

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

CENY BYTU Z POHLEDU INVESTORA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

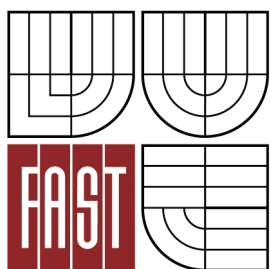
AUTOR PRÁCE
AUTHOR

JOSEF GREBÍK

BRNO 2015



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

CENA BYTU Z POHLEDU INVESTORA

THE PRICE OF THE FLAT FROM POINT OF VIEW OF INVESTOR

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JOSEF GREBÍK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. ALENA TICHÁ, Ph.D.

BRNO 2015



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

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

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Josef Grebík
Název	Cena bytu z pohledu investora
Vedoucí diplomové práce	doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2014
Datum odevzdání diplomové práce	16. 1. 2015
V Brně dne 31. 3. 2014	

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

1. TICHÁ A., MARKOVÁ L., PUCHÝŘ B.:Ceny ve stavebnictví I, URS s.r.o., Brno 1999
2. TICHÁ A. a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, díl I, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno. 2004. ISBN 80-214-2639-X
3. MARKOVÁ a kol.: Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě, díl II. Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno.2004. ISBN 80-214-2639-X
4. ÚRS Praha: Rozpočtování a oceňování stavebních prací. Praha. 2009. ISBN 978-80-7369-239-1

Zásady pro vypracování

Cílem práce je stanovení ceny bytu z pohledu investora. Rámcová osnova:

1. Úvod
2. Byty ve stávajících cihelných domech
3. Variantní řešení úpravy bytů
4. Technické řešení - konkrétní případy a varianty
5. Náklady na technické řešení z pohledu investora
6. Porovnání variant
7. Vyhodnocení
8. Závěry
9. Publikační zdroje

Výstupem práce bude porovnat na konkrétním stávajícím zděném domě náklady na pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí a náklady na pořízení nového bytu v půdní vestavbě či nástavbě v tomto domě.

Předepsané přílohy

Licenční smlouva o zveřejňování vysokoškolských kvalifikačních prací

.....
doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

Tato diplomová práce pojednává o problematice pořízení bytu z pohledu investora. Cílem této práce je zhodnotit možné varianty pořízení bytu, přičemž hlavní pozornost je zaměřena na srovnání pořízení stávajícího bytu, který vyžaduje rekonstrukci, a na možnost výstavby nového bytu formou půdní vestavby či nástavby. Možné varianty řešení jsou diskutovány v širších souvislostech s cílem určit optimální variantu pro investora.

Klíčová slova

Byt, nástavba, vestavba, investice, investor

Abstract

This master's thesis deals with the issue of purchase of the apartment from the perspective of an investor. The aim of the thesis is to evaluate the possible variants of purchase of the apartment, while the main attention is focused on a comparison of the acquisition of an existing apartment, which requires reconstruction, and on the possibility of the construction of a new apartment in the form of loft conversion or superstructure. Possible variants of the solution are discussed in a broader context in order to determine the optimal variant for the investor.

Keywords

Apartment, superstructure, loft conversion, investment, investor

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Josef Grebík *Cena bytu z pohledu investora*. Brno, 2014. 48 s., 61 s. příl.
Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Alena Tichá, Ph.D.

Prohlášení:

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

V Brně dne 14.1.2015

.....
podpis autora
Bc. Josef Grebík

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucí mé diplomové práce, doc. Ing. Aleně Tiché, Ph.D. za přínosnou spolupráci, odborné vedení, cenné rady, věcné připomínky a celkově velmi vstřícný přístup, který mně poskytovala během mého studia.

Obsah

Úvod.....	- 9 -
1. Cíle práce	- 10 -
2. Teoretická východiska práce.....	- 11 -
2.1. Základní pojmy	- 11 -
2.2. Způsoby dělení bytů.....	- 15 -
2.3. Statistické údaje zabývající se výstavbou bytů.....	- 18 -
3. Analýza problému a současné situace.....	- 25 -
4. Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení.....	- 27 -
4.1. Způsob ocenění stávajícího bytu a půdního prostoru	- 28 -
4.1.1. Ocenění stávajícího bytu.....	- 28 -
4.1.2. Ocenění půdního prostoru.....	- 28 -
4.2. Varianta A: Pořízení stávajícího bytu.....	- 30 -
4.2.1. Celkové náklady na pořízení a rekonstrukci stávajícího bytu	- 30 -
4.2.2. Doba realizace varianty A: pořízení stávajícího bytu.....	- 32 -
4.2.3. Vyhodnocení varianty A: pořízení stávajícího objektu	- 32 -
4.3. Varianta B: Půdní vestavba.....	- 33 -
4.3.1. Celkové náklady na půdní vestavbu	- 33 -
4.3.2. Doba realizace varianty B: půdní vestavby	- 35 -
4.3.3. Vyhodnocení varianty B: půdní vestavba.....	- 35 -
4.4. Varianta C: Půdní nástavba.....	- 36 -
4.4.1. Celkové náklady na půdní nástavbu	- 36 -
4.4.2. Doba realizace varianty C: půdní nástavby	- 38 -
4.4.3. Vyhodnocení varianty C: půdní nástavba.....	- 38 -
4.5. Srovnání jednotlivých variant.....	- 39 -
5. Závěr	- 42 -
Použitá literatura	- 43 -
Seznam použitých zkratk	- 45 -
Seznam grafů	- 46 -
Seznam tabulek.....	- 47 -
Seznam příloh	- 48 -

Úvod

Problematice bytové výstavby, využívání či nevyužívání bytů, způsobu vlastnictví bytů, jejich velikosti či typu použitých nosných konstrukcí, monitorování počtu dokončených a zahájených bytů v jednotlivých krajích České republiky, sledování vývoje pořizovací ceny za m² užitné plochy a celé řadě dalších skutečností se dlouhodobě věnuje Český statistický úřad.

Tato diplomová práce na téma „*Cena bytu z pohledu investora*“ se věnuje problematice pořízení bytu z pohledu investora. Hlavní pozornost je přitom zaměřena na možné konstrukční varianty řešení s důrazem na zhodnocení jejich výhod, či nevýhod u konkrétního bytového domu, který se nachází v Praze. Hlavní důraz je přitom kladen na volbu optimálního řešení pro investora.

Mezi varianty řešení, které jsou v rámci této diplomové práce dále podrobněji řešeny, se řadí: pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí, možnost výstavby nového bytu formou půdní vestavby či nástavby, přičemž jednotlivé možné varianty řešení jsou diskutovány v širších souvislostech s důrazem na potřeby a možnosti investora.

1. Cíle práce

Tato diplomová práce je zaměřena na problematiku pořízení bytu, náklady spojenými s jeho pořízením a uvedením do stavu způsobilého obvyklého užívání pro potřeby investora a na výhodnost různých konstrukčních řešení.

Cílem diplomové práce je provést zhodnocení možných variant pořízení bytu z pohledu investora. Hlavním přínosem práce bude vyhodnocení různých alternativ řešení, přičemž hlavní pozornost bude zaměřena na posouzení výhodnosti pořízení stávajícího bytu, ve kterém je nutné provést rekonstrukci, a na pořízení nového bytu, který by byl řešen formou půdní vestavby či nástavby.

Nedílnou součástí této diplomové práce je proto také návrh různých konstrukčních variant řešení výše uvedených variant, a to včetně zpracování jejich výkresové dokumentace a položkových rozpočtů.

Na základě zhodnocení zjištěných skutečností bude následně doporučena optimální varianta pro konkrétního investora, která bude nejlépe odpovídat jeho potřebám a finančním možnostem.

2. Teoretická východiska práce

V této kapitole jsou vymezeny nejdůležitější pojmy a termíny dále používané v návrhové části této diplomové práce.

2.1. Základní pojmy

Stavba

Pojem „stavba“ je dle §2 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) definován následovně: „*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání.*“ (1)

Stavební objekt

Stavební objekt je prostorově ucelená nebo alespoň funkčně samostatná část stavby, která má charakter hmotného investičního majetku. Druhy stavebních objektů jsou vymezeny v Jednotné klasifikaci stavebních objektů (JKSO). (2)

Budova

Budova je nadzemní stavba prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí. (3)

Obytná budova

Obytná budova je stavba určená pro trvalé bydlení, ve které alespoň dvě třetiny podlahové plochy připadají na byty, včetně plochy domovního vybavení určeného pro obyvatele jednotlivých bytů, přičemž se nezapočítávají plochy společného domovního vybavení a domovních komunikací. Obytná budova se člení na bytové nebo rodinné domy. (3)

Bytový dům

Bytový dům ČSN 73 4301 definuje jako „stavbu pro bydlení, ve které převažuje funkce bydlení“. Tento termín je taktéž používán pro „stavby pro bydlení o čtyřech a více bytech přístupných z domovní komunikace se společným hlavním vstupem, případně hlavními vstupy z veřejné komunikace“. (3)

Byt

Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen. Stavebně technické uspořádání a vybavení bytu zahrnuje příslušenství, odpovídající požadavku trvalého bydlení a společné uzavření celého bytu. (3)

Rekonstrukce

Stavební zákon pojem rekonstrukce, popř. rekonstrukční práce nezná, což však neznamená, že se na rekonstrukce tato zákonná úprava nevztahuje. Stavební zákon pracuje s obecnějším pojmem „stavební úprava“ jakožto změnou dokončené stavby. (1)

Půdní vestavba

Stavební zákon definici půdní vestavby nezná. Ve smyslu stavebního zákona se jedná o změnu dokončené stavby - stavební úpravu dle §2 odst. 5 písm. c) stavebního zákona, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby. (1)

„Vestavba je v praxi někdy používané označení stavby, která je změnou dokončené stavby, nemění však její objem. Dochází k novému členění a uspořádání (popř. také využití) v ní obsažených prostor. Nejbližším právním pojmem stavebního zákona je stavební úprava.“ (4)

Nástavba

Stavební zákon definici nástavba nezná. Ve smyslu stavebního zákona se jedná o změnu dokončené stavby - stavební úpravu dle §2 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, nástavba, kterou se stavba zvyšuje. (1)

Modernizace

Modernizace představuje rozšíření použitelnosti nebo vybavenosti majetku. Posuzuje se, jak se zvýší kvalita majetku. Jedná se tedy ze stavebního pohledu většinou o rozšíření vybavenosti, např. pořízení klimatizace do bytu či nové kuchyňské linky. (5)

Autorský dozor

Autorský dozor je činnost zpracovatele dokumentace (projektanta) ke stavebnímu povolení nebo dokumentace provedení stavby, kterou se ověřuje soulad prováděné stavby s touto dokumentací. Zjištěné nedostatky a návrh na jejich odstranění včetně způsobu a postupu jsou zapisovány do stavebního deníku. Autorský dozor je zajišťován objednatelem. (2)

Objednatel

Objednatel je právnická nebo fyzická osoba, jíž se zhotovitel zavazuje provést dohodnuté stavební práce, a která je za to povinna Zhotoviteli poskytnout dohodnutou odměnu. (2)

Zhotovitel

Zhotovitel je právnická nebo fyzická osoba oprávněná k provádění staveb jako předmětu své činnosti. Vystupuje jako smluvní strana ve smlouvě o dílo, jejíž předmětem plnění je stavba. (2)

Technický dozor investora

Technický dozor investora je odborná činnost zajišťovaná objednatelem, která prověřuje a kontroluje realizaci stavby v jejím průběhu, zejména v souladu se stavebním povolením, dokumentací stavby a technickými požadavky na výstavbu. (2)

Pořizovací cena stavby

Pořizovací cena stavby je hodnota vyjádřena v penězích v období investice, za kterou byla stavba realizována, včetně všech ostatních nákladů, které se samotným pořízením stavby souvisí. (6)

Položkový rozpočet

Položkový rozpočet lze charakterizovat jako: *„úplný soubor finančně ohodnocených položek, odpovídajících stavbě, stavebnímu objektu nebo provoznímu souboru, obvykle na úrovni položek stavebních a montážních prací, stavebních materiálů“*. (2)

Postup sestavení položkového rozpočtu

Při sestavování položkového rozpočtu se postupuje v následujícím sledu:

- sestavení výkazu výměr,
- ocenění výkazu výměr cenami katalogů,
- součinem výměry a jednotkové ceny u každé položky se získávají základní náklady,
- současně se u každé položky vypočítává hmotnost; celková hmotnost prací HSV a celková hmotnost jednotlivých řemeslných oborů PSV slouží pro výpočet přesunu hmot,
- výpočet základních nákladů jednotlivých stavebních dílů,
- rekapitulace základních nákladů HSV a PSV,
- výpočet a rekapitulace vedlejších nákladů,
- krycí list rozpočtu stavebního objektu se základními údaji a výslednou rozpočtovou cenou. (6)

Podkroví

Podkroví Norma Obytné budovy ČSN 73 4301 definuje jako „*přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.*“ (7)

Podzemní podlaží

Podzemní podlaží je podle Normy Obytné budovy ČSN 73 4301 vymezeno jako „*každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu.*“ (7)

2.2. Způsoby dělení bytů

Byty je možné rozdělit do určitých kategorií z různých hledisek. Toto dělení může být např.:

- podle velikosti bytu,
- podle typu osobního vlastnictví, nebo
- podle použitých materiálů.

Byty je možné kategorizovat také **z hlediska jejich velikosti na: 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1, 3+kk, 3+1, 4+kk, 4+1 atd.** Tento způsob dělení v současné době již nemá opodstatnění v aktuálně platné legislativě, ale dříve bylo upravenou vyhláškou a v praxi se i nadále pořád používá. První číslo přitom uvádí celkový počet obytných místností v bytové jednotce, druhé číslo (kk nebo 1) udává informace týkající se kuchyňského koutu (kk), který je součástí jedné z obytných místností, nebo zcela samostatné kuchyně (1). Zároveň je ale nutné upozornit na skutečnost, že toto členění žádným způsobem nezohledňuje počet koupelen a WC ani informace, zda je toaleta součástí koupelny, či je v bytové jednotce umístěna samostatně.

Z hlediska vlastníka bytu dle aktuální právní úpravy je vlastnictví vždy osobní. **Byty mohou být ve vlastnictví buď fyzické osoby, nebo též osoby právnické,** což může být např. stát, obec, družstvo nebo některý z druhů obchodních korporací (tj. veřejná obchodní společnost, komanditní společnost, společnost s ručením omezeným a akciová společnost).

Zaužívané dělení, které však není žádným právním předpisem upraveno, ale v praxi je dlouhodobě běžně používáno, dělí byty do následujících kategorií, a to na byty: **státní, obecní, družstevní a v osobním vlastnictví**. V případě **státních bytů** jsou byty ve vlastnictví státu. **Obecní byty** se nachází ve vlastnictví příslušné obce nebo městské části. **Družstevní byty** jsou ve vlastnictví bytového družstva, přičemž podíl (stejně jako práva a povinnosti) jednotlivých členů družstva je vymezen v § 727 až 757 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích. V § 727 odst. 1 zákona o obchodních korporacích je uvedeno, že „*bytové družstvo může být založeno jen za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.*“ Dále v § 727 odst. 2 zákon definuje, že „*bytové družstvo může spravovat domy s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví jiných osob.*“ Specifikace pojmu družstevní byt a družstevní nebytový prostor zákon definuje v § 729 odst. 1 následovně: „*družstevním bytem nebo družstevním nebytovým prostorem (dále jen "družstevní byt") se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je v budově ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, nebo který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.*“ Zákon o obchodních korporacích v § 729 odst. 2 zároveň upozorňuje na skutečnost, že „*družstevním bytem se rozumí i byt, na jehož pořízení v nemovitosti ve vlastnictví jiné osoby se člen bytového družstva, který je nájemcem tohoto bytu, nebo jeho právní předchůdce, podílel svým členským vkladem v družstevní bytové výstavbě podle dřívějších právních předpisů, a k němuž má bytové družstvo právo odpovídající věcnému břemenu zajišťující jeho členovi právo byt užívat za podmínek stanovených pro užívání družstevního bytu. Věta první se použije i v případě, že právo odpovídající věcnému břemenu přešlo na nájemce v důsledku zániku členství v bytovém družstvu.*“ Členství v bytovém družstvu a s ním související práva a povinnosti členů bytového družstva je následně blíže vymezeno v § 733 zákona o obchodních korporacích. (8)

Na základě zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen Nový občanský zákoník) je definováno **soukromé vlastnictví**. Podle § 1011 Nového občanského zákoníku je předmět a obsah vlastnického práva možné vymezit jako „*vše, co někomu patří, všechny jeho věci hmotné i nehmotné, je jeho vlastnictvím.*“ Dále je v § 1012 uvedeno, že „*vlastník má právo se svým vlastnictvím v mezích právního řádu libovolně*

nakládat a jiné osoby z toho vyloučit. Vlastníku se zakazuje nad míru přiměřenou poměrům závažně rušit práva jiných osob, jakož i vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit.“ V rámci § 1115 a paragrafů následujících je vymezen také pojem „spoluvlastnictví“. Nový občanský zákoník definuje spoluvlastníky v § 1115 odst. 1 jako „*osoby, jimž náleží vlastnické právo k věci společně.*“ V § 1116 dále zdůrazňuje, že „*vzhledem k věci jako celku, se spoluvlastníci považují za jedinou osobu a nakládají s věcí jako jediná osoba.*“ Spoluvlastnický podíl je blíže specifikován v § 1122 odst. 1, kde je uvedeno, že „*podíl vyjadřuje míru účasti každého spoluvlastníka na vytváření společné vůle a na právech a povinnostech vyplývajících ze spoluvlastnictví věci.*“ (8)

V § 1158 až § 1222 Nového občanského zákoníku je vymezeno také tzv. **bytové spoluvlastnictví**. Podle aktuálně platné legislativy (dle § 1158 odst. 1 Nového občanského zákoníku) je bytové spoluvlastnictví „*spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.*“ V § 1175 až § 1184 Nový občanský zákoník také vymezuje práva a povinnosti vlastníka jednotky. V praxi se pro účely zajišťování správy domu a pozemku nejčastěji využívá tzv. společenství vlastníků, které Nový občanský zákoník vymezuje v § 1194 až § 1216. Společenství vlastníků (v § 1194 odst. 1) definuje Nový občanský zákoník jako právnickou osobu založenou za účelem zajišťování správy domu a pozemku, která je při naplňování svého účelu způsobilá nabývat práva a zavazovat se k povinnostem. Společenství vlastníků přitom nesmí podnikat ani se přímo či nepřímo podílet na podnikání nebo jiné činnosti podnikatelů nebo být jejich společníkem nebo členem. V § 1194 odst. 2 je zároveň zdůrazněno, že „*členství ve společenství vlastníků je neoddělitelně spojeno s vlastnictvím jednotky. Za dluhy společenství vlastníků ručí jeho člen v poměru podle velikosti svého podílu na společných částech.*“ (8)

Druhy vlastnictví bytů v České republice souhrnně shrnuje také Kostrounová (2014). Autorka uvádí, že kromě klasického osobního a družstevního vlastnictví může být byt nebo také celý dům jako celek ve vlastnictví společnosti, kdy práva k bytu jsou vázána na obchodní podíl v této společnosti. Pokud se byt nachází v osobním vlastnictví, pak je vlastník veden ve veřejném seznamu, jehož správu zajišťuje katastrální úřad. V případě družstevního vlastnictví je celá budova zapsána

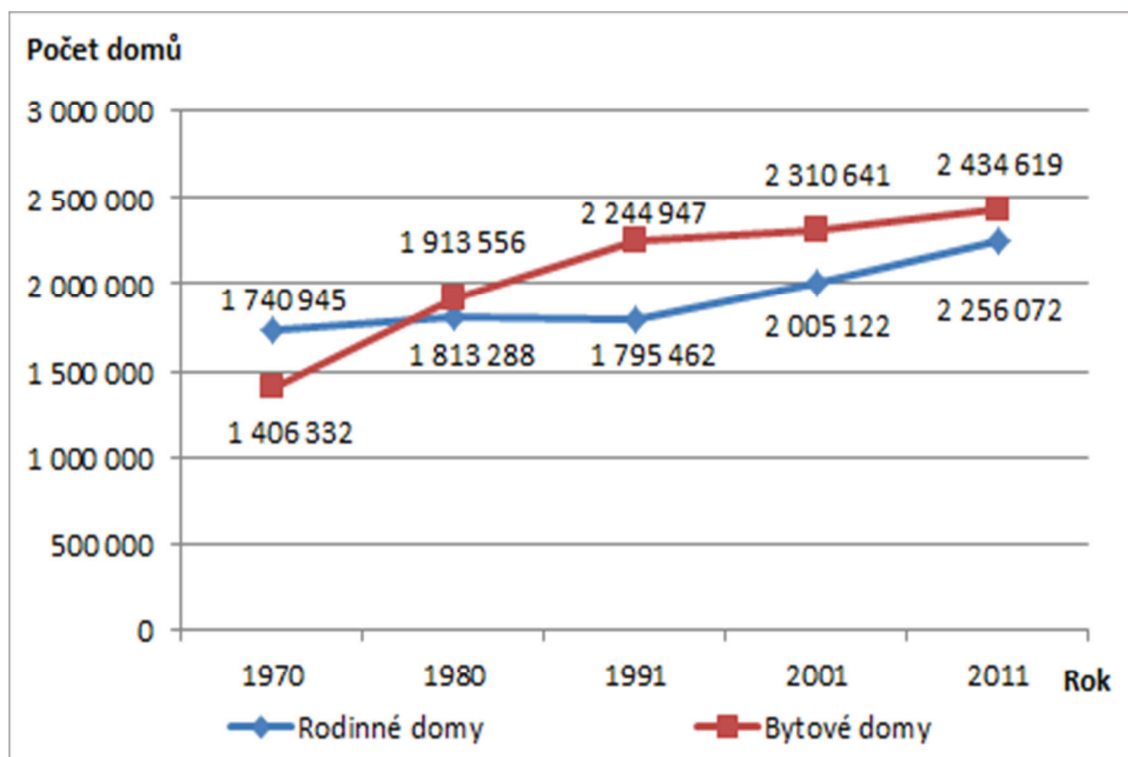
pod číslem popisným jako jedna nemovitost a jako její vlastník zde figuruje bytové družstvo. (9)

Byty je možné dále dělit z hlediska použitých materiálů. Podle metodiky Českého statistického úřadu se byty dělí na: zděné, montované, dřevěné a jiné, mezi které se řadí např. monolitické atd.

Další možné členění bytů uvádí Český statistický úřad (ČSÚ), a to podle druhu vlastníka domu dle sčítání lidu, domů a bytů (SLDB). ČSÚ zdůrazňuje, že vlastníkem domu může být soukromá fyzická osoba, obec, stát, stavební bytové družstvo, zahraniční vlastník, právnická osoba založená za účelem privatizace domu, jiná právnická osoba nebo kombinace vlastníků. (10)

2.3. Statistické údaje zabývající se výstavbou bytů

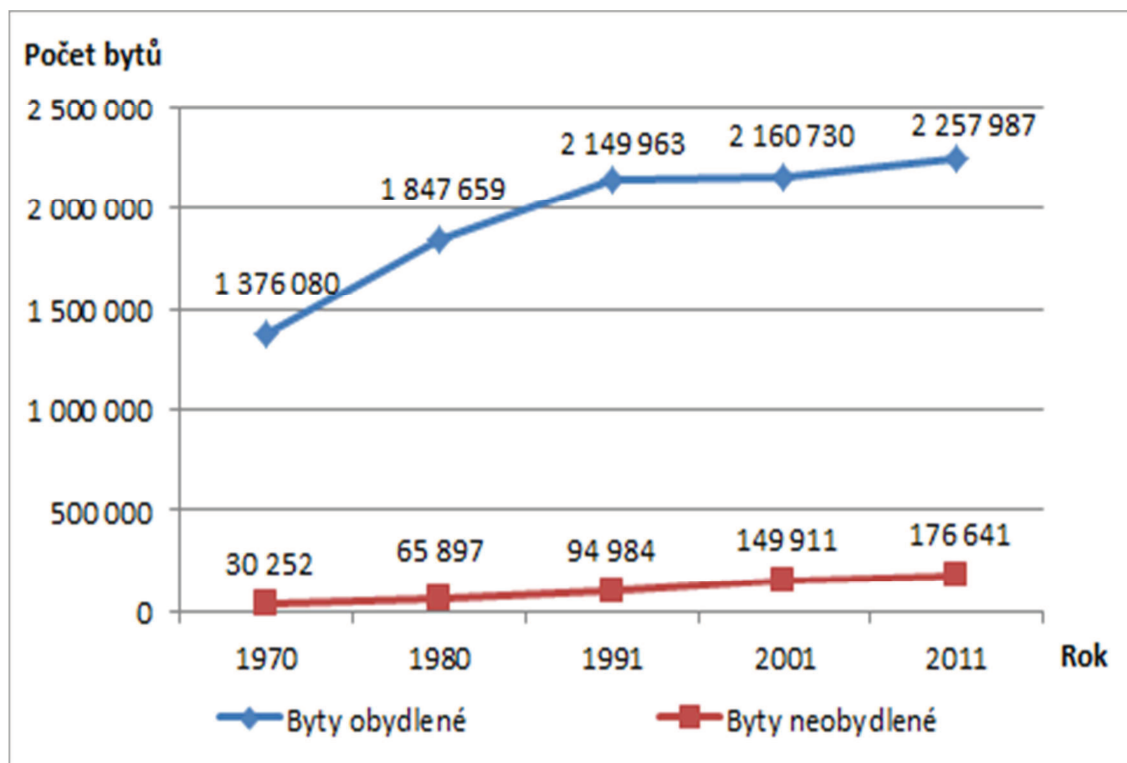
V grafu č. 1 je uveden vývoj počtu domovního a bytového fondu za období od roku 1970 až do roku 2011.



Graf 1: Vývoj domovního a bytového fondu v letech 1970 – 2011

Zdroj: Český statistický úřad

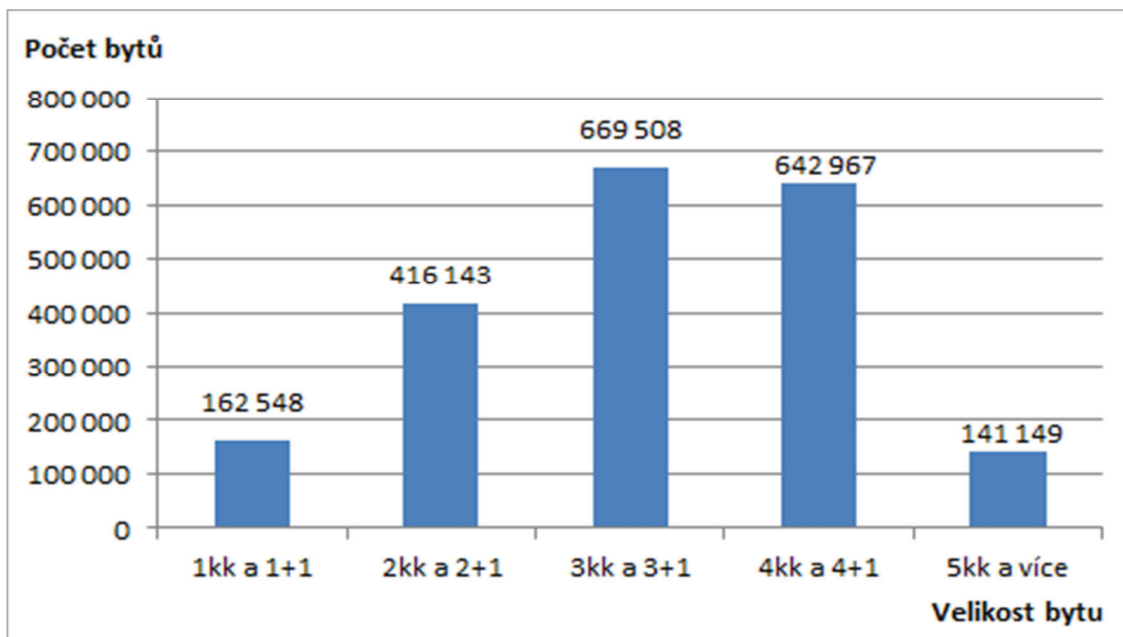
Vývoj počtu obydlených a neobydlených bytů za období od roku 1970 až do roku 2011 je souhrnně vyobrazen v grafu č. 2. Z grafu je patrný rostoucí trend, a to jak v případě počtu obydlených, tak také neobydlených bytů.



Graf 2: Vývoj počtu obydlených a neobydlených bytů v letech 1970 – 2011

Zdroj: Český statistický úřad

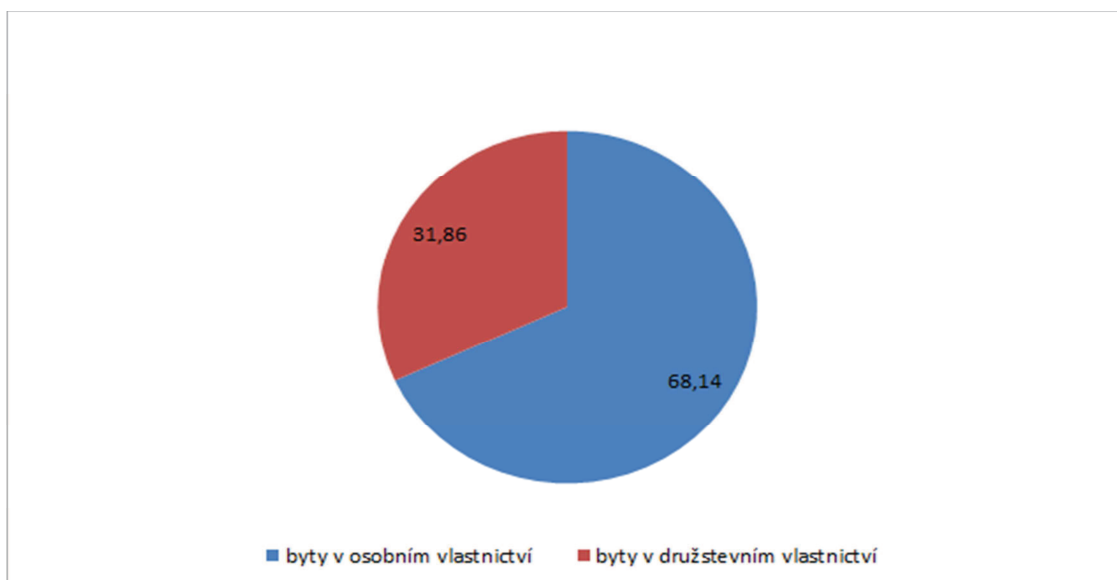
V grafu č. 3 je uvedeno rozdělení bytů podle počtu obytných místností v bytě. Z informací zveřejněných ČSÚ je patrné, že drtivá většina bytů je třípokojových a čtyřpokojových. Poměrně zajímavá je také skutečnost, že v České republice je přibližně stejný počet bytů jednopokojových a bytů pěti a více pokojových.



Graf 3: Byty v bytových domech podle počtu obytných místností

Zdroj: Český statistický úřad (12)

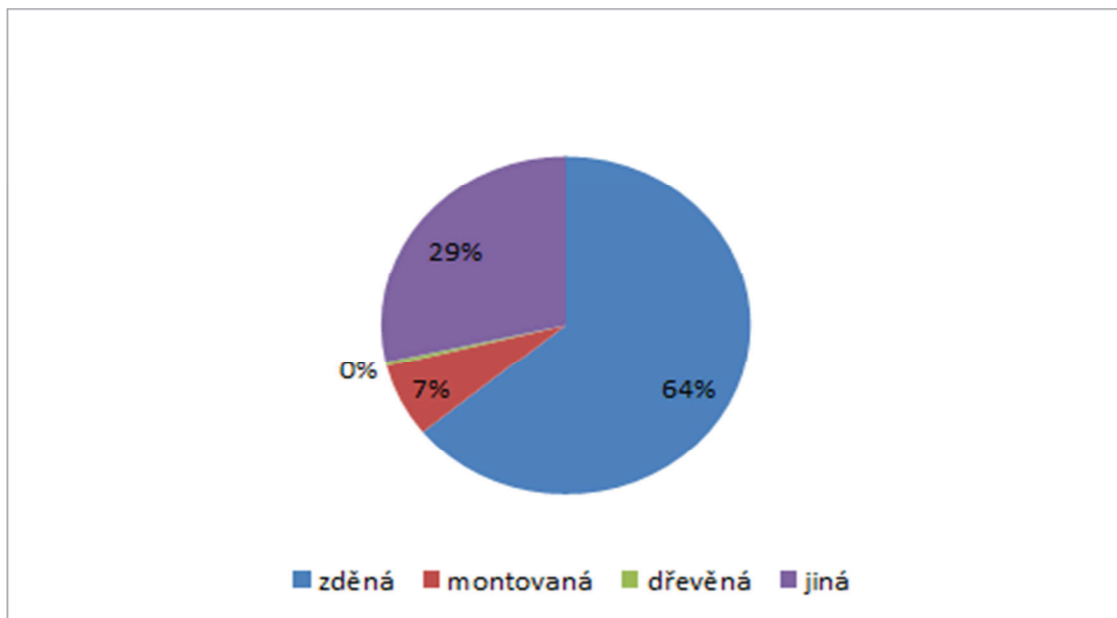
Poměrové srovnání bytů v osobním a družstevním vlastnictví ukazuje, že více než dvojnásobek bytů je v osobním vlastnictví v poměru k bytům v družstevním vlastnictví.



Graf 4: Poměrové srovnání bytů v osobním a družstevním vlastnictví (v %)

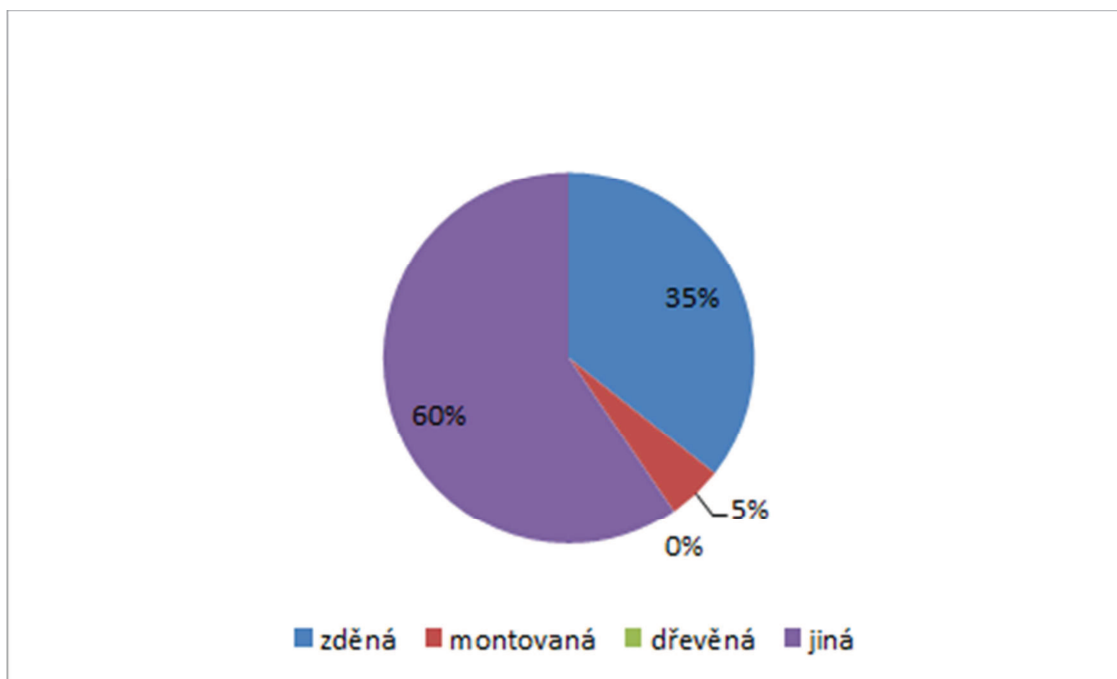
Zdroj: Český statistický úřad (12)

Srovnání bytů dle typů nosných konstrukcí bytových domů dle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem se dělí na zděné (cihly, tvárnice), montované (panely), dřevěné a jiné (ostatní materiály včetně různých kombinací).



Graf 5: Srovnání bytů dle typů nosných konstrukcí bytových domů v Česká republice

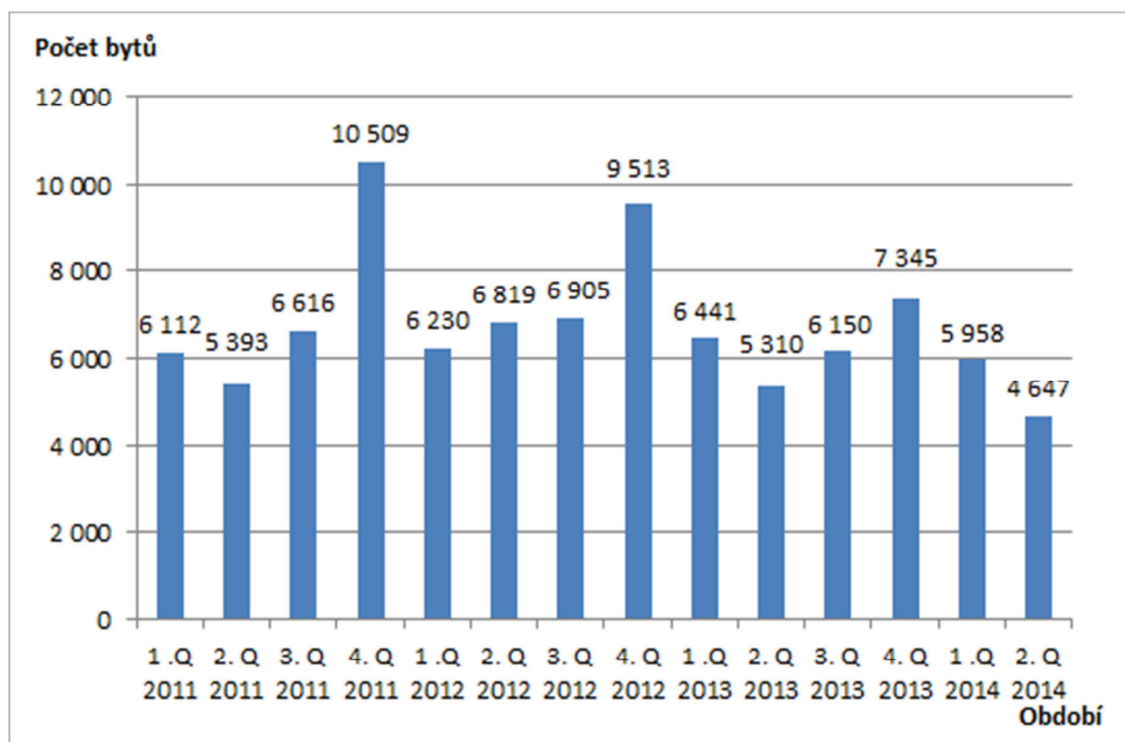
Zdroj: Český statistický úřad (13)



Graf 6: Poměrové srovnání dle typů nosných konstrukcí bytových domů v hlavním městě Praha

Zdroj: Český statistický úřad (13)

Přehled počtu dokončených bytů podle údajů zveřejněných Českým statistickým úřadem v letech 2011 až 2014 je uveden v grafu č. 7. Je zajímavé si povšimnout skutečnosti, že nejvyšší počet dokončených bytů vychází ve sledovaném období vždy na 4. čtvrtletí roku.

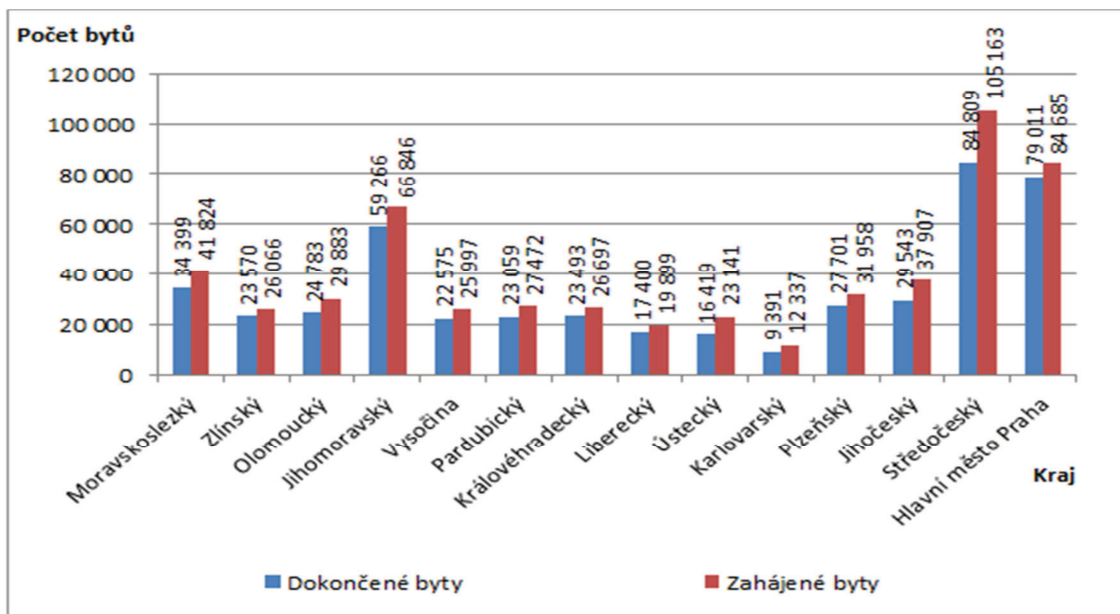


Graf 7: Počet dokončených bytů za období 2012–2014 (čtvrtletně)

Zdroj: Český statistický úřad (11)

Nejvyšší počet zahájených i dokončených bytů ve sledovaném období (tj. od roku 1997 do 2012) je možné pozorovat ve Středočeském kraji, který poměrně těsně následuje kraj Hlavní město Praha a s větší ztrátou také Jihomoravský kraj.

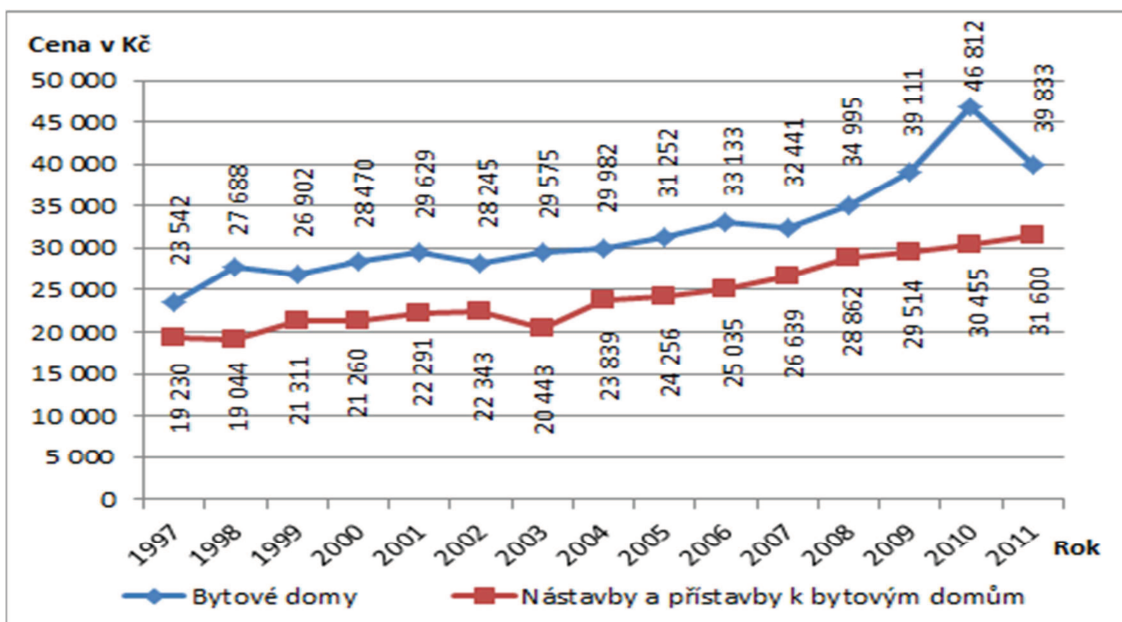
Na opačném konci spektra s nejnižším počtem zahájených a dokončených bytů ve sledovaném období se nachází kraj Karlovarský.



Graf 8: Bytová výstavba v letech 1997-2012 podle krajů

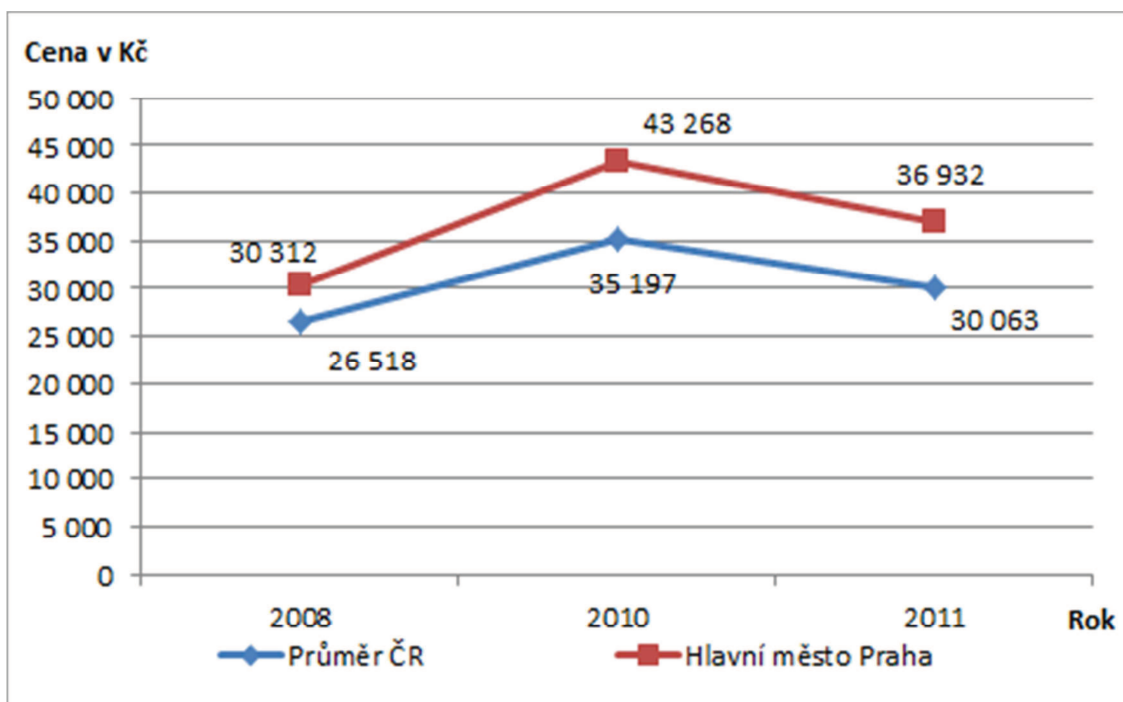
Zdroj: Český statistický úřad (12)

Vývoj průměrné pořizovací ceny za m^2 obytné plochy zaznamenává ve sledovaném období postupný nárůst, přičemž cena v bytových domech zůstává po celé sledované období vyšší než cena za m^2 nástavby či přístavby.



Graf 9: Průměrná pořizovací hodnoty $1 m^2$ obytné plochy v Kč v bytech dokončených v letech 1997-2011 Zdroj: Český statistický úřad (13)

Požizovací cena z m² užité plochy bytů je v hlavním městě České republiky, Praze, ve sledovaném období nad průměrem cen v České republice.



Graf 10: Průměrná hodnota pořizovací ceny 1m² užité plochy bytů dokončených

Zdroj: Český statistický úřad (13)

3. Analýza problému a současné situace

V této kapitole budou blíže představeny možné varianty řešení pořízení bytu, které jsou následně dále podrobně rozebírány na konkrétních případech v rámci návrhové části této diplomové práce.

Během předinvestiční fáze každého investičního projektu musí investor posoudit a následně také vyhodnotit, která z nabízejících se variant řešení je pro něj optimální. Toto rozhodnutí nemusí být vždy zcela jednoznačné, neboť do rozhodovacího procesu každého jednotlivce mohou kromě reálných skutečností (např. výše investičních nákladů na pořízení) zasáhnout také osobní charakteristiky konkrétního investora (např. sympatie ke konkrétnímu řešení, vidina výsledné podoby navrhovaného řešení, prestiž nemovitosti z hlediska „dobré adresy“, občanská vybavenost dané lokality atd.)

Jednotlivé varianty pořízení bytu, které budou řešeny v návrhové části této diplomové práce, jsou následující:

Stávající byt před rekonstrukcí

Jedna z možností pořízení bytu sloužícího pro bydlení je koupě již existujícího bytu, který můžeme (ale samozřejmě také nemusíme) rekonstruovat.

Pro potřeby této práce a možnost srovnání s dalšími navrhovanými variantami, bude uvažováno i s pořizovacími náklady na byt a jeho následnou kompletní rekonstrukcí. Tato kompletní rekonstrukce bude zahrnovat zejména rozsáhlou rekonstrukci jádra (sociálního zařízení), všech rozvodů, opravu podlah, omítek a následných maleb.

Půdní vestavba

Další z možností pořízení bytu pro bydlení je půdní vestavba. Dané řešení má nevýhodu šikmin na obou stranách bytu a tím i omezenějšího prostoru pro obytné místnosti.

Toto řešení není možné použít vždy, jak z důvodu nízké nadezdívky, tak také kvůli sklonu střechy. Existuje také reálné nebezpečí, že se nepodaří vyřídit stavební povolení nutné pro zvýšení nadezdívky z důvodu umístění bytu v historické části měst, kde se tyto nově vznikající byty nejčastěji zřizují. Zároveň je nezbytné

zdůraznit, že konstrukční řešení těchto bytů je většinou spojeno s úpravami krovu, které zahrnují opláštění krovu sádkartonem a vyplnění mezer tepelně izolačním materiálem.

Půdní nástavba

Půdní nástavba je prakticky zvýšení domu o jedno celé patro, kde se většinou nahrazuje šikmá sedlová střecha střešou plochou.

V rámci této varianty bude navržena zděná nástavba. Jak již bylo uvedeno dříve i v tomto případě je nezbytné získat kladné rozhodnutí stavebního úřadu vzhledem k umístění bytu v památkově chráněných částech měst.

Investor

Pro další potřeby zpracování této diplomové práce je nezbytné přiblížit investora, jeho přání a požadavky na pořizovaný byt, které jsou uvedeny dále:

Investor:	občan České republiky,
Trvalé bydliště:	Praha
Velikost bytu:	2+1
Celková plocha (m ²):	minimálně 50 m ²
Maximální cena bytu:	4 000 000,- Kč
Lokalita:	Praha 7
Termín užívání od:	01/2016

4. Vlastní návrhy řešení, přínos návrhů řešení

Všechny varianty, které budou řešeny v návrhové části této diplomové práce, předpokládají kladné vyjádření místně příslušného stavebního úřadu. Riziko zamítnutí stavebního povolení v případě konkrétních variant je bráno v potaz, ale nebude v rámci této diplomové práce nadále bráno do úvahy.

Vzhledem pro potřeby srovnání navrhovaných variant řešení a požadavkům investora byl vybrán bytový domům, který se nachází na ulici Tusarova v Praze 7.

Ve spolupráci s investorem se podařilo zajistit výkresovou dokumentaci 6. NP a konstrukci střechy, nad kterým by bylo možné provést půdní vestavbu či nástavbu. Na základě této skutečnosti nebude dále v rámci této diplomové práce zohledňována lokalita, stav domu a řada dalších jinak specifických informací týkajících se např. použitých materiálů v daném bytovém domě atd.

Z důvodu zhodnocení investic z pohledu investora jsou v této kapitole ve velké míře využívány zejména přílohy č. 9 až 18, které obsahují konstrukční řešení jednotlivých možných variant, a to včetně projektové dokumentace.

V této kapitole jsou rozebírány také jednotlivé položkové rozpočty, které byly zpracovány dle platných cen společnosti RTS, a.s. pro jednotlivé typy konstrukčních řešení. Pro potřeby výpočtu je použit standardní kalkulační vzorec i výše režii a zisku.

Položka pořízení bude do rozpočtu vložena také, jako reálná zjištěná nebo sdělená hodnota, hlavně z důvodu, aby nebyla opomenuta daná investice. Položkové rozpočty pro jednotlivá konstrukční řešení jsou uvedeny v přílohách č. 3 až 5 této diplomové práce.

4.1. Způsob ocenění stávajícího bytu a půdního prostoru

V následující kapitole jsou shrnuty použité způsoby ocenění pořízení stávajícího bytu a půdního prostoru, které byly v rámci této diplomové práce použity.

4.1.1. Ocenění stávajícího bytu

Stávající byt byl oceněn formou znaleckého posudku zpracovaného za pomoci znaleckého softwaru. Cena bytu byla stanovena s ohledem na vybavenost bytu, opotřebení, lokalitu a běžnou cenu v dané lokalitě (viz Příloha č. 1).

4.1.2. Ocenění půdního prostoru

Půdní prostor je možné ocenit jako samostatnou část domu znaleckým posudkem, který je však pouze velmi přibližný. Další možný způsob ocenění půdního prostoru je tzv. porovnávacím způsobem, který ovšem nebylo možné v rámci této diplomové práce využít, neboť realitní kanceláře v současné době nenabízí půdní prostory k prodeji v dané lokalitě.

K ocenění půdního prostoru proto byl použit způsob ocenění developerů, kteří se o výstavbu bytů v dané lokalitě a jejím nejbližším okolí zajímají. Způsob ocenění půdních prostor, který developeri nejčastěji používají, má jisté specifika týkající se velikosti půdy a přesné lokality objektu. Konkrétní parametry pro městskou část Praha 7, se kterými developeri nejčastěji operují, jsou uvedeny v tabulce č. 1.

Plocha půdy	Prováděné činnosti
Půda o ploše cca 200 m²	1. Rekonstrukce střešního pláště
	2. Výměna oken a balkónových dveří v bytových jednotkách
	3. Zateplení celého domu (uliční a dvorní části)
	4. Výtah
Půda o ploše cca 300 m²	5. Výměna oken ve společných prostorech – chodba dvorní fasáda
	6. Oprava společných prostor domu (chodby, schodiště apod.)
	7. Výměna společného rozvodu elektro (silnoproud plus slaboproud), (státní telefon, domovní zvonky a domácí telefon)
	8. Výměna stoupacího potrubí plynu
Půda o ploše cca 400 m²	9. Rekonstrukce a oprava sklepů
	10. Oprava uliční fasády - architektonické prvky

Tabulka 1: Ocenění půdního prostoru dle developerů

Zdroj: Půdní prostory Praha (16)

Na základě těchto parametrů byl zpracován samostatný položkový rozpočet (viz příloha č. 2) na opravu bytového domu, který zahrnuje činnosti (viz tabulka č. 1) pro variantů půdního prostoru do 200 m².

4.2. Varianta A: Pořízení stávajícího bytu

První variantou, která bude v rámci návrhové části této diplomové práce hodnocena, je pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí, a to dle požadavků investora.

V rámci této varianty je nezbytné zohlednit mimo jiné zejména pořizovací cenu bytu, která bude ve srovnání s následujícími variantami podstatně vyšší, neboť se jedná o již existující byt.

Součástí zamýšlené rekonstrukce bytového jádra je odstranění stávajícího bytového jádra, které bude nahrazeno vyzdívkou. Bude kompletně upraveno stávající sociální zařízení a dispozice bytu. Dále pak bude do nákladů na rekonstrukci zahrnuta výměna oken, dveří včetně montáže nových zárubní a stavebních pouzder pro posuvné dveře, výměna všech rozvodů, montáž nových podlah, osekání starých a provedení nových omítek a výmalba celého bytu. Součástí kalkulovaných nákladů jsou také náklady spojené s demolicí stávajícího bytového jádra, a to včetně zajištění odvozu a likvidace odpadu.

4.2.1. Celkové náklady na pořízení a rekonstrukci stávajícího bytu

Náklady spojené s pořízením stávajícího bytu byly získány na základě znaleckého posudku (viz příloha č. 1). Kompletní náklady na rekonstrukci stávajícího bytového jádra jsou detailně uvedeny v položkovém rozpočtu (viz příloha č. 3).

Varianta A	Cena bez DPH	DPH (15%)	Cena včetně DPH
Pořízení stávajícího bytu			2.569.920,- Kč
Rekonstrukce stávajícího bytu	769.502,- Kč	115.425,- Kč	884.927,- Kč
Cena celkem			3.454 847,- Kč

Tabulka 2: Celkové náklady na realizaci varianty A

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 3 je zobrazen souhrnný přehled rekapitulace dílů z položkového rozpočtu (detaily - viz příloha č. 3), a to včetně vymezení celkových nákladů na jednotlivé prováděné činnosti a jejich procentuálního zastoupení na dané akci.

Číslo	Název	Typ dílu			Celkem	%
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV			48 463,45	6
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV			49 971,88	6
62	Úpravy povrchů vnější	HSV			7 478,39	1
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV			47 808,14	6
64	Výplně otvorů	HSV			29 481,00	4
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV			4 720,84	1
96	Bourání konstrukcí	HSV			21 710,48	3
97	Prorážení otvorů	HSV			7 596,56	1
99	Staveništní přesun hmot	HSV			11 921,35	2
711	Izolace proti vodě	PSV			5 702,41	1
712	Živičné krytiny	PSV			2 874,73	0
713	Izolace tepelné	PSV			28 986,93	4
720	Zdravotechnická instalace	PSV			100 000,00	13
730	Ústřední vytápění	PSV			40 000,00	5
766	Konstrukce truhlářské	PSV			70 057,80	9
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV			27 550,01	4
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV			73 721,53	10
781	Obklady keramické	PSV			22 969,02	3
783	Nátěry	PSV			454,02	0
784	Malby	PSV			7 736,32	1
M21	Elektromontáže	MON			50 000,00	6
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU			72 090,46	9
VN	Vedlejší náklady	VN			38 206,28	5
Cena celkem					769 501,60	100

Tabulka 3: Rekapitulace dílů – varianta A

Zdroj: vlastní zpracování

4.2.2. Doba realizace varianty A: pořízení stávajícího bytu

Na základě rozsahu plánované rekonstrukce stávajícího objektu byla celková doba provádění stavebních úprav stanovena na 880 Nh. Podrobnější informace týkající se harmonogramu provádění prací jsou uvedeny v příloze č. 6.

4.2.3. Vyhodnocení varianty A: pořízení stávajícího objektu

Mezi hlavní přínosy pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí se řadí zejména doba provádění, která je ze všech variant vzhledem k úpravě současné bytu nejkratší. Další výhodou je skutečnost, že oproti dalším dvěma variantám, nemusí investor shánět dalšího investora, který by realizoval druhou polovinu nástavby či vestavby vzhledem k zásahům do střešní konstrukce. Zároveň je nutné zdůraznit, že stavební povolení v této variantě není nutné v praxi vyřizovat buď vůbec, nebo jeho vyřízení je podstatně jednodušší oproti ostatním variantám.

Naopak mezi hlavní nevýhody této varianty patří především rozsáhlejší demoliční práce, které je nutné provádět oproti jiným variantám pro potřeby kompletní rekonstrukce bytu. Do hry mohou vstoupit také osobní konflikty s dalšími obyvateli bytového domu, které prováděná rekonstrukce může obtěžovat nadměrným hlukem. Další nevýhodou může být nutnost respektovat již existující dispozici bytu, která se bez negativních následků na jeho funkčnost, mění jen velmi obtížně.

Varianta A, pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí, je pro investora výhodná zejména v případě, že „spěchá“ s nastěhováním do již zrekonstruovaného bytu, neboť realizaci této varianty je možné provést v nejkratší možné době ve srovnání s ostatními variantami.

4.3. Varianta B: Půdní vestavba

Další možností, která je v rámci této diplomové práce řešena, je možnost půdní vestavby. U této varianty je nezbytné zohlednit především kupní cenu půdy (viz příloha č. 2), na které by se vestavba realizovala. Zároveň nesmí být opomenut také praktický dopad využitelnosti tohoto řešení pro potřeby investora.

Na bytovém domě na ulici Tusarova v Praze 7 by bylo nezbytné v rámci realizace této varianty provést úpravu stávajícího krovu, následně jej opláštit sádrokartonem, a to včetně vyplnění mezer tepelně izolačním materiálem. Do kalkulovaných nákladů jsou zahrnuty také náklady na demontáž stávajícího krovu a vytvoření krovu nového.

Následně je nutné provést kompletní výstavbu bytového jádra, instalaci elektro rozvodů, sociálního zařízení, nainstalování veškerých oken a dveří, kompletní provedení obkladů a dlažeb, položení podlah a provedení omítek a výmalby celého bytu.

4.3.1. Celkové náklady na půdní vestavbu

Celkový přehled nákladů spojených s realizací půdní vestavby jsou přehledně vymezeny v tabulce č. 4. Kupní cena půdy, na které by vestavba byla realizována, vychází z položkového rozpočtu zpracovaného dle specifikace obvyklého pořízení půdních prostor v městské části Praha 7 (viz příloha č. 2) a celkové náklady spojené s úpravou půdy dle požadavků investora jsou detailně uvedeny v položkovém rozpočtu (viz příloha č. 4).

Varianta B	Cena bez DPH	DPH (15%)	Cena včetně DPH
Požizovací cena půdy	1.322.733,- Kč	198.410,- Kč	1.521.143,- Kč
Půdní vestavba	1.656.678,- Kč	248.502,- Kč	1.905.180,- Kč
Cena celkem			3.426.323,- Kč

Tabulka 4: Celkové náklady na realizaci varianty B

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulka č. 5 obsahuje rekapitulaci dílů z položkového rozpočtu, které jsou podrobněji vymezeny v rámci přílohy č. 4, včetně procentuálního zastoupení jednotlivých dílů na celkových nákladech.

Číslo	Název	Typ dílu			Celkem	%
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV			163 485,69	10
4	Vodorovné konstrukce	HSV			13 361,78	1
61	Upravy povrchů vnitřní	HSV			18 981,81	1
62	Úpravy povrchů vnější	HSV			3 479,78	0
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV			53 607,77	3
64	Výplně otvorů	HSV			29 481,00	2
94	Lešení a stavební výtahy	HSV			159 317,50	10
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV			5 217,81	0
96	Bourání konstrukcí	HSV			1 323,45	0
97	Prorážení otvorů	HSV			1 574,36	0
99	Staveništní přesun hmot	HSV			48 296,20	3
711	Izolace proti vodě	PSV			7 354,63	0
713	Izolace tepelné	PSV			60 721,71	4
720	Zdravotechnická instalace	PSV			100 000,00	6
730	Ústřední vytápění	PSV			50 000,00	3
762	Konstrukce tesařské	PSV			166 414,07	10
764	Konstrukce klempířské	PSV			46 542,28	3
765	Krytiny tvrdé	PSV			161 041,26	10
766	Konstrukce truhlářské	PSV			122 617,32	7
767	Konstrukce zámečnické	PSV			22 723,13	1
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV			42 430,80	3
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV			50 644,52	3
781	Obklady keramické	PSV			24 343,68	1
783	Nátěry	PSV			473,34	0
784	Malby	PSV			13 265,09	1
M21	Elektromontáže	MON			57 500,00	3
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU			116 293,95	7
VN	Vedlejší náklady	VN			116 184,99	7
Cena celkem					1 656 677,92	100

Tabulka 5: Rekapitulace dílů - varianta B

Zdroj: vlastní zpracování

4.3.2. Doba realizace varianty B: půdní vestavby

Předpokládaná doba realizace půdní vestavby, varianty B, byla stanovena celkově na 2.024 Nh, více v příloze č. 7.

4.3.3. Vyhodnocení varianty B: půdní vestavba

Hlavní výhodou varianty B, půdní vestavby, je především možnost vytvoření dispozice bytu, která bude plně odpovídat potřebám a představám investora. Záleží také na vkusu konkrétního investora, neboť šikminy na obou stranách bytu, které jsou dále uvedeny mezi nevýhody, mohou být pro konkrétního investora zajímavé a dokonce je může i preferovat.

Mezi hlavní nevýhody této varianty se řadí zejména problém šikmin na obou stranách bytu, které mají za následek omezení využití obytných místností. Tuto variantu není možné realizovat vždy, neboť nadezdívka může být nízká či je možné se setkat s nevyhovujícím sklonem střechy na konkrétním objektu. V rámci této práce se ve všech variantách uvažuje kladné vyjádření příslušného stavebního úřadu, ale v praxi vyřízení stavebního povolení (zejména pak v památkově chráněných zónách měst, kde jsou vestavby nejčastěji realizovány), nemusí být vždy zcela jednoduché a může být také hodně časově náročné.

Půdní vestavba je výhodná především kvůli možnosti vlastní dispozice a jako varianta výstavby nové bytové jednotky, může být možností využití stávajícího krovu a tím výrazného zlevnění ceny nového bytu. Půdní prostor je možné udělat pouze ve variantě sádkartonových stěn s izolační výplní, což je poměrně jednoduchá, časově nenáročná a pro vedení instalací velmi vhodná konstrukce (poznámka: jedná se o tzv. suchou výstavbu).

4.4. Varianta C: Půdní nástavba

Tato varianta řeší možnost půdní nástavby, která představuje zvýšení stávajícího bytového domu o celé jedno patro. V rámci této varianty bude nahrazena šikmá sedlová střecha střechou plochou, přičemž bude využita zděná nástavba.

Nedílnou součástí kalkulovaných nákladů jsou také náklady spojené s demontáží stávající šikmé sedlové střechy a vytvořením nové ploché střechy. Dále bude v rámci této varianty do nákladů zahrnuta výstavba bytového jádra a provedení kompletní instalace elektro rozvodů, instalace sociálního zařízení, montáž oken a dveří, provedení obkladů a dlažeb, podlah a provedení omítek a výmalby nově vzniklého bytu.

4.4.1. Celkové náklady na půdní nástavbu

Nedílnou součástí nákladů spojených s variantou C, půdní nástavbou, je koupě stávající půdy. Kupní cena půdních prostor vychází z položkového rozpočtu zpracovaného dle specifikace obvyklého pořízení půdních prostor v hlavním městě Praha (viz příloha č. 2).

Náklady na realizaci zděné půdní nástavby na objektu v ulici Tusarova v Praze 7 jsou souhrnně uvedeny v položkovém rozpočtu, který se nachází v příloze č. 5.

Varianta C	Cena bez DPH	DPH (15%)	Cena včetně DPH
Pořizovací cena půdy	1.322.733,- Kč	198.410,- Kč	1.521.143,- Kč
Půdní nástavba	1.969.583,- Kč	295.437,- Kč	2.265.020,- Kč
Cena celkem			3.786.163,- Kč

Tabulka 6: Celkové náklady na realizaci varianty C

Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce č. 7 je zobrazen souhrnný přehled rekapitulace dílů z položkového rozpočtu (podrobnosti - viz příloha č. 5), a to včetně vymezení jejich procentuálního zastoupení.

Číslo	Název	Typ dílu			Celkem	%
3	Svislé a kompletní konstrukce	HSV			365 741,74	19
4	Vodorovné konstrukce	HSV			29 929,91	2
61	Úpravy povrchů vnitřní	HSV			45 453,94	2
62	Úpravy povrchů vnější	HSV			4 639,70	0
63	Podlahy a podlahové konstrukce	HSV			42 693,61	2
64	Výplně otvorů	HSV			20 501,00	1
94	Lešení a stavební výtahy	HSV			162 518,05	8
95	Dokončovací konstrukce na pozemních stavbách	HSV			17 998,20	1
96	Bourání konstrukcí	HSV			29 860,11	2
97	Prorážení otvorů	HSV			1 314,25	0
99	Staveništní přesun hmot	HSV			72 764,02	4
711	Izolace proti vodě	PSV			5 892,51	0
712	Živičné krytiny	PSV			71 488,63	4
713	Izolace tepelné	PSV			55 992,73	3
720	Zdravotechnická instalace	PSV			100 000,00	5
730	Ústřední vytápění	PSV			50 000,00	3
762	Konstrukce tesařské	PSV			177 662,75	9
764	Konstrukce klempířské	PSV			42 850,26	2
765	Krytiny tvrdé	PSV			13 040,14	1
766	Konstrukce truhlářské	PSV			93 536,20	5
771	Podlahy z dlaždic a obklady	PSV			27 768,57	1
775	Podlahy vlysové a parketové	PSV			72 382,50	4
781	Obklady keramické	PSV			22 775,31	1
783	Nátěry	PSV			236,67	0
784	Malby	PSV			10 205,14	1
M21	Elektromontáže	MON			57 500,00	3
D96	Přesuny suti a vybouraných hmot	PSU			245 345,28	12
VN	Vedlejší náklady	VN			129 491,62	7
Cena celkem					1 969 582,84	100

Tabulka 7: Rekapitulace dílů - varianta C

Zdroj: vlastní zpracování

4.4.2. Doba realizace varianty C: půdní nástavby

S přihlédnutím k předpokládanému rozsahu stavebních prací v případě nástavby byla celková doba realizace této varianty stanovena celkově na 2.647 Nh. Detailní přehled dílčích činností je souhrnně uveden v příloze č. 8.

4.4.3. Vyhodnocení varianty C: půdní nástavba

Jako hlavní výhody půdní nástavby je možné uvést především odstranění šikmin, se kterými by se investor potýkal v případě vestavby. I v této variantě je pro investora výhodné především možnost vytvoření dispozice bytu, která není ničím limitována. Jako jedna z výhod této varianty by se dala považovat mimo jiné také možnost vytvoření tzv. letní terasy na ploché střeše. Letní terasu je možné realizovat pouze u této varianty, ale v dané kalkulaci (ani studii) není s ohledem na možnost srovnání jednotlivých variant zohledněna. Výstavba letní terasy by přitom ale výrazně zvětšila užžitnou plochu bytu a podstatným způsobem by ovlivnila také cenu bytu při jeho následném prodeji v budoucnosti.

Hlavní nevýhody této varianty souvisí především s nutností demontovat stávající střechu a s náklady spojenými s touto demontáží. I zde se může investor dostat do problému se stavebním úřadem v okamžiku vyřizování stavebního povolení.

4.5. Srovnání jednotlivých variant

Pro možnost srovnání jednotlivých variant řešení bylo nezbytné definovat kritéria výběru optimální varianty. Na základě rozhodnutí investora byla definována následující kritéria: užitná plocha výšky nad 2m-m², užitný prostor, doba provádění stavebních prací, doba provádění bouracích prací, soukromí – sousedé nad bytem, možnost terasy, možnost vyhlídkové terasy a cena bytu včetně DPH.

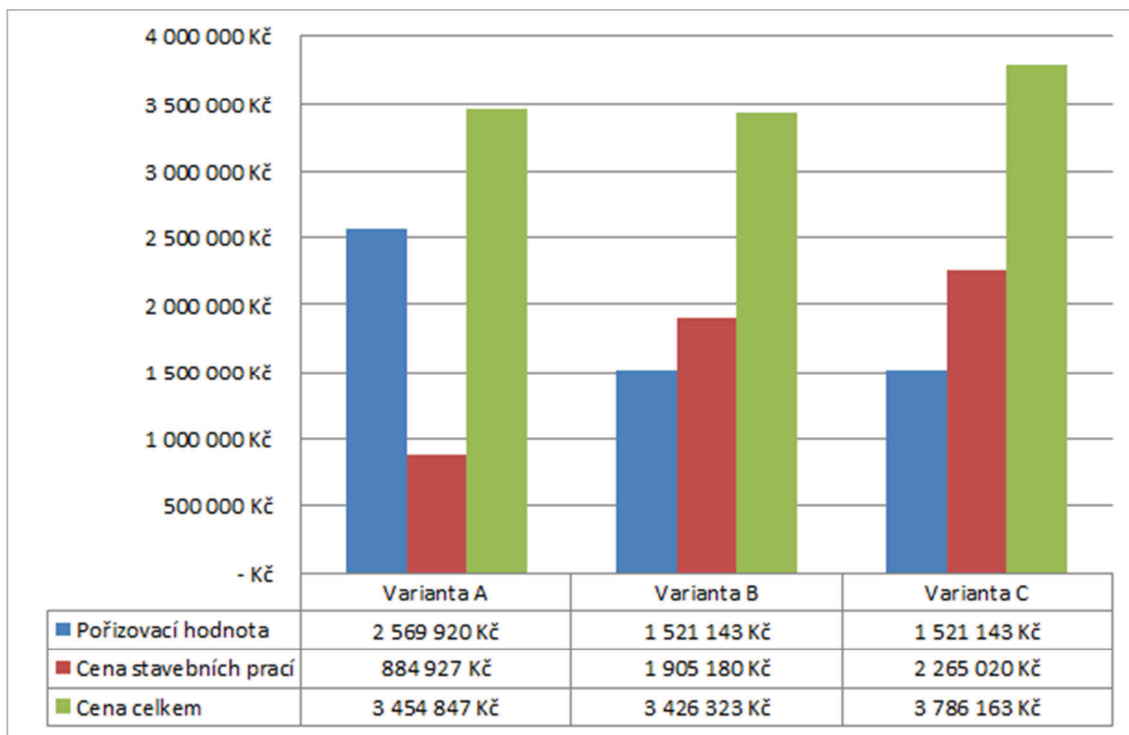
Na základě těchto kritérií se bude investor rozhodovat mezi různými variantami řešení s cílem vybrat optimální variantu, která by nejvíce odpovídala jeho potřebám. Součástí této diplomové práce je tedy doporučení konkrétní investice, a to včetně odůvodnění jejího doporučení pro potřeby investora.

Hodnocená kritéria	A	B	C
Užitná plocha výšky nad 2m - m²	69,42 m ²	53,37 m ²	69,42 m ²
Užitný prostor - m³	180,49 m ³	150,87 m ³	180,49 m ³
Doba provádění stavebních prací	880 Nh	2024 Nh	2647 Nh
Doba provádění bouracích prací	316 Nh	340 Nh	695 Nh
Soukromí - sousedé nad bytem	ANO	NE	NE
Možnost terasy	ANO	NE	ANO
Možnost vyhlídkové terasy	NE	NE	ANO

Tabulka 8: Srovnání možných variant řešení

Zdroj: vlastní zpracování

*(poznámka: * sazba DPH ve výši 15% byla použita na základě § 47 odst. 1 písm. b) zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty); **do lhůty provádění se započítává pouze předpokládaná doba rekonstrukce normy v normohodinách.*



Graf 11: Grafické srovnání cen jednotlivých variant

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě kritérií definovaných investorem budou dále možné varianty řešení vyhodnoceny za pomoci hodnotové analýzy. Nejprve je nutné určit váhu dílčích kritérií dle požadavků investora (viz tabulka č. 9).

Kritéria	Užitná plocha výšky nad 2m - m ²	Užitný prostor (m ³)	Doba provádění stavebních prací (Nh)	Doba provádění bouracích prací (Nh)	Soukromí - sousedé nad bytem	Možnost terasy	Možnost vyhlídkové terasy
Pořadí	1	6	2	7	3	5	4
Hodnota	7	2	6	1	5	3	4
Váha	0,2500	0,0714	0,2143	0,0357	0,1786	0,1071	0,1429

Tabulka 9: Určení váhy kritérií

Zdroj: vlastní zpracování

Varianta	1	2	3	4	5	6	7
Varianta A	10	10	10	10	6	10	5
Varianta B	6	6	7	8	10	6	6
Varianta C	10	10	6	6	10	10	10

Tabulka 10: Obodování variant

Zdroj: vlastní zpracování

(poznámka: 1=užitná plocha výšky nad 2m-m²; 2=užitný prostor; 3=doba provádění stavebních prací; 4=doba provádění bouracích prací; 5=soukromí – sousedé nad bytem; 6=možnost terasy; 7=možnost vyhlídkové terasy)

Varianta	suma B	suma (Vfi*bi)	cena N (Kč)	E=suma (B/N)	E=suma (VB/N)	Pořadí
Varianta A	61	8,5714	3.454.847,- Kč	17,66	2,481	1
Varianta B	49	7,0000	3.426.323,- Kč	14,30	2,043	3
Varianta C	62	9,0000	3.786.163,- Kč	16,38	2,377	2

Tabulka 11: Hodnotová analýza

Zdroj: vlastní zpracování

Na základě kritérií, která předem definoval investor, a výsledků hodnotové analýzy nejlépe vychází varianta A, pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí. Tato varianta investora přijde **celkově na 3.454.847,- Kč**, z čehož cena **pořízení je 2.569.920,- Kč** a **náklady na rekonstrukci jsou ve výši 884.927,- Kč**.

Další významnou výhodou této varianty je také doba realizace, která byla za pomoci normohodin určena celkem na **880 Nh**, jako nejkratší možná z nabízejících se variant. Taktéž doba trvání bouracích prací vychází v této variantě jako nejkratší, a to celkově na 316 Nh., což je důležitý pohled zejména z důvodu dobrých sousedských vztahů. Další kritérium stanovené investorem, užitná plocha výšky nad 2m – m², vychází srovnatelně nejlépe ve variantách A a C, a to celkově na 69,42 m².

Na základě zjištěných skutečností, které jsou diskutovány v jednotlivých variantách výše, investorem předem definovaných kritérií a výsledků hodnotové analýzy je jako optimální varianta doporučena varianta A, pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí.

5. Závěr

Hlavním cílem této diplomové práce bylo zhodnotit možné varianty pořízení bytu z pohledu investora. Na základě předem definovaných cílů této práce byly v návrhové části představeny různé možné varianty řešení pořízení bytu, a to: pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí, pořízení nového bytu formou půdní vestavby či nástavby.

Možné varianty řešení byly, v souladu s cíli této diplomové práce, hodnoceny z více hledisek, včetně zhodnocení výhod a nevýhod konkrétních řešení, které jsou podrobně diskutovány v návrhové části této práce.

Významným přínosem práce je mimo jiné také výkresová dokumentace (viz přílohy č. 9 až 18) a vypracované položkové rozpočty (viz přílohy č. 3 až 5) včetně zpracovaných harmonogramů (viz přílohy č. 6 až 8), které významným způsobem napomohly posoudit výhodnost jednotlivých variant řešení z pohledu investora.

Na základě zjištěných výsledků je investorovi doporučena investice formou pořízení stávajícího bytu s následnou rekonstrukcí, a to z důvodu nižší ceny a výrazně kratší doby provádění stavebních úprav bytu. Hlavní výhodou této varianty je také skutečnost, že není potřeba hledat dalšího investora pro druhou polovinu půdní vestavby/nástavby či vyřizovat zdlouhavé stavební povolení, při kterém mnohdy investor může narazit na různé problémy.

Závěrem je nutné zdůraznit skutečnost, že stanovené cíle této diplomové práce byly naplněny. Konečné rozhodnutí i přes veškerá doporučení spočívá v rukou samotného investora a může být ovlivněno celou řadou faktorů, které byly diskutovány v rámci této práce.

Použitá literatura

- (1) ČESKÁ TECHNICKÁ NORMA. ČSN 73 4301 – *Obytné budovy*. [online]. [citováno 2014-11-06]. Dostupné z: <<http://195.113.227.100/ssstavji/Urban/NORMY/Obytne%20budovy%20CSN%2073%204301.pdf>>
- (2) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba – byty zahájené a dokončené (čtvrtletně)*. [online]. [citováno 2014-11-06]. Dostupné z: <<http://vdb.czso.cz/vdbvo/tabparam.jsp?voa=tabulka&cislotab=BYT1011CU>>
- (3) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba v územích České republiky v letech 1997–2011*. [online]. [citováno 2014-11-16]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/8209-13>>
- (4) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice*. [online]. [citováno 2014-11-06]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/tab/63003B85FC>>
- (5) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Druh vlastníka domu podle SLBD*. [online]. [citováno 2014-11-06]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/rso.nsf/i/druh_vlastnika_domu_dle_slbd>
- (6) ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Obyvatelstvo, doby, byty a domácnosti podle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 – Česká republika*. [online]. [citováno 2014-11-15]. Dostupné z: <<http://www.czso.cz/csu/2013edicniplan.nsf/p/19000-13>>
- (7) DUDA, J.; MATĚJKA, V.; MOKRÝ, J. *Slovník pojmů ve výstavbě: doporučený standard metodická řada DOS M 01.01*. Praha: Informační centrum České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, 2000. 236 s. ISBN 9788086364087.
- (8) KOSTROUNOVÁ, E. *Druhy vlastnictví bytů v ČR*. [online]. [citováno 2014-11-06]. Dostupné z: <<http://editakostrounova.cz/clanky/druhy-vlastnictvi-bytu-v-cr>>
- (9) PŮDNÍ PROSTORY PRAHA. *Financování rekonstrukce za vaši půdu*. [online]. [citováno 2014-12-04]. Dostupné z: <<http://www.pudniprostorypraha.cz>>
- (10) RTS. *Stavební standardy*. [online]. [citováno 2012-11-16]. Dostupné z: <<http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=2&ID=2>>

- (11) SOUKUPOVÁ, K. *Oprava, údržba nebo modernizace? Pozor na špatný základ daně.* [online]. [citováno 2013-02-20]. Dostupné z: <<http://www.podnikatel.cz/clanky/oprava-udrzba-nebo-modernizace/>>
- (12) TICHÁ, A.; MARKOVÁ, L.; PUCHÝŘ, B. *Ceny ve stavebnictví I: Rozpočtování a kalkulace.* 1. vydání. Brno: ÚRS Brno, 1999. 206 s. ISBN 80-200-0791-1.
- (13) TICHÁ, A. a kol. *Rozpočtování a kalkulace ve výstavbě.* 2. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008. 130 s. ISBN 978-80-7204-587-7.
- (14) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
- (15) Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty.
- (16) Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.
- (17) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Seznam použitých zkratk

ČSÚ – Český statistický úřad

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

NP – Nadzemní podlaží

ČR – Česká republika

JKSO – Jednotná klasifikace stavebních objektů

ČSN – Česká technická norma

VAR - Varianta

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj domovního a bytového fondu v letech 1970 – 2011	- 18 -
Graf 2: Vývoj počtu obydlených a neobydlených bytů v letech 1970 – 2011.....	- 19 -
Graf 3: Byty v bytových domech podle počtu obytných místností	- 20 -
Graf 4: Poměrové srovnání bytů v osobním a družstevním vlastnictví (v %).....	- 20 -
Graf 5: Srovnání bytů dle typů nosných konstrukcí bytových domů v Česká republice	- 21 -
Graf 6: Poměrové srovnání dle typů nosných konstrukcí bytových domů v hlavním městě Praha	- 21 -
Graf 7: Počet dokončených bytů za období 2012–2014 (čtvrtletně)	- 22 -
Graf 8: Bytová výstavba v letech 1997-2012 podle krajů	- 23 -
Graf 9: Průměrná pořizovací hodnoty 1 m ² obytné plochy v Kč v bytech dokončených v letech 1997- 2011 Zdroj: Český statistický úřad (13).....	- 23 -
Graf 10: Průměrná hodnota pořizovací ceny 1m ² užitné plochy bytů dokončených.	- 24 -
Graf 11: Grafické srovnání cen jednotlivých variant.....	- 40 -

Seznam tabulek

Tabulka 1: Ocenění půdního prostoru dle developerů.....	- 29 -
Tabulka 2: Celkové náklady na realizaci varianty A.....	- 30 -
Tabulka 3: Rekapitulace dílů – varianta A	- 31 -
Tabulka 4: Celkové náklady na realizaci varianty B	- 33 -
Tabulka 5: Rekapitulace dílů - varianta B	- 34 -
Tabulka 6: Celkové náklady na realizaci varianty C	- 36 -
Tabulka 7: Rekapitulace dílů - varianta C	- 37 -
Tabulka 8: Srovnání možných variant řešení	- 39 -
Tabulka 9: Určení váhy kritérií.....	- 40 -
Tabulka 10: Obodování variant	- 41 -
Tabulka 11: Hodnotová analýza	- 41 -

Seznam příloh

- Příloha č. 1: Znalecký posudek na pořízení stávajícího bytu
- Příloha č. 2: Náklady na pořízení půdy
- Příloha č. 3: Položkový rozpočet pro variantu A
- Příloha č. 4: Položkový rozpočet pro variantu B
- Příloha č. 5: Položkový rozpočet pro variantu C
- Příloha č. 6: Harmonogram pro variantu A
- Příloha č. 7: Harmonogram pro variantu B
- Příloha č. 8: Harmonogram pro variantu C
- Příloha č. 9: Výkresová dokumentace – Skutečný stav – schématický řez domem
- Příloha č. 10: Výkresová dokumentace – Skutečný stav – půdorys 6NP
- Příloha č. 11: Výkresová dokumentace – Skutečný stav – půdní prostor
- Příloha č. 12: Výkresová dokumentace – Skutečný stav – řez 6NP a půdním prostorem
- Příloha č. 13: Výkresová dokumentace – Varianta A – půdorys 6NP
- Příloha č. 14: Výkresová dokumentace – Varianta A – řez 6NP
- Příloha č. 15: Výkresová dokumentace – Varianta B – půdorys 7NP
- Příloha č. 16: Výkresová dokumentace – Varianta B – řez 7NP
- Příloha č. 17: Výkresová dokumentace – Varianta C – půdorys 7NP
- Příloha č. 18: Výkresová dokumentace – Varianta C – řez 7NP