<b>2 000 000</b>	<b>29 412</b>
48.	3+1	73,00	<b>2 750 000</b>	<b>37 671</b>
49.	3+kk	71,00	<b>2 500 000</b>	<b>35 211</b>
50.	4+1	90,00	<b>3 100 000</b>	<b>34 444</b>
51.	3+kk	66,00	<b>2 800 000</b>	<b>42 424</b>
52.	3+1	75,00	<b>3 500 000</b>	<b>46 667</b>
53.	3+1	73,00	<b>3 100 000</b>	<b>42 466</b>
54.	3+kk	63,00	<b>2 700 000</b>	<b>42 857</b>
55.	3+kk	68,00	<b>2 250 000</b>	<b>33 088</b>
56.	3+1	72,00	<b>3 000 000</b>	<b>41 667</b>
57.	4+1	81,00	<b>3 150 000</b>	<b>38 889</b>
58.	4+1	75,00	<b>2 900 000</b>	<b>38 667</b>
59.	3+kk	70,00	<b>3 300 000</b>	<b>47 143</b>

## Příloha č. 9: Monitoring nájemného na Chodově (vlastní šetření)

<b>Chodov pronájem</b>			
<b>Vzorek</b>	<b>Dispozice</b>	<b>Podlahová plocha(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Cena (Kč)</b>
1.	2+kk	50,00	<b>7 000</b>
2.	2+kk	42,00	<b>7 000</b>
3.	2+kk	50,00	<b>11 500</b>
4.	2+kk	43,00	<b>9 900</b>
5.	2+kk	45,00	<b>8 500</b>
6.	2+kk	45,00	<b>12 000</b>
7.	2+kk	42,00	<b>9 000</b>
8.	2+kk	43,00	<b>12 000</b>
9.	2+kk	48,00	<b>8 000</b>
10.	2+kk	42,00	<b>8 000</b>
11.	2+kk	53,00	<b>13 500</b>
12.	2+kk	50,00	<b>11 000</b>
13.	2+kk	43,00	<b>12 000</b>
14.	2+kk	43,00	<b>10 000</b>
15.	2+kk	43,00	<b>13 000</b>
16.	2+kk	50,00	<b>10 000</b>

## Příloha č. 10: Položkový rozpočet (vlastní rozpočet)

### Rozpočet rekonstrukce Nechvílova

Stavba: Byt  
Objekt: SO1

Objednatel:  
Zhotovitel:  
Místo:

Zpracoval:  
Datum:

Č.	Kód položky	Popis	MJ	Množství celkem	Cena jednotková	Cena celkem
----	-------------	-------	----	-----------------	-----------------	-------------

**HSV Práce a dodávky HSV 79 451,03**

**3 Svislé a kompletní konstrukce 12 351,90**

1	317142121	Překlady nenosné přímé z pórobetonu Ytong v příčkách tl 75 mm pro světlost otvoru do 1010 mm	kus	1,000	276,00	276,00
2	342272148	Příčky tl 50 mm z pórobetonových přesných hladkých příčkovek objemové hmotnosti 500 kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	1,600	360,00	576,00
3	342272248	Příčky tl 75 mm z pórobetonových přesných hladkých příčkovek objemové hmotnosti 500 kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	10,100	455,00	4 595,50
4	342272323	Příčky tl 100 mm z pórobetonových přesných hladkých příčkovek objemové hmotnosti 500 kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	11,950	542,00	6 476,90
5	346244352	Obezdvíka koupelnových van ploch rovných tl 50 mm z pórobetonových přesných příčkovek hladkých Ytong	m <sup>2</sup>	0,900	475,00	427,50

**6 Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní 43 903,72**

6	612142001	Potažení vnitřních stěn sklovláknitým pletivem vtačeným do tenkovrstvé hmoty	m <sup>2</sup>	125,000	155,00	19 375,00
7	612321111	Vápenocementová omítka hrubá jednovrstvá zatřená vnitřních stěn nanášená ručně	m <sup>2</sup>	25,900	137,00	3 548,30
8	612321141	Vápenocementová omítka štuková dvouvrstvá vnitřních stěn nanášená ručně	m <sup>2</sup>	99,100	194,00	19 225,40
9	631311114	Mazanina tl do 80 mm z betonu prostého tř. C 16/20	m <sup>3</sup>	0,255	3 120,00	795,60
10	631319011	Příplatek k mazanině tl do 80 mm za přehlazení povrchu	m <sup>3</sup>	0,255	633,00	161,42
11	631362021	Výztuž mazanin svařovanými sítěmi Kari	t	0,030	26 600,00	798,00

**9 Ostatní konstrukce a práce-bourání 21 381,90**

12	900000000	Vybourání umakartového jádra SUB	soubor	1,000	3 500,00	3 500,00
13	949101111	Lešení pomocné pro objekty pozemních staveb s lešeňovou podlahou v do 1,9 m zatížení do 150 kg/m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	45,000	36,70	1 651,50
14	952901111	Vyčištění budov bytové a občanské výstavby při výšce podlaží do 4 m	m <sup>2</sup>	45,000	65,10	2 929,50
15	968072455	Vybourání kovových dveřních zárubní pl do 2 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	1,576	196,00	308,90
16	977211111	Řezání ŽB kcí hl do 200 mm stěnovou pilou do průměru výztuže 16 mm	m	14,500	896,00	12 992,00

**997 Přesun sutě 972,52**

17	997013215	Vnitrostaveništní doprava suti a vybouraných hmot pro budovy v do 18 m ručně	t	0,329	1 330,00	437,57
18	997013219	Příplatek k vnitrostaveništní dopravě suti a vybouraných hmot za zvětšenou dopravu suti ZKD 10 m	t	0,329	100,00	32,90
19	997013501	Odvoz suti a vybouraných hmot na skládku nebo meziskládku do 1 km se složením	t	0,329	226,00	74,35
20	997013509	Příplatek k odvozu suti a vybouraných hmot na skládku ZKD 1 km přes 1 km (úvaha 10 km)	t	0,329	100,00	32,90
21	997013831	Poplatek za uložení stavebního směsného odpadu na skládce (skládkovné)	t	0,329	1 200,00	394,80

**998 Přesun hmot 840,99**

22	998014022	Přesun hmot pro budovy vícepodlažní v do 52 m z betonových dílců s nezděným pláštěm	t	4,947	170,00	840,99
----	-----------	---	---	-------	--------	--------

**PSV Práce a dodávky PSV 161 454,92**

**711 Izolace proti vodě, vlhkosti a plynům 5 353,60**

23	711493111	Izolace proti podpovrchové a tlakové vodě vodorovná SCHOMBURG těsnicí kaší AQUAFIN-2K	m2	4,250	477,00	2 027,25
24	711493121	Izolace proti podpovrchové a tlakové vodě svislá SCHOMBURG těsnicí kaší AQUAFIN-2K	m2	6,700	490,00	3 283,00
25	998711103	Přesun hmot tonážní pro izolace proti vodě, vlhkosti a plynům v objektech výšky do 60 m	t	0,050	867,00	43,35

**721 Zdravotechnika - vnitřní kanalizace 9 500,00**

26	721990000	Potrubí kanalizační SUB	kpl	1,000	9 500,00	9 500,00
----	-----------	-------------------------	-----	-------	----------	----------

**722 Zdravotechnika - vnitřní vodovod 6 500,00**

27	722990000	Potrubí vodovodní plastové SUB	kpl	1,000	6 500,00	6 500,00
----	-----------	--------------------------------	-----	-------	----------	----------

**725 Zdravotechnika - zařizovací předměty 30 013,15**

28	725110811	Demontáž klozetů splachovací s nádrží	soubor	1,000	137,00	137,00
29	725119121	Montáž klozetových mís standardních	kus	1,000	1 110,00	1 110,00
30	642360210-1	<i>klozet keramický závěsný playa + sedátko</i>	<i>kus</i>	<i>1,000</i>	<i>3 100,00</i>	<i>3 100,00</i>
31	725210821	Demontáž umyvadel bez výtokových armatur	soubor	1,000	90,70	90,70
32	725219102	Montáž umyvadla připevněného na šrouby do zdiva	soubor	1,000	1 260,00	1 260,00
33	642110070-1	<i>umyvadlo Jika Cube</i>	<i>kus</i>	<i>1,000</i>	<i>4 500,00</i>	<i>4 500,00</i>
34	725220841	Demontáž van ocelová rohová	soubor	1,000	101,00	101,00
35	725249101	Montáž vaničky sprchové	soubor	1,000	1 530,00	1 530,00
36	642938510-1	<i>vanička keramická sprchová čtvercová VIT 80Q 80x80x6,5 cm JIKA</i>	<i>kus</i>	<i>1,000</i>	<i>2 490,00</i>	<i>2 490,00</i>
37	725249103	Montáž koutu sprchového	soubor	1,000	808,00	808,00

38	554840430-1	Sprchový kout Tpro	kus	1,000	10 990,00	10 990,00
39	725820802	Demontáž baterie stojánkové do jednoho otvoru	soubor	3,000	56,00	168,00
40	725829131	Montáž baterie umyvadlové stojánkové G 1/2 ostatní typ	kus	1,000	106,00	106,00
41	551440470-1	baterie umyvadlová páková Lavela	kus	1,000	1 120,00	1 120,00
42	725849411	Montáž baterie sprchové nástěnné s nastavitelnou výškou sprchy	kus	1,000	269,00	269,00
43	551455000-1	baterie sprchová Lavela	kus	1,000	2 200,00	2 200,00
44	998725103	Přesun hmot tonážní pro zařizovací předměty v objektech v do 24 m	t	0,063	531,00	33,45

### 763 Konstrukce suché výstavby

23 634,72

45	763131411	SDK pohled desky 1xA 12,5 bez TI dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	38,700	514,00	19 891,80
46	763131451	SDK pohled deska 1xH2 12,5 bez TI dvouvrstvá spodní kce profil CD+UD	m2	4,250	554,00	2 354,50
47	763131714	SDK pohled základní penetrační nátěr	m2	42,950	22,50	966,38
48	998763303	Přesun hmot tonážní pro sádkartonové konstrukce v objektech v do 24 m	t	0,539	783,00	422,04

### 766 Konstrukce truhlářské

30 104,93

49	766660171	Montáž dveřních křídel otvíravých 1křídlových š do 0,8 m do obložkové zárubně	kus	2,000	483,00	966,00
50	611601580	dveře dřevěné vnitřní hladké plné 1křídlové standardní provedení 70x197cm	kus	1,000	1 220,00	1 220,00
51	611601880	dveře dřevěné vnitřní hladké plné 1křídlové standardní provedení 80x197cm	kus	1,000	1 220,00	1 220,00
52	766660611	Montáž vchodových dveří 1křídlových bez nadsvětlíku do betonové kce	kus	1,000	2 170,00	2 170,00
53	553412220	dveře bezpečnostní BEDEX STANDARD 3, EI 30 D2, 900x1970 mm	kus	1,000	13 500,00	13 500,00
54	766660722	Montáž dveřního kování	kus	3,000	152,00	456,00
55	549141000	kování bezpečnostní Rostex, knoflík-klika R 802 Cr	kus	1,000	881,00	881,00
56	549146100	klika včetně rozet a montážního materiálu Una R BB nerez PK	kus	2,000	337,00	674,00
57	766682111	Montáž zárubní obložkových pro dveře jednokřídlové tl stěny do 170 mm	kus	2,000	857,00	1 714,00
58	611822640	zárubeň obložková pro dveře 1křídlové 60,70,80,90x197 cm, tl. 18-25 cm,dub,buk	kus	2,000	3 590,00	7 180,00
59	998766103	Přesun hmot tonážní pro konstrukce truhlářské v objektech v do 24 m	t	0,162	765,00	123,93

### 771 Podlahy z dlaždic

3 056,82

60	771574113	Montáž podlah keramických rezných hladkých lepených flexibilním lepidlem do 12 ks/m2	m2	4,250	257,00	1 092,25
61	597611390-1	dlaždice keramické Smart grey 45x45 cm	m2	4,700	399,00	1 875,30
62	771579191	Příplatek k montáž podlah keramických za plochu do 5 m2	m2	4,250	8,42	35,79
63	998771103	Přesun hmot tonážní pro podlahy z dlaždic v objektech v do 24 m	t	0,121	442,00	53,48

<b>775</b>		<b>Podlahy skládané (parkety, vlysy, lamely aj.)</b>	<b>23 575,86</b>			
64	775413315	Montáž soklíku ze dřeva tvrdého nebo měkkého lepeného	m	43,200	38,70	1 671,84
65	614181010	<i>lišta dřevěná dub 8x35 mm</i>	<i>m</i>	<i>47,000</i>	<i>41,20</i>	<i>1 936,40</i>
66	775541151	Montáž podlah plovoucích z lamel laminátových	m2	38,700	163,00	6 308,10
67	611521230-1	<i>parketa laminátová</i>	<i>m2</i>	<i>42,600</i>	<i>300,00</i>	<i>12 780,00</i>
68	611553510	<i>podložka (Mirelon) pěnová 3 mm</i>	<i>m2</i>	<i>42,600</i>	<i>13,80</i>	<i>587,88</i>
69	998775103	Přesun hmot tonážní pro podlahy dřevěné v objektech v do 24 m	t	0,365	799,00	291,64

<b>776</b>		<b>Podlahy povlakové</b>	<b>2 875,50</b>			
70	776511820	Demontáž povlakových podlah lepených s podložkou	m2	45,000	63,90	2 875,50

<b>781</b>		<b>Dokončovací práce - obklady keramické</b>	<b>19 477,84</b>			
71	781474118	Montáž obkladů vnitřních keramických hladkých do 50 ks/m2 lepených flexibilním lepidlem	m2	25,900	338,00	8 754,20
72	597610560-1	<i>obkládačky keramické Smart white, black 20x60 cm</i>	<i>m2</i>	<i>28,490</i>	<i>369,00</i>	<i>10 512,81</i>
73	998781103	Přesun hmot tonážní pro obklady keramické v objektech v do 24 m	t	0,477	442,00	210,83

<b>784</b>		<b>Dokončovací práce - malby a tapety</b>	<b>7 362,50</b>			
74	784211111	Dvojnásobné bílé malby ze směsí za mokra velmi dobře otěruvzdorných v místnostech výšky do 3,80 m	m2	155,000	47,50	7 362,50

**M Práce a dodávky M 35 000,00**

<b>21-M</b>		<b>Elektromontáže</b>	<b>35 000,00</b>			
75	219900000	Elektorinstalace SUB	m	1,000	35 000,00	35 000,00

**Celkem 275 905,95**

## Příloha č. 11: Inzerát pro porovnávací metodu

### Prodej bytu 2+kk 48 m<sup>2</sup>

Hněvkovského, Praha 4 - Chodov

2 590 000 Kč

Nabízíme byt 2+kk, 48 m<sup>2</sup> s lodžii v 5.NP zrekonstruovaného panelového domu se zděným jádrem, komorou a sklepem. V bytě nové rozvody elektřiny, vody, odpadů. Dům je zateplený, nová plastová okna, nový výtah. V budoucnu možný převod do OV. Veškerá obč.vybavenost v místě, ZŠ, MŠ, supermarket, lékárna, park. Parkování u domu. Metro Háje 8 minut chůze, autobus u domu. Bližší info v RK. Doporučujeme.

Celková cena:	2 590 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Sklep:	2 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Včetně provize a právních služeb	Parkování:	2
ID zakázky:	431703	Rok rekonstrukce:	2012
Aktualizace:	Včera	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Panelová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Družstevní	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Umístění objektu:	Klidná část obce	Elektřina:	230V
Podlaží:	5. podlaží z celkem 13 včetně 1 podzemního	Doprava:	MHD
Užitná plocha:	48 m <sup>2</sup>	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	48 m <sup>2</sup>	Výtah:	✓
Lodžie:	✓		



## Příloha č. 12: Inzerát pro porovnávací metodu

# Prodej bytu 2+kk 55 m<sup>2</sup>

Babická, Praha - Chodov

2 785 000 Kč

Už se Vám nechce bydlet v pronajatém bytě nebo u rodičů? Dejte příležitost novému projektu Opportunity na Chodově. V okolí projektu se nabízí kompletní občanská vybavenost a možnost sportovního i kulturního využití. 5 minut od domu se nachází autobusová zastávka, kde stává autobus ve směru na metro C – Chodov nebo „rychlolinka“ 125, která vás do 10 minut dopraví na Smíchovské nádraží. V tomto projektu vám nabízíme ke koupi byt 2+kk ve 2. nadzemním podlaží o výměře 55,40 m<sup>2</sup> s balkonem 5,20 m<sup>2</sup>. K bytu je možné dokoupit garážové stání. Byt bude k nastěhování na jaře 2015.

Celková cena:	2 785 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Vlastnictví:	Osobní
ID zakázky:	BA02204	Podlaží:	2. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního
Aktualizace:	18.12.2014	Užitná plocha:	55 m <sup>2</sup>
Stavba:	Smíšená	Balkón:	5 m <sup>2</sup>
Stav objektu:	Ve výstavbě	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná budovy



## Příloha č. 13: inzerát pro porovnávací metodu

# Prodej bytu 2+kk 45 m<sup>2</sup>

Machkova, Praha 4 - Chodov

## 2 400 000 Kč

Nabízím k prodeji velmi hezký, slunný byt orientovaný na západ ve 3. patře revitalizovaného panelového domu - nová fasáda, zateplení, plastová okna, vstup na chip, nový výtah, společné prostory atd. Byt prošel nákladnou a precizní rekonstrukcí a prodává se včetně moderního a nového vybavení, které je zhotoveno na míru přesně pro tento byt - rohová kuchyňská linka s vestavěnou lednicí, kožená sedačka, závěsná nábytková stěna, krásná koupelna s rohovou vanou a pračkou. Velkou výhodou je dostatek úložných prostor - velká vestavěná skříň po celé délce vstupní předsíně, další vestavěné skříně - opět na míru jsou v ložnici společně s dvoulůžkem. K bytu patří sklepní koje v suterénu domu. Nízké měsíční náklady! Celková cena rekonstrukce včetně vybavení je 800.000,-Kč. Vynikající poloha v docházkové vzdálenosti od Metra nebo 1x stanice bus. Bezproblémové parkování u domu.

Celková cena:	2 400 000 Kč za nemovitost	Plocha podlahová:	45 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	nízké měsíční náklady !	Sklep:	✓
ID zakázky:	RP1212	Parkování:	✓
Aktualizace:	30.12.2014	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Panelová	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Bezbariérový:	✗
Vlastnictví:	Družstevní	Vybavení:	✓
Podlaží:	4. podlaží z celkem 8	Výtah:	✓
Užitná plocha:	45 m <sup>2</sup>		



## Příloha č. 14: Inzerát pro porovnávací metodu

### Prodej bytu 2+kk 45 m<sup>2</sup>

Láskova, Praha 4 - Chodov

2 231 000 Kč

Choete bydlet 5 minut od metra a nákupního Centra Chodov ? Mít v docházkové vzdálenosti Kunratický les a vodní plochy ? Představujeme Vám k prodeji byt 2kk/45m2 ve 3. patře v osobním vlastnictví. V domě je nový nákladní výtah, budova po částečné rekonstrukci, plastová okna, k bytu náleží sklep 2,5m2. Byt dobře dispozičně řešený, orientace na Západ, výborná lokalita, poliklinika, škola, školka, kulturní centrum Zahrada - přesto klidná lokalita. Výborné dopravní spojení – metro, bus, dálnice D1. Byt je určený k rekonstrukci dle vlastních představ zájemce. Přijďte se podívat, jak byste mohli bydlet...

Celková cena:	2 231 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Podlaží:	4. podlaží
ID zakázky:	000029	Užitná plocha:	45 m <sup>2</sup>
Aktualizace:	02.01.2015	Plocha podlahová:	45 m <sup>2</sup>
Stavba:	Panelová	Sklep:	✓
Stav objektu:	Před rekonstrukcí	Vybavení:	✗
Vlastnictví:	Osobní	Výtah:	✓



## Příloha č. 15: Inzerát pro porovnávací metodu

### Prodej bytu 2+kk 45 m<sup>2</sup>

Hněvkovského, Praha 4 - Chodov

2 199 000 Kč

Prodej moderního bytu 2+kk o CP 47 m<sup>2</sup> v 9. NP zrekonstruovaného bezbariérového domu nedaleko metra Háje. Byt po rekonstrukci - podlahy, kuchyň, linka s vest. spotřebiči, moderní koupelna, vest. skříň v předsíni. K bytu náleží lodžie, komora a sklep. Do 2 let převod do OV, nízké náklady na bydlení. Dobrá dopravní dostupnost a parkování, kompletní občanská vybavenost, Hostivařská přehrada 10 min chůze.

Celková cena:	2 199 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Parkování:	100
ID zakázky:	430322	Rok rekonstrukce:	2010
Aktualizace:	01.01.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Panelová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Odpad:	Veřejná kanalizace
Vlastnictví:	Družstevní	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Umístění objektu:	Sídlišťe	Elektřina:	120V, 230V
Podlaží:	9. podlaží z celkem 15 včetně 1 podzemního	Doprava:	MHD
Užitná plocha:	45 m <sup>2</sup>	Bezbariérový:	✓
Plocha podlahová:	45 m <sup>2</sup>	Vybavení:	Částečně
Lodžie:	✓	Výtah:	✓
Sklep:	2 m <sup>2</sup>		

