



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ  
NEMOVITOSTÍ**

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

**POSTUP PŘI FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE  
RODINNÉHO DOMU**

PROCEDURE FOR FINANCING THE RENOVATION OF A HOUSE

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE**

AUTHOR

**Bc. Lucie Vepřková**

**VEDOUCÍ PRÁCE**

SUPERVISOR

**Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**

**BRNO 2019**

## Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Lucie Vepřková**  
Studijní program: Soudní inženýrství  
Studijní obor: Realitní inženýrství  
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**  
Akademický rok: 2018/19  
Ústav: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

### Postup při financování rekonstrukce rodinného domu

#### Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Provedení analýzy situace, popis technického stavu rodinného domu, zpracování různých možností financování a výběr nejvhodnější varianty na základě definovaných potřeb investora. Uvedení základních povinností investora. Ocenění rodinného domu v původním a budoucím stavu, výpočet zhodnocení provedenými stavebními pracemi.

#### Cíle diplomové práce:

Zhodnocení rodinného domu provedenou rekonstrukcí. Posouzení postupu a nezbytných kroků při financování rekonstrukce rodinného domu a výběr a zdůvodnění optimálního řešení.

#### Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, první vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2016, 790 p. ISBN 978-80-7204-930- 1.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění k datu odevzdání diplomové práce.

VALACH, J a kol.: Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. 1. vydání, Praha, Ekopress, 2001

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

---

Ing. Milada Komosná, Ph.D.  
vedoucí odboru

---

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

## **Abstrakt**

Diplomová práce se zabývá postupem při financování rekonstrukce rodinného domu. Jedná se o konkrétní situaci, kdy investor je kvůli obecnému nařízení o ochraně osobních údajů smyšlený.

Rekonstruovat se bude rodinný dům z roku 1935. Z důvodu stáří některých konstrukcí se investor rozhodnul pro provedení rozsáhlé rekonstrukce, kterou bude muset financovat pomocí cizích zdrojů. Vybráno bylo financování rekonstrukce hypotečním úvěrem, kde jsou uvedeny možné varianty splacení.

Práce se zaměřuje na ocenění rodinného domu před rekonstrukcí, během rekonstrukce a na ocenění budoucího stavu po rekonstrukci.

Závěrem bude zhodnoceno, jestli provedená rekonstrukce byla pro investora výhodná.

## **Klíčová slova**

Rodinný dům; rekonstrukce; financování; hypoteční úvěr; povinnosti investora

## **Abstract**

The diploma thesis deals with the procedure for financing the reconstruction of the family house. This is a particular situation where the investor is fictional because of the general data protection regulation.

The family house from 1935 will be reconstructed. Due to the age of some constructions, the investor decided to use extensive reconstruction which he will have to finance using foreign sources. It was chosen the financing of reconstruction by the mortgage loan where possible variants of repayment are presented.

The thesis focuses on the valuation of the family house before reconstruction, during the reconstruction and on the valuation of the future after reconstruction.

At the end is presented whether the reconstruction was for the investor beneficial.

## **Keywords**

Family house; reconstruction; financing; mortgage loan; obligations of the investor

### ***Bibliografická citace***

VEPŘKOVÁ, Lucie. *Postup při financování rekonstrukce rodinného domu* [online]. Brno, 2019 [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112425>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Vítězslava Hlavinková Ph.D.

### **Prohlášení**

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Financování rekonstrukce rodinného domu“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních anebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně .....

.....

Podpis autora

### ***Poděkování***

Můj největší dík patří mým nejbližším, a hlavně mé mamince, která mi dodávala sílu a podporu. Dále bych chtěla poděkovat paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D., za její odborné rady a čas, který mi věnovala při zpracování mé diplomové práce.

# OBSAH

|                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------|----|
| OBSAH .....                                                       | 9  |
| 1 ÚVOD .....                                                      | 12 |
| 2 METODIKA .....                                                  | 13 |
| 2.1 Financování .....                                             | 13 |
| 2.2 Rekonstrukce .....                                            | 13 |
| 2.3 Odhad .....                                                   | 13 |
| 2.4 Postup při rekonstrukci .....                                 | 14 |
| 3 ZÁKLADNÍ POJMY .....                                            | 15 |
| 3.1 Nemovitá věc .....                                            | 15 |
| 3.2 Rodinný dům .....                                             | 15 |
| 3.3 Obestavěný prostor .....                                      | 16 |
| 3.4 Zastavěná plocha .....                                        | 16 |
| 3.5 Užitná plocha .....                                           | 16 |
| 3.6 Cena .....                                                    | 17 |
| 3.6.1 Obvyklá cena (tržní cena) .....                             | 17 |
| 3.6.2 Zjištěná cena .....                                         | 17 |
| 3.7 Hodnota .....                                                 | 17 |
| 3.7.1 Tržní hodnota .....                                         | 18 |
| 4 LITERÁRNÍ PŘEHLED .....                                         | 19 |
| 4.1 Metody oceňování nemovitostí .....                            | 19 |
| 4.1.1 Ocenění podle oceňovací vyhlášky – porovnávací metoda ..... | 19 |
| 4.1.2 Nákladová metoda .....                                      | 19 |
| 4.1.3 Metoda porovnávací (tržní porovnání) .....                  | 20 |
| 4.2 Možnosti financování rekonstrukce rodinného domu .....        | 21 |
| 4.2.1 Financování z vlastních zdrojů .....                        | 21 |
| 4.2.2 Financování pomocí hypotečního úvěru .....                  | 21 |
| 4.2.3 Financování pomocí stavebního spoření .....                 | 22 |
| 4.2.4 Půjčky od banky anebo soukromníků .....                     | 22 |
| 4.3 Stavební povolení a ohlášení stavby .....                     | 23 |
| 4.4 Rekonstrukce .....                                            | 24 |
| 5 PŘÍPADOVÁ STUDIE .....                                          | 25 |
| 5.1 Popis lokality – Postřelmov .....                             | 25 |
| 5.2 Popis oceňované nemovitosti .....                             | 27 |



|       |                                                                                |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.2.1 | <i>Informace o nemovitosti</i>                                                 | 27 |
| 5.2.2 | <i>Současný stav rodinného domu</i>                                            | 28 |
| 5.2.3 | <i>Místnosti</i>                                                               | 29 |
| 5.3   | Popis potřebné rekonstrukce                                                    | 31 |
| 5.3.1 | <i>Výměna rozvodů vody a topení</i>                                            | 31 |
| 5.3.2 | <i>Instalace nového tepelného zařízení</i>                                     | 32 |
| 5.3.3 | <i>Zateplení rodinného domu</i>                                                | 32 |
| 5.3.4 | <i>Rekonstrukce koupelny a WC</i>                                              | 35 |
| 5.3.5 | <i>Oprava omítek, podhledy ze sádkartónu</i>                                   | 35 |
| 5.3.6 | <i>Výměna podlah</i>                                                           | 36 |
| 5.3.7 | <i>Výměna oken a dveří</i>                                                     | 36 |
| 5.4   | Potřebné parametry pro financování                                             | 37 |
| 5.4.1 | <i>Analýza financování</i>                                                     | 38 |
| 5.4.2 | <i>Zvolený způsob financování</i>                                              | 41 |
| 5.4.3 | <i>Předčasné splacení hypotečního úvěru</i>                                    | 41 |
| 5.5   | Odhad nemovitosti před rekonstrukcí                                            | 47 |
| 5.5.1 | <i>Ocenění podle cenových předpisů</i>                                         | 47 |
| 5.5.2 | <i>Tržní ocenění – porovnávací metoda</i>                                      | 52 |
| 5.6   | Odhad nemovitosti během rekonstrukce                                           | 56 |
| 5.7   | Odhad nemovitosti po rekonstrukci                                              | 61 |
| 5.7.1 | <i>Ocenění podle cenových předpisů</i>                                         | 61 |
| 5.7.2 | <i>Tržní ocenění – porovnávací metoda</i>                                      | 67 |
| 5.8   | Povinnosti investora                                                           | 72 |
| 5.8.1 | <i>Povinnosti investora v rámci finanční sféry</i>                             | 72 |
| 5.8.2 | <i>Zodpovědnost investora</i>                                                  | 76 |
| 5.8.3 | <i>Povinnosti investora v rámci stavební sféry</i>                             | 79 |
| 5.9   | Zhodnocení financování                                                         | 80 |
| 5.9.1 | <i>Celkové náklady na financování rekonstrukce – splatnost 30 let</i>          | 80 |
| 5.9.2 | <i>Celkové náklady na financování rekonstrukce – předčasné splacení 15 let</i> | 81 |
| 6     | DISKUZE                                                                        | 83 |
| 7     | ZÁVĚR                                                                          | 87 |
|       | SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ                                                        | 88 |
|       | SEZNAM TABULEK                                                                 | 89 |
|       | SEZNAM GRAFŮ                                                                   | 90 |
|       | SEZNAM OBRÁZKŮ                                                                 | 90 |
|       | SEZNAM ZKRATEK                                                                 | 91 |

|                     |    |
|---------------------|----|
| SEZNAM PŘÍLOH ..... | 91 |
|---------------------|----|

# 1 ÚVOD

V dnešní době, kdy bydlení je pro člověka základní lidskou potřebou, je i přesto plno překážek, jak získat svůj domov snů. Mezi hlavní překážky patří financování vlastního bydlení, a to ať už přemýšlíme o novém domě, bytě či koupí a renovaci staršího obydlí. V posledních pár letech se objevil trend stavění nízkoenergetických domů a snižování energetické náročnosti i u domů starších generací za pomoci rekonstrukce. Rekonstrukcí se samozřejmě zvedá i hodnota nemovitosti, ale nabízí se otázka, jestli se rekonstrukcí rodinný dům opravdu zhodnotí.

V dnešní době u starších domů je trendem zateplení a tím i ušetření velkých nákladů. Je pravdou, že tímto se opravdu energetická náročnost budovy sníží, ale je to pro tu budovu dobře? Vývoj jde dopředu a existují stále nové a nové materiály, kdy jejich prodejci říkají, že zrovna ten jejich produkt je ze všech nejlepší. Jak si tedy v tak velkém výběru vybrat?

Když se podíváme na starší vlhké obydlí, které je zateplené například polystyrénem, na domě jsou instalovaná nová okna, která všechno důkladně utěsní a izoluje. Na pohled to vypadá krásně, ale na domě se to může negativně projevit například vznikem plísní. Vždy je důležité hledět i na další aspekty domu a mít na paměti, že co platí pro jeden dům, neznamená, že to tak bude i u druhého. Příkladem může být, že pokud má soused zateplený dům polystyrénem, neznamená to, že je to nejlepší volba i pro jiný dům. Proto se diplomová práce okrajově zabývá rekonstrukcí, kdy například u zateplení si investor vybírá z variant.

Hlavní částí diplomové práce je financování rekonstrukce rodinného domu. Určitě většina lidí už přemýšlela, jak na tak velkou investici získá finance. Samozřejmě, že variant je několik, ale pokud se člověk v této oblasti denně nepohybuje, tak nemusí být jeho rozhodnutí při financování vždy tou nejlepší možností. Vybraná by měla být varianta zohledňující v co největší míře individuální požadavky. V této práci se financování rekonstrukce řešilo podle možností investora.

V případě seriózního rozhodnutí pro investování do rekonstrukce domu je vždy nějaká příčina ať už zvelebení domácnosti, šetření energií, či výdělek v podobě prodeje či pronájmu dané nemovitosti. Jak se ale zjistí, zda daná rekonstrukce má opravdu nějakou hodnotu a rekonstrukce se vyplatí? Jestli není lepší rodinný dům zdemolovat a postavit, nový, lepší. Hodnota domu se zjistí pomocí odhadu nemovitosti. Tato diplomová práce se věnuje odhadu nemovitosti před rekonstrukcí, během rekonstrukce a po rekonstrukci. Samozřejmostí je i vyhodnocení, jestli se rekonstrukce vyplatila a rodinný dům byl o vložený vklad zhodnocen.

## **2 METODIKA**

Diplomová práce byla zpracována v několika zásadních krocích. Prvním z těchto kroků bylo získání potřebných informací, zdrojů a přístupů ke kalkulačkám vybraných bank pro výpočet hypotečního úvěru anebo stavebního spoření. Druhým krokem bylo určení, co vše by se půjčenými penězi rekonstruovalo a podle předběžného rozpočtu a možností investora byla vybrána nejlepší varianta pro financování rekonstrukce rodinného domu. Dalším krokem byly vytvořeny odhady jak před rekonstrukcí, během rekonstrukce a po rekonstrukci. Samozřejmě tyto odhady byly vytvořeny až v závislosti na navazujících krocích. Mezi tyto kroky patří například čerpání úvěru a průběh rekonstrukce.

### **2.1 FINANCOVÁNÍ**

Podle možností investora se vytvořil výběr variant pro financování rekonstrukce rodinného domu. Do tohoto výběru se dostal hypoteční úvěr od dvou bank a to: Komerční banka a.s., která byla vybrána z bank, které mají kamenné pobočky a EQUA bank a.s., kde se jedná o banku, která spadá do označení internetových bank. Třetí možností bylo financování pomocí stavebního spoření od Stavební spořitelny České spořitelny, kdy byl vybrán jejich produkt HypoBuřinka.

### **2.2 REKONSTRUKCE**

Nejzásadnějším krokem je seznámení se s danou nemovitostí a přesným určením, co vše se bude rekonstruovat. Je důležité stanovit o jakou rekonstrukci se bude jednat a kým tato rekonstrukce bude zhotovena. Investor si v tomto případě zvolil celkovou rekonstrukci svépomocí.

### **2.3 ODHAD**

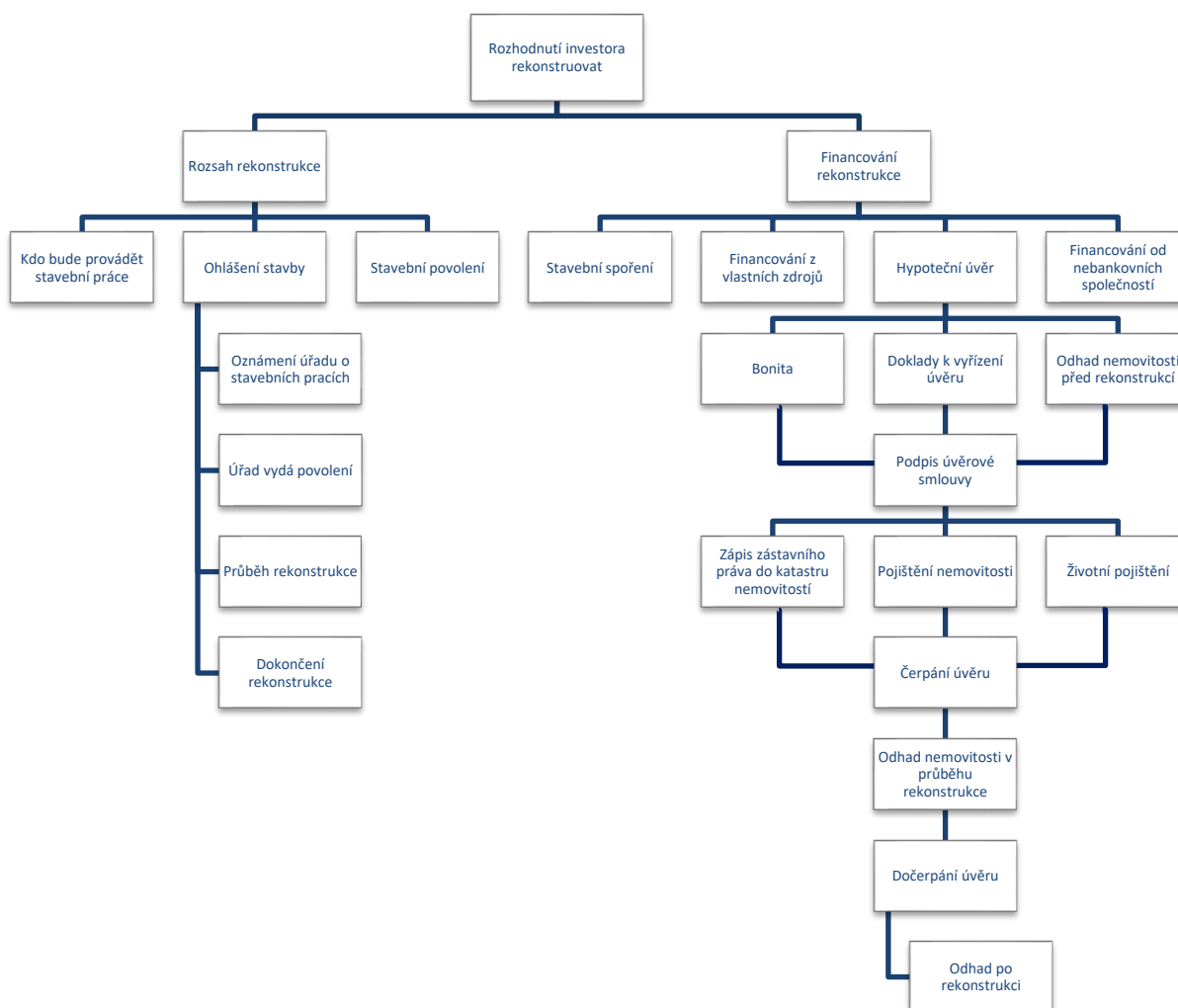
Jelikož se diplomová práce zabývá i zhodnocením rekonstrukcí, je důležité zjistit cenu rodinného domu před rekonstrukcí a po rekonstrukci. Zvoleno bylo ocenění nákladovou a porovnávací metodou. Z důvodu čerpání úvěru musel být vytvořen odhad v průběhu rekonstrukce, kde se stanovil stupeň dokončení stavebních prací nákladovou metodou.

Pro nákladovou metodu bylo stanoveno, jaké konstrukce a vybavení domu byly rekonstruovány. Pro porovnávací metodu byly vytvořeny dvě databáze. První databáze byla vytvořena z rodinných domů, které byly v podobném stavu jako oceňující rodinný dům. Druhá databáze byla vytvořena z rodinných domů, které byly po rekonstrukci.

## 2.4 POSTUP PŘI REKONSTRUKCI

Začátek rekonstrukce začíná u rozhodnutí investora, v jakém rozsahu bude rekonstrukce probíhat (částečná, rozsáhlá, celková) a jak danou rekonstrukci bude investor financovat. V tomto případě se investor rozhodl pro financování rozsáhlé rekonstrukce pomocí hypotečního úvěru. Pro získání hypotečního úvěru je nutné splnit několik věcí jako je bonita investora, dodat potřebné doklady, nechat si odhadnout nemovitou věc, kterou se investor zaručí. Po splnění stanovených podmínek se podepíše úvěrová smlouva a poté je možné začít čerpat úvěr.

U stavebních prací je potřeba se rozhodnout, jestli rekonstrukce bude svépomocí či pomocí subdodavatelů. Po ujasnění si, které konstrukce se budou rekonstruovat, je důležité ohlásit stavebnímu úřadu začátek rekonstrukce. Stavební práce mohou být zahájeny až po kladné odezvě stavebního úřadu.



Graf č. 1 - Postup úkonů při rekonstrukci rodinného domu [vlastní]

## 3 ZÁKLADNÍ POJMY

### 3.1 NEMOVITÁ VĚC

*„Pojem ‚nemovitá věc‘ je používán od 1. ledna 2014, kdy nabyl účinnosti nový občanský zákoník č. 89/2012 Sb. (dále jen ‚NOZ‘).“ [1]*

Dříve byly stavby a pozemky samostatnými věcmi. Tento fakt zneprůjemňoval poskytování hypotečních úvěrů. Když banky poskytují hypoteční úvěry přihlíží, jestli se jedná o nemovitou věc (zdali se jedná o věc, která je součástí pozemku či nikoliv). Posuzují například, jestli přístup k nemovitosti je přes vlastní nebo cizí pozemek.

*„NOZ přijal zásadu, že stavba je součástí pozemku (s některými výjimkami, zejména pokud k datu účinnosti NOZ měly stavba a pozemek odlišného vlastníka):*

*§ 498 - Nemovité a movité věci*

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

### 3.2 RODINNÝ DŮM

Rodinný dům je stavba, která slouží pro bydlení a svým stavebním uspořádáním podléhá požadavkům, které stanoví, že více než jedna polovina podlahové plochy místností a prostorů je určená k bydlení. Rodinný dům nemůže mít více než 3 samostatné byty a nesmí mít více jak 2 nadzemní podlaží. Může mít jedno podzemní podlaží a podkroví.

Podle oceňovací vyhlášky, co nesplňuje výše uvedené parametry, nemůže být označeno pojmem rodinný dům.

### 3.3 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Obestavěný prostor (OP) je vyjádřen v m<sup>3</sup>. OP se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby (Os), vrchní stavby (Ov) a zastřešení (Ot). Obestavěný prostor základů se do obestavěného prostoru nezahrnuje. [2]

$$OP = Os + Ov + Ot \quad (2)$$

Od obestavěného prostoru se odečítají výklenky v obvodových zdech, otvory, lodžie, vsunuté balkóny, verandy, nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m<sup>2</sup>. Do OP se připočítají balkóny a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,5 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1 m. Do OP se nezapočítávají balkóny a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,5 m přes líc zdi, římsy, pilastry, púlsloupy, vikýře s pohledovou plochou do 1,5 m<sup>2</sup> včetně, nadstřešního zdiva, jako jsou atiky, komíny a ventilace. [2]

### 3.4 ZASTAVĚNÁ PLOCHA

Zastavěnou plochou (ZP) je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m<sup>2</sup>, kterou nemovitost zakrývá. V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) je v příloze č.1 definována zastavěná plocha:

*„(1) Zastavěnou plochou území se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.*

*(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*

*(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přizdívky se nezapočítávají.” [3]*

### 3.5 UŽITNÁ PLOCHA

Do užitné plochy jsou započítány veškeré plochy obytné budovy (započítává se plocha uvnitř místností). Do této plochy se započítávají například kuchyňské linky a vestavěné skříně, ale nejsou započítávané konstrukční plochy (např.: stěny, sloupy, komíny atd.). Dále se nezapočítávají průchozí prostory (např. schodišťové šachty, výtahy, eskalátory).

## 3.6 CENA

Cena je peněžitá částka, která je požadovaná, nabízená nebo skutečně zaplacená za zboží nebo službu. Cena je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Cena může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [1]

### 3.6.1 Obvyklá cena (tržní cena)

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, definuje cenu obvyklou jako cenu, která by byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. [3]

### 3.6.2 Zjištěná cena

Cena zjištěná, tedy administrativní či úřední se stanoví dle zákona o oceňování majetku „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.“ [3]

## 3.7 HODNOTA

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomické vyjádření peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se pouze o odhad, nelze hovořit o přesném čísle ale pouze o rozpětí hodnot. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka, zboží nebo služby k datu, kdy se odhad provádí. Je určena řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, tržní hodnota, střední hodnota apod.), vždy každá z nich může být vyjádřena úplně jiným číslem. „Při oceňování je proto důležité vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ [1]



### 3.7.1 Tržní hodnota

Mezinárodní oceňovací standardy IVS (International Valuation Standards), které nejsou pro právní řád ČR závazné, definují cenu obvyklou obdobně. Základem hodnoty je obvyklá hodnota, která je ekvivalentní s tržní hodnotou, jejíž definice je stanovena v normách evropské organizace znalců TEGoVA.

Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by aktivum mělo být k datu ocenění směřeno, a to mezi kupujícím a prodávajícím v transakci samostatných a nezávislých partnerů po náležitém marketingovém období, v níž každá strana jedná informovaně, rozumně a bez donucení. [4]

Tržní hodnota je podle Mezinárodních oceňovacích standardů definována obdobně. „Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směřen k datu ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, ve kterém by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“ [5]

## 4 LITERÁRNÍ PŘEHLED

### 4.1 METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Mezi základní metody oceňování nemovitostí patří metoda: nákladová, porovnávací a výnosová. Diplomová práce se zabývá 2 metodami, a to metodou tržní porovnávací a oceněním podle vyhlášky, kde se jedná o metodu porovnávací podle § 35 a metodu nákladovou.

#### 4.1.1 Ocenění podle oceňovací vyhlášky – porovnávací metoda

Jedná se o nepřímou porovnávací metodu podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., §35, kdy etalonem je zde vyhláška.

Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, vymezených v § 13 odst. 2 a 5, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1 100 m<sup>3</sup> včetně. [2]

##### **Postup:**

Základní cena rodinného domu je zjištěná z oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 24, tabulka č. 1. Tato základní cena je upravená pomocí indexu konstrukce a vybavení I<sub>v</sub>. Kdy každý index konstrukce a vybavení se skládá z několika znaků a každý znak má až pět kvalitativních pásem. Index konstrukce a vybavení je stanoven na základě přiřazení hodnocené nemovitosti do kvalitativního pásma jednotlivých znaků. Takto upravená jednotková cena se ještě vynásobí výměrou RD v m<sup>3</sup> (zjištěnou v souladu s ustanoveními v příloze č. 1) a indexem trhu a indexem polohy.

#### 4.1.2 Nákladová metoda

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. [3]

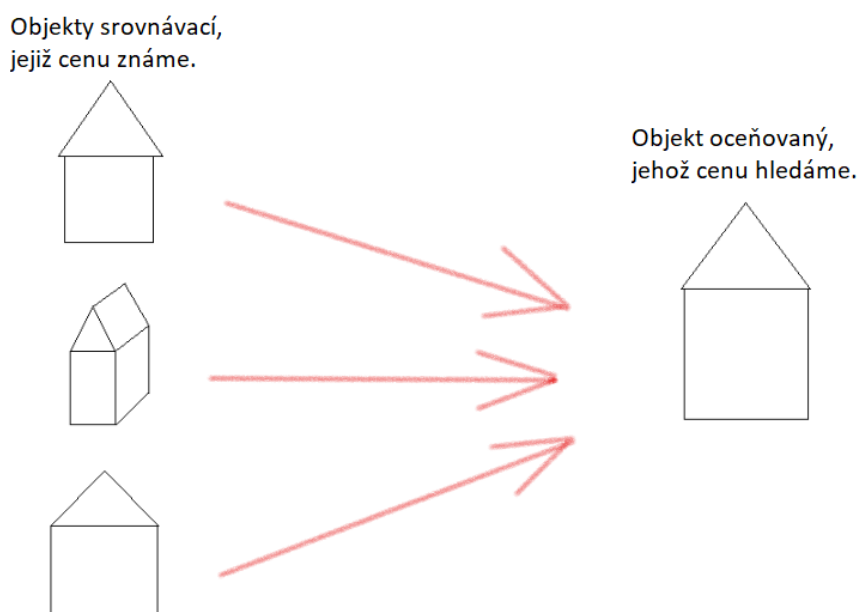
Nákladový způsob ocenění je mimo jiné potřeba podle cenového předpisu použít, pokud je stavba rozestavěná, nebo její obestavěný prostor přesahuje 1 100 m<sup>3</sup>. V případě probíhající rozsáhlejší rekonstrukce je stavba vždy považována za nedokončenou. Základní cena upravená je pak součinem základní ceny a koeficientů vybavení, polohy a změny cen staveb. Koeficient vybavení umožňuje zohlednění různého provedení konstrukcí a vybavení, případně i chybějící konstrukce. Do výpočtu lze začlenit i konstrukci neuvedenou. Rozsah koeficientu vybavení stavby by měl být od 0,80 do 1,20.

Provedení konstrukcí se rozlišuje na konstrukce podstandardní, standardní a nadstandardní. Nákladové ocenění se využívá i u realizace staveb a stavebních úprav, s tím, že se ocení stav k datu ocenění a předpokládaný stav po dokončení stavebních prací a když je toto ocenění vyžádáno.

### 4.1.3 Metoda porovnávací (tržní porovnání)

Porovnávací metoda se používá pro zjištění tržní ceny nemovitosti. Pro výpočet odhadu komparativní metodou je důležité mít zpracovanou databázi obdobných nemovitostí k porovnání. Databáze se většinou sestaví z nemovitostí, u kterých je známá skutečná prodejní cena anebo z nabídkových cen nemovitostí, které se získají například z inzerce.

Zjištěné ceny srovnatelných nemovitostí jsou upravovány v závislosti na odlišnostech od posuzované nemovitosti pomocí koeficientů odlišnosti. Při správné aplikaci odráží aktuální situaci na trhu. Porovnávací metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí.



Obr. č. 1 – Metoda přímého porovnání [vlastní]

## 4.2 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE RODINNÉHO DOMU

### 4.2.1 Financování z vlastních zdrojů

Tato metoda je pro investora 100 % nejlepší možné řešení, bohužel málokterý investor na tento typ financování má volné finanční prostředky. Proto se diplomová práce bude zabývat hlavně financováním rekonstrukce pomocí úvěru a stavebního spoření.

### 4.2.2 Financování pomocí hypotečního úvěru

Hypoteční úvěr je dle § 28 odstavce 3 zákona č. 190/ 2004 Sb., Zákon o dluhopisech, popsán takto: *Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovité věci, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovité věci dozví.* [6]

Od 1.10. 2018 byly zpřísněny požadavky na žadatele o hypoteční úvěr, a to pomocí dvou nových ukazatelů:

**DTI** (debt to income) – celková výše dluhů k vašemu čistému příjmu

- Nově by výše hypotečního úvěru neměla překročit 9 – ti násobek ročního čistého příjmu žadatele o úvěr.

**DSTI** (debt service to income) – podíl splátky dluhu na čistém měsíčním příjmu

- Nově by splátka dluhu neměla překročit 45 % měsíčního čistého příjmu žadatele o úvěr.

#### Úroková sazba

*„Úrokovou sazbu vyjadřujeme v procentech a jedná se o částku, která zvyšuje objem půjčených peněz, které zaplatí dlužník věřiteli (tomu od kterého si půjčil peníze). U finančních institucí (banky, stavební spořitelny, družstevní záložny atd.) se z pravidla jedná o fixní úrokovou sazbu, ale může se i jednat o pohyblivou (Float) sazbu stanovenou odchylkou od referenční úrokové sazby (např. PRIBOR).“ [7]*

*„Nejdůležitějším ukazatelem u všech úvěrů pro spotřebitele je RPSN (roční procentuální sazba nákladů) tzn. částka všech nákladů a poplatků, které zaplatí dlužník poskytovateli úvěru nad rámec splátky navíc.“ [7]*

Platnost úrokové sazby se počítá od data podpisu smlouvy o úvěru nebo od data účinnosti dodatku ke smlouvě o úvěru. Úroková sazba je stanovena jako pevná po dobu platnosti úrokových podmínek stanovených ve smlouvě o úvěru.

### **LTV (Loan to value)**

LTV vyjadřuje poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti. Dříve se poskytovaly hypoteční úvěry do 100 % LTV – to znamená, že pokud by cena nemovitosti byla 2 000 000 Kč, tak žadatel může požádat o hypotéku ve stejné výši.

V dnešní době se LTV poskytuje ve většině bank maximálně do 80 %. Obecně lze říci, že banka se tímto způsobem chrání. V případě, kdy by klient nebyl schopný dostát svým závazkům, musí být banka schopná při prodeji nemovitosti, která byla dána do zástavy, získat zpět zapůjčené finanční prostředky alespoň do výše úvěru.

### **Požadavky na uchazeče**

- Občan ČR starší 18 let, způsobilý k právním úkonům
- Cizí státní příslušník – občan členských států EU s průkazem o povolení k pobytu v ČR (tento průkaz může být jak k přechodnému, tak k trvalému pobytu)
- Cizí státní příslušník, pokud má povolen trvalý pobyt v ČR
- Žadatel, respektive spolužadatel, mohou být až 4 osoby, které představují max. 2 domácnosti, tzn. 1 žadatel a 3 spolužadatelé. Spoludlužníci budou vždy zavázáni společně a nerozdílně, tzn., že v případě nesplnění závazků jedním z dlužníků může plnit kterýkoliv jiný spoludlužník a banka má také právo vyžadovat plnění na kterémkoli z nich. [8]

## **4.2.3 Financování pomocí stavebního spoření**

*„Stavební spoření je účelový druh spoření, při kterém vkladatel dlouhodobě ukládá prostředky u specializované banky. V průběhu spoření může čerpat státní podporu a po jeho skončení získává, při splnění dalších podmínek, nárok na úvěr ze stavebního spoření.“* [9]

*„Stavební spoření je státem dotovaný spořicí produkt, sjednává se na 6 let, státní příspěvek činí 10 % z našeho ročního vkladu (max. 2 000 Kč), jediné spoření na trhu zatížené vysokými poplatky (za sjednání a vedení produktu).“* [10]

## **4.2.4 Půjčky od banky anebo soukromníků**

Rekonstrukci lze financovat i jinými typy půjček a to až už od „soukromníků“, což bývá nejhorší variantou, protože jsou zatížené vyššími úroky a nebo neúčelovou půjčkou od banky.

Pokud se jedná o rekonstrukci v malém rozsahu dá se financovat neúčelovou půjčkou, bohužel u těchto půjček nejsou tak výhodné podmínky a úrokové sazby, jako u půjček účelových.

## 4.3 STAVEBNÍ POVOLENÍ A OHLÁŠENÍ STAVBY

Stavební povolení nebo ohlášení stavby není potřeba podle § 103 odstavce 1 c, d – dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb.:

Stavební povolení ani ohlášení stavebnímu úřadu nevyžadují

c) udržovací práce, jejichž provedení nemůže negativně ovlivnit zdraví osob, požární bezpečnost, stabilitu, vzhled stavby, životní prostředí nebo bezpečnost při užívání a nejde o udržovací práce na stavbě, která je kulturní památkou, [11]

d) stavební úpravy, pokud se jimi nezasahuje do nosných konstrukcí stavby, nemění se vzhled stavby ani způsob užívání stavby, nevyžadují posouzení vlivů na životní prostředí a jejich provedení nemůže negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby a nejde o stavební úpravy stavby, která je kulturní památkou. [11]

Ohlášení stavebnímu úřadu je potřebné, pokud provedení rekonstrukce povede ke změně způsobu užívání (byť části) stavby, aniž by zároveň došlo k zásahům do nosných konstrukcí stavby, změně vzhledu stavby nebo ke vzniku povinnosti zajistit posouzení vlivů na životní prostředí. [11]

Žádost o stavební povolení je pak nevyhnutelná, pokud se rekonstrukcí zasahuje do nosných konstrukcí stavby, mění se vzhled stavby, vyžaduje se posouzení vlivů na životní prostředí nebo provedení rekonstrukce může negativně ovlivnit požární bezpečnost stavby. [11]

Tato diplomová práce se zabývá i rekonstrukcí, kdy při provedených změnách není potřebné ani stavební povolení a ani ohlášení stavby, až na zateplení obvodových stěn s novou fasádou. Tedy zateplení pláště stavby je vždy stavební úpravou, kdy dojde ke změně vzhledu stavby, proto je potřebné ohlášení stavby.

Stavební ohlášení se vyřídí snadno pomocí dopisu, na většině úřadů mají k tomu přizpůsobené formuláře. Ohlášení se doručí stavebnímu úřadu (případně stavebnímu odboru obecního či městského úřadu), kde bude uvedené, že je v plánu provést určitou stavební práci. Stavební úřad má 30 dnů na to, aby sdělil, zda proti provedení práce na ohlášení nemá námitky, popřípadě, zda vyžaduje stavební povolení.

## 4.4 REKONSTRUKCE

Rekonstrukce je obnovovací práce prováděná za účelem uvedení objektu do původního stavu. Rekonstrukce je technologická a konstrukční úprava dosavadního hmotného investičního majetku nebo jeho části, která má obvykle za následek změnu technických parametrů, popřípadě změnu funkce a účelu hmotného investičního majetku. Rekonstrukce je často spojována s modernizací. [12]

Modernizací rozumíme takové úpravy stavby, jimiž se ze zastaralého objektu stává objekt splňující současné požadavky na funkci, vybavení případně vzhled. Týká se především zlepšení technických parametrů vybavenosti objektu výměnou nevyhovujících prvků technického vybavení. [13]

Pojem rekonstrukce a modernizace mají k sobě velmi blízko, tato diplomová práce je hlavně o rekonstrukci rodinného domu, ale do této rekonstrukce zasáhne z malé části i modernizace, například v podobě tepelného čerpadla či při zateplení nové fasády.

Rekonstrukce starších domů je většinou vyhledávanější než výstavba nových domů. Pro mnoho lidí je rekonstrukce domu určitou investicí. Tato investice by se neměla podcenit. Je důležité se správně rozhodnout, jestli daná nemovitost má potenciál pro případné zhodnocení. [14]

Hlavním tématem při rekonstrukcích rodinných domů je v dnešní době snížení energetické náročnosti budov. [15]

Podle britské energetické úspory Trust je u neizolovaných domů 45 % tepelných ztrát přes obvodové zdi, 33 % prostřednictvím jiné zdi, 25 % přes podkroví nebo střešní prostor a 20 % prostřednictvím oken a dveří, což není dobré pro peněženky a ani pro životní prostředí. [16]

V České Republice jsou tepelné ztráty u neizolovaných rodinných domů 50 % tepelných ztrát přes obvodové zdi, 25 % přes střešní prostor a 30 % prostřednictvím oken a dveří.

### ***Rekonstrukce pomocí subdodavatelů***

Rekonstrukce pomocí subdodavatelů je často velmi nákladnou záležitostí, ale mnohdy nevyhnutelnou. Mezi výhody patří odborné provedení práce, smluvně dohodnutý termín vykonané práce, možnost reklamovat provedení výkonu práce. Mezi nevýhody patří vyšší cena za provedenou rekonstrukci.

### ***Rekonstrukce svépomocí***

Rekonstrukce svépomocí je efektivní, pouze za předpokladu, že investor je šikovný a manuálně zručný. Tato rekonstrukce má výhodu v tom, že se omezí hodně finanční náklady, co se ceny za práci týče. Bohužel není jistota, že provedené práce budou 100 % a životnost stavby bude prodloužena o mnoho let. Další nevýhodou je čas. Rekonstrukce provedená svépomocí se časově hodně prodlouží.





Elektrická energie – je rozváděna sítí vysokého a nízkého napětí. Dodavatelem elektřiny jsou společnosti ČEZ Distribuce, a. s., která zajišťuje distribuci elektřiny a ČEZ Prodej, s. r. o., která zajišťuje prodej elektřiny konečným zákazníkům.

Teplo – Teplo je vyráběno pomocí kotlen na ulicích Závořická, Nová, U Mýta. Kotelna i rozvody jsou ve vlastnictví obce. Tedy dodavatelem tepla je přímo obec Postřelmov.

Zemní plyn – je k odběratelům přiváděn soustavou plynovodů. Plynofikováno je celé území obce. Dodavatelem plynu je společnost RWE (Severomoravská plynárenská a.s.).

Telekomunikační služby – zajišťuje Česká telekomunikační infrastruktura a.s., (zkráceně CETIN), Olšanská 2681/6, 130 00 Praha 3.

### **Občanská vybavenost**

Občanská vybavenost je důležitou součástí pro kvalitní život obyvatel. Vesnice Postřelmov má dobrou občanskou vybavenost a v porovnání s okolními vesnicemi se dá říci, že tato občanská vybavenost je na velmi vysoké úrovni.

Škola – V blízkosti centra obce se nachází mateřská školka a základní škola Postřelmov.

Zdravotnictví - V Postřelmově, v blízkosti železniční a autobusové zastávky se nachází zdravotní středisko. V tomto zdravotním středisku je lékárna, rehabilitační centrum a mají zde i své ordinace praktičtí lékaři a zubaři. V centru obce je lékařský dům, kde je v provozu menší lékárna a ordinace dalších lékařů.

Kulturní vyžití – V obci se nachází kulturní dům, ve kterém je knihovna a kino. Kulturní program má ve většině případů na starosti klub AVZO Postřelmov.

Sportovní vyžití – V obci je fotbalové hřiště, velká tělocvična, sokolovna a několik multifunkčních venkovních hřišť.

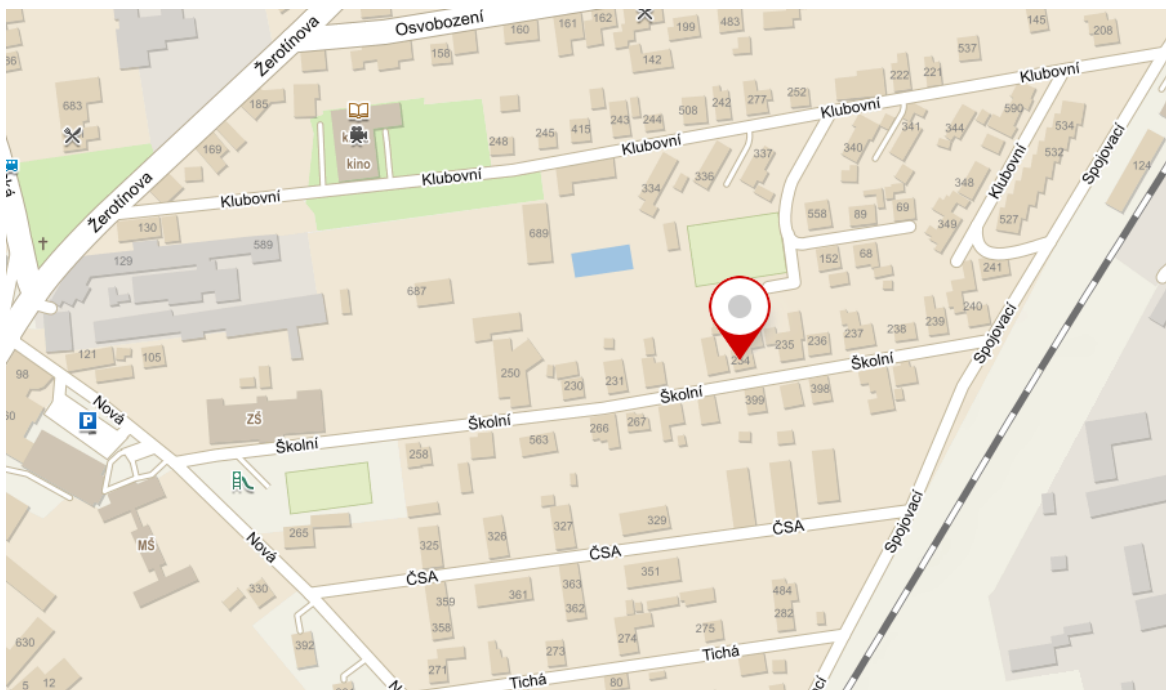
### **Doprava**

Doprava v této obci je velmi dobrá. Obec leží mezi městy Zábřeh na Moravě a Šumperk. Tím je dané i dobré spojení jak autobusové dopravy, kterou zajišťuje ARRIVA MORAVA a.s., a též i železniční doprava, kterou zajišťují České dráhy. Obcí Postřelmov vede silnice první třídy číslo I/44. Tato silnice spojuje města Mohelnice, Jeseník, Mikulovice a pokračuje do Polska.

## 5.2 POPIS OCEŇOVANÉ NEMOVITOSTI

### 5.2.1 Informace o nemovitosti

Předmětná nemovitá věc se nachází na ulici Školní, v blízkosti centra vesnice. Rodinný dům leží v rezidenční lokalitě rodinných domů. V blízkosti nemovitosti se nachází základní škola, mateřská školka, prodejny potravin, autobusové zastávky, vlaková zastávka, zdravotní středisko, kino a kulturní dům.



Obr. č. 3 – Ukázka polohy rodinného domu [18]

Oceňovaná nemovitost je rodinný dům č.p. 234 na pozemku parc. č. 763 k.ú. Postřelmov je v katastru nemovitostí evidována jako objekt k bydlení. Pozemek parc. č. 764 k.ú. Postřelmov o výměře 999 m<sup>2</sup> je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří a k datu ocenění je pozemek zastavěný výše uvedeným rodinným domem. Nemovitá věc je zapsaná na listu vlastnictví (LV) č. 355.

## 5.2.2 Současný stav rodinného domu

Dům je zděný, částečně podsklepený se sedlovou střechou. Má pouze jedno obytné nadzemní podlaží. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází půda. Dispozice domu je 3+1, užitná plocha je 101,5 m<sup>2</sup>, plocha pozemku je 999 m<sup>2</sup>. Základy jsou z betonových pasů. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z pálených cihel. Tloušťka nosných zdí je 450 mm. Svislé nenosné konstrukce jsou zděné z pálených cihel v tloušťce 150 mm.

Stropy jsou dřevěné s rovným podhledem. Střecha je sedlová. K výměně krytiny došlo v roce 2016, kdy krytina střechy je tvořena z lehkého tvarovaného plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Nová fasáda byla vytvořena v roce 1990 od té doby je beze změny. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Konstrukce podlah je tvořena za pomoci dřevěné podlahy a částečně keramické dlažby. Okna jsou zdvojená dřevěná. Vstupní dveře jsou dřevěné se skleněnými výplněmi a jsou v obložkové zárubni. Vnitřní dveře jsou dřevěné v ocelových zárubních.

Rodinný dům je napojený na veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci a na elektřinu. Vytápění RD je pomocí plechových radiátorů připojených na elektrický kotel a krbových kamen. Zdrojem teplé vody je elektrický bojler.



Obr. č. 4 – Rodinný dům [vlastní]

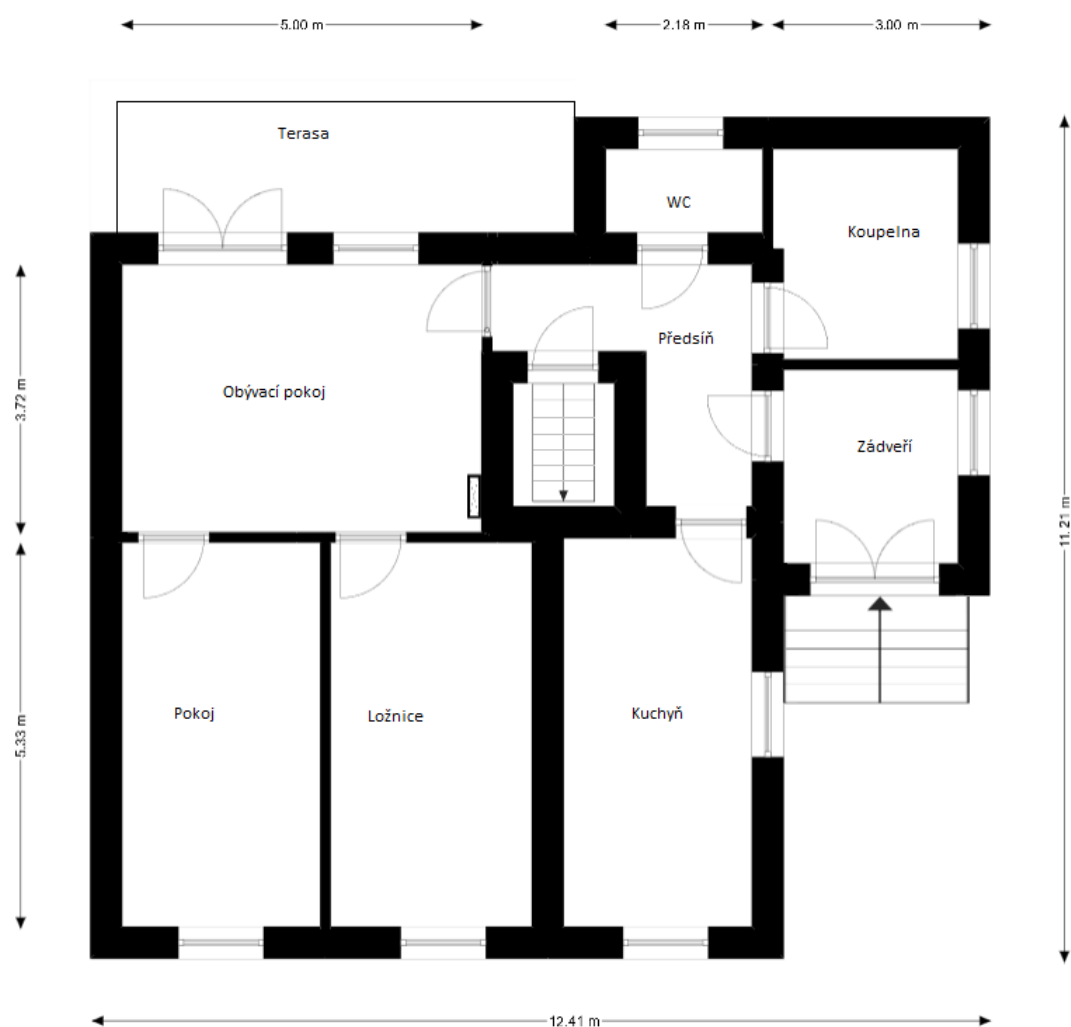
### 5.2.3 Místnosti

Rodinný dům má dispozici 3+1. Tato Dispozice je znázorněna na schématu nemovitosti viz obr. č. 5.

*Tabulka č. 1 – Užitná plocha místností [vlastní]*

| MÍSTNOST             | UŽITNÁ PLOCHA (M <sup>2</sup> ) |
|----------------------|---------------------------------|
| <b>1.PP</b>          |                                 |
| <b>SKLEP</b>         | 8,5                             |
| <b>CELKEM</b>        | <b>8,5</b>                      |
| <b>1.NP</b>          |                                 |
| <b>ZÁDVEŘÍ</b>       | 4,7                             |
| <b>PŘEDSÍŇ</b>       | 9,0                             |
| <b>KOUPELNA</b>      | 6,2                             |
| <b>WC</b>            | 1,9                             |
| <b>LOŽNICE</b>       | 16,6                            |
| <b>POKOJ</b>         | 17,5                            |
| <b>OBÝVACÍ POKOJ</b> | 24,5                            |
| <b>KUCHYNĚ</b>       | 12,6                            |
| <b>CELKEM</b>        | <b>93</b>                       |

Schéma obytného podlaží rodinného domu slouží, pouze pro představu rozložení místností.



Obr. č. 5 – Schéma rodinného domu [vlastní]

## 5.3 POPIS POTŘEBNÉ REKONSTRUKCE

Investor se rozhodl provést rekonstrukci ve větším rozsahu, patrném z **tabulky č. 2**. Podle požadavků klienta se předběžná rekonstrukce pohybuje kolem 1 300 000 Kč včetně DPH.

*Tabulka č. 2 - Předběžný rozpočet stavebních prací [vlastní]*

| POLOŽKA ROZPOČTU                                        | PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE V KČ VČETNĚ DPH |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------|
| VÝMĚNA ROZVODŮ VODY A TOPENÍ                            | 140 000                            |
| INSTALACE NOVÉHO SYSTÉMU VYTÁPĚNÍ –<br>TEPELNÉ ČERPADLO | 340 000                            |
| BEZKONTAKTNÍ ZATEPLENÍ + FASÁDA                         | 200 000                            |
| REKONSTRUKCE KOUPELNY A WC                              | 180 000                            |
| OPRAVA OMÍTEK, PODHLEDY ZE<br>SÁDROKARTÓNU              | 70 000                             |
| VÝMĚNA PODLAH                                           | 100 000                            |
| ZATEPLENÍ PODKROVÍ                                      | 90 000                             |
| VÝMĚNA OKEN A DVEŘÍ                                     | 180 000                            |
| VÝŠE ROZPOČTU CELKEM                                    | <b>1 300 000 Kč</b>                |

### 5.3.1 Výměna rozvodů vody a topení

#### *Rozvod topení*

V domě se dříve používal samotížný systém oběhu vody, který byl napojený na kotel tuhých paliv. Samotížný systém vycházel z rozdílných teplot topné a vratné vody a též výškovým rozdílem mezi kotlem a otopným tělesem. Tedy principem je, že ohřátá voda stoupá vzhůru a vytlačuje studenou vodu, která padá dolů, následně se voda v kotli opět ohřeje a znovu stoupá vzhůru.

Kvůli tomuto systému byly v domě použity kovové rozvody o větších průměrech a těžká otopná tělesa z litiny, kdy kvůli velkému objemu vody systém hůře reagoval. V roce 1980 proběhla změna v rámci výměny kotle na tuhá paliva za elektrokotel a do potrubí otopné soustavy bylo nainstalováno čerpadlo.

Ze systému samotížného se stal systém s nuceným oběhem vody, ale radiátory a silnější potrubí zůstalo nezměněno. Tento stav způsobuje větší spotřebu energie, protože je nutné ohřát větší množství

vody. Z tohoto důvodu proběhne výměna potrubí za menší průměr trubek a výměna radiátorů za novější deskové radiátory.

#### ***Rozvod vody***

Stávající potrubí z pozinku bude vyměněno za nové plastové, z důvodu havarijního stavu rozvodů vody.

### **5.3.2 Instalace nového tepelného zařízení**

Rodinný dům je vytápěn pomocí elektrického kotle, který je využíván od roku 1980. V dnešní době je tento elektrokotel už nedostačující. Slovem nedostačující není myšleno, že by kotel nevytopil rodinný dům, ale náklady na vytopení menšího domku jsou neúnosné. Investor zvažoval více možností, jak vytápět rodinný dům. Jelikož majitel tohoto domu se přes zimu snaží přitápět pomocí krbových kamen, tak jednou z variant byla výměna krbových kamen za kamna s výměníkem – kdy by se tyto kamna napojila na stávající tepelný okruh. Tato varianta je nejspíš nejlevnější variantou, ale však stále pracnou a prašnou dodávkou tepla.

Další variantou byla výměna starého elektrokotle za nový. Oproti dřívější době, jde technika do předu a je velmi pravděpodobné, že při výměně stávajícího elektrokotle za nový, by se spotřeba snížila. Otázkou je, jestli by toto snížení bylo dostačující.

Poslední variantou, kterou investor zvažoval bylo využití tepelného čerpadla. V rámci rekonstrukce bude provedeno i zateplení rodinného domu a výměna oken a díky těmto změnám je adekvátní využít tepelné čerpadlo. Tato varianta je poněkud drahá, ale v dnešní době je pořád možné získat státní dotaci na tento druh vytápění. Investor si vybral tuto variantu vytápění především pro jednoduchost používání a nízké náklady na vytápění, i když počáteční investice do tohoto zařízení je vysoká.

### **5.3.3 Zateplení rodinného domu**

#### ***Zateplení podkroví***

Rodinný dům má obytné pouze 1. NP, kde se nacházejí i schody na půdu. Půdní prostor je veliký a je možné z něj udělat obytný prostor. Zde se řeší otázka, jestli zateplit podlahu anebo střechu. Pokud by investor řešil v budoucnu přestavbu půdy na obytný prostor, je pro něj v tuto chvíli lepší zvolit variantu zateplení střechy.

Další otázkou je jaký vybrat materiál a metodu při zateplení podkroví. Minerální vata, stříkaná pěna, foukaná celulóza, konopí to jsou jedny z nejznámějších materiálů, kterými se realizuje zateplení podkroví.

Investor si vybral pro zateplení minerální vlnu, tato izolace je vyrobená z vláken minerálního původu. Má vynikající technické a tepelné izolační vlastnosti, odpuzuje vodu a lze ji umístit i do prostor s velmi vysokou relativní vlhkostí. Protože je neorganického původu, nenapadají ji plísně, houby a bakterie. Je nehořlavá, zabraňuje rozšíření případného požáru. Nevýhoda se projevuje při její instalaci, kdy je nutné chránit pokožku a dýchací cesty před prachem z minerálních vláken. [19]

### **Zateplení obvodových zdí**

Nová fasáda byla vytvořena v roce 1990. V té době se tolik nehrálo na následné tepelné úniky a samozřejmě u nás nebylo stavebnictví v tomto směru tak rozvinuté, aby dnes používané metody byly proveditelné pro běžného uživatele rodinného domu.

V dnešní době rozeznáváme hlavně dvě nejzákladnější skupiny zateplení obvodových zdí rodinného domu, a to kontaktní zateplení a bezkontaktní zateplení. Ve chvíli, kdy se investor rozhoduje mezi výběrem jedné z těchto variant, je důležité si zjistit určité plusy a mínusy jednotlivých zateplení.

*Tabulka č. 3 - Zhodnocení kontaktního systému zateplení [vlastní]*

| <b>KLADY KONTAKTNÍHO SYSTÉMU</b>                                  | <b>ZÁPORY KONTAKTNÍHO SYSTÉMU</b>                |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| JEHO CENA JE NIŽŠÍ NEŽ U BEZKONTAKTNÍHO SYSTÉMU                   | Nehodí se na stavby se zvýšenou vlhkostí         |
| DAJÍ SE PŘILEPIT I DROBNĚJŠÍ TVAROVÉ PRVKY (ŘÍMSY, PILASTRY ATD.) | Všechny fáze mokré výstavby musí být už ukončené |
| LZE POUŽÍT NA VÍCE ČLENITÉ PLOCHY                                 | Musí být suchý a únosný podklad                  |
| JEDNODUCHOST PROVEDENÍ OPROTI BEZKONTAKTNÍMU SYSTÉMU              | Životnost může být kratší                        |
|                                                                   | Systém nelze demontovat                          |
|                                                                   | Možnost vzniku tepelných mostů                   |



Tabulka č. 4 - Zhodnocení bezkontaktního systému zateplení [vlastní]

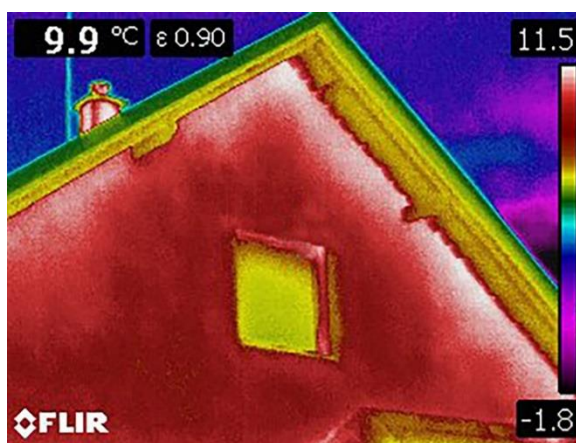
| KLADY BEZKONTAKTNÍHO SYSTÉMU                   | ZÁPORY BEZKONTAKTNÍHO SYSTÉMU            |
|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| HODÍ SE NA STAVBY SE ZVÝŠENOU VLHKOSTÍ         | Cena je vyšší než u kontaktního systému  |
| VNĚJŠÍ FASÁDA MŮŽE BÝT Z JAKÉHOKOLIV MATERIÁLU | Zdlouhavější provedení                   |
| SYSTÉM LZE DEMONTOVAT A ZNOVU POUŽÍT           | Možnost vzniku tepelných mostů           |
| NEZÁLEŽÍ NA STAVU VNĚJŠÍ OMÍTKY                | Složitější aplikace na členitější plochy |
| VÝRAZNÁ ZMĚNA VZHLEDU BUDOVY                   | Výrazná změna vzhledu budovy             |

Největší rozmach je v zateplení kontaktním. Jedná se o nejčastější a dá se říct i levnější variantu. Tato varianta spočívá v tom, že je izolant přilepen na konstrukci a pomocí hmoždinek je přikotven ke stavbě.

Další variantou je bezkontaktní zateplení. Tento systém se hodí díky provětrávané mezeře na domy se s výšenou vlhkostí. Bohužel se to promítne i do ceny. Jedná se vlastně o zavěšenou fasádu na speciálním roštu. V meziprostoru je provětrávací mezera, která má za úkol odvádět nechtěnou vlhkost ze stavební konstrukce. Právě z tohoto důvodu je systém bezkontaktního zateplení vhodný i pro dodatečné zateplování budov, které mají vyšší vnitřní vlhkost. [20]



Obr. č. 6 - Pohled z termokamery [vlastní]



Obr. č. 7 - Snímek z termokamery [vlastní]

Snímek byl pořízen 24. 3. 2019 za podmínek, kdy teplota vzduchu byla 6 °C, vlhkost vzduchu 50 %, emisivita stěny byla nastavena na 0,90 a odstupová vzdálenost 15 metrů. Vnitřní teplota byla 28 °C. Snímek byl provedený termokamerou Flir E 60.

Podle snímku z termokamery je vidět, že obvodovou stěnou vznikají úniky tepla. I z tohoto důvodu je důležité zateplení obvodových stěn provést.

Investor po průzkumu zvolil dražší variantu v podobě bezkontaktního zateplení hlavně z důvodu, že instalaci je možné částečně tvořit svépomocí a jelikož se zde využívá vzduchové mezery, která pomáhá odvádět vlhkost se zdiva. Hlavně kvůli poslednímu důvodu, bylo tohle řešení jasnou volbou.

### 5.3.4 Rekonstrukce koupelny a WC

Největší zásah bude v rekonstrukci otopné a vodovodní soustavy, kdy rozvody vody a topení je položeno pod podlahou koupelny. Bude se muset rozbít podlaha v koupelně, což má za následek nutnost rekonstrukce koupelny.

Nynější vybavení koupelny zahrnovalo umyvadlo, vanu a pračku. K novému vybavení přibude sprchový kout. Na WC se místo nynějšího kombi WC zbuduje závěsný záchod, jinak až na obklady zůstane toaleta stejná.



Obr. č. 8 - Průběžný návrh koupelny [vlastní]



Obr. č. 9 - Průběžný návrh WC [vlastní]

### 5.3.5 Oprava omítek, podhledy ze sádrokartónu

Dům byl postaven v roce 1935 svépomocí, tedy zdi nejsou dokonale rovné a na zdech se už nachází za tu dobu větší nános malby. Když se bude dům rekonstruovat, tak se investor rozhodnul nechat zdi oškrábat až na cihlu, zarovnat a znovu nahodit zdi tzv. hrubou a potom fajnovou – tedy prvně zdrsňenou vrstvou a na této vrstvě vytvořit hladkou omítku.

V koupelně, na WC a v zádveří budou vytvořeny ze sádrokartónu podhledy, které budou vyplněny tepelnou izolací a bude v nich vloženo bodové osvětlení.

### **5.3.6 Výměna podlah**

Z důvodu výměny otopné soustavy, kdy některé trubky se nachází i pod podlahou například v koupelně, WC či ve verandě, bude nutné rozkopat podlahu a nechat vytvořit novou betonovou podlahu na kterou bude podle účelu místnosti i nově položená podlaha.

V koupelně a na WC bude dlažba z keramické dlažby napodobující dřevo. V předsíni bude nově položená plovoucí podlaha. V obývacím pokoji a dvou ložnicích bude položen nový koberec.

### **5.3.7 Výměna oken a dveří**

Rekonstrukce oken byla provedena v roce 1982, kdy původní okna byla vyměněna za zdvojená dřevěná okna. Hlavní vchodové dveře jsou doposud původní z roku 1935, kdy byl postaven rodinný dům. Vchodové dveře jsou vyrobené z masivu, jen během let prošly změnou v podobě barvy nátěru.

Z důvodu úspory energií investor začal řešit výměnu oken a dveří. Okna i dveře budou plastové a 7-mi komorové s trojitým sklem. Vzhledově budou okna i dveře dvojbarevné, kdy z vnější části bude dekór ořechu a z vnitřní části bude bílá barva.

Investor se rozhodl pro plastová okna z důvodu jednoduchosti údržby a též kvůli nižší ceně oproti dřevěným či hliníkovým oknům a dveřím.

## 5.4 POTŘEBNÉ PARAMETRY PRO FINANCOVÁNÍ

Žadatel o půjčku má několik možností při financování rekonstrukce. Jelikož je rekonstrukce velmi nákladný proces, nejčastěji je financována pomocí hypotečního úvěru. [17] Další možností je financování z vlastních zdrojů, financování pomocí úvěru od soukromníků, financování pomocí neúčelové půjčky atd.

Dalším krokem, který záleží na investorovi je, jestli si všechny potřebné kroky pro vyřízení úvěru zařídí sám anebo využije možnosti finančního poradce.

Investor se rozhodl pro využití služeb finančního poradce, který zpracoval několik možností pro financování rekonstrukce. Pro zpracování nabídek pro financování rekonstrukce potřeboval finanční poradce údaje o klientovi (viz **tabulka č. 5**) a samozřejmě i klientovu představu o tom, co se bude financovat a předběžnou částku na kterou se bude brát úvěr. Po tomto sběru informací je finanční poradce schopen vytvořit předběžné nabídky.

Finanční poradce předložil investorovi několik nabídek financování rekonstrukce, kdy se nakonec výběr zúžil na 3 možnosti. První z možností je financování rekonstrukce pomocí hypotečního úvěru u Komerční banky, a.s. Druhá možnost je vyřízení hypotečního úvěru u Equa bank, a.s., a poslední možnost byla čerpání financí pomocí stavební spořicí u České spořitelny pomocí jejich produktu HypoBuřinka.

Po výběru jedné z variant je potřebné dodat určité podklady pro posouzení nároku na hypoteční úvěr. Mezi tyto podklady patří:

- Doklady totožnosti (občanský průkaz + řidičský průkaz)
- Potvrzení o čistých příjmech klienta za období 12 měsíců
- Výpis z bankovního účtu, kde bude uvedena výše přijaté mzdy za poslední 3 měsíce
- Výpis z katastru nemovitostí (některé banky si tento výpis obstarají samy)
- Snímek katastrální mapy, případně geometrický plán
- Položkový rozpočet
- Žádost o úvěr
- Ocenění nemovitosti
- Souhlas s prověřením registru (bankovního i nebankovního) – tento souhlas je většinou součástí žádosti o úvěr

Po realizaci nabídky na hypoteční úvěr má investor možnost si vzít čas na rozmyšlenou, a to po dobu 30 kalendářních dnů. Pokud nedojde k podpisu úvěrové smlouvy do 30 kalendářních dnů od vystavení nabídky, stanoví se nová úroková sazba, která platí pro den podpisu úvěrové smlouvy a přepočítá se nová anuitní splátka. V případě neakceptace ze strany klienta dochází k novému jednání.

## 5.4.1 Analýza financování

### Identifikační údaje klienta

V rámci obecného nařízení o ochraně osobních údajů, jsou tyto údaje smyšlené. V diplomové práci se nachází pojem investor a klient. V obou případech se jedná o stejnou osobu.

Tabulka č. 5 - Identifikační údaje klienta [vlastní]

| INFORMACE O KLIENTOVI      |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| JMÉNO KLIENTA              | Petra Nováková                |
| DATUM NAROZENÍ             | 08.07.1993                    |
| BYDLIŠTĚ                   | Školní 234, Postřelmov 789 69 |
| POČET DĚTÍ                 | 0                             |
| STAV                       | Svobodná                      |
| ČISTÝ MĚSÍČNÍ PŘÍJEM       | 40 000 Kč                     |
| PRACOVNÍ SMLOUVA           | Na dobu neurčitou             |
| PRACOVNÍ POMĚR OD KDY      | 01.01.2016                    |
| DŮVOD ŽÁDOSTI O PŮJČKU     | Rekonstrukce rodinného domu   |
| INFORMACE O ZAMĚSTNAVATELI |                               |
| NÁZEV SPOLEČNOSTI          | Státní společnost, s.r.o.     |
| SÍDLO SPOLEČNOSTI          | Nová 388, Postřelmov 789 69   |
| IČO                        | 23423422                      |



KB

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

Komerční banka, a.s.

se sídlem Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 1360, IČO 45317054

infolinka: 800 521 521 | e-mail: [mojebanka@kb.cz](mailto:mojebanka@kb.cz)

Petra Nováková

Datum narození: 8.7.1993

Vážená paní/Vážený pane,

velice si vážíme Vašeho zájmu o naše produkty. Tato nabídka hypotečního úvěru je vytvořena na základě Vámi sdělených údajů a obsahuje všechny potřebné informace. Nebude-li Vám cokoliv jasné, neváhejte se obrátit na naše specialisty, rádi Vám pomohou.

### Vámi požadované parametry

|                              |              |
|------------------------------|--------------|
| Celková výše úvěru           | 1 300 000 Kč |
| Vlastní prostředky           | 1 200 000 Kč |
| Předpokládaná výše zajištění | 2 500 000 Kč |
| Doba splatnosti úvěru        | 30 let       |
| Doba platnosti úrokové sazby | 5 let        |

### Parametry nabídky

|                                  |                                                                                              |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Druh úvěru                       | spotřebitelský úvěr na bydlení – Hypoteční úvěr                                              |
| Pevná záůjční úroková sazba (ÚS) | 2,89 % p.a.                                                                                  |
| Doba platnosti pevné ÚS          | 5 let                                                                                        |
| Doba trvání úvěru                | 360 měsíců                                                                                   |
| Počet splátek                    | 360                                                                                          |
| Výše anuitní splátky             | 5 414 Kč                                                                                     |
| Zajištění                        | zástavní právo k nemovitosti včetně související pojistné smlouvy k zajišťovaným nemovitostem |
| RPSN*                            | 2,96 %                                                                                       |
| Celková splatná částka*          | 1 948 865,72 Kč                                                                              |
| Poplatky a ceny                  | viz Výňatek ze Sazebníku                                                                     |

\* Výše RPSN a celková splatná částka, mají pouze informativní povahu a vychází z předpokladů uvedených ve Vzorovém příkladu a splátkovém kalendáři. Detailní přehled splátek (počet a výše) je uveden tamtéž.

### Podmínky nabídky

Uvedenou úrokovou sazbu vám garantujeme po dobu 30 kalendářních dnů od data platnosti této nabídky, za předpokladu, že dojde ke splnění všech podmínek a parametrů uvedených v této nabídce.

Hypoteční úvěr Vám poskytneme a jeho konkrétní podmínky nastavíme v závislosti na:

- vámi předložené „Žádosti o poskytnutí hypotečního úvěru“,
- předložení dokumentů vyznačených v „Seznamu dokladů“,
- kladném zhodnocení Vaší schopnosti splácet a
- uzavření příslušné „Smlouvy o hypotečním úvěru“.

Další podmínkou poskytnutí spotřebitelského úvěru je sjednat si u nás běžný účet, ze kterého bude poskytnutý úvěr splácen a zároveň:

## NABÍDKA HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU

- zprostředkovatel doručí tuto garanci e-mailem nebo osobně příslušné pobočce Komerční banky, a.s., která bude úvěr zpracovávat, nejpozději následující kalendářní den ode dne, kdy nabídl úrokovou sazbu uvedenou v této garanci klientovi,
- klient nemá negativní záznam v příslušných úvěrových registrech,
- hodnota nemovitosti určené k zajištění bude odpovídat výši požadovaného úvěru.

Nabídka úrokové sazby hypotečního úvěru je platná k níže uvedenému dni a platí za splnění následujících podmínek:

- směřování Vašich příjmů na u nás vedený bankovní účet,
- sjednání rizikového životního pojištění u Komerční pojišťovny, a.s. (ve výši hypotečního úvěru a na celou dobu splatnosti úvěru).

### Další možné varianty nabídky

| Doba fixace, ÚS / doba splatnosti | 20 let   | 25 let   | 30 let   |
|-----------------------------------|----------|----------|----------|
| 3 roky, 3,09 % p.a.               | 7 291 Kč | 6 240 Kč | 5 554 Kč |
| 5 let, 2,89 % p.a.                | 7 161 Kč | 6 105 Kč | 5 414 Kč |

### Výňatek ze Sazebníku

#### Vyhodnocení rizik spojených s:

|                                                                       |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| bytovou jednotkou / rodinným domem - zrychlené                        | 1 000 Kč                                                            |
| bytovou jednotkou / rodinným domem - standardní                       | 4 500 Kč                                                            |
| ostatními typy nemovitostí                                            | individuálně                                                        |
| vypracováním Zprávy o stavu výstavby a rekonstrukce (Zpráva)          | 1 000 Kč první a třetí Zpráva, 2 900 Kč čtvrtá a každá další Zpráva |
| Čerpání úvěru                                                         | zdarma                                                              |
| Čerpání úvěru na návrh na vklad                                       | 1 500 Kč                                                            |
| Spravování úvěru (měsíčně)                                            | zdarma                                                              |
| Flexibilita úvěru (měsíčně)                                           | 19 Kč                                                               |
| Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v papírové formě (měsíčně)     | 20 Kč                                                               |
| Služba zaslání výpisů z úvěrového účtu v elektronické formě (měsíčně) | zdarma                                                              |
| Vedení běžného účtu, ze kterého je úvěr splácen (měsíčně)             | zdarma                                                              |

### Vzorový příklad a splátkový kalendář

#### Vstupní podmínky pro výpočet vzorového příkladu

- úvěr je čerpán jednorázově ke dni 9.3.2019
- pravidelná splátka je hrazena vždy k 15. dni v měsíci
- první anuitní splátka bude hrazena k 15.4.2019
- úroková sazba je stanovena ve výši 2,89 % p.a.

Do RPSN byly započítány tyto poplatky:

|                                                                          |          |
|--------------------------------------------------------------------------|----------|
| ▪ Návrh na vklad zástavního práva k nemovitostem do katastru nemovitostí | 1 000 Kč |
| ▪ Vedení běžného účtu (měsíčně)                                          | zdarma   |
| ▪ Výpis z úvěrového účtu (měsíčně)                                       | zdarma   |
| ▪ Výpis z běžného účtu (měsíčně)                                         | zdarma   |

Komerční banka, a. s., se sídlem:  
Praha 1, Na Příkopě 33 čp. 969, PSČ 114 07, IČO: 45317054  
ZAPÍSKA V OŘEDKOVÉM KLUSOVÉM REGISTROVÉM SPOLEČNOSTI V PRAZE, OČÚL II, VLOŽKA 106

2/4

DATUM UČINĚNÍ SMLUVY: 30. 01. 2019 NPL\_NABÍDKA.DOCX 9.3.2019 14:11:28

### 5.4.2 Zvolený způsob financování

Po zhlédnutí vytvořených nabídek (nevybrané nabídky jsou přiloženy v příloze diplomové práce) pro financování rekonstrukce rodinného domu byla vybrána varianta financování u Komerční banky, a.s. Mezi hlavní důvody, proč byla vybrána tato možnost byla nejnižší úroková sazba. Tedy investor u Komerční banky míň přeplatí.

Další důvody pro zvolení této varianty jsou i další výhody oproti jiným bankám a to například, že Komerční banka má v blízkosti investora kamennou pobočku, tedy jakékoliv domlouvání a předávání dalších podkladů anebo nutnost podpisů je mnohem jednodušší.

Čerpání financí z úvěru bylo zvolené postupné, a to po dobu 2 let. Po dobu, než se vyčerpá celková suma se splácí pouze úroky. Po vyčerpání celkové částky se už splácí i celkový dluh. U této banky se dá i nedočerpat až 20 % z celkového úvěru (v případě investora se jedná o 260 000 Kč). Tato částka se vrátí bance bez jakýchkoliv sankcí a též se o tuto částku sníží dluh a splátky.

Další věcí, která hovoří pro výběr právě Komerční banky jsou služby, které zařizuje tato banka na své náklady. Mezi tyto služby patří například zařízení odhadu nemovitosti (v případě investora se jedná o ušetření až 6 900 Kč), zajištění dokumentací z Katastrálního úřadu, to vše banka řeší na své náklady.

*Tabulka č. 6 - Klady a zápory hypotečního úvěru u Komerční banky, a.s. [vlastní]*

| KLADY                                        | ZÁPORY                              |
|----------------------------------------------|-------------------------------------|
| NEJLEPŠÍ ÚROKOVÁ SAZBA (Z VYBRANÝCH)         | Nutnost zřízení účtu u KB           |
| KAMENNÁ BANKY (DOMLUVA)                      | Nutnost domicilace                  |
| MOŽNOST OKAMŽITÉHO ČERPÁNÍ ÚVĚRU             | Nutné zřízení pojištění nemovitosti |
| DOHODNUT ODHAD NEMOVITOSTÍ (PLATÍ KB)        |                                     |
| ZAJIŠTĚNÍ DOKUMENTACE Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ |                                     |

### 5.4.3 Předčasné splacení hypotečního úvěru

Hypoteční úvěry se sjednávají na velmi dlouhou dobu. Není jistě příjemné mít na tak dlouhou dobu svoji nemovitost zatíženou zástavním právem a už vůbec ne přemýšlet, co vše si člověk může dovolit, aby měl na splacení úvěru. Pokud je člověk schopný splácet závazky a k tomu si ještě nějakou část financí odkládat bokem, existuje zde možnost předčasného splacení hypotečního úvěru.



Tabulka č. 7 - Hypotéka, předčasné splacení po 15 letech [vlastní]

### Hypotéka s předčasným doplacením - ukázka řešení

|                          |                        |              |                           |                                 |                               |                |                                                     |
|--------------------------|------------------------|--------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------------------------|
| Vlastní kapitál          |                        |              | délka splácení investic   |                                 | 0                             | roků           |                                                     |
| Zajištění nemov.         |                        | 2 500 000 Kč | hypotéka bude splacena za |                                 | 15                            | roků           |                                                     |
| stavební spoření         |                        |              | délka splácení hypotéky   |                                 | 30                            | roků           |                                                     |
| čerpaný úvěr             |                        | 1 300 000 Kč | úroková míra              |                                 | 2,89%                         |                |                                                     |
| potřebný vlastní kapitál |                        |              | daňová skupina            |                                 | 15,0%                         |                |                                                     |
| ROK                      | ANUITA (roční splátka) | ÚMOR         | ÚROK                      | DLUH (nesplacená část hypotéky) | úspora na dani z příjmu ročně | měsíční platba | Tvorba rezervy v podílových fondech od roku 01/2018 |
| 0                        | -                      | -            | -                         | 1 300 000                       | ročně                         |                | 2 500 Kč                                            |
| 1                        | 65 385                 | 27 815       | 37 570                    | 1 272 185                       | 5 636 Kč                      | 5 449 Kč       | 75 256 Kč                                           |
| 2                        | 65 385                 | 28 619       | 36 766                    | 1 243 565                       | 5 515 Kč                      | 5 449 Kč       | 111 740 Kč                                          |
| 3                        | 65 385                 | 29 446       | 35 939                    | 1 214 119                       | 5 391 Kč                      | 5 449 Kč       | 150 814 Kč                                          |
| 4                        | 65 385                 | 30 297       | 35 088                    | 1 183 821                       | 5 263 Kč                      | 5 449 Kč       | 192 663 Kč                                          |
| 5                        | 65 385                 | 31 173       | 34 212                    | 1 152 648                       | 5 132 Kč                      | 5 449 Kč       | 237 482 Kč                                          |
| 6                        | 65 385                 | 32 074       | 33 312                    | 1 120 574                       | 4 997 Kč                      | 5 449 Kč       | 285 484 Kč                                          |
| 7                        | 65 385                 | 33 001       | 32 385                    | 1 087 574                       | 4 858 Kč                      | 5 449 Kč       | 336 894 Kč                                          |
| 8                        | 65 385                 | 33 955       | 31 431                    | 1 053 619                       | 4 715 Kč                      | 5 449 Kč       | 391 954 Kč                                          |
| 9                        | 65 385                 | 34 936       | 30 450                    | 1 018 683                       | 4 567 Kč                      | 5 449 Kč       | 450 924 Kč                                          |
| 10                       | 65 385                 | 35 946       | 29 440                    | 982 738                         | 4 416 Kč                      | 5 449 Kč       | 514 080 Kč                                          |
| 11                       | 65 385                 | 36 984       | 28 401                    | 945 753                         | 4 260 Kč                      | 5 449 Kč       | 581 720 Kč                                          |
| 12                       | 65 385                 | 38 053       | 27 332                    | 907 700                         | 4 100 Kč                      | 5 449 Kč       | 654 163 Kč                                          |
| 13                       | 65 385                 | 39 153       | 26 233                    | 868 547                         | 3 935 Kč                      | 5 449 Kč       | 728 532 Kč                                          |
| 14                       | 65 385                 | 40 284       | 25 101                    | 828 263                         | 3 765 Kč                      | 5 449 Kč       | 803 804 Kč                                          |
| 15                       | 65 385                 | 41 449       | 23 937                    | 786 814                         | 3 591 Kč                      | 5 449 Kč       | 879 718 Kč                                          |
| 16                       | 65 385                 | 42 647       | 22 739                    | 744 168                         | 3 411 Kč                      | 5 449 Kč       | 924 232 Kč                                          |
| 17                       | 65 385                 | 43 879       | 21 506                    | 700 289                         | 3 226 Kč                      | 5 449 Kč       | 966 561 Kč                                          |
| 18                       | 65 385                 | 45 147       | 20 238                    | 655 142                         | 3 036 Kč                      | 5 449 Kč       | 1 005 610 Kč                                        |
| 19                       | 65 385                 | 46 452       | 18 934                    | 608 690                         | 2 840 Kč                      | 5 449 Kč       | 1 041 410 Kč                                        |
| 20                       | 65 385                 | 47 794       | 17 591                    | 560 895                         | 2 639 Kč                      | 5 449 Kč       | 1 072 861 Kč                                        |
| 21                       | 65 385                 | 49 176       | 16 210                    | 511 720                         | 2 431 Kč                      | 5 449 Kč       | 1 100 111 Kč                                        |
| 22                       | 65 385                 | 50 597       | 14 789                    | 461 123                         | 2 218 Kč                      | 5 449 Kč       | 1 122 114 Kč                                        |
| 23                       | 65 385                 | 52 059       | 13 326                    | 409 064                         | 1 999 Kč                      | 5 449 Kč       |                                                     |
| 24                       | 65 385                 | 53 564       | 11 822                    | 355 501                         | 1 773 Kč                      | 5 449 Kč       |                                                     |
| 25                       | 65 385                 | 55 111       | 10 274                    | 300 389                         | 1 541 Kč                      | 5 449 Kč       |                                                     |
| 26                       | 65 385                 | 56 704       | 8 681                     | 243 685                         | 1 302 Kč                      | 5 449 Kč       |                                                     |
| 27                       | 65 385                 | 58 343       | 7 042                     | 185 342                         | 1 056 Kč                      | 5 449 Kč       |                                                     |
| 28                       | 65 385                 | 60 029       | 5 356                     | 125 313                         | 803 Kč                        | 5 449 Kč       |                                                     |
| 29                       | 65 385                 | 61 764       | 3 622                     | 63 549                          | 543 Kč                        | 5 449 Kč       |                                                     |
| 30                       | 65 385                 | 63 549       | 1 837                     | 000                             | 275 Kč                        | 5 449 Kč       |                                                     |
| SUMA                     | 1 961 564              | 1 300 000    | 661 564                   |                                 | 99 235 Kč                     |                |                                                     |

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Za 15 let zaplacení celkem:     | 980 782 Kč      |
| Úspora na daních:               | 70 139 Kč       |
| Na investici zaplacení:         | 450 000 Kč      |
| Daňová úspora z pojistky:       |                 |
| MĚSÍČNÍ PLATBA (bez investice): | 5 449 Kč        |
| Podílové fondy                  | 2 500 Kč        |
| <b>MĚSÍČNÍ PLATBA CELKEM:</b>   | <b>7 949 Kč</b> |

Celkové náklady na hypotéku 1300000 Kč pak jsou :

**1 267 738 Kč**

Úspora proti klasické anuitní splátce úvěru na 15 let:

**304 669 Kč**

Tabulka č. 8 - Splacení hypotéky po 15 letech [vlastní]

## Hypotéka - verze I.

Pro porovnání hypotéka anuitní splátka na

**15 let**

| cena nemovitosti         | 2 500 000 Kč           |           |                         |                                 |                               |                |
|--------------------------|------------------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|
| stavební spoření         | - Kč                   |           | délka splácení hypotéky | 15                              | roků                          |                |
| výše hypotéky            | 1 300 000 Kč           |           | úroková míra            | 2,89%                           |                               |                |
| potřebný vlastní kapitál | 1 200 000 Kč           |           | daňová skupina          | 15,0%                           |                               |                |
| ROK                      | ANUITA (roční splátka) | ÚMOR      | ÚROK                    | DLUH (nesplacená část hypotéky) | úspora na dani z příjmu ročně | měsíční platba |
| 0                        | -                      | -         | -                       | 1 300 000                       | ročně                         |                |
| 1                        | 108 032                | 70 462    | 37 570                  | 1 229 538                       | 5 636 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 2                        | 108 032                | 72 498    | 35 534                  | 1 157 040                       | 5 330 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 3                        | 108 032                | 74 594    | 33 438                  | 1 082 446                       | 5 016 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 4                        | 108 032                | 76 749    | 31 283                  | 1 005 697                       | 4 692 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 5                        | 108 032                | 78 967    | 29 065                  | 926 730                         | 4 360 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 6                        | 108 032                | 81 249    | 26 782                  | 845 480                         | 4 017 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 7                        | 108 032                | 83 598    | 24 434                  | 761 882                         | 3 665 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 8                        | 108 032                | 86 014    | 22 018                  | 675 869                         | 3 303 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 9                        | 108 032                | 88 499    | 19 533                  | 587 370                         | 2 930 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 10                       | 108 032                | 91 057    | 16 975                  | 496 313                         | 2 546 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 11                       | 108 032                | 93 689    | 14 343                  | 402 624                         | 2 152 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 12                       | 108 032                | 96 396    | 11 636                  | 306 228                         | 1 745 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 13                       | 108 032                | 99 182    | 8 850                   | 207 046                         | 1 327 Kč                      | 9 003 Kč       |
| 14                       | 108 032                | 102 048   | 5 984                   | 104 998                         | 898 Kč                        | 9 003 Kč       |
| 15                       | 108 032                | 104 998   | 3 034                   | 000                             | 455 Kč                        | 9 003 Kč       |
| 16                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 17                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 18                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 19                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 20                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 21                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 22                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 23                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 24                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 25                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 26                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 27                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 28                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 29                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| 30                       |                        |           |                         |                                 |                               |                |
| SUMA                     | 1 620 480              | 1 300 000 | 320 480                 |                                 | 48 072 Kč                     |                |

|                   |              |
|-------------------|--------------|
| ZAPLACENO CELKEM: | 1 620 480 Kč |
| ÚSPORA NA DANÍCH: | 48 072 Kč    |
| ČISTÁ PLATBA:     | 1 572 408 Kč |
|                   |              |
| MĚSÍČNÍ PLATBA    | 9 003 Kč     |

Celkové náklady na hypotéku 1300000 Kč pak jsou :

**1 572 408 Kč**

Tabulka č. 9 - Splacení hypotéky po 30 letech [vlastní]

## Hypotéka - verze II.

Pro porovnání hypotéka anuitní splátka na

**30**

**let**

| cena nemovitosti         | 2 500 000 Kč           |                  |                         |                                    |                               |                |
|--------------------------|------------------------|------------------|-------------------------|------------------------------------|-------------------------------|----------------|
| stavební spoření         | - Kč                   |                  | délka splacení hypotéky | <b>30</b>                          | roků                          |                |
| výše hypotéky            | <b>1 300 000 Kč</b>    |                  | úroková míra            | 2,89%                              |                               |                |
| potřebný vlastní kapitál | 1 200 000 Kč           |                  | daňová skupina          | 15,0%                              |                               |                |
| ROK                      | ANUITA (roční splátka) | ÚMOR             | ÚROK                    | DLUH<br>(nesplacená část hypotéky) | úspora na dani z příjmu ročně | měsíční platba |
| 0                        | -                      | -                | -                       | <b>1 300 000</b>                   | ročně                         |                |
| 1                        | 65 385                 | 27 815           | 37 570                  | 1 272 185                          | 5 636 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 2                        | 65 385                 | 28 619           | 36 766                  | 1 243 565                          | 5 515 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 3                        | 65 385                 | 29 446           | 35 939                  | 1 214 119                          | 5 391 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 4                        | 65 385                 | 30 297           | 35 088                  | 1 183 821                          | 5 263 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 5                        | 65 385                 | 31 173           | 34 212                  | 1 152 648                          | 5 132 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 6                        | 65 385                 | 32 074           | 33 312                  | 1 120 574                          | 4 997 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 7                        | 65 385                 | 33 001           | 32 385                  | 1 087 574                          | 4 858 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 8                        | 65 385                 | 33 955           | 31 431                  | 1 053 619                          | 4 715 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 9                        | 65 385                 | 34 936           | 30 450                  | 1 018 683                          | 4 567 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 10                       | 65 385                 | 35 946           | 29 440                  | 982 738                            | 4 416 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 11                       | 65 385                 | 36 984           | 28 401                  | 945 753                            | 4 260 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 12                       | 65 385                 | 38 053           | 27 332                  | 907 700                            | 4 100 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 13                       | 65 385                 | 39 153           | 26 233                  | 868 547                            | 3 935 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 14                       | 65 385                 | 40 284           | 25 101                  | 828 263                            | 3 765 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 15                       | 65 385                 | 41 449           | 23 937                  | 786 814                            | 3 591 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 16                       | 65 385                 | 42 647           | 22 739                  | 744 168                            | 3 411 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 17                       | 65 385                 | 43 879           | 21 506                  | 700 289                            | 3 226 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 18                       | 65 385                 | 45 147           | 20 238                  | 655 142                            | 3 036 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 19                       | 65 385                 | 46 452           | 18 934                  | 608 690                            | 2 840 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 20                       | 65 385                 | 47 794           | 17 591                  | 560 895                            | 2 639 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 21                       | 65 385                 | 49 176           | 16 210                  | 511 720                            | 2 431 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 22                       | 65 385                 | 50 597           | 14 789                  | 461 123                            | 2 218 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 23                       | 65 385                 | 52 059           | 13 326                  | 409 064                            | 1 999 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 24                       | 65 385                 | 53 564           | 11 822                  | 355 501                            | 1 773 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 25                       | 65 385                 | 55 111           | 10 274                  | 300 389                            | 1 541 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 26                       | 65 385                 | 56 704           | 8 681                   | 243 685                            | 1 302 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 27                       | 65 385                 | 58 343           | 7 042                   | 185 342                            | 1 056 Kč                      | 5 449 Kč       |
| 28                       | 65 385                 | 60 029           | 5 356                   | 125 313                            | 803 Kč                        | 5 449 Kč       |
| 29                       | 65 385                 | 61 764           | 3 622                   | 63 549                             | 543 Kč                        | 5 449 Kč       |
| 30                       | 65 385                 | 63 549           | 1 837                   | 000                                | 275 Kč                        | 5 449 Kč       |
| <b>SUMA</b>              | <b>1 961 564</b>       | <b>1 300 000</b> | <b>661 564</b>          |                                    | <b>99 235 Kč</b>              |                |

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| ZAPLACENO CELKEM: | <b>1 961 564 Kč</b> |
| ÚSPORA NA DANÍCH: | 99 235 Kč           |
| ČISTÁ PLATBA:     | <b>1 862 329 Kč</b> |
|                   |                     |
| MĚSÍČNÍ PLATBA    | <b>5 449 Kč</b>     |

Celkové náklady na hypotéku 1300000 Kč pak jsou :

**1 862 329 Kč**

Pokud by si investor zřídil tvorbu rezervy v podílových fondech (např.: CONSEQ) a měsíčně přispíval 2 500 Kč. Celková splátka klienta by činila  $5\,449 + 2\,500 = 7\,949$  Kč/měsíčně. Klient samozřejmě nemusí každý měsíc spořit 2 500 Kč, ale 5 449 Kč musí zaplatit bance vždy. (Splátka ve variantách při předčasném splacení 5 449 Kč se liší od splátky z nabídky od Komerční banky, kde splátka činí 5 414 Kč. Tento rozdíl je dán tím, že **tabulky č. 7 – 9** jsou orientační a též, že úrok se v průběhu hypotéky po skončení době fixace mění.)

Klient začal spořit dříve, než si zřídil úvěr v podobě hypotečního úvěru. Za tu dobu našetřil 75 256 Kč.

Klient si z této rezervy vytváří tzv. „*finanční polštář*“, tedy svoji rezervu, která bance nenáleží, tudíž, kdyby klient onemocněl, přišel o práci a nebo něco jiného může bance z této rezervy posílat splátku na hypotéku. Pak samozřejmě by se klient nezbavil hypotéky po 15 letech, ale například po 20 letech, ale to vůbec nevadí, protože důležitější je, že nepřišel o dům. I z tohoto důvodu je dobré tento fond mít. Samozřejmě je zde možnost, že jakmile by se klient z této špatné situace dostal a byl by schopen dávat více jak 2 500 Kč/měsíčně, je možné pořád hypotéku předčasně splatit za 15 let, jelikož vkládáním vyšší částky, tuto ztrátu dožene.

Pokud by šlo vše ideálně a klient vkládal měsíčně 2 500 Kč do fondu, tak po 15 letech má klient našetřeno 879 719 Kč. Toto je ideální stav, protože se úrok po 5 letech mění (doba za kterou se úrok mění je nastavena podle doby fixace) proto splátka může být po 5 letech vyšší anebo menší. Je možné, že kvůli tomuto nevyjde předčasné splacení po 15 letech, ale po 16 letech.

Jak se bude blížit doba, kdy by chtěl klient úvěr doplatit, je dobré si pohlídat dobu fixace a zafixovat si splátku ne na dalších 5 let, ale třeba na 2 roky či 3 roky, aby mohl bez jakýchkoliv sankcí úvěr doplatit.

Pokud by probíhal ideální stav, tak k 15 roku by klient měl našetřeno ve fondu 879 718 Kč, zbytek úvěru by byl 786 814 Kč a po zaplacení tohoto úvěru by klientovi ještě zbylo 92 904 Kč. Tedy celkově díky tomu, že zaplatil hypotéku dřív, tak ušetřil 304 699 Kč na úroku, proti 30. letému hypotečnímu úvěru. (V částce 304 699 je zahrnutá i rezerva 92 904 Kč.) Bez zahrnuté rezervy 92 904 Kč, činí celková zaplacená částka 1 360 613 Kč.

Podle tabulky č. 8, je patrné, že pokud by hypoteční úvěr byl sjednán místo 30 let pouze na 15 let, tak by splátka úvěru vystoupala na 9 003 Kč, což je o 1 054 Kč více, než kdyby klient postupoval podle prvního příkladu uvedeném v **tabulce č. 7**. Celkově by klient zaplatil za 15-ti letý úvěr bez spoření do fondu 1 572 408 Kč.

Pokud by se nepočítalo s tím, že se úvěr předčasně splatí a bude klient měsíčně odvádět 5 449 Kč po dobu 30 let, tak celkové náklady na zaplacení hypotečního úvěru jsou 1 862 329 Kč.

Tabulka č. 10 - Srovnání splacení hypotečního úvěru [vlastní]

| TYP SPLACENÍ                                      | 15 LET +<br>SPOŘENÍ | 15 LET       | 30 LET       |
|---------------------------------------------------|---------------------|--------------|--------------|
| <b>CELKOVÉ NÁKLADY NA<br/>HYPOTEČNÍ ÚVĚR (KČ)</b> | 1 267 738 Kč        | 1 572 408 Kč | 1 862 329 Kč |

Dle **tabulky č. 10** je patrné, že rozdíly při různém splacení hypotečního úvěru jsou markantní. Pokud by klient splatil hypoteční úvěr až po 30-ti letech, tak by přeplatil 562 329 Kč. Po 15-ti letech by přeplatil 272 408 Kč. Pokud by si opravdu šetřil bokem a řešil splacení hypotečního úvěru pomocí předčasného splacení, tak by náklady činily 1 267 738 Kč. V této částce, jsou samozřejmě započítané už i rezervy, které se vytvořily pomocí spoření do podílových fondů. Kdyby se tato částka nezapočítala, tak by náklady činily 1 360 613 Kč.

## 5.5 ODHAD NEMOVITOSTI PŘED REKONSTRUKCÍ

Každý žadatel o hypotéku musí vedle potvrzení své bonity potvrdit příslušnými doklady i zástavu nemovitosti. Mezi tyto doklady patří i odhad hodnoty zastavované nemovitosti. [21]

Každý bankovní ústav má předem stanovený seznam odhadců zástav, z nichž si může klient vybírat. Žadatel o úvěr pak musí požádat o vyhotovení odhadu u smluvního odhadce banky, který působí v regionu, kde se nachází oceňovaná nemovitost. [21]

### 5.5.1 Ocenění podle cenových předpisů

#### Nákladové ocenění

Výpočet ocenění nemovitosti je rozděleno do 4 tabulek, pro větší přehlednost. První tabulka obsahuje základní informace, získané z vyhlášky č. 441/2013 Sb. a základní výpočty jako je index trhu či index polohy.

Tabulka č. 11 - První část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní]

| Výpočet ceny rodinného domu                                                  |                                   | Ocenění podle § 10, 11 a 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 443/2016 Sb. |                   |       |          |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|----------|
| Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)                       |                                   |                                                                             |                   |       |          |
| Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11                                           | typ                               | A                                                                           | Kč/m <sup>3</sup> | CZ-CC | 111      |
| Základní cena                                                                | dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky | ZC                                                                          | Kč/m <sup>3</sup> |       | 2 290,00 |
| Koeficient podle využití podkroví                                            |                                   | Kpod                                                                        | -                 |       | 1,00     |
| Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví              |                                   | ZC pod                                                                      | Kč/m <sup>3</sup> |       | 2 290,00 |
| Obestavěný prostor objektu                                                   |                                   | Pmj                                                                         | m <sup>3</sup>    |       | 525,00   |
| Koeficient polohový                                                          | (příloha č. 20 vyhlášky)          | K <sub>5</sub>                                                              | -                 |       | 0,90     |
| Koeficient změny cen staveb                                                  | (příloha č. 41 vyhlášky)          | K <sub>i</sub>                                                              | -                 |       | 2,194    |
| Index trhu                                                                   | (příloha č. 3 vyhlášky)           | IT                                                                          | -                 |       | 0,970    |
| Index polohy                                                                 | (příloha č. 3 vyhlášky)           | IP                                                                          | -                 |       | 1,060    |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP |                                   | pp                                                                          | -                 |       | 1,028    |

Druhá tabulka v pořadí (**tabulka č. 12**), představuje konstrukce a jejich provedení. Můžeme zde vidět, jestli se jedná o standartní konstrukce, nadstandartní nebo podstandartní. Dále se v této tabulce řeší upravené podíly konstrukcí.

Tabulka č. 12 - Druhá část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní]

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení        | Provedení                                                                 | Stand | Podíl (př.21) | %      | Pod.č.  | Koef. | Uprav. podíl |
|---------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------|---------|-------|--------------|
| (1)     | (2)                          | (3)                                                                       | (4)   | (5)           | (6)    | (7)     | (8)   | (9)          |
| 1       | Základy včetně zemních prací | betonové pasy s izolací                                                   | S     | 0,082         | 100,00 | 0,08200 | 1,00  | 0,08200      |
| 2       | Svislé konstrukce            | zděné, tl. 0,45                                                           | S     | 0,212         | 100,00 | 0,21200 | 1,00  | 0,21200      |
| 3       | Stropy                       | dřevěné s rovným podhledem                                                | S     | 0,079         | 100,00 | 0,07900 | 1,00  | 0,07900      |
| 4       | Zastřešení mimo krytinu      | krov dřevěný sedlový                                                      | S     | 0,073         | 100,00 | 0,07300 | 1,00  | 0,07300      |
| 5       | Krytiny střech               | plechová krytina                                                          | S     | 0,034         | 100,00 | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 6       | Klempířské konstrukce        | z pozinku (barva krytiny)                                                 | S     | 0,009         | 100,00 | 0,00900 | 1,00  | 0,00900      |
| 7       | Vnitřní omítky               | dvouvrstvé vápenné omítky, keramické obklady v kuchyni, na WC, v koupelně | S     | 0,058         | 100,00 | 0,05800 | 1,00  | 0,05800      |
| 8       | Fasádní omítky               | vápenná omítka                                                            | S     | 0,028         | 100,00 | 0,02800 | 1,00  | 0,02800      |
| 9       | Vnější obklady               | -                                                                         | C     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 10      | Vnitřní obklady              | keramické obklady v kuchyni                                               | S     | 0,023         | 40,00  | 0,00920 | 1,00  | 0,00920      |
| 10      | Vnitřní obklady              | keramické obklady na WC, v koupelně                                       | S     | 0,023         | 60,00  | 0,01380 | 1,00  | 0,01380      |
| 11      | Schody                       | betonové monolitické                                                      | S     | 0,01          | 100,00 | 0,01000 | 1,00  | 0,01000      |
| 12      | Dveře                        | dřevěné hladké, či s výplní                                               | S     | 0,032         | 100,00 | 0,03200 | 1,00  | 0,03200      |
| 13      | Okna                         | dřevěná zdvojená                                                          | S     | 0,052         | 100,00 | 0,05200 | 1,00  | 0,05200      |
| 14      | Podlahy obytných místností   | dřevěná podlaha                                                           | S     | 0,022         | 50,00  | 0,01100 | 1,00  | 0,01100      |
| 14      | Podlahy obytných místností   | koberce                                                                   | S     | 0,022         | 50,00  | 0,01100 | 1,00  | 0,01100      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | beton                                                                     | S     | 0,01          | 50,00  | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | keramická dlažba (kuchyň, obývací pokoj)                                  | S     | 0,01          | 10,00  | 0,00100 | 1,00  | 0,00100      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | keramická dlažba (koupelna)                                               | S     | 0,01          | 40,00  | 0,00400 | 1,00  | 0,00400      |
| 16      | Vytápění                     | elektrokotel                                                              | S     | 0,052         | 100,00 | 0,05200 | 1,00  | 0,05200      |
| 17      | Elektroinstalace             | světelná a motorová                                                       | S     | 0,043         | 100,00 | 0,04300 | 1,00  | 0,04300      |
| 18      | Bleskosvod                   | instalován                                                                | S     | 0,006         | 100,00 | 0,00600 | 1,00  | 0,00600      |
| 19      | Rozvod vody                  | pozinkované trubky, rozvod studené a teplé vody                           | S     | 0,032         | 100,00 | 0,03200 | 1,00  | 0,03200      |
| 20      | Zdroj teplé vody             | elektrický bojler                                                         | S     | 0,019         | 100,00 | 0,01900 | 1,00  | 0,01900      |
| 21      | Instalace plynu              | nezavedena                                                                | C     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 22      | Kanalizace                   | plastické potrubí (veškeré odpady)                                        | S     | 0,031         | 100,00 | 0,03100 | 1,00  | 0,03100      |
| 23      | Vybavení kuchyně             | sklokeramická deska, elektrická trouba, lednička, mikrovlnná trouba       | S     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 24      | Vnitřní hygienické vybavení  | umyvadlo, smaltová vana, kombi WC                                         | S     | 0,041         | 100,00 | 0,04100 | 1,00  | 0,04100      |
| 25      | Záchod                       | WC místa (kombi)                                                          | S     | 0,003         | 100,00 | 0,00300 | 1,00  | 0,00300      |
| 26      | Ostatní                      | digestoře, krb                                                            | S     | 0,034         | 100,00 | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 27      | Konstrukce neuvedená         | -                                                                         | C     | 0,00          | 100,00 | 0,00000 | 1,00  | 0,00000      |
|         | Celkem                       |                                                                           |       |               |        | 1,0000  |       | 0,99000      |

Tabulka č. 13 - Třetí část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní]

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení        | Přepočtený podíl A             | Stáří B | Životnost prvku C | Opotřeбені B/C | 100×A×B / C |
|---------|------------------------------|--------------------------------|---------|-------------------|----------------|-------------|
| (1)     | (2)                          | (13)                           | (14)    | (15)              | (16)           | (17)        |
| 1       | Základy včetně zemních prací | 0,08283                        | 84,00   | 175               | 0,4800         | 3,976       |
| 2       | Svislé konstrukce            | 0,21414                        | 84,00   | 140               | 0,6000         | 12,848      |
| 3       | Stropy                       | 0,07980                        | 84,00   | 140               | 0,6000         | 4,788       |
| 4       | Zastřešení mimo krytinu      | 0,07374                        | 84,00   | 110               | 0,7636         | 5,631       |
| 5       | Krytiny střech               | 0,03434                        | 3,00    | 60                | 0,0500         | 0,172       |
| 6       | Klempířské konstrukce        | 0,00909                        | 3,00    | 55                | 0,0545         | 0,050       |
| 7       | Vnitřní omítky               | 0,05859                        | 29,00   | 65                | 0,4462         | 2,614       |
| 8       | Fasádní omítky               | 0,02828                        | 29,00   | 45                | 0,6444         | 1,823       |
| 9       | Vnější obklady               | 0,00000                        | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,000       |
| 10      | Vnitřní obklady              | 0,00929                        | 9,00    | 40                | 0,2250         | 0,209       |
| 10      | Vnitřní obklady              | 0,01394                        | 26,00   | 40                | 0,6500         | 0,906       |
| 11      | Schody                       | 0,01010                        | 84,00   | 140               | 0,6000         | 0,606       |
| 12      | Dveře                        | 0,03232                        | 33,00   | 65                | 0,5077         | 1,641       |
| 13      | Okna                         | 0,05253                        | 33,00   | 65                | 0,5077         | 2,667       |
| 14      | Podlahy obytných místností   | 0,01111                        | 13,00   | 50                | 0,2600         | 0,289       |
| 14      | Podlahy obytných místností   | 0,01111                        | 3,00    | 50                | 0,0600         | 0,067       |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | 0,00505                        | 33,00   | 50                | 0,6600         | 0,333       |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | 0,00101                        | 9,00    | 50                | 0,1800         | 0,018       |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | 0,00404                        | 26,00   | 50                | 0,5200         | 0,210       |
| 16      | Vytápění                     | 0,05253                        | 33,00   | 35                | 0,9429         | 4,952       |
| 17      | Elektroinstalace             | 0,04343                        | 33,00   | 40                | 0,8250         | 3,583       |
| 18      | Bleskosvod                   | 0,00606                        | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,606       |
| 19      | Rozvod vody                  | 0,03232                        | 59,00   | 59                | 1,0000         | 3,232       |
| 20      | Zdroj teplé vody             | 0,01919                        | 3,00    | 35                | 0,0857         | 0,165       |
| 21      | Instalace plynu              | 0,00000                        | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,000       |
| 22      | Kanalizace                   | 0,03131                        | 19,00   | 45                | 0,4222         | 1,322       |
| 23      | Vybavení kuchyní             | 0,00505                        | 9,00    | 25                | 0,3600         | 0,182       |
| 24      | Vnitřní hygienické vybavení  | 0,04141                        | 26,00   | 45                | 0,5778         | 2,393       |
| 25      | Záchod                       | 0,00303                        | 26,00   | 40                | 0,6500         | 0,197       |
| 26      | Ostatní                      | 0,03434                        | 9,00    | 40                | 0,2250         | 0,773       |
| 27      | Konstrukce neuvedená         | 0,00000                        | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,000       |
|         |                              | 1,00000                        |         |                   |                |             |
|         |                              | Opotřeбені analytickou metodou |         |                   |                | 56,25 %     |



Třetí tabulka v pořadí (**tabulka č. 13**), slouží k výpočtu opotřebení analytickou metodou. K tomuto výpočtu je potřebné vědět stáří a životnost konstrukce. Opotřebení stavby vyšlo na 56,25 %.

Poslední částí tohoto výpočtu je tabulka se závěrečnými výpočty. V této tabulce můžeme vidět, že cena ke dni odhadu s koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle indexu polohy a indexu trhu je 1 057 220 Kč.

*Tabulka č. 14 - Čtvrtá část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní]*

|                                             |                                                                               |                |                   |                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Koeficient vybavení stavby                  | (z výpočtu výše)                                                              | K <sub>4</sub> | -                 | 0,99000             |
| Zákl. cena upravená bez pp                  | ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>      |                | Kč/m <sub>3</sub> | 4 476,62            |
| Zákl. cena upravená s pp                    | ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x pp | ZCU            | Kč/m <sub>3</sub> | 4 602,86            |
| Rok odhadu                                  |                                                                               |                |                   | 2019                |
| Rok pořízení                                |                                                                               |                |                   | 1935                |
| Stáří                                       |                                                                               | S              | roků              | 84                  |
| Způsob výpočtu opotřebení                   | (lineárně/analyticky)                                                         |                |                   | analyticky          |
| Celková předpokládaná životnost             |                                                                               | Z              | roků              | 100                 |
| Opotřebení stavby                           |                                                                               | O              | %                 | 56,25               |
| Výchozí cena stavby bez pp                  |                                                                               | CN             | Kč                | 2 350 223,22        |
| Odpočet na opotřebení stavby                | 56,25 %                                                                       | O              | Kč                | -1 322 000,56       |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp       |                                                                               |                | Kč                | 1 028 222,66        |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b> |                                                                               | <b>CS</b>      | <b>Kč</b>         | <b>1 057 220,00</b> |

#### **Ocenění podle oceňovacích předpisů – RD podle § 35**

Jedná se o ocenění rodinného domu před rekonstrukcí podle oceňovací vyhlášky. Stejně jako u nákladového ocenění i zde se počítá s indexem polohy a indexem trhu. Index trhu byl vypočítán na 0,970 a index polohy byl stanoven na 1,060.

Nejzásadnějším výpočtem u ocenění rodinného domu podle § 35 je index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub>. Tento koeficient určíme podle tabulek z oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb., příloha č. 24, tabulka č. 2.

Cena rodinného domu po zaokrouhlení byla stanovena na 1 016 469 Kč, viz tabulka č. 15.

Tabulka č. 15 - Ocenění rodinného domu podle § 35 [vlastní]

| Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 34 a § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění |                       |                       |                |                     |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|--------------|
| Obec:                                                                                                                         |                       |                       | Postrělmov     |                     |              |
| Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR:                                                                                   |                       |                       | 3 070          |                     |              |
| Okres:                                                                                                                        |                       |                       | Šumperk        |                     |              |
| Kraj:                                                                                                                         |                       |                       | Olomoucký      |                     |              |
| Katastrální území:                                                                                                            |                       |                       | Postrělmov     |                     |              |
| Pokud je obec rozdělena, oblast                                                                                               |                       | příloha č. 2          |                |                     |              |
| Základní cena                                                                                                                 | příloha č. 24, tab. 1 |                       | ZC             | Kč / m <sup>3</sup> | 2 049,00     |
| Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2                                                                             |                       |                       |                |                     |              |
| Index konstrukce a vybavení $I_v$ – příloha č. 24, tabulka č. 2                                                               |                       |                       | $I_v$          |                     | 0,919        |
| Základní cena upravená = $ZC \times I_v$                                                                                      |                       |                       | $ZCU$          | Kč / m <sup>3</sup> | 1 883,030    |
| Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3                                                                                       |                       |                       | $I_T$          |                     | 0,970        |
| Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3                                                                                     |                       |                       | $I_p$          |                     | 1,060        |
| Základní cena upravená po úpravě indexy $I_T$ a $I_P$                                                                         |                       |                       |                | Kč / m <sup>3</sup> | 1 936,131    |
| Výměra                                                                                                                        | celkem                |                       | m <sup>3</sup> |                     | 525,00       |
| Cena rodinného domu                                                                                                           |                       | vč. ev. příslušenství | bez pozemku    | Kč                  | 1 016 469,01 |
| Cena RD po zaokrouhlení                                                                                                       |                       |                       | bez pozemku    | Kč                  | 1 016 469,00 |

## 5.5.2 Tržní ocenění – porovnávací metoda

### *Databáze rodinných domů*

Databáze rodinných domů se nachází v příloze přiložené k diplomové práci. Databáze byla tvořena z realitních inzercí, které byly zveřejněné na internetu a z kupních cen prodaných nemovitostí k roku 2016 – 4/2019. Kupní ceny byly zjištěny z katastrálního pracoviště Šumperk.

Databáze skládá z 10 – ti oceňovacích objektů, bohužel se nepodařilo všechny nemovitosti najít v lokalitě obce Postřelmov, tak se oblast hledaných nemovitostí ke srovnání rozšířila o okolní obce a města do 25 km od obce Postřelmov.

### *Lokality srovnávaných nemovitostí*

**Zábřeh** – jedná se o město, které je od Postřelmova vzdálené 5 km. Rozkládá se na ploše 3.458 ha. V malebném městě v předhůří Jeseníků žije zhruba 14 000 obyvatel, podle správního členění spadá do Olomouckého kraje, leží v nadmořské výšce 285 metrů. Nachází se zde všechny IS.

Občanská vybavenost – Město Zábřeh má dobrou občanskou vybavenost. Nachází se tam několik mateřských škol, základních škol, středních škol a vyšších odborných škol. V Zábřeze se nachází několik ordinací praktických lékařů, lékáren, rehabilitační centrum, chirurgie, zdravotní středisko. Zábřeh umožňuje dobré kulturní vyžití, ve městě je knihovna, kino, kulturní dům. Co se týká sportovních aktivit, nachází se zde fotbalové hřiště, velká tělocvična, sokolovna a několik multifunkčních venkovních hřišť, krytý a venkovní bazén, mnoho fitness center.

Doprava – Zábřeh má velmi dobrou dopravní dostupnost. Hlavní vlakové nádraží je železniční spojnici mezi Zábřehem a Prahou, Olomoucí, Brnem, Jeseníkem, Žilinou atd. Jezdí zde velké množství spojů i autobusové dopravy. Po městě Zábřeh jezdí městská hromadná doprava.

**Rovensko** – jedná se o vesnici, která je od Postřelmova vzdálená 2 km. Rozkládá se na ploše 742 ha, v nadmořské výšce 298 metrů. K 1.1.2018 území vesnice trvale obývá 822 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Zábřeh.

Občanská vybavenost - v obci se nachází základní škola s 1. - 4. třídou. Pro předškolní děti je zde mateřská škola. K využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a Orlovna s lezeckou stěnou. V prostorách budovy obecního úřadu je knihovna a kadeřnictví. Obyvatelé mohou využívat plynofikaci, veřejný vodovod a od roku 2013 splaškovou kanalizaci.

Doprava – v obci se nachází pouze autobusová doprava.

**Libina** – jedná se o obec, která je vzdálená od Postřelova 15 km. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Šumperk. K 1.1.2018 v Libině žije 3 335 obyvatel. Obec je připojena ke všem inženýrským sítím.

Občanská vybavenost – v obci Libina se nachází mateřská školka a základní škola. Jsou zde ordinace praktických lékařů, lékárna a domov důchodců. Ke kulturnímu vyžití zde slouží kulturní dům, tělocvična.

Doprava - z Libiny je velmi dobré dopravní spojení na Šumperk a Uničov. V Libině jsou autobusové zastávky a vlaková zastávka.

*Tabulka č. 16 - Přehled vybavenosti obcí [vlastní]*

| OBCE              | ŠKOLA                                            | OBČANSKÁ VYBAVENOST                                                                             | DOPRAVA                                     |
|-------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>POSTŘELMOV</b> | Základní + mateřská škola                        | Kulturní dům, sportoviště, tělocvična, kino, knihovna, 2 x lékárna, doktoři                     | Autobus, vlak (velmi dobrá dostupnost)      |
| <b>ZÁBŘEH</b>     | Vyšší odborná, více základních a mateřských škol | Kulturní dům, několik sportovišť, tělocvičny, kino, knihovna, lékárny, zdravotní centrum, bazén | Autobus, vlak, MHD (velmi dobrá dostupnost) |
| <b>ROVENSKO</b>   | Mateřská školka, Základní škola 1.-4. třída      | Kulturní dům, tělocvična s lezeckou stěnou, knihovna                                            | Autobus                                     |
| <b>LIBINA</b>     | Základní + mateřská škola                        | Kulturní dům, tělocvična, lékárna, doktoři, knihovna                                            | Autobus, vlak                               |

#### **Porovnávací metoda**

Jedná se o přímou porovnávací metodu, kde je s oceňovanou nemovitostí porovnáno 10 rodinných domů. Pro lepší přehlednost je porovnávací metoda rozdělena do 2 tabulek.

První tabulka obsahuje přehled o srovnávaných nemovitostech viz **tabulka č. 17**, jedná se o jednoduchý přehled, který je zkopírován z databáze nemovitostí, která je uvedena v příloze diplomové práce.

Tabulka č. 17 - Porovnávací metoda, první část [vlastní]

| Přímé porovnání - část 1 - před rekonstrukcí |                           |            |                                 |                                                                                                                     |
|----------------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Č.                                           | Lokalita                  | Dispozice  | Užitná plocha (m <sup>2</sup> ) | Jiné                                                                                                                |
| <i>Oceň. objekt</i>                          | <i>Školní, Postřelmov</i> | <i>3+1</i> | <i>101,50</i>                   | <i>terasa, garáž, krbová kamna, částečně podsklepený, nová střešní krytina, velikost parcely: 999 m<sup>2</sup></i> |
| 1                                            | Tovární, Postřelmov       | 3+1        | 110                             | nová plastová okna, garáž, nepodsklepený, velikost parcely: 571 m <sup>2</sup>                                      |
| 2                                            | Růžová 298, Postřelmov    | 2+1        | 105                             | částečná rekonstrukce (okna, dveře), garáž, nepodsklepený, velikost parcely: 345 m <sup>2</sup>                     |
| 3                                            | Klubovní, Postřelmov      | 4+1        | 147                             | částečně podsklepený, garáž, velikost parcely: 565 m <sup>2</sup>                                                   |
| 4                                            | Na Konečné, Postřelmov    | 4+1        | 150                             | částečně podsklepený, garáž, nová plastová okna, velikost parcely: 743 m <sup>2</sup>                               |
| 5                                            | Zahradní, Postřelmov      | 3+1        | 120                             | nová hliníková okna a dveře, plastové garážové dveře, garáž, nepodsklepený, velikost parcely: 1026 m <sup>2</sup>   |
| 6                                            | Novohradská, Postřelmov   | 5+1        | 140                             | nová plastová okna a dveře, nepodsklepený, garáž, velikost parcely: 1022 m <sup>2</sup>                             |
| 7                                            | Zábřeh                    | 3+1        | 100                             | nová plastová okna, nepodsklepený, velikost parcely: 893 m <sup>2</sup>                                             |
| 8                                            | Rovensko (1)              | 3+1        | 95                              | nová plastová okna a vchodové dveře, nepodsklepený, velikost parcely: 1135 m <sup>2</sup>                           |
| 9                                            | Libina                    | 3+1        | 90                              | nepodsklepený, 2008 nový plynový kotel, garáž, kamna na dřevo, velikost parcely: 615 m <sup>2</sup>                 |
| 10                                           | Rovensko                  | 3+kk       | 80                              | sauna, technická místnost, částečně podsklepen, kachlová kamna v kuchyni, velikost parcely: 319 m <sup>2</sup>      |

V druhé tabulce jsou uvedeny ceny nemovitostí. Koeficient redukce na pramen ceny je u cen, které byly získané z realitní inzerce stanoven na 0,98 jelikož je vysoká poptávka a nemovitosti se v těchto lokalitách velmi rychle prodávají. U nemovitostí, jejichž kupní cena byla stanovena pomocí kupních cen získaných z kupních smluv byl koeficient redukce na pramen ceny stanoven na 1,00.

Dalším krokem je určení koeficientů odlišnosti, kdy jich zde bylo stanoveno 12. Všechny tyto koeficienty se mezi sebou vynásobí a určí se index odlišnosti. Tímto indexem se poté vynásobí cena požadovaná či zaplacená za srovnávané nemovitosti.

Jelikož se ve výpočtech vyskytly ceny, které způsobovaly výkyv ceny, tak byly z dalších výpočtů odstraněny, jedná se o 2 nemovitosti, které jsou v **tabulce č. 18** vyškrtnuty. Díky tomu byla stanovena spodní hranice ceny za odhadovanou nemovitost na 1 215 868 Kč a horní hranice ceny za odhadovanou nemovitost byla stanovena na 2 294 021 Kč. Celková cena oceňované nemovitosti před rekonstrukcí byla odhadnuta na 1 600 000 Kč.

Tabulka č. 18 - Porovnávací metoda, druhá část [vlastní]

| Přímé porovnání - část 2 – před rekonstrukcí                                                                                |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------------|-----------------------------------|
| Č.                                                                                                                          | Cena požadovaná resp. zaplacená | K <sub>CR</sub> | Cena po redukcí na pramen ceny | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | K8   | K9   | K10  | K11  | K12  | IO                           | Cena oceňovaného objektu odvozená |
|                                                                                                                             | Kč                              |                 | Kč                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | $K1 \times \dots \times K12$ | Kč                                |
| 1                                                                                                                           | 860 000                         | 1,00            | 860 000                        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 0,98 | 1,01 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,94                         | 914 894                           |
| 2                                                                                                                           | 800 000                         | 1,00            | 800 000                        | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 0,98 | 1,00 | 1,02 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,95                         | 842 105                           |
| 3                                                                                                                           | 1 800 000                       | 1,00            | 1 800 000                      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 0,99 | 0,99 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00                         | 1 800 000                         |
| 4                                                                                                                           | 2 000 000                       | 1,00            | 2 000 000                      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 0,98 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,02                         | 1 960 784                         |
| 5                                                                                                                           | 2 500 000                       | 1,00            | 2 500 000                      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,03 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,04                         | 2 403 846                         |
| 6                                                                                                                           | 2 550 000                       | 1,00            | 2 550 000                      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,06 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,04                         | 2 451 923                         |
| 7                                                                                                                           | 1 280 000                       | 0,98            | 1 254 400                      | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 1,08                         | 1 161 481                         |
| 8                                                                                                                           | 1 500 000                       | 0,98            | 1 470 000                      | 0,98 | 0,97 | 0,96 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 1,02 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 0,84                         | 1 750 000                         |
| 9                                                                                                                           | 1 450 000                       | 0,98            | 1 421 000                      | 0,97 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,89                         | 1 596 629                         |
| 10                                                                                                                          | 3 350 000                       | 0,98            | 3 283 000                      | 0,98 | 0,97 | 0,96 | 0,99 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,02 | 0,99 | 0,95 | 1,00 | 0,83                         | 3 955 422                         |
| Celkem průměr                                                                                                               |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Kč                           | 1 754 945                         |
| Minimum                                                                                                                     |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Kč                           | 914 894                           |
| Maximum                                                                                                                     |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Kč                           | 2 451 923                         |
| Směrodatná výběrová odchylka                                                                                                |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | s                            | 539 076                           |
| Pravděpodobná spodní hranice                                                                                                |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | průměr - s                   | 1 215 868                         |
| Pravděpodobná horní hranice                                                                                                 |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | průměr + s                   | 2 294 021                         |
| Celková cena oceňované nemovitosti                                                                                          |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              | 1 600 000                         |
| K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny                                                                           |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K1 Koeficient úpravy polohy                                                                                                 |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K2 Koeficient úpravy na dostupnost                                                                                          |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K3 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost                                                                                |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K4 Koeficient úpravy v rámci výměry a dispozice                                                                             |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K5 Koeficient úpravy na plochu parcely                                                                                      |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K6 Koeficient úpravy na stav domu                                                                                           |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K7 Koeficient úpravy na nová okna a dveře                                                                                   |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K8 Koeficient úpravy na novou střechu                                                                                       |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K9 Koeficient úpravy na vybavení                                                                                            |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K10 Koeficient úpravy na příslušenství (sklep, terasa, prádelna, studna, bazén)                                             |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K11 Koeficient úpravy na parkování                                                                                          |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| K12 Koeficient úpravy – úvaha znalce                                                                                        |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší           |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 x K9 x K10 x K11 x K12)                                     |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00 |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |

## 5.6 ODHAD NEMOVITOSTI BĚHEM REKONSTRUKCE

Odhad nemovitosti během rekonstrukce se dělá v případě, když hodnota oceněného rodinného domu nesplňuje podmínky pro čerpání hypotečního úvěru. Podmínkou pro čerpání hypotečního úvěru je, že banka poskytne investorovi pouze finanční prostředky, pokud hodnota oceňované nemovitosti bude do 80 %. První peníze, které banka propůjčí k čerpání hypotečního úvěru budou na základě odhadu nemovitosti, není nutné dokládání faktur.

Investor se rozhodl pro hypoteční úvěr v hodnotě 1 300 000 Kč. Odhadce odhadnul rodinný dům před rekonstrukcí na 1 600 000 Kč. To znamená, že 80 % z této hodnoty je 1 280 000 Kč. Tedy, aby banka vyplatila plný úvěr (zbývajících 20 000 Kč), tak by musel být proveden odhad během rekonstrukce. Tento odhad si zařizuje investor sám a je i hrazen z investorovi kapsy.

Tento odhad probíhá tak, že až investor provede na rekonstruované nemovitosti nějaké zásahy, které by zvedly hodnotu nemovitosti, tak si investor pozve odhadce, který nemovitost prohlédne a vypracuje odhad ohledně zhodnocení nemovitosti provedenými pracemi. Odhadce tento odhad předá bance, která na základě tohoto odhadu povolí čerpat další peníze (zase do 80 % hodnoty nemovitosti). Cena tohoto odhadu se pohybuje do 1 000 Kč.

Odhad se zpracovává nákladovou metodou, kdy v **tabulce č. 19** jsou uvedené základní hodnoty pro další výpočty ceny nemovitosti. Tyto hodnoty se nijak nemění od odhadu před rekonstrukcí, který je proveden nákladovou metodou.

*Tabulka č. 19 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, první část [vlastní]*

| Výpočet ceny rodinného domu                                                  |                                   | Ocenění podle § 10, 11 a 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 443/2016 Sb. |                   |       |          |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|----------|
| Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)                       |                                   |                                                                             |                   |       |          |
| Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11                                           | typ                               | A                                                                           | Kč/m <sup>3</sup> | CZ-CC | 111      |
| Základní cena                                                                | dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky | ZC                                                                          | Kč/m <sup>3</sup> |       | 2 290,00 |
| Koeficient podle využití podkroví                                            |                                   | K <sub>pod</sub>                                                            | -                 |       | 1,00     |
| Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví              |                                   | ZC pod                                                                      | Kč/m <sup>3</sup> |       | 2 290,00 |
| Obestavěný prostor objektu                                                   |                                   | P <sub>mj</sub>                                                             | m <sup>3</sup>    |       | 525,00   |
| Koeficient polohový                                                          | (příloha č. 20 vyhlášky)          | K <sub>5</sub>                                                              | -                 |       | 0,90     |
| Koeficient změny cen staveb                                                  | (příloha č. 41 vyhlášky)          | K <sub>i</sub>                                                              | -                 |       | 2,194    |
| Index trhu                                                                   | (příloha č. 3 vyhlášky)           | IT                                                                          | -                 |       | 0,970    |
| Index polohy                                                                 | (příloha č. 3 vyhlášky)           | IP                                                                          | -                 |       | 1,060    |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP |                                   | pp                                                                          | -                 |       | 1,028    |

Tabulka č. 20 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, druhá část [vlastní]

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení        | Provedení                                                           | Stand | Podíl (př.21) | %      | Pod.č.  | Koef. | Uprav. podíl |
|---------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------|---------|-------|--------------|
| (1)     | (2)                          | (3)                                                                 | (4)   | (5)           | (6)    | (7)     | (8)   | (9)          |
| 1       | Základy včetně zemních prací | betonové pasy s izolací                                             | S     | 0,082         | 100,00 | 0,08200 | 1,00  | 0,08200      |
| 2       | Svislé konstrukce            | zděné, tl. 0,45                                                     | S     | 0,212         | 100,00 | 0,21200 | 1,00  | 0,21200      |
| 3       | Stropy                       | dřevěné s rovným podhledem                                          | S     | 0,079         | 100,00 | 0,07900 | 1,00  | 0,07900      |
| 4       | Zastřešení mimo krytinu      | krov dřevěný sedlový                                                | S     | 0,073         | 100,00 | 0,07300 | 1,00  | 0,07300      |
| 5       | Krytiny střech               | plechová krytina                                                    | S     | 0,034         | 100,00 | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 6       | Klempířské konstrukce        | z pozinku (barva krytiny)                                           | S     | 0,009         | 100,00 | 0,00900 | 1,00  | 0,00900      |
| 7       | Vnitřní omítky               | dvouvrstvé vápenné omítky, sádkartonové podhledy                    | S     | 0,058         | 100,00 | 0,05800 | 1,00  | 0,05800      |
| 8       | Fasádní omítky               | Vápenná omítka                                                      | S     | 0,028         | 100,00 | 0,02800 | 1,00  | 0,02800      |
| 9       | Vnější obklady               | -                                                                   | C     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 10      | Vnitřní obklady              | keramické obklady v kuchyni                                         | S     | 0,023         | 40,00  | 0,00920 | 1,00  | 0,00920      |
| 10      | Vnitřní obklady              | keramické obklady na WC, v koupelně                                 | S     | 0,023         | 60,00  | 0,01380 | 1,00  | 0,01380      |
| 11      | Schody                       | betonové monolitické                                                | S     | 0,01          | 100,00 | 0,01000 | 1,00  | 0,01000      |
| 12      | Dveře                        | Plastové 7 komorové s izolací                                       | N     | 0,032         | 100,00 | 0,03200 | 1,54  | 0,04928      |
| 13      | Okna                         | Plastové 7 komorové s izolací a 3 sklem                             | N     | 0,052         | 100,00 | 0,05200 | 1,54  | 0,08008      |
| 14      | Podlahy obytných místností   | plovoucí podlaha                                                    | S     | 0,022         | 70,00  | 0,01540 | 1,00  | 0,01540      |
| 14      | Podlahy obytných místností   | koberce                                                             | S     | 0,022         | 30,00  | 0,00660 | 1,00  | 0,00660      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | beton                                                               | S     | 0,01          | 50,00  | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | keramická dlažba (kuchyň, obývací pokoj)                            | S     | 0,01          | 10,00  | 0,00100 | 1,00  | 0,00100      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | keramická dlažba (koupelna)                                         | S     | 0,01          | 40,00  | 0,00400 | 1,00  | 0,00400      |
| 16      | Vytápění                     | tepelné čerpadlo                                                    | N     | 0,052         | 100,00 | 0,05200 | 1,54  | 0,08008      |
| 17      | Elektroinstalace             | světelná a motorová                                                 | S     | 0,043         | 100,00 | 0,04300 | 1,00  | 0,04300      |
| 18      | Bleskosvod                   | instalován                                                          | S     | 0,006         | 100,00 | 0,00600 | 1,00  | 0,00600      |
| 19      | Rozvod vody                  | plastové trubky, rozvod studené a teplé vody                        | S     | 0,032         | 100,00 | 0,03200 | 1,00  | 0,03200      |
| 20      | Zdroj teplé vody             | elektrický bojler                                                   | S     | 0,019         | 100,00 | 0,01900 | 1,00  | 0,01900      |
| 21      | Instalace plynu              | nezavedena                                                          | C     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 22      | Kanalizace                   | plastické potrubí (veškeré odpady)                                  | S     | 0,031         | 100,00 | 0,03100 | 1,00  | 0,03100      |
| 23      | Vybavení kuchyní             | sklokeramická deska, elektrická trouba, lednička, mikrovlnná trouba | S     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 24      | Vnitřní hygienické vybavení  | umyvadlo, vana, sprchový kout                                       | N     | 0,041         | 100,00 | 0,04100 | 1,54  | 0,06314      |
| 25      | Záchod                       | WC závěsné                                                          | S     | 0,003         | 100,00 | 0,00300 | 1,00  | 0,00300      |
| 26      | Ostatní                      | digestoře, krb                                                      | S     | 0,034         | 100,00 | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 27      | Konstrukce neuvedená         | -                                                                   | C     | 0,00          | 100,00 | 0,00000 | 1,00  | 0,00000      |
|         | Celkem                       |                                                                     |       |               |        | 1,0000  |       | 1,08558      |



**Tabulka č. 20** znázorňuje typ konstrukce a její provedení. Důležitou částí je rozhodnutí, jestli se jedná o standardní, nadstandardní či podstandardní konstrukci. Další částí je určení podílu. Podíl se určí pomocí oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb., kdy v příloze č. 21 se najdou podíly pro příslušné konstrukce.

*Tabulka č. 21 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, část 3 [vlastní]*

| Pol. č.                        | Konstrukce a vybavení        | Upravený podíl | Stupeň dokončení (%) | Dokončení z celku | Přepočtený podíl A                    | Stáří B | Životnost prvku C | Opotřebení B/C | 100×A×B / C    |
|--------------------------------|------------------------------|----------------|----------------------|-------------------|---------------------------------------|---------|-------------------|----------------|----------------|
| (1)                            | (2)                          |                |                      |                   | (13)                                  | (14)    | (15)              | (16)           | (17)           |
| 1                              | Základy včetně zemních prací | 0,08200        | 100                  | 0,08200           | 0,09633                               | 84,00   | 175               | 0,4800         | 4,624          |
| 2                              | Svislé konstrukce            | 0,21200        | 100                  | 0,21200           | 0,24904                               | 84,00   | 140               | 0,6000         | 14,942         |
| 3                              | Stropy                       | 0,07900        | 100                  | 0,07900           | 0,09280                               | 84,00   | 140               | 0,6000         | 5,568          |
| 4                              | Zastřešení mimo krytinu      | 0,07300        | 100                  | 0,07300           | 0,08575                               | 84,00   | 110               | 0,7636         | 6,548          |
| 5                              | Krytiny střech               | 0,03400        | 100                  | 0,03400           | 0,03994                               | 3,00    | 60                | 0,0500         | 0,200          |
| 6                              | Klempířské konstrukce        | 0,00900        | 100                  | 0,00900           | 0,01057                               | 3,00    | 55                | 0,0545         | 0,058          |
| 7                              | Vnitřní omítky               | 0,05800        | 50                   | 0,02900           | 0,03407                               | 0,00    | 65                | 0,0000         | 0,000          |
| 8                              | Fasádní omítky               | 0,02800        | 40                   | 0,01120           | 0,01316                               | 29,00   | 45                | 0,6444         | 0,848          |
| 9                              | Vnější obklady               | 0,00000        | 100                  | 0,00000           | 0,00000                               | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,000          |
| 10                             | Vnitřní obklady              | 0,00920        | 100                  | 0,00920           | 0,01081                               | 9,00    | 40                | 0,2250         | 0,243          |
| 10                             | Vnitřní obklady              | 0,01380        | 60                   | 0,00828           | 0,00973                               | 0,00    | 40                | 0,0000         | 0,000          |
| 11                             | Schody                       | 0,01000        | 100                  | 0,01000           | 0,01175                               | 84,00   | 140               | 0,6000         | 0,705          |
| 12                             | Dveře                        | 0,04928        | 100                  | 0,04928           | 0,05789                               | 0,00    | 65                | 0,0000         | 0,000          |
| 13                             | Okna                         | 0,08008        | 80                   | 0,06406           | 0,07526                               | 0,00    | 65                | 0,0000         | 0,000          |
| 14                             | Podlahy obytných místností   | 0,01540        | 60                   | 0,00924           | 0,01085                               | 0,00    | 50                | 0,0000         | 0,000          |
| 14                             | Podlahy obytných místností   | 0,00660        | 0                    | 0,00000           | 0,00000                               | 0,00    | 50                | 0,0000         | 0,000          |
| 15                             | Podlahy ostatních místností  | 0,00500        | 100                  | 0,00500           | 0,00587                               | 33,00   | 50                | 0,6600         | 0,388          |
| 15                             | Podlahy ostatních místností  | 0,00100        | 90                   | 0,00090           | 0,00106                               | 9,00    | 50                | 0,1800         | 0,019          |
| 15                             | Podlahy ostatních místností  | 0,00400        | 100                  | 0,00400           | 0,00470                               | 0,00    | 50                | 0,0000         | 0,000          |
| 16                             | Vytápění                     | 0,08008        | 10                   | 0,00801           | 0,00941                               | 0,00    | 35                | 0,0000         | 0,000          |
| 17                             | Elektroinstalace             | 0,04300        | 100                  | 0,04300           | 0,05051                               | 33,00   | 40                | 0,8250         | 4,167          |
| 18                             | Bleskosvod                   | 0,00600        | 100                  | 0,00600           | 0,00705                               | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,705          |
| 19                             | Rozvod vody                  | 0,03200        | 80                   | 0,02560           | 0,03007                               | 0,00    | 35                | 0,0000         | 0,000          |
| 20                             | Zdroj teplé vody             | 0,01900        | 50                   | 0,00950           | 0,01116                               | 3,00    | 35                | 0,0857         | 0,096          |
| 21                             | Instalace plynu              | 0,00000        | 100                  | 0,00000           | 0,00000                               | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,000          |
| 22                             | Kanalizace                   | 0,03100        | 100                  | 0,03100           | 0,03642                               | 19,00   | 45                | 0,4222         | 1,538          |
| 23                             | Vybavení kuchyní             | 0,00500        | 100                  | 0,00500           | 0,00587                               | 9,00    | 25                | 0,3600         | 0,211          |
| 24                             | Vnitřní hygienické vybavení  | 0,06314        | 0                    | 0,00000           | 0,00000                               | 0,00    | 45                | 0,0000         | 0,000          |
| 25                             | Záchod                       | 0,00300        | 0                    | 0,00000           | 0,00000                               | 0,00    | 40                | 0,0000         | 0,000          |
| 26                             | Ostatní                      | 0,03400        | 100                  | 0,03400           | 0,03994                               | 9,00    | 40                | 0,2250         | 0,899          |
| 27                             | Konstrukce neuvedená         | 0,00000        | 100                  | 0,00000           | 0,00000                               | 84,00   | 84                | 1,0000         | 0,000          |
| <b>Celek</b>                   |                              | 1,08558        |                      | 0,85127           | 1,00000                               |         |                   |                |                |
| <b>Stupeň dokončení stavby</b> |                              |                |                      | <b>85,13000</b>   | <b>Opotřebení analytickou metodou</b> |         |                   |                | <b>41,76 %</b> |

Třetí částí tohoto ocenění je **tabulka č. 21**, která určuje stupeň dokončení konstrukce. Tento stupeň dokončení určuje odhadce, který se přišel v průběhu rekonstrukce rodinného domu podívat na probíhající práce. Odhadce má za úkol pořádně prohlédnout celou nemovitost a pomocí faktur a slovního vyjádření investora, vytvořit odhad, díky kterému banka poskytne další čerpání úvěru. Dokončení tohoto stupně se určuje v procentech a těmito procenty se upraví podíl konstrukce.

Dále **tabulka č. 21**, upravuje životnost, stáří a opotřebení konstrukcí, díky čemuž se vypočítá analytickou metodou opotřebení rodinného domu. Toto opotřebení by se mělo snižovat díky uskutečněným pracím, které zlepšují stav domu.

V tomto případě je stupeň dokončení 85,13 % a opotřebení stavby činí 41,76 %. Před zahájením rekonstrukce bylo opotřebení stavby na 56,25 %. Technická hodnota stavby se zlepšila o 14,49 %.

*Tabulka č. 22 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, čtvrtá část [vlastní]*

|                                             |                                                                               |                |                   |                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Koeficient vybavení stavby                  | (z výpočtu výše)                                                              | K <sub>4</sub> | -                 | 0,99000             |
| Zákl. cena upravená bez pp                  | ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>      |                | Kč/m <sub>3</sub> | 4 476,62            |
| Zákl. cena upravená s pp                    | ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x pp | ZCU            | Kč/m <sub>3</sub> | 4 602,86            |
| Rok odhadu                                  |                                                                               |                |                   | 2019                |
| Rok pořízení                                |                                                                               |                |                   | 1935                |
| Stáří                                       |                                                                               | S              | roků              | 84                  |
| Způsob výpočtu opotřebení                   | (lineárně/analyticky)                                                         |                |                   | analyticky          |
| Celková předpokládaná životnost             |                                                                               | Z              | roků              | 100                 |
| Opotřebení stavby                           |                                                                               | O              | %                 | 41,76               |
| Výchozí cena stavby bez pp                  |                                                                               | CN             | Kč                | 2 577 126,59        |
| Odpočet na opotřebení stavby                | 41,76 %                                                                       | O              | Kč                | -1 076 208,06       |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp       |                                                                               |                | Kč                | 1 500 918,53        |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b> |                                                                               | <b>CS</b>      | <b>Kč</b>         | <b>1 543 250,00</b> |

Poslední částí tohoto odhadu je zhodnocení nemovitosti v průběhu rekonstrukce. V **tabulce č. 22**, jsou uvedeny ceny, za které byla daná nemovitost odhadnuta. Ceny jsou vypočítány podle oceňovací vyhlášky, nákladovou metodou. Tato cena je velmi rozdílná od tržní ceny oceňované nemovitosti.

V této tabulce (**tabulka č. 23**) jsou uvedeny už všechny stavy v průběhu ocenění rodinného domu. Je patrné, že rodinný dům před rekonstrukcí byl oceněn na 1 057 220,00 Kč, v průběhu rekonstrukce, kdy se řešil stupeň dokončení, tak byla nemovitost oceněna na 1 543 250,00 Kč, kdy celkový stupeň dokončení je 85,13 %. Můžeme zde vidět už i cenu rodinného domu po rekonstrukci, která se vyšplhala na částku 1 797 630,00 Kč. Rozdíl mezi cenou před rekonstrukcí a po rekonstrukci je 740 410,00 Kč.

*Tabulka č. 23 - Zhodnocení dokončovacích prací [vlastní]*

| STAV                                                 | KČ                |
|------------------------------------------------------|-------------------|
| STAV PŘED REKONSTRUKCÍ                               | 1 057 220,00      |
| SOUČASNÝ STAV (85 % DOKONČENÝCH PRACÍ)               | 1 543 250,00      |
| <b>NÁRUST (OD 0 % - DO 85 % DOKONČENÝCH PRACÍ)</b>   | <b>486 030,00</b> |
| BUDOUCÍ STAV (SE ZOHLEDNĚNÍM NOVÝCH KONSTRUKCÍ)      | 1 797 630,00      |
| <b>NÁRUST (OD 85 % - DO 100 % DOKONČENÝCH PRACÍ)</b> | <b>254 380,00</b> |

## 5.7 ODHAD NEMOVITOSTI PO REKONSTRUKCI

### 5.7.1 Ocenění podle cenových přepisů

#### Nákladová metoda

Odhad se zpracovává nákladovou metodou, kdy v **tabulce č. 24** jsou uvedené základní hodnoty pro další výpočty ceny nemovitosti. Tyto hodnoty se nijak nemění od odhadu před rekonstrukcí, který je proveden nákladovou metodou.

Tabulka č. 24 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, část první [vlastní]

| Výpočet ceny rodinného domu                                                  |                          | Ocenění podle § 10, 11 a 13 vyhlášky č. 441/2013 Sb., ve znění 443/2016 Sb. |                   |       |          |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------|----------|
| Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13, příloha č. 11)                       |                          |                                                                             |                   |       |          |
| Rodinný dům - § 13 a příloha č. 11                                           | typ                      | A                                                                           | Kč/m <sup>3</sup> | CZ-CC | 111      |
| Základní cena dle typu z přílohy č. 11 vyhlášky                              |                          | ZC                                                                          | Kč/m <sup>3</sup> |       | 2 290,00 |
| Koeficient podle využití podkroví                                            |                          | Kpod                                                                        | -                 |       | 1,00     |
| Základní cena po úpravě koeficientem účelového využití podkroví              |                          | ZC pod                                                                      | Kč/m <sup>3</sup> |       | 2 290,00 |
| Obestavěný prostor objektu                                                   |                          | Pmj                                                                         | m <sup>3</sup>    |       | 525,00   |
| Koeficient polohový                                                          | (příloha č. 20 vyhlášky) | K <sub>5</sub>                                                              | -                 |       | 0,90     |
| Koeficient změny cen staveb                                                  | (příloha č. 41 vyhlášky) | K <sub>i</sub>                                                              | -                 |       | 2,194    |
| Index trhu                                                                   | (příloha č. 3 vyhlášky)  | IT                                                                          | -                 |       | 0,970    |
| Index polohy                                                                 | (příloha č. 3 vyhlášky)  | IP                                                                          | -                 |       | 1,060    |
| Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT × IP |                          | pp                                                                          | -                 |       | 1,028    |

Tak jako u ostatních tabulek, tak i **tabulka č. 25**, je druhou částí výpočtu ocenění pomocí nákladové metody. V této tabulce stejně, jako v těch předchozích je uveden výčet konstrukcí, které jsou náležitostí oceňovaného domu. Můžeme zde rozeznat konstrukci neuvedenou (C), konstrukci standardního provedení (S) a konstrukci nadstandardní (N).

Pro tyto konstrukce jsou uvedeny i základní koeficienty:

- Neuvedená konstrukce (C) = 0
- Standardní konstrukce (S) = 1
- Nadstandardní konstrukce (N) = 1,54

Stejně jako u ostatních výpočtů, pro které se používá nákladová metoda, tak i zde se používají podíly, které jsou zjistitelné z vyhlášky č. 441/2013 Sb. Tyto podíly se později upraví pomocí výše zmíněných koeficientů.

Další částí výpočtu je **tabulka č. 25**, která zohledňuje stáří, životnost a opotřebení konstrukcí. Byl zde použit analytický výpočet opotřebení. Výpočet analytickou metodou spočívá v rozboru jednotlivých konstrukcí ze kterých se skládá stavba. Tato metoda se používá hlavně při stanovení míry opotřebení v určitých případech např.:

- Nedokončená stavba
- Kulturní památka
- Stavba po rekonstrukci nebo modernizaci
- Provedená nástavba, přístavba či vestavba
- Stavba poškozená vlivem živelné pohromy

Jelikož proběhla rekonstrukce několika konstrukcí, tak se jejich životnost výrazně prodloužila, kdy opotřebení a stáří se snížilo na nulu. Díky této rekonstrukci se opotřebení stavby snížilo na 32,16 %.

Tabulka č. 25 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, část druhá [vlastní]

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení        | Provedení                                                           | Stand | Podíl (př.21) | %      | Pod.č.  | Koef. | Uprav. podíl |
|---------|------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------|---------------|--------|---------|-------|--------------|
| (1)     | (2)                          | (3)                                                                 | (4)   | (5)           | (6)    | (7)     | (8)   | (9)          |
| 1       | Základy včetně zemních prací | betonové pasy s izolací                                             | S     | 0,082         | 100,00 | 0,08200 | 1,00  | 0,08200      |
| 2       | Svislé konstrukce            | zděné, tl. 0,45                                                     | S     | 0,212         | 100,00 | 0,21200 | 1,00  | 0,21200      |
| 3       | Stropy                       | dřevěné s rovným podhledem                                          | S     | 0,079         | 100,00 | 0,07900 | 1,00  | 0,07900      |
| 4       | Zastřešení mimo krytinu      | krov dřevěný sedlový                                                | S     | 0,073         | 100,00 | 0,07300 | 1,00  | 0,07300      |
| 5       | Krytiny střech               | plechová krytina                                                    | S     | 0,034         | 100,00 | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 6       | Klempířské konstrukce        | z pozinku (barva krytiny)                                           | S     | 0,009         | 100,00 | 0,00900 | 1,00  | 0,00900      |
| 7       | Vnitřní omítky               | dvouvrstvé vápenné omítky, sádkartonové podhledy                    | S     | 0,058         | 100,00 | 0,05800 | 1,00  | 0,05800      |
| 8       | Fasádní omítky               | Vápenná omítka                                                      | S     | 0,028         | 100,00 | 0,02800 | 1,00  | 0,02800      |
| 9       | Vnější obklady               | -                                                                   | C     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 10      | Vnitřní obklady              | keramické obklady v kuchyni                                         | S     | 0,023         | 40,00  | 0,00920 | 1,00  | 0,00920      |
| 10      | Vnitřní obklady              | keramické obklady na WC, v koupelně                                 | S     | 0,023         | 60,00  | 0,01380 | 1,00  | 0,01380      |
| 11      | Schody                       | betonové monolitické                                                | S     | 0,01          | 100,00 | 0,01000 | 1,00  | 0,01000      |
| 12      | Dveře                        | Plastové 7 komorové s izolací                                       | N     | 0,032         | 100,00 | 0,03200 | 1,54  | 0,04928      |
| 13      | Okna                         | Plastové 7 komorové s izolací a 3 sklem                             | N     | 0,052         | 100,00 | 0,05200 | 1,54  | 0,08008      |
| 14      | Podlahy obytných místností   | plovoucí podlaha                                                    | S     | 0,022         | 70,00  | 0,01540 | 1,00  | 0,01540      |
| 14      | Podlahy obytných místností   | koberce                                                             | S     | 0,022         | 30,00  | 0,00660 | 1,00  | 0,00660      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | beton                                                               | S     | 0,01          | 50,00  | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | keramická dlažba (kuchyň, obývací pokoj)                            | S     | 0,01          | 10,00  | 0,00100 | 1,00  | 0,00100      |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | keramická dlažba (koupelna)                                         | S     | 0,01          | 40,00  | 0,00400 | 1,00  | 0,00400      |
| 16      | Vytápění                     | tepelné čerpadlo                                                    | N     | 0,052         | 100,00 | 0,05200 | 1,54  | 0,08008      |
| 17      | Elektroinstalace             | světelná a motorová                                                 | S     | 0,043         | 100,00 | 0,04300 | 1,00  | 0,04300      |
| 18      | Bleskosvod                   | instalován                                                          | S     | 0,006         | 100,00 | 0,00600 | 1,00  | 0,00600      |
| 19      | Rozvod vody                  | plastové trubky, rozvod studené a teplé vody                        | S     | 0,032         | 100,00 | 0,03200 | 1,00  | 0,03200      |
| 20      | Zdroj teplé vody             | elektrický bojler                                                   | S     | 0,019         | 100,00 | 0,01900 | 1,00  | 0,01900      |
| 21      | Instalace plynu              | nezavedena                                                          | C     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 0,00  | 0,00000      |
| 22      | Kanalizace                   | plastické potrubí (veškeré odpady)                                  | S     | 0,031         | 100,00 | 0,03100 | 1,00  | 0,03100      |
| 23      | Vybavení kuchyní             | sklokeramická deska, elektrická trouba, lednička, mikrovlnná trouba | S     | 0,005         | 100,00 | 0,00500 | 1,00  | 0,00500      |
| 24      | Vnitřní hygienické vybavení  | umyvadlo, vana, sprchový kout                                       | N     | 0,041         | 100,00 | 0,04100 | 1,54  | 0,06314      |
| 25      | Záchod                       | WC závěsné                                                          | S     | 0,003         | 100,00 | 0,00300 | 1,00  | 0,00300      |
| 26      | Ostatní                      | digestoře, krb                                                      | S     | 0,034         | 100,00 | 0,03400 | 1,00  | 0,03400      |
| 27      | Konstrukce neuvedená         | -                                                                   | C     | 0,00          | 100,00 | 0,00000 | 1,00  | 0,00000      |
|         | Celkem                       |                                                                     |       |               |        | 1,0000  |       | 1,08558      |

Tabulka č. 26 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, třetí část [vlastní]

| Pol. č. | Konstrukce a vybavení        | Přepočtený podíl A             | Stář B | Životnost prvku C | Opotřebení B/C | 100×A×B / C |
|---------|------------------------------|--------------------------------|--------|-------------------|----------------|-------------|
| (1)     | (2)                          | (13)                           | (14)   | (15)              | (16)           | (17)        |
| 1       | Základy včetně zemních prací | 0,07554                        | 84,00  | 175               | 0,4800         | 3,626       |
| 2       | Svislé konstrukce            | 0,19529                        | 84,00  | 140               | 0,6000         | 11,717      |
| 3       | Stropy                       | 0,07277                        | 84,00  | 140               | 0,6000         | 4,366       |
| 4       | Zastřešení mimo krytinu      | 0,06725                        | 84,00  | 110               | 0,7636         | 5,135       |
| 5       | Krytiny střech               | 0,03132                        | 3,00   | 60                | 0,0500         | 0,157       |
| 6       | Klempířské konstrukce        | 0,00829                        | 3,00   | 55                | 0,0545         | 0,045       |
| 7       | Vnitřní omítky               | 0,05343                        | 0,00   | 65                | 0,0000         | 0,000       |
| 8       | Fasádní omítky               | 0,02579                        | 0,00   | 45                | 0,0000         | 0,000       |
| 9       | Vnější obklady               | 0,00000                        | 84,00  | 84                | 1,0000         | 0,000       |
| 10      | Vnitřní obklady              | 0,00847                        | 9,00   | 40                | 0,2250         | 0,191       |
| 10      | Vnitřní obklady              | 0,01271                        | 0,00   | 40                | 0,0000         | 0,000       |
| 11      | Schody                       | 0,00921                        | 84,00  | 140               | 0,6000         | 0,553       |
| 12      | Dveře                        | 0,04540                        | 0,00   | 65                | 0,0000         | 0,000       |
| 13      | Okna                         | 0,07377                        | 0,00   | 65                | 0,0000         | 0,000       |
| 14      | Podlahy obytných místností   | 0,01419                        | 0,00   | 50                | 0,0000         | 0,000       |
| 14      | Podlahy obytných místností   | 0,00608                        | 0,00   | 50                | 0,0000         | 0,000       |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | 0,00461                        | 33,00  | 50                | 0,6600         | 0,304       |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | 0,00092                        | 9,00   | 50                | 0,1800         | 0,017       |
| 15      | Podlahy ostatních místností  | 0,00368                        | 0,00   | 50                | 0,0000         | 0,000       |
| 16      | Vytápění                     | 0,07377                        | 0,00   | 35                | 0,0000         | 0,000       |
| 17      | Elektroinstalace             | 0,03961                        | 33,00  | 40                | 0,8250         | 3,268       |
| 18      | Bleskosvod                   | 0,00553                        | 84,00  | 84                | 1,0000         | 0,553       |
| 19      | Rozvod vody                  | 0,02948                        | 0,00   | 59                | 0,0000         | 0,000       |
| 20      | Zdroj teplé vody             | 0,01750                        | 3,00   | 35                | 0,0857         | 0,150       |
| 21      | Instalace plynu              | 0,00000                        | 84,00  | 84                | 1,0000         | 0,000       |
| 22      | Kanalizace                   | 0,02856                        | 19,00  | 45                | 0,4222         | 1,206       |
| 23      | Vybavení kuchyní             | 0,00461                        | 9,00   | 25                | 0,3600         | 0,166       |
| 24      | Vnitřní hygienické vybavení  | 0,05816                        | 0,00   | 45                | 0,0000         | 0,000       |
| 25      | Záchod                       | 0,00276                        | 0,00   | 40                | 0,0000         | 0,000       |
| 26      | Ostatní                      | 0,03132                        | 9,00   | 40                | 0,2250         | 0,705       |
| 27      | Konstrukce neuvedená         | 0,00000                        | 84,00  | 84                | 1,0000         | 0,000       |
|         |                              | 1,00000                        |        |                   |                |             |
|         |                              | Opotřebení analytickou metodou |        |                   |                | 32,16 %     |

Celkové procentuální zlepšení stavu, které proběhlo díky rekonstrukci rodinného domu je vidět v **tabulce č. 27**. Konstrukce se zlepšila o 24,09 %. Což je výrazné zlepšení konstrukce.

*Tabulka č. 27 - Zhodnocení opotřebení [vlastní]*

| STAV                             | OPOTŘEBENÍ (%) |
|----------------------------------|----------------|
| <b>PŘED REKONSTRUKCÍ</b>         | 56,25          |
| <b>PO REKONSTRUKCI</b>           | 32,16          |
| <b>ZLEPŠENÍ STAVU KONSTRUKCÍ</b> | <b>24,09</b>   |

Poslední částí výpočtu nákladovou metodou, je výpočet ceny ke dni odhadu se zohledněním indexu trhu a indexu polohy. V **tabulce č. 28**, je stanovená cena ke dni ocenění rekonstruované nemovitosti na 1 797 630,00 Kč.

*Tabulka č. 28 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, čtvrtá část [vlastní]*

|                                             |                                                                               |                |                   |                     |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------|---------------------|
| Koeficient vybavení stavby                  | (z výpočtu výše)                                                              | K <sub>4</sub> | -                 | 1,08558             |
| Zákl. cena upravená bez pp                  | ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>      |                | Kč/m <sub>3</sub> | 4 908,81            |
| Zákl. cena upravená s pp                    | ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub> x pp | ZCU            | Kč/m <sub>3</sub> | 5 047,24            |
| Rok odhadu                                  |                                                                               |                |                   | 2019                |
| Rok pořízení                                |                                                                               |                |                   | 1935                |
| Stáří                                       |                                                                               | S              | roků              | 84                  |
| Způsob výpočtu opotřebení                   | (lineárně/analyticky)                                                         |                |                   | analyticky          |
| Celková předpokládaná životnost             |                                                                               | Z              | roků              | 100                 |
| Opotřebení stavby                           |                                                                               | O              | %                 | 32,16               |
| Výchozí cena stavby bez pp                  |                                                                               | CN             | Kč                | 2 577 126,59        |
| Odpočet na opotřebení stavby                | 32,16 %                                                                       | O              | Kč                | - 928 803,91        |
| Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp       |                                                                               |                | Kč                | 1 748 322,68        |
| <b>Cena ke dni odhadu s koeficientem pp</b> |                                                                               | <b>CS</b>      | <b>Kč</b>         | <b>1 797 630,00</b> |



**Ocenění podle cenových předpisů – RD podle § 35**

Jedná se o ocenění rodinného domu po rekonstrukci podle oceňovací vyhlášky. Základní parametry jsou zde nastavené stejně jako u ocenění rodinného domu před rekonstrukcí podle § 35. Důležitou součástí výpočtu je index konstrukce a vybavení  $I_v$ , který se od výpočtu před rekonstrukcí liší. Celková cena RD po zaokrouhlení je 1 478 801,00 Kč.

*Tabulka č. 29 - Ocenění podle § 35 - po rekonstrukci [vlastní]*

| <b>Ocenění rodinného domu porovnávacím způsobem podle § 34 a § 35 a příloh č. 3 a 24 vyhlášky č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění</b> |                       |                       |                |                     |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|---------------------|---------------------|
| Obec:                                                                                                                                |                       |                       | Postřelmov     |                     |                     |
| Počet obyvatel dle Malého lexikonu obcí ČR:                                                                                          |                       |                       | 3 070          |                     |                     |
| Okres:                                                                                                                               |                       |                       | Šumperk        |                     |                     |
| Kraj:                                                                                                                                |                       |                       | Olomoucký      |                     |                     |
| Katastrální území:                                                                                                                   |                       |                       | Postřelmov     |                     |                     |
| Pokud je obec rozdělena, oblast                                                                                                      |                       | příloha č. 2          |                |                     |                     |
| Základní cena                                                                                                                        | příloha č. 24, tab. 1 |                       | ZC             | Kč / m <sup>3</sup> | 2 049,00            |
| <b>Výpočet základní ceny upravené podle § 35 odst. 2</b>                                                                             |                       |                       |                |                     |                     |
| Index konstrukce a vybavení $I_v$ – příloha č. 24, tabulka č. 2                                                                      |                       |                       | $I_v$          |                     | 1,337               |
| Základní cena upravená = $ZC \times I_v$                                                                                             |                       |                       | $ZCU$          | Kč / m <sup>3</sup> | 2 739,510           |
| Index trhu - příloha č. 3, tabulka č. 3                                                                                              |                       |                       | $I_T$          |                     | 0,970               |
| Index polohy - příloha č. 3, tabulka č. 3                                                                                            |                       |                       | $I_p$          |                     | 1,060               |
| Základní cena upravená po úpravě indexy $I_T$ a $I_p$                                                                                |                       |                       |                | Kč / m <sup>3</sup> | 2 816,764           |
| Výměra                                                                                                                               | celkem                |                       | m <sup>3</sup> |                     | 525,00              |
| <b>Cena rodinného domu</b>                                                                                                           |                       | vč. ev. příslušenství | bez pozemku    | <b>Kč</b>           | 1 478 801,20        |
| <b>Cena RD po zaokrouhlení</b>                                                                                                       |                       |                       | bez pozemku    | <b>Kč</b>           | <b>1 478 801,00</b> |

## 5.7.2 Tržní ocenění – porovnávací metoda

### *Databáze rodinných domů*

Databáze rodinných domů se nachází v příloze přiložené k diplomové práci. Databáze byla tvořena z realitních inzercí, které byly zveřejněné na internetu a z kupních cen prodaných nemovitostí k roku 2016 – 4/2019. Kupní ceny byly zjištěny po navštívení katastrálního pracoviště Šumperk.

Databáze skládá z 10 – ti oceňovacích objektů, bohužel se nepodařilo všechny nemovitosti najít v lokalitě obce Postřelmov, tak se oblast hledaných nemovitostí ke srovnání rozšířila o okolní obce a města do 25 km od obce Postřelmov

### *Lokality srovnávaných nemovitostí*

**Libina** – jedná se o obec, která je vzdálená od Postřelmova 15 km. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Šumperk. K 1.1.2018 v Libině žije 3 335 obyvatel. Obec je připojena ke všem inženýrským sítím.

Občanská vybavenost – v obci Libina se nachází mateřská školka a základní škola. Jsou zde ordinace praktických lékařů, lékárna a domov důchodců. Ke kulturnímu vyžití zde slouží kulturní dům, tělocvična.

Doprava – Libina má velmi dobré dopravní spojení na Šumperk a Uničov. V Libině se nachází jak autobusové zastávky, tak i vlaková zastávka.

**Zábřeh** – jedná se o město, které je od Postřelmova vzdálené 5 km. Rozkládá se na ploše 3.458 ha. V malebném městě v předhůří Jeseníků žije zhruba 14 000 obyvatel, podle správního členění spadá do Olomouckého kraje, leží v nadmořské výšce 285 metrů. Nachází se zde všechny IS.

Občanská vybavenost – Město Zábřeh má dobrou občanskou vybavenost. Nachází se tam několik mateřských škol, základních škol, středních škol a vyšších odborných škol. V Zábřeze se nachází několik ordinací praktických lékařů, lékáren, rehabilitační centrum, chirurgie, zdravotní středisko. Zábřeh má i dobré kulturní vyžití, ve městě se nachází knihovna, kino, kulturní dům. Co se týká sportovních aktivit, nachází se zde fotbalové hřiště, velká tělocvična, sokolovna a několik multifunkčních venkovních hřišť, krytý a venkovní bazén, mnoho fitness center.

Doprava – Zábřeh má velmi dobrou dopravní dostupnost. Hlavní vlakové nádraží je železniční spojnici mezi Zábřehem a Prahou, Olomoucí, Brnem, Jeseníkem, Žilinou atd. Jezdí zde velké množství spojů i autobusové dopravy. Po městě Zábřeh jezdí městská hromadná doprava.

**Rovensko** – jedná se o vesnici, která je od Postřelmovy vzdálená 2 km. Rozkládá se na ploše 742 ha, v nadmořské výšce 298 metrů. K 1.1.2018 území vesnice trvale obývá 822 obyvatel. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je Zábřeh.

Občanská vybavenost - v obci se nachází základní škola s 1. - 4. třídou. Pro předškolní děti je zde mateřská škola. K využití volného času je v obci k dispozici sportovní hřiště a Orlovna s lezeckou stěnou. V prostorách budovy obecního úřadu je knihovna a kadeřnictví. Obyvatelé mohou využívat plynofikaci, veřejný vodovod a od roku 2013 splaškovou kanalizaci.

Doprava – v obci se nachází pouze autobusová doprava.

**Šumperk** – jedná se o okresní město, které je vzdálené od Postřelmovy 8 km. V Šumperku žije přibližně 30 000 obyvatel. Město Šumperk je připojen na všechny inženýrské sítě.

Občanská vybavenost – ve městě se nachází základní školy, mateřské školy, střední školy, vyšší odborné školy a mají zde i pobočky vysoké školy např. Technická univerzita Ostrava. K trávení volného času je zde divadlo, kino, sportovní areály, venkovní hřiště, krytý a venkovní plavecký bazén, knihovna, muzeum a kulturní dům.

Doprava - Šumperkem prochází silnice směr Hradec Králové - Ostrava a silnice I/44 Mohelnice - Jeseník. V šumperském železničním uzlu se setkávají celostátní tratě z Olomouce, ze Zábřeha anebo směr Hanušovice a Jeseník. V Šumperku je i několik autobusových zastávek, městská hromadná doprava a 5 km od města Šumperk se nachází Šumperské letiště.

**Moravičany** – jedná se o obec, která je od Postřelmovy vzdálená 20 km. Obec leží v nadmořské výšce 243 m. V obci žije 1 285 obyvatel. Obec je napojena na všechny inženýrské sítě.

Občanská vybavenost – V Moravičanech se nachází základní škola, mateřská školka a jedna soukromá mateřská školka. K využití volného času je v obci k dispozici tělocvična, fotbalové hřiště a bikepark. Nachází se zde i knihovna, pošta a ordinace praktického lékaře.

Doprava – Přes obec prochází páteřní železniční trať 270 Česká Třebová - Přerov - Bohumín a směr Kouty nad Desnou nebo přes Olomouc do Nezamyslic. Hranici katastru protíná dálnice D35 (Mohelnice - Olomouc) s vlastním napojením - exit 240 - Moravičany, Loštice. Obcí prochází řada silnic III. třídy (4441, 4442 a 4443), které spojují obec se sousedními městy Loštice a Mohelnice. V obci je 5 autobusových zastávek s pravidelnou dopravou do Loštic a Mohelnice.

Tabulka č. 30 - Přehled vybavenosti obcí [vlastní]

| OBCE              | ŠKOLA                                                             | OBČANSKÁ VYBAVENOST                                                                                               | DOPRAVA                                              |
|-------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>POSTŘELMOV</b> | Základní + mateřská škola                                         | Kulturní dům, sportoviště, tělocvična, kino, knihovna, 2 x lékárna, doktoři, pošta                                | Autobus, vlak (velmi dobrá dostupnost)               |
| <b>ZÁBŘEH</b>     | Vyšší odborná, více základních a mateřských škol                  | Kulturní dům, několik sportovišť, tělocvičny, kino, knihovna, lékárny, zdravotní centrum, bazén, pošta            | Autobus, vlak, MHD (velmi dobrá dostupnost)          |
| <b>ROVENSKO</b>   | Mateřská školka, Základní škola 1.-4. třída                       | Kulturní dům, tělocvična s lezeckou stěnou, knihovna                                                              | Autobus                                              |
| <b>LIBINA</b>     | Základní + mateřská škola                                         | Kulturní dům, tělocvična, pošta, lékárna, doktoři, knihovna                                                       | Autobus, vlak                                        |
| <b>ŠUMPERK</b>    | Vysoká škola, vyšší odborná, několik základních a mateřských škol | Kulturní dům, několik sportovišť, tělocvičny, kino, knihovna, pošta, lékárny, nemocnice, zdravotní centrum, bazén | Autobus, vlak, MHD, letiště (velmi dobrá dostupnost) |
| <b>MORAVIČANY</b> | Základní + mateřská škola                                         | Kulturní dům, tělocvična, bike park, knihovna, pošta, doktoři                                                     | Autobus, vlak                                        |

#### Porovnávací metoda

Stejně jako u porovnávací metody před rekonstrukcí i zde je porovnáváno 10 rodinných domů. Pro lepší přehlednost je porovnávací metoda rozdělena do 2 tabulek. První tabulka obsahuje přehled o srovnávaných nemovitostech viz **tabulka č. 31**, jedná se o jednoduchý přehled, který je zkopírován z databáze nemovitostí, která je uvedena v příloze diplomové práce.

Tabulka č. 31 - Přímé porovnání po rekonstrukci, první část [vlastní]

| Přímé porovnání - část 1 - po rekonstrukci |                           |            |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Č.                                         | Lokalita                  | Dispozice  | Užitná plocha (m <sup>2</sup> ) | Jiné                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Oceň. objekt</i>                        | <i>Školní, Postřelmov</i> | <i>3+1</i> | <i>101,50</i>                   | <i>terasa, garáž, bazén, krbová kamna, částečně podsklepený, nové omítky a obklady, nová střešní krytina, fasáda, nové rozvody, zateplení, nová plastová okna a dveře, tepelné čerpadlo, velikost parcely: 999 m<sup>2</sup></i>                  |
| 1                                          | Růžová 434, Postřelmov    | 4+1        | 148                             | nová plastová okna a dveře, nová fasáda, střecha, nové rozvody vody a topení, částečně podsklepený, velikost parcely: 845 m <sup>2</sup>                                                                                                          |
| 2                                          | Libina                    | 3+1        | 90                              | plastová okna a dveře, zateplení, nové omítky a obklady, nové rozvody topení, částečně podsklepený, vlastní studna, velikost parcely: 1236 m <sup>2</sup>                                                                                         |
| 3                                          | Závořická, Zábřeh         | 4+1        | 130                             | nepodsklepený, plastová okna a dveře, nová vodoinstalace a elektroinstalace, zateplení, garáž, technická budova, velikost parcely: 708 m <sup>2</sup>                                                                                             |
| 4                                          | Zábřeh                    | 4+1        | 109                             | nové rozvody vody, topení, elektřiny, plastová okna s trojsklem, nové omítky, podlahy, zateplený strop, část domu má podlahové vytápění, krbová kamna, krytá terasa, garáž, částečně podsklepený, prádelna, velikost parcely: 1347 m <sup>2</sup> |
| 5                                          | Šumperk                   | 2+1        | 96                              | nepodsklepený, nová izolace, podlahy, rozvody IS, zateplení, nová okna (s trojsklem) a dveře (plastová), předokenní rolety, vlastní studna, venkovní stání pro auto, velikost parcely: 980 m <sup>2</sup>                                         |
| 6                                          | Rovensko                  | 3+1        | 114                             | garáž, zateplený dům, fotovoltaická elektrárna, není podsklepený, krbová kamna, velikost parcely: 709 m <sup>2</sup>                                                                                                                              |
| 7                                          | Moravičany                | 3+1        | 151                             | kompletní rekonstrukce (nová fasáda, okna, dveře, IS, atd.), bazén, velikost parcely: 776 m <sup>2</sup>                                                                                                                                          |
| 8                                          | Pod Strání, Zábřeh        | 3+1        | 100                             | výměna oken a dveří (plastové), nové rozvody, zateplení, nový plynový kotel, garáž, velikost parcely: 233 m <sup>2</sup>                                                                                                                          |
| 9                                          | Moravní, Postřelmov       | 3+1        | 145                             | nová střecha, zateplení, okna a dveře (plast), nové instalace, zimní zahrada, garáž, tepelné čerpadlo + fotovoltaická elektrárna, velikost parcely: 933 m <sup>2</sup>                                                                            |
| 10                                         | Osvobození, Postřelmov    | 4+1        | 110                             | nová střecha, zateplení, okna a dveře (plast), nové instalace, nový plynový kotel, velikost parcely: 958 m <sup>2</sup>                                                                                                                           |

V druhé tabulce jsou uvedeny ceny nemovitostí. Koeficient redukce na pramen ceny je u cen, které byly získané z realitní inzerce stanoven na 0,98 jelikož je vysoká poptávka a nemovitosti se v těchto lokalitách velmi rychle prodávají. U nemovitostí, jejichž kupní cena byla stanovena pomocí kupních cen získaných z kupních smluv byl koeficient redukce na pramen ceny stanoven na 1,00.

Dalším krokem je určení koeficientů odlišnosti, kdy jich zde bylo stanoveno 15. Všechny tyto koeficienty se mezi sebou vynásobí a určí se index odlišnosti. Tímto koeficientem se poté vynásobí cena požadovaná či zaplacená za srovnávané nemovitosti.

Byla stanovena spodní hranice ceny za odhadovanou nemovitost na 2 451 633 Kč a horní hranice ceny za odhadovanou nemovitost byla stanovena na 3 409 220 Kč. Celková cena oceňované nemovitosti po rekonstrukci byla odhadnuta na 2 950 000 Kč.

Tabulka č. 32 - Přímé porovnání po rekonstrukci, druhá část [vlastní]

| Přímé porovnání - část 2 - po rekonstrukci                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------------------|-----------------------------------|
| Č.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Cena požadovaná resp. zaplacená | K <sub>CR</sub> | Cena po redukcí na pramen ceny | K1   | K2   | K3   | K4   | K5   | K6   | K7   | K8   | K9   | K10  | K11  | K12  | K13  | K14  | K15  | IO                           | Cena oceňovaného objektu odvozená |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Kč                              |                 | Kč                             |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | $K1 \times \dots \times K15$ | Kč                                |
| 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 600 000                       | 1,00            | 2 600 000                      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 0,98 | 1,00 | 0,99 | 0,95 | 1,00 | 0,95                         | 2 736 842                         |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1 700 000                       | 0,98            | 1 666 000                      | 0,95 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,99 | 0,95 | 1,00 | 0,84                         | 1 983 333                         |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3 000 000                       | 1,00            | 3 000 000                      | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,04 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,12                         | 2 678 571                         |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3 990 000                       | 0,98            | 3 910 200                      | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,02 | 1,01 | 1,00 | 1,01 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,17                         | 3 342 051                         |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3 200 000                       | 0,98            | 3 136 000                      | 1,06 | 1,05 | 1,06 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,11                         | 2 825 225                         |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 950 000                       | 0,98            | 2 891 000                      | 0,98 | 0,97 | 0,96 | 1,01 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 0,98 | 0,99 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 0,86                         | 3 361 628                         |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3 141 000                       | 0,98            | 3 078 180                      | 0,95 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,99 | 0,95 | 1,00 | 0,87                         | 3 538 138                         |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 2 680 000                       | 1,00            | 2 680 000                      | 1,05 | 1,05 | 1,05 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 1,00 | 1,07                         | 2 504 673                         |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 3 500 000                       | 1,00            | 3 500 000                      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,06                         | 3 301 887                         |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2 850 000                       | 1,00            | 2 850 000                      | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,00 | 0,98 | 1,00 | 0,98 | 0,95 | 1,00 | 0,94                         | 3 031 915                         |
| Celkem průměr                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Kč                           | 2 930 426                         |
| Minimum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Kč                           | 1 983 333                         |
| Maximum                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | Kč                           | 3 538 138                         |
| Směrodatná výběrová odchylka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | s                            | 478 794                           |
| Pravděpodobná spodní hranice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | průměr - s                   | 2 451 633                         |
| Pravděpodobná horní hranice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      | průměr + s                   | 3 409 220                         |
| Celková cena oceňované nemovitosti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              | 2 950 000                         |
| K <sub>CR</sub> Koeficient redukce na pramen ceny<br>K1 Koeficient úpravy polohy<br>K2 Koeficient úpravy na dostupnost<br>K3 Koeficient úpravy na občanskou vybavenost<br>K4 Koeficient úpravy v rámci výměry a dispozice<br>K5 Koeficient úpravy na plochu parcely<br>K6 Koeficient úpravy na stav domu<br>K7 Koeficient úpravy na nová okna a dveře<br>K8 Koeficient úpravy na zateplení a fasádu<br>K9 Koeficient úpravy nové střechy<br>K10 Koeficient úpravy nových rozvodů<br>K11 Koeficient úpravy na zdroj tepla<br>K12 Koeficient úpravy na vybavení<br>K13 Koeficient úpravy na příslušenství (sklep, terasa, prádelna, bazén, studna)<br>K14 Koeficient úpravy parkování<br>K15 Koeficient úpravy úvaha znalce |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K <sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7 \times K8 \times K9 \times K10 \times K11 \times K12 \times K13 \times K14 \times K15)$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |
| U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                 |                 |                                |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |                              |                                   |

## 5.8 POVINNOSTI INVESTORA

### 5.8.1 Povinnosti investora v rámci finanční sféry

#### *Povinnost pojištění nemovitosti*

Pojištění nemovitosti a zajištění pojistného plnění ve prospěch KB je nástrojem eliminujícím rizika vyplývající z poškození, ze zničení, ztráty, odcizení nebo jiných škod vzniklých na objektu zástavy.

U nemovitostí, které jsou pojistitelné, banka vždy vyžaduje pojištění, a to až do doby konečného splacení pohledávky. Důvodem je snaha získat takové krytí úvěru, které při pojistné události týkající se zástavy, umožní uvedení zástavy do původního stavu nebo úhradu zajišťované pohledávky z pojistného plnění. Pojištění nemovitosti je vyžadováno vždy u nemovitostí, které jsou zajišťovacím prostředkem úvěrového obchodu.

#### *Rozsah pojištění*

U pojištění nemovitosti je nutné vyžadovat pojistnou smlouvu, která v rozsahu pojištění obsahuje alespoň pojištění těchto rizik:

- a) Pojištění pro případ poškození nebo zničení věci živelní událostí (požár, výbuch, úder bleskem, zřícení letadla, vichřice, krupobití, povodeň a záplava, sesuv hornin, pád stromů, stožárů, tíha sněhu, případně další rizika)
- b) Pojištění pro případ poškození nebo zničení věci vodou unikající z vodovodních zařízení

#### *Základní pravidla při pojištění nemovitosti*

- 1) Pojistná smlouva musí být uzavřena na novou hodnotu s tím, že pojištění musí být uzavřeno min. ve výši reprodukční ceny stanovené odhadcem.

Nová hodnota znamená, že při vzniku pojistné události plní pojišťovna částkou, za kterou by se věc v této chvíli pořídila jako nová, a to do výše pojistné částky. Nová hodnota vychází z pojistně-technických pravidel pojišťoven k datu uzavření pojistné smlouvy k datu vzniku pojistné události.

Pokud klient odmítne sjednat/předložit pojistnou smlouvu na novou hodnotu odpovídající reprodukční ceně, je možné akceptovat pojistnou smlouvu s pojistnou částkou uvedenou v nové hodnotě na odlišnou částku, než je reprodukční cena, avšak minimálně ve výši 120 % zůstatku pohledávek KB zajištěných předmětnou nemovitostí. [8]

- 2) Pojistná smlouva není uzavřena na novou hodnotu, ale na konkrétní částku, musí být pojištění uzavřeno min. ve výši reprodukční ceny nemovitosti stanovené odhadem.

### Nabídka neživotního pojištění

Nabídka neživotního pojištění byla vytvořena v rámci požadavků Komerční banky při vzetí hypotečního úvěru na rekonstrukci rodinného domu. V ceně nabídky je započítáno pojištění nemovitosti a pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti. Nabídka je na pojistnou částku 2 950 000 Kč.

Obr. č. 12 - Nabídka pojištění nemovitosti [22]

| Nabídka pojištění majetku a odpovědnosti                                                                                    |                                                    |                                    |                                   |                                                                       |                                                      |   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|---|
| Produkt / pojišťovna                                                                                                        | Pojistné s online slevou                           | Pojištění nemovitosti / spoluúčast | Pojištění domácnosti / spoluúčast | Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti / spoluúčast / limit | Pojištění občanské odpovědnosti / spoluúčast / limit |   |
|  <b>direct</b> pojišťovna                  | <b>Střední</b> (20 %) Direct pojišťovna, a.s.      | Roční pojistné <b>1 537 Kč</b>     | ✓<br>1 000 Kč                     | ✗                                                                     | ✓<br>bez spoluúčasti<br>3 000 000 Kč                 | ✗ |
|  <b>CSOB</b> Pojišťovna                    | <b>Dominant</b> (80 %) CSOB Pojišťovna, a.s.       | Roční pojistné <b>3 223 Kč</b>     | ✓<br>1 000 Kč                     | ✗                                                                     | ✓<br>bez spoluúčasti<br>2 000 000 Kč                 | ✗ |
|  <b>Kooperativa</b> VIENNA INSURANCE GROUP | <b>KOMFORT</b> (80 %) Kooperativa pojišťovna, a.s. | Roční pojistné <b>4 088 Kč</b>     | ✓<br>1 000 Kč                     | ✗                                                                     | ✓<br>bez spoluúčasti<br>2 000 000 Kč                 | ✗ |
|  <b>AXA</b>                               | <b>KLASIK</b> (60 %) AXA pojišťovna a.s.           | Roční pojistné <b>1 644 Kč</b>     | ✓<br>1 000 Kč                     | ✗                                                                     | ✓<br>1 000 Kč<br>5 000 000 Kč                        | ✗ |

Investor se ze zkušeností s určitými pojišťovnami rozhodl pro nabídku od pojišťovny AXA pojišťovna a.s., kde roční pojistné činí 1 644 Kč.

Tabulka č. 33 - Druhy pojištění [22]

DRUHY POJIŠTĚNÍ: ■ pojištění nemovitostí ■ pojištění domácnosti ■ pojištění občanské odpovědnosti za škodu

|                      |          |                                                                                                     |                                                                                                                                                                     |
|----------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| NEMOVITOST           | MINI     | - základní rozsah krytí                                                                             | Asistenční služby zahrnuté vždy ZDARMA<br>+ připojištění povodně, záplavy<br>+ připojištění právní ochrany rodiny<br>+ připojištění internetových rizik SAFE ONLINE |
|                      | KLASIK   | - včetně odpovědnosti za škodu z vlastnictví nemovitosti PLUS                                       |                                                                                                                                                                     |
|                      | MAXI     | - včetně odpovědnosti za škodu z vlastnictví nemovitosti EXTRA                                      |                                                                                                                                                                     |
| DOMÁCNOST            | MINI     | - základní rozsah krytí                                                                             |                                                                                                                                                                     |
|                      | KLASIK   | - včetně občanské odpovědnosti za škodu STANDARD<br>- včetně prodloužené záruky domácích spotřebičů |                                                                                                                                                                     |
|                      | MAXI     | - včetně občanské odpovědnosti za škodu STANDARD<br>- včetně prodloužené záruky domácích spotřebičů |                                                                                                                                                                     |
| OBČANSKÁ ODPOVĚDNOST | STANDARD | - v ceně pojištění Domácnosti KLASIK nebo MAXI                                                      |                                                                                                                                                                     |
|                      | PLUS     | - připojištění nebo samostatné pojištění<br>- včetně odpovědnosti z vlastnictví nemovitostí         |                                                                                                                                                                     |
|                      | EXTRA    | - připojištění nebo samostatné pojištění<br>- včetně odpovědnosti z vlastnictví nemovitostí         |                                                                                                                                                                     |

Podle **tabulky č. 33** je zřejmé, jaké produkty pojišťovna AXA poskytuje. Klienta bude zajímat pouze první tabulka, a to pojištění nemovitosti. Zde má variantu KLASIK, což je tzv. zlatá střední cesta ke spokojenosti viz **tabulka č. 35**, kde se klient zaměřuje na sloupec STAVBA, kde jsou uvedeny limity



pojistného plnění. Varianta KLASIK je včetně odpovědnosti za škodu z vlastnictví nemovitosti PLUS. Limity pojistného plnění jsou viditelné v **tabulce č. 34** v sloupečku PLUS.

*Tabulka č. 34 - Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti [22]*

| POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI<br>Z VLASTNICTVÍ NEMOVITOSTI                                                         | PLUS <sup>1)</sup>           | EXTRA <sup>2)</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------|
|                                                                                                             | Limit pojistného plnění v Kč |                     |
| <b>Základní limit pojistného plnění</b>                                                                     | <b>5 000 000</b>             | <b>10 000 000</b>   |
| <b>Pojištěné osoby</b>                                                                                      |                              |                     |
| Pojištěný                                                                                                   | ano                          | ano                 |
| Osoby pověřené pojištěným k činnosti související s vlastnictvím nemovitosti                                 | ano                          | ano                 |
| Oprávněný nájemce pojištěné nemovitosti (nájem nad 1 měsíc) <b>N</b>                                        | ano                          | ano                 |
| <b>Sublimity pro specifické škody či újmy</b>                                                               |                              |                     |
| Úklid či údržba nemovitosti                                                                                 | ano                          | ano                 |
| Pronájem nemovitosti (nad 1 měsíc) <b>N</b>                                                                 | ano                          | ano                 |
| Svépomocné stavební práce v hodnotě do 500 tis. Kč                                                          | 1 000 000                    | ano                 |
| Používání stavebních strojů a mechanismů s max. rychlostí do 6 km/h                                         | 1 000 000                    | ano                 |
| Používání či údržba bazénu nebo biotopu                                                                     | 1 000 000                    | ano                 |
| Ubytování cizích osob v pojištěné nemovitosti                                                               | 1 000 000                    | 1 000 000           |
| Pronájem pojištěné nemovitosti – škody způsobené pronajímatelem nájemci dle definice <sup>2)</sup> <b>N</b> | x                            | 1 000 000           |
| Škoda na životním prostředí                                                                                 | x                            | 1 000 000           |

Tabulka č. 35 - Rozsah a limity pojistného plnění [22]

### 3 Rozsah a limity pojistného plnění

|                                                    | STAVBA                                                  |                                                      |                                                        |                   | DOMÁCNOST                                               |                                         |                                         |                   |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|
|                                                    | Limit pojistného plnění v % z pojistné částky nebo v Kč |                                                      |                                                        |                   | Limit pojistného plnění v % z pojistné částky nebo v Kč |                                         |                                         |                   |
|                                                    | Varianta pojištění                                      |                                                      |                                                        | Platnost + rozsah | Varianta pojištění                                      |                                         |                                         | Platnost + rozsah |
|                                                    | MINI                                                    | KLASIK                                               | MAXI                                                   |                   | MINI                                                    | KLASIK                                  | MAXI                                    |                   |
| <b>POJIŠTĚNÍ ODPOVĚDNOSTI ZA ŠKODU</b>             | x                                                       | Odpovědnost z vlastnictví nemovitosti PLUS 5 mil. Kč | Odpovědnost z vlastnictví nemovitosti EXTRA 10 mil. Kč |                   | x                                                       | Občanská odpovědnost STANDARD 1 mil. Kč | Občanská odpovědnost STANDARD 1 mil. Kč |                   |
| <b>ASISTENČNÍ SLUŽBY (technická/právní)</b>        | 8 000/8 000                                             | 8 000/8 000                                          | 8 000/8 000                                            | L1)/L2)           | 8 000/8 000                                             | 8 000/8 000                             | 8 000/8 000                             | L1)/L2)           |
| <b>PRODLOUŽENÁ ZÁRUKA</b>                          |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | v ceně pojištění                        | v ceně pojištění                        |                   |
| <b>Pojistné nebezpečí</b>                          |                                                         |                                                      |                                                        |                   |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Rozšířený živěl*                                   | 100 %                                                   | 100 %                                                | 100 %                                                  | L1)               | 100 %                                                   | 100 %                                   | 100 %                                   | L1)               |
| Vodovodní škoda (vč. chyby sprinkleru)             | 100 %                                                   | 100 %                                                | 100 %                                                  | L1)               | 100 %                                                   | 100 %                                   | 100 %                                   | L1) L3)           |
| Povodeň, záplava (při pojištění)                   | 100 %                                                   | 100 %                                                | 100 %                                                  | L1) P)            | 100 %                                                   | 100 %                                   | 100 %                                   | L1) P)            |
| Voda z kanalizace při povodni, záplavě             | x                                                       | 100 %                                                | 100 %                                                  | L1) P)            | x                                                       | 100 %                                   | 100 %                                   | L1) P)            |
| Odcizení; Vandalismus                              | x                                                       | 100 %                                                | 100 %                                                  | L1) L3)           | x                                                       | 100 %                                   | 100 %                                   | L1) L3)           |
| Nepřímý úder blesku, přepětí, podpětí              | x                                                       | 2 % min. 20 000                                      | 10 % min. 40 000                                       | L2) L3)           | x                                                       | 10 % min 20 000                         | 20 % min 40 000                         | L2) L3)           |
| Zkrat elektromotoru                                | x                                                       | 2 % min. 20 000                                      | 10 % min. 40 000                                       | L2) L3)           | x                                                       | 10 % min 20 000                         | 20 % min 40 000                         | L2) L3)           |
| Rozbití skla                                       | x                                                       | 2 % min. 20 000                                      | 10 % min. 40 000                                       | L2) L3)           | x                                                       | 10 % min 20 000                         | 20 % min 40 000                         | L2) L3)           |
| Srážky (zatečení)                                  | x                                                       | 2 % min. 20 000                                      | 10 % min. 40 000                                       | L2) L3)           | x                                                       | 10 % min 20 000                         | 20 % min 40 000                         | L2) L3)           |
| Poškození/zničení stav. součástí při odcizení      | x                                                       | 1 % min. 10 000                                      | 5 % min. 20 000                                        | L2) L3)           | x                                                       | 10 % min 20 000                         | 20 % min 40 000                         | L2) L3)           |
| Voda z nádrže                                      | x                                                       | 1 % min. 10 000                                      | 5 % min. 20 000                                        | L2) L3)           | x                                                       | 5 % min 10 000                          | 10 % min 20 000                         | L2) L3)           |
| Ztráta vody                                        | x                                                       | 1 % min. 10 000                                      | 5 % min. 20 000                                        | L2) L3)           | x                                                       | 5 % min 10 000                          | 10 % min 20 000                         | L2) L3)           |
| Sprejerství                                        | x                                                       | 1 % min. 10 000                                      | 5 % min. 20 000                                        | L2) L3)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Krádež jízdního kola mimo místo pojištění <b>N</b> |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 5 % min 10 000                          | 10 % min 20 000                         | L2)               |
| Porucha chladicího zařízení                        |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 5 % min 10 000                          | 10 % min 20 000                         | L2) R-)           |
| Voda z kanalizace                                  | x                                                       | 1 % min. 10 000                                      | 5 % min. 20 000                                        | L2) L3)           | x                                                       | x                                       | 10 % min 20 000                         | L2) R-)           |
| Poškození zateplené fasády a střechy               | x                                                       | x                                                    | 10 % min. 40 000                                       | L2) L3)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Havárie rozvodů vody, energií a odpadu             | x                                                       | x                                                    | 2 % min. 20 000                                        | L2) L3)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Náhradní ubytování <b>N</b>                        | x                                                       | x                                                    | 2 % min. 20 000                                        | L2) R-)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Žolík (dorovnání nabídky konkurence) <b>N</b>      | x                                                       | x                                                    | 5 % min. 20 000                                        | L2)               | x                                                       | x                                       | 10 % min 20 000                         | L2)               |
| <b>Pojistné věci a náklady</b>                     |                                                         |                                                      |                                                        |                   |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Zachraňovací náklady / na záchranu života          | 10 % / 30 %                                             | 10 % / 30 %                                          | 10 % / 30 %                                            | L1)               | 10 % / 30 %                                             | 10 % / 30 %                             | 10 % / 30 %                             | L1)               |
| Stavební materiál a stavební mechanismy            | 50 000                                                  | 50 000                                               | 100 000                                                | L2)               |                                                         |                                         |                                         |                   |
| ▪ z toho stavební materiál imobilní                | 25 000                                                  | 25 000                                               | 50 000                                                 | L2)               |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Vedlejší stavby                                    | x                                                       | 10 %                                                 | 30 %                                                   | L2) L3)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Porosty a zahradní architektura                    | x                                                       | x                                                    | 5 % min. 20 000                                        | L2) L3)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Skleník                                            | x                                                       | x                                                    | 2 % min. 20 000                                        | L2) L3)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Náklady na vyčištění studny                        | x                                                       | x                                                    | 2 % min. 20 000                                        | L2) L3)           |                                                         |                                         |                                         |                   |
| Elektronické a optické přístroje; Nosiče dat       |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 100 %                                                   | 100 %                                   | 100 %                                   | L1) R+)           |
| Sportovní potřeby                                  |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 100 %                                                   | 100 %                                   | 100 %                                   | L1) R+)           |
| Stavební součásti domácnosti                       |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 40 000                                                  | 20 % min. 40 000                        | 40 % min. 80 000                        | L1)               |
| Věci zvláštní hodnoty                              |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 20 000                                                  | 10 % min. 20 000                        | 20 % min. 40 000                        | L1) R-)           |
| Cennosti                                           |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 20 000                                                  | 10 % min. 20 000                        | 20 % min. 40 000                        | L1) L3)           |
| ▪ z toho peníze a cenniny                          |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 10 000                                                  | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L1) R-)           |
| Věci osobní potřeby                                |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 10 000                                                  | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L1)               |
| Drobné domácí zvířectvo včetně psů                 |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 10 000                                                  | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L1) L3)           |
| Příslušenství a náhradní díly vozidel              |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 10 000                                                  | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L1) L3)           |
| Věci k výkonu výdělečné činnosti                   |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 10 000                                                  | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L1) R-)           |
| Lodě a jiná plavidla                               |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 10 000                                                  | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L1)               |
| Střelné zbraně                                     |                                                         |                                                      |                                                        |                   | 5 000                                                   | 2 % min. 5 000                          | 5 % min. 10 000                         | L1) R-)           |
| Věci při dočasném pobytu                           |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 10 % min. 20 000                        | 20 % min. 40 000                        | L1) R-)           |
| Věci v garáži mimo místo pojištění                 |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 10 % min. 20 000                        | 20 % min. 40 000                        | L2) R-)           |
| Věci v nebytovém prostoru bytu (zabezp. S2)        |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 10 % min. 20 000                        | 20 % min. 40 000                        | L1) L3)           |
| Věci v nebytovém prostoru bytu (zabezp. S1)        |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L1) L3)           |
| Věci na balkoně, lodžii, terase                    |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 5 % min. 10 000                         | 10 % min. 20 000                        | L2) R-)           |
| Znovupoiřzení dokumentů                            |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | 2 % min. 5 000                          | 5 % min. 10 000                         | L2) R-)           |
| Vybrané věci na pozemku                            |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | x                                       | 10 % min. 20 000                        | L2) R-)           |
| Věci v zavazadlovém prostoru vozidla               |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | x                                       | 10 % min. 20 000                        | L2)               |
| Náhrobky a hřbitovní pomníky <b>N</b>              |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | x                                       | 2 % min. 5 000                          | L2)               |
| Náklady na ošetření domácího mazlíčka <b>N</b>     |                                                         |                                                      |                                                        |                   | x                                                       | x                                       | 2 % min. 5 000                          | L2)               |

#### Vysvětlivky:

\* Rozšířeným živlem se rozumí pojistná nebezpečí definovaná dále jako Požár; Kouř; Výbuch; Imploze; Výbuch sopky; Přímý úder blesku; Náraz nebo zřícení pilotovaného letičkého tělesa, jeho části nebo nákladu; Náraz vozidla; Rázová vlna; Vichřice; Krupobití; Zemětřesení; Pád stromů, stožárů nebo jiných předmětů; Tíha sněhu nebo námrazy; Sesuv půdy, zřícení skal nebo zemin; Sesuv nebo zřícení lavín.

Rekreační obývání je obývání předmětu pojištění méně než 6 měsíců v kalendářním roce nebo je místo pojištění prokazatelně ponecháno bez dozoru po dobu delší než 60 po sobě následujících dní.

100 % Limitem plnění je pojistná částka max. však do výše škody.

L1) Limit plnění na pojistnou událost.

L2) Limit plnění na jednu a všechny pojistné události v roce.

L3) V případě rekreačního obývání nebo budovy ve výstavbě jsou všechny limity plnění sníženy na 50 % uvedeného limitu.

P) Pouze pokud je připojištěno pojistné nebezpečí povodeň, záplava.

R+) Limity plnění v případě rekreačního obývání v Kč: MINI 10 000 Kč, KLASIK 5 % min. 10 000 Kč, MAXI 10 % min. 20 000 Kč.

R-) V případě rekreačního obývání nepojištěno.

x) Není pojištěno.

N) Novinka v produktu.

## 5.8.2 Zodpovědnost investora

### Životní pojištění k úvěru

Uzavření životního pojištění není vyžadováno plošně u všech klientů. Hlediskem, zda vyžadovat uzavření životního pojištění může být např.: věk klienta, kvalita zajištění úvěrového obchodu, výše úvěru, nastavení obchodních parametrů jednotlivých produktů apod. V případě požadovaného životního pojištění je podmínkou čerpání úvěru uzavření pojistné smlouvy. [8]

### Nabídka životního pojištění

Byly vytvořeny 4 nabídky životního pojištění, a to u AXA pojišťovna a.s., UNIQA pojišťovna a.s., Allianz pojišťovna a.s. a MetLife Europe d.a.c. Z těchto 4 nabídek si klient vybral pojišťovnu Allianz, kde měsíční pojistné činí 803 Kč měsíčně. Hodnoty pojistného krytí jsou ukázány v **tabulce č. 36**.

Tabulka č. 36 - Pojistné krytí [22]

| Vaše varianta 803 Kč měsíčně                                    |                     |                         |                     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| Hlavní pojištění<br>varianta BEZ daňových<br>výhod od roku 2015 | Pojistná částka     | Pojistná doba           | Měsíční<br>pojistné |
| Smrt – riziková složka                                          | <b>10 000 Kč</b>    | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 30 Kč               |
| Smrt                                                            | Pojistná<br>částka  | Pojistná doba           | Měsíční<br>pojistné |
| Smrt - lineárně klesající PČ<br>(S8)                            | <b>2 000 000 Kč</b> | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 218 Kč              |
| Invalidita                                                      | Pojistná<br>částka  | Pojistná doba           | Měsíční<br>pojistné |
| Invalidita (II. + III. st.) -<br>klesající PČ (I9)              | <b>2 000 000 Kč</b> | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 184 Kč              |
| Pracovní neschopnost                                            | Pojistná<br>částka* | Pojistná doba           | Měsíční<br>pojistné |
| Pracovní neschopnost 29+<br>(PUV5)                              | <b>300 Kč</b>       | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 121 Kč              |
| Trvalé následky úrazu                                           | Pojistná<br>částka  | Pojistná doba           | Měsíční<br>pojistné |
| Trvalé následky úrazu<br>od 0,1 % (TNU6)                        | <b>500 000 Kč</b>   | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 68 Kč               |
| Denní odškodné                                                  | Pojistná<br>částka* | Pojistná doba           | Měsíční<br>pojistné |
| Denní odškodné 29+<br>(DOU8)                                    | <b>200 Kč</b>       | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 77 Kč               |
| Denní odškodné 28-<br>(DOU10)                                   | <b>200 Kč</b>       | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 43 Kč               |
| Závažné nemoci                                                  | Pojistná<br>částka  | Pojistná doba           | Měsíční<br>pojistné |
| Závažné nemoci (ZN4)                                            | <b>200 000 Kč</b>   | 29.04.2019 - 29.04.2058 | 62 Kč               |

\* Případně denní dávka

Pojistná doba byla stanovena na 39 let. Pojištění smrti a invalidity II. a III. stupně, je nastaveno na lineárně klesající částku. To znamená, že každý rok se bude tato pojistná částka snižovat. Snižování je zřetelné v **tabulce č. 37**, kde je zaznamenáno lineární klesání u pojištění smrti. Pojistná částka byla stanovena na 2 000 000 Kč.

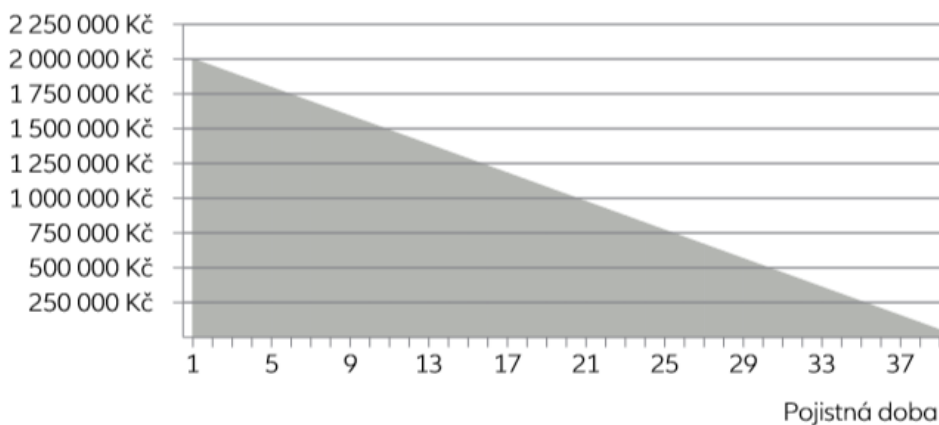
*Tabulka č. 37 - Pojištění na smrt - lineárně klesající PČ [22]*

Smrt - lineárně klesající PČ (S8)

| Rok  | Pojistná částka | Rok  | Pojistná částka | Rok  | Pojistná částka |
|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|
| 2019 | 2 000 000 Kč    | 2032 | 1 333 334 Kč    | 2045 | 666 668 Kč      |
| 2020 | 1 948 718 Kč    | 2033 | 1 282 052 Kč    | 2046 | 615 386 Kč      |
| 2021 | 1 897 436 Kč    | 2034 | 1 230 770 Kč    | 2047 | 564 104 Kč      |
| 2022 | 1 846 154 Kč    | 2035 | 1 179 488 Kč    | 2048 | 512 822 Kč      |
| 2023 | 1 794 872 Kč    | 2036 | 1 128 206 Kč    | 2049 | 461 540 Kč      |
| 2024 | 1 743 590 Kč    | 2037 | 1 076 924 Kč    | 2050 | 410 258 Kč      |
| 2025 | 1 692 308 Kč    | 2038 | 1 025 642 Kč    | 2051 | 358 976 Kč      |
| 2026 | 1 641 026 Kč    | 2039 | 974 360 Kč      | 2052 | 307 694 Kč      |
| 2027 | 1 589 744 Kč    | 2040 | 923 078 Kč      | 2053 | 256 412 Kč      |
| 2028 | 1 538 462 Kč    | 2041 | 871 796 Kč      | 2054 | 205 130 Kč      |
| 2029 | 1 487 180 Kč    | 2042 | 820 514 Kč      | 2055 | 153 848 Kč      |
| 2030 | 1 435 898 Kč    | 2043 | 769 232 Kč      | 2056 | 102 566 Kč      |
| 2031 | 1 384 616 Kč    | 2044 | 717 950 Kč      | 2057 | 51 284 Kč       |

Pojistná částka (v Kč) uvedená v tabulce je ujednána vždy od 29.04. daného roku do 28.04. roku následujícího.

Pojistná částka



V **tabulce č. 38** je možné vidět lineárně klesající částku pojištění invalidity II.- III. stupně. Pojistná částka byla stanovena na 2 000 000 Kč.

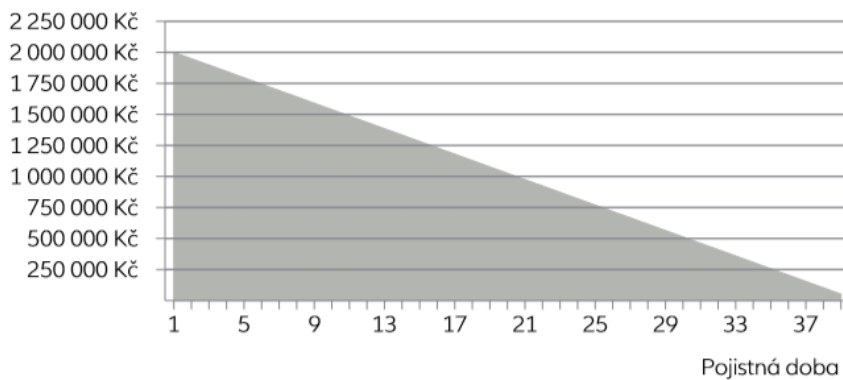
*Tabulka č. 38 - Invalidita II. + III. stupeň [22]*

Invalidita (II. + III. st.) - klesající PČ (I9)

| Rok  | Pojistná částka | Rok  | Pojistná částka | Rok  | Pojistná částka |
|------|-----------------|------|-----------------|------|-----------------|
| 2019 | 2 000 000 Kč    | 2032 | 1 333 334 Kč    | 2045 | 666 668 Kč      |
| 2020 | 1 948 718 Kč    | 2033 | 1 282 052 Kč    | 2046 | 615 386 Kč      |
| 2021 | 1 897 436 Kč    | 2034 | 1 230 770 Kč    | 2047 | 564 104 Kč      |
| 2022 | 1 846 154 Kč    | 2035 | 1 179 488 Kč    | 2048 | 512 822 Kč      |
| 2023 | 1 794 872 Kč    | 2036 | 1 128 206 Kč    | 2049 | 461 540 Kč      |
| 2024 | 1 743 590 Kč    | 2037 | 1 076 924 Kč    | 2050 | 410 258 Kč      |
| 2025 | 1 692 308 Kč    | 2038 | 1 025 642 Kč    | 2051 | 358 976 Kč      |
| 2026 | 1 641 026 Kč    | 2039 | 974 360 Kč      | 2052 | 307 694 Kč      |
| 2027 | 1 589 744 Kč    | 2040 | 923 078 Kč      | 2053 | 256 412 Kč      |
| 2028 | 1 538 462 Kč    | 2041 | 871 796 Kč      | 2054 | 205 130 Kč      |
| 2029 | 1 487 180 Kč    | 2042 | 820 514 Kč      | 2055 | 153 848 Kč      |
| 2030 | 1 435 898 Kč    | 2043 | 769 232 Kč      | 2056 | 102 566 Kč      |
| 2031 | 1 384 616 Kč    | 2044 | 717 950 Kč      | 2057 | 51 284 Kč       |

Pojistná částka (v Kč) uvedená v tabulce je ujednána vždy od 29.04. daného roku do 28.04. roku následujícího.

Pojistná částka



### 5.8.3 Povinnosti investora v rámci stavební sféry

#### ***Návrh na vklad zástavního práva***

Jednou z podmínek financování hypotečním úvěrem je zástava nemovitosti. Zástavní právo patří mezi věcná práva k cizí věci. Zástavní právo garantuje věřiteli, že bude dluh řádně a včas splacen. Zástavní právo se vkládá do katastru nemovitostí. Zastavit je možné kupovanou nemovitost, nemovitost, kterou kupující již vlastní či nemovitost třetí osoby. [23]

Podle podmínek banky se sepisuje zástavní smlouva, kterou vystaví banka a současně i vklad do katastru nemovitostí pro zápis zástavního práva. Ve smlouvě musí být uvedeno, co je zástava a jaký konkrétní dluh zajišťuje. Tuto zástavní smlouvu pak vkládá osoba, která žádá o hypotéku, na své náklady do katastru nemovitostí. Cena vkladu zástavního práva činí 1000 Kč. Až po zapsání zástavního práva banka povolí klientovi čerpat hypoteční úvěr.

#### ***Náležitosti návrhu na vklad***

- a) Označení katastrálního úřadu – ke vkladu je příslušný katastrální úřad, v jehož obvodu je nemovitost, které se smlouva, dohoda nebo jiná listina týká.
- b) Označení účastníků řízení – účastníkem vkladového řízení je ten, jehož právo vzniká, mění se nebo rozšiřuje a ten, jehož právo zaniká, mění se nebo omezuje. Fyzické osoby se označují jménem, popřípadě jmény, a příjmením, adresou místa trvalého pobytu nebo u cizozemců adresou bydliště v cizině, rodným číslem, nebo, není-li přiděleno, datem narození, a jsou-li navrhovatel, též číslem elektronicky čitelného identifikačního dokladu, pokud se jim vydává. Právnícké osoby se označují názvem, sídlem a identifikačním číslem, pokud je přiděleno. Účastníkem řízení není advokát nebo jiná osoba, která jedná v zastoupení účastníka.
- c) Označení nemovitostí a práv, která k nim mají být zapsána do katastru nebo z něj vymazána.
- d) Podpis navrhovatele. [24]

#### ***Zánik zástavního práva***

Zástavní právo je v ideálním případě zrušeno, když investor, který si půjčil peníze od banky, splatí svůj dluh bance.

Zaniknout může i v jiných případech, a to například když:

- zanikne věc, která je zastavená,
- věřitel se vzdá zástavního práva či vrátí věc, kterou měl u sebe, dlužníkovi,
- dlužník místo věci složí věřiteli cenu zastavené věci,
- uplyne doba, na kterou si strany zástavní právo smluvily,

- jiná osoba nabyla vlastnické právo k dané věci, aniž mohla vědět, že je věc zastavená (půjde jen o movité věci, které nejsou zapsány v Rejstříku zástav). [25]

V těchto případech ale stále trvá dluh dlužníka vůči věřiteli. Když zanikne zástavní právo, zástavní věřitel požádá bez zbytečného odkladu o jeho výmaz z veřejného rejstříku. V případě splacení hypotéky je tedy povinností banky se obrátit na katastr nemovitostí s žádostí o výmaz. [25]

## 5.9 ZHODNOCENÍ FINANCOVÁNÍ

### 5.9.1 Celkové náklady na financování rekonstrukce – splatnost 30 let

Pokud by se investor rozhodl pro financování rekonstrukce hypotečním úvěrem, jehož výše by byla 1 300 000 Kč a délka splácení by byla 30 let, tak by celkové náklady na hypoteční úvěr činily 2 290 755,72 Kč, viz **tabulka č. 39**. V těchto nákladech figuruje pojištění nemovitosti, které je bankou vyžadováno, bez něj by hypoteční úvěr nebyl poskytnut. Dále do těchto nákladů spadá vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, který činí 1 000 Kč. Tento vklad taky hradí investor. Ovlivnitelnou částkou, která nemusí být započítána do celkových nákladů je životní pojištění investora a odhad odvedených prací.

Odhad odvedených prací jde na náklady investora a cena za tento odhad se většinou pohybuje od 600–1000 Kč. Tato částka je ovlivnitelná v tom, že ne vždy je tento odhad požadovaný. Banka poskytuje prostředky jen do výše 80 % hodnoty domu, pokud celková částka úvěru se do této hodnoty vleze není potřeba odhad odvedených prací, a tudíž investor ušetří cca 1 000 Kč.

Životní pojištění je další položka, která je ovlivnitelná. Není totiž požadována u všech klientů, kteří zažádají o hypoteční úvěr. Pokud by se investor rozhodoval, jestli zřídit životní pojištění či nikoliv, tak je důležité si uvědomit několik faktů. Prvním z faktů je, že pokud se investor ocitne na delší dobu na neschopence, jeho finanční příjmy nebudou tak vysoké a je otázkou, jestli by investor finančně jak živobytí, tak i splátku hypotečního úvěru byl schopný splácet. Další z faktorů může být, že pokud by investor umřel, je možné z jeho životní pojistky úvěr doplatit.

Tabulka č. 39 - Celkové náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 30 let [vlastní]

| NÁKLADY                                            | CENA (KČ)           |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ZA 30 LET               | 1 948 855, 72       |
| ČERPÁNÍ ÚVĚRU NA NÁVRH NA VKLAD                    | 1 500               |
| POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI                              | 49 320              |
| ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ                                  | 289 080             |
| VKLAD ZÁSTAVNÍHO PRÁVA                             | 1 000               |
| ODHADCE – ODHAD ODVEDENÝCH PRACÍ                   | 1 000               |
| <b>CELKOVÉ NÁKLADY NA FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE</b> | <b>2 290 755,72</b> |

Pokud by se braly v potaz, pouze náklady viz **tabulka č. 40**, které jsou spjaté s hypotečním úvěrem, tedy, že by investorovi bez těchto dalších nákladů nebyl hypoteční úvěr poskytnut, tak by celkové náklady na financování rekonstrukce činily 2 001 675,72 Kč.

Tabulka č. 40 - Celkové nejdůležitější náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 30 let [vlastní]

| NÁKLADY                                            | CENA (KČ)           |
|----------------------------------------------------|---------------------|
| SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ZA 30 LET               | 1 948 855, 72       |
| ČERPÁNÍ ÚVĚRU NA NÁVRH NA VKLAD                    | 1 500               |
| POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI                              | 49 320              |
| VKLAD ZÁSTAVNÍHO PRÁVA                             | 1 000               |
| ODHADCE – ODHAD ODVEDENÝCH PRACÍ                   | 1 000               |
| <b>CELKOVÉ NÁKLADY NA FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE</b> | <b>2 001 675,72</b> |

### 5.9.2 Celkové náklady na financování rekonstrukce – předčasné splacení 15 let

Pokud by se investor rozhodl pro variantu předčasného splacení hypotečního úvěru, kdy by využil měsíční tvorbu rezervy 2 500 Kč s tím, že než si investor zřídil úvěr, měl našetřeno 75 256 Kč.



Tak podle **tabulky č. 7**, by úvěr byl splacen po 15 letech a celkové náklady na financování rekonstrukce by činily 1 440 438 Kč.

*Tabulka č. 41 - Celkové náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 15 let + spoření [vlastní]*

| NÁKLADY                                            | CENA (KČ)        |
|----------------------------------------------------|------------------|
| SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ZA 15 LET + SPOŘENÍ     | 1 267 738        |
| ČERPÁNÍ ÚVĚRU NA NÁVRH NA VKLAD                    | 1 500            |
| POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI                              | 24 660           |
| ŽIVOTNÍ POJIŠTĚNÍ                                  | 144 540          |
| VKLAD ZÁSTAVNÍHO PRÁVA                             | 1 000            |
| ODHADCE – ODHAD ODVEDENÝCH PRACÍ                   | 1 000            |
| <b>CELKOVÉ NÁKLADY NA FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE</b> | <b>1 440 438</b> |

Pořád je zde varianta, kdy je možné vypustit náklady, které nejsou nutností pro zřízení hypotečního úvěru a ovlivňují celkovou cenu financování rekonstrukce, jako je životní pojištění. Podle **tabulky č. 42**, je patrné, že celkové náklady na financování rekonstrukce s předčasným splacením po 15 letech a se zřízením rezerv činí 1 295 898 Kč.

*Tabulka č. 42 - Celkové nejdůležitější náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 15 let + spoření [vlastní]*

| NÁKLADY                                            | CENA (KČ)        |
|----------------------------------------------------|------------------|
| SPLACENÍ HYPOTEČNÍHO ÚVĚRU ZA 15 LET + SPOŘENÍ     | 1 267 738        |
| ČERPÁNÍ ÚVĚRU NA NÁVRH NA VKLAD                    | 1 500            |
| POJIŠTĚNÍ NEMOVITOSTI                              | 24 660           |
| VKLAD ZÁSTAVNÍHO PRÁVA                             | 1 000            |
| ODHADCE – ODHAD ODVEDENÝCH PRACÍ                   | 1 000            |
| <b>CELKOVÉ NÁKLADY NA FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE</b> | <b>1 295 898</b> |

## 6 DISKUZE

Diplomová práce se snažila přijít na řešení konkrétního investičního záměru v podobě rekonstrukce rodinného domu. Jednalo se o starý rodinný dům z roku 1935, který se nacházel v obci Postřelmov. Vyplatí se takový dům rekonstruovat, nebo je lepší postavit nový?

V tomto konkrétním případě se jedná o dům, který je postaven skoro v centru obce v rezidenční zástavbě. O tuto lokalitu je v tomto místě veliký zájem a domy se zde prodají během chvíle. Rodinný dům byl udržovaný, a proto nápad s jeho zbouráním a výstavby nového domu na jeho místě nepřicházel v úvahu. Tento dům má potenciál k tomu, aby se vložená investice i zhodnotila.

První krok začíná vždy rozhodnutím investora a tím co se bude rekonstruovat. Investor se rozhodl pro rozsáhlou rekonstrukci v podobě výměny rozvodů vody a topení, instalace tepelného čerpadla, bezkontaktního zateplení obvodových stěn, zateplení podkroví, rekonstrukce koupelny a WC, oprava omítek, vytvoření podhledů ze sádkokartonu, výměnu podlah, oken a dveří. Na rekonstrukci byla vyčíslená částka 1 300 000 Kč s tím, že rekonstrukce bude probíhat svépomocí.

Cena rekonstrukce se dá vždy ovlivnit výběrem materiálu, tím kdo bude rekonstrukci provádět a kde budou stavební práce vykonávány. Jelikož rodinný dům se nachází na rovinatém pozemku, přístup k rodinnému domu je po obecní komunikaci, tak tyto faktory hrají pozitivní roli v nákladech na dovoz materiálu, tak i v provedení stavebních prací. Kdyby dům byl ve svahu a byl k němu špatný přístup, tak cena rekonstrukce by se prodražila. Výhodou při rekonstrukci tohoto domu je, že přivezený materiál se dá složit na pozemku nemovitosti a majitel nemusí zajišťovat pronájem obecní plochy na složení materiálu, což ušetří další finance.

Jak už bylo výše zmíněno, hodnota rekonstruovaných konstrukcí se dá ovlivnit výběrem materiálu a tím kdo bude rekonstrukci provádět. Samozřejmě, to že se náklady sníží na minimum neznamená, že práce byla špatně odvedená. Důležité je si položit otázku, jestli investorovi stačí standardní provedení konstrukcí či chce nadstandard. Například pokud se řeší výběr materiálu pro okna, tak ušetřit se dá, když si investor vybere plastová okna, než když zvolí hliníková. Pokud se jedná o rekonstrukci staršího domu, který nedisponuje např. velkými prosklenými plochami a majiteli se jedná opravdu jen o ušetření energií, tak se dají vybrat taková okna, která splní tyto požadavky a nebudou nejdražší na trhu. Investor by si vždy měl uvědomit, co je a co není při výběru materiálu možné podcenit. Jestliže budou vybrány špatné nebo nevhodně zvolené materiály, může to znamenat snížení životnosti těchto konstrukcí. Peněžitá částka za rekonstrukci bude nižší, ale s tím může nastat riziko, že se budou muset konstrukce dříve v horších případech v nejbližší době vyměnit, a to znamená další výdaje.

Rekonstrukce svépomocí má výhodu i nevýhodu v tom, že člověk si sám řadu věcí ovlivní ať už pozitivně či negativně. Pokud se pustí do věcí, které nikdy dřív nedělal a neví, jak s materiálem správně

nakládat a jaké postupy použít proto, aby montáž byla správně provedená, tak je možná lepší si připlatit a využít služeb firem, které se tím přímo zabývají. Je pravdou, že když si investor vybere jakoukoliv firmu, která se rekonstrukcemi zabývá, že je to vždy 100 %. V tomto případě je velmi důležité si zvolit firmu, která má dobré recenze a ještě lépe, když osobně známe někoho, u koho firma stavební práce prováděla a můžeme se podívat, jak jejich konečná práce vypadá.

Náklady na rekonstrukci se dají ovlivnit i výběrem financování. Nejlepší financování rekonstrukce rodinného domu je vždy vlastními penězi, protože není potřeba přemýšlet, jestli bude na zaplacení splátky či nikoliv. Bohužel tuto variantu si může dovolit jen málokdo. Nejčastějším financováním je pomocí cizích zdrojů, tedy vypůjčenými penězi.

V této práci se investor rozhodl financovat rekonstrukci hypotečním úvěrem z důvodu, že u tohoto typu úvěru se nacházejí nejnižší úroky a doba splácení se dá natáhnout na mnoho let, tedy i měsíční splátka se dá přizpůsobit možnostem investora. Je možné zvolit i jiný typ úvěru, například neúčelovou půjčku. Ta má výhodu v tom, že mnoho starostí ohledně vyřizování úvěru, ale i nákladů, které jsou spojeny s hypotečním úvěrem odpadne. Neúčelová půjčka při takové výši je, ale velmi nevýhodná, a to z důvodu vyššího úroku, tedy investor by hodně přeplatil.

V tomto případě byl zvolený hypoteční úvěr na 1 300 000 Kč, kdy měsíční splátka byla stanovena na 5 414 Kč/měsíčně po dobu 30 let. Vždy je potřeba myslet na to, že vypočítaná splátka úvěru není konečný náklad. Pořízení hypotečního úvěru neznamená splácet pouze splátku za půjčené peníze, ale náklady se navyšují o další nutné částky, bez kterých by úvěr nebyl poskytnut. Tento fakt značně navyšuje měsíční výdaje spojené s hypotečním úvěrem, které investor musí zaplatit. Mezi tyto výdaje se počítá například vklad zástavního práva k zastavované nemovitosti, čerpání úvěru, pojištění nemovitosti, životní pojištění a odhad nemovitosti.

Náklady spojené s hypotečním úvěrem se dají ovlivnit výběrem banky, která úvěr poskytuje a volbou doby na kterou se hypoteční úvěr zřizuje. Výběr banky je velmi důležitý, většina bank při založení hypotečního úvěru má mezi podmínkami i založení si účtu u jejich banky, na který budou potom posílány vypůjčené peníze. Pokud by tedy klient přešel k jiné bance, je dobré se seznámit i s tím jaké produkty banka poskytuje a jaké jsou podmínky pro vedení účtu u této banky. Mnoho bank má vedení účtu i výběry z karty zpoplatněné, sice se často uvádí, že tyto služby jsou zdarma, ale pouze při splnění určitých podmínek. Při výběru banky pro hypoteční úvěr je nejdůležitější informací úrok, za který bude bankou poskytnuty peníze. Též i podmínky, které banka požaduje při sjednání úvěru.

V diplomové práci jsou zpracované určité možnosti při splácení úvěru a to, když bude sjednaný úvěr na dobu 30 let, na dobu 15 let a pokud investor využije předčasné splacení úvěru za 15 let s tím, že si bude tvořit rezervu v podílových fondech.

Nejlepší volbou je využití předčasného splacení úvěru pomocí spoření v podílových fondech. Výhoda podílových fondů tkví v tom, že peníze se oproti spořicími účty v bankách mnohem více zhodnotí. Peníze do těchto fondů lze posílat nepravidelně. Nevýhodou je rychlé získání peněz z těchto fondů, většinou se jedná o dobu 14 dní, než peníze z těchto fondů pošlou na osobní účet do banky.

Tím, že se peníze spoří a zhodnocují v těchto fondech je mnohem jednodušší využít předčasného splacení úvěru, pomocí těchto fondů investor našetří peníze, kterými „dofinancuje“ hypoteční úvěr. Tedy pokud by si investor zvolil tuto variantu, tak by celkové náklady na rekonstrukci byly 1 440 438 Kč, v těchto nákladech je započítáno čerpání úvěru, pojištění nemovitosti, životní pojištění, vklad zástavního práva a odhad nemovitosti. Jelikož banka v podmínkách o poskytnutí úvěru neuvedla, že požaduje po investorovi životní pojištění, tak by se náklady o tuto část daly snížit, tím pádem by se investor s celkovými náklady dostal na 1 295 898 Kč. Jak už bylo uvedeno výše v této diplomové práci, záleží jen na investorovi, jestli si životní pojištění zřídí či nikoliv. Pokud si toto pojištění nezřídí a něco se mu stane, může to mít špatné následky například zabavení nemovitosti bankou.

Do jaké výše banka poskytne úvěr závisí i na hodnotě zastavované nemovitosti. O této hodnotě rozhoduje odhadce nemovitostí, který pro banku zpracuje odhad. Odhadní cena se může lišit od ceny prodejní. Každý odhadce může stanovit cenu nemovitosti na jinou částku, ovšem musí se pohybovat v určitém rozpětí. Nejde, aby nemovitost, která nemá hodnotu ani 400 000 Kč, odhadce ocenil na 1 500 000 Kč.

Tržní ocenění může být ovlivněno současným stavem trhu nemovitostí a složenou databází z které se vypočítá tržní cena. Nejlepší vzorky pro databázi jsou ty, u kterých se zná kupní cena prodaných nemovitostí, ne starších než jeden rok. U cen nemovitostí získaných z inzercí může být cena snadno ovlivnitelná, protože prodejní cena může být ovlivněna na základě mimořádných okolností. A tím, že cena, která je u nemovitosti uvedená, není kupní cena, tedy není 100 % jisté za jakou finanční částku se nemovitost prodá.

Odhadce odhadnul rodinný dům před rekonstrukcí metodou tržního porovnání na 1 600 000 Kč a po rekonstrukci na 2 950 000 Kč. Tyto odhady se nachází ve středu rozpětí cen, za které by nemovitost mohla být prodána. U domu před rekonstrukcí se hranice cen pohybuje od 1 220 000 Kč až po 2 300 000 Kč. U domu po rekonstrukci se hranice cen pohybuje od 2 450 000 Kč až po 3 410 000 Kč. Tyto hranice ukazují, jak velké je rozpětí prodejní ceny nemovitosti. Vždy záleží na odhadci, jak situaci vyhodnotí a na jakou částku rodinný dům odhadne.

Stěžejním cílem diplomové práce bylo zhodnocení rekonstrukce o vložený vklad (výše hypotečního úvěru). Pokud by se brala pouze výše hypotečního úvěru tedy 1 300 000 Kč a počáteční odhadnutá cena za rodinný dům před rekonstrukcí, která byla 1 600 000 Kč, tak je patrné, že se

nemovitost rekonstrukcí zhodnotila a převýšila hodnotu rekonstrukce o 50 000 Kč, protože odhadnutá cena po rekonstrukci byla stanovená na 2 950 000 Kč.

Bohužel hypoteční úvěr není jen o tom, co si investor půjčí, ale i o dalších nákladech s tímto úvěrem spojených. Jestliže by byla zvolená varianta bez předčasného splacení úvěru, tedy hypoteční úvěr na dobu 30 let. Tak celkové náklady na rekonstrukci by byly 2 290 755,72 Kč. Pokud by se braly v potaz pouze nejnutnější náklady, tedy by se odečetlo z této částky životní pojištění, tak by náklady činily 2 001 675,72 Kč. Z toho vyplývá, že náklady na rekonstrukci nepokryjí celkovou vloženou investici do domu. Hodnota zrekonstruovaného domu je nižší než náklady spojené s rekonstrukcí.

Investice by se nezhodnotila ani v případě, když by si investor vybral variantu předčasného splacení po 15 letech s tím, že si vytvářel rezervu v podílových fondech a bylo počítáno s celkovými náklady na financování, tedy i včetně životního pojištění. Celkové náklady by byly 1 440 438 Kč.

Jediná možnost, kdy by se tato investice vyplatila, by bylo při předčasném splacení úvěru s tvorbou rezerv v podílových fondech a jen při nejdůležitějších nákladech na financování, tedy bez životního pojištění. Jen v tomto případě by celkové náklady na financování rekonstrukce byly 1 295 898 Kč. Této částky, která je nižší než vypůjčené peníze, jde docílit pouze se spořením, tedy když se vlastní peníze zhodnotí natolik, aby bylo možné úvěr předčasně splatit, a ještě investorovi něco málo zbylo.

Zhodnocení rodinného domu velmi ovlivnil odhad rekonstrukce domu. Pokud by odhadce zvolil vyšší hranici, kterou mohl u oceněného domu po rekonstrukci stanovit až na 3 410 000 Kč, pak by výsledek této práce byl zcela opačný a rekonstrukce by se vyplatila ve všech zde stanovených případech.

Záměrem rekonstrukce byla výměna konstrukcí, kterým už končila životnost. Cílem byla též energetická úspora domu, tu však investor zjistí až v následujícím roce, při vyúčtování energií. Samozřejmě je i varianta, že by si investor nechal změřit energetickou náročnost budovy před rekonstrukcí a po rekonstrukci, což jsou, ale další finanční náklady. Předpokladem je, že při zateplení, výměně oken, otopné soustavy a výměně elektrokotle za nové tepelné čerpadlo dojde k úspoře energií. Další možností, jak ušetřit, a tedy i lépe zhodnotit investici do rekonstrukce rodinného domu je vyřízení dotací od státu například Nová zelená úsporám.

## 7 ZÁVĚR

Diplomová práce měla přiblížit, jaký postup činností musí investor provést při konkrétní situaci, aby mohl svůj rodinný dům zrekonstruovat. Hlavní myšlenkou diplomové práce bylo, jestli se rodinný dům pomocí rekonstrukce zhodnotí natolik, aby se tato investice vyplatila.

Při hypotečním úvěru, který byl ve výši 1 300 000 Kč na dobu 30 let, byly celkové náklady stanovené na 2 290 755,72 Kč. Pokud by investor zvolil variantu předčasného splacení za 15 let s tím, že by si tvořil rezervu v podílových fondech, tak by celkové náklady na rekonstrukci byly 1 440 438 Kč. Odhad rodinného domu před rekonstrukcí byl odhadcem stanoven na 1 600 000 Kč a odhad rodinného domu po rekonstrukci byl 2 950 000 Kč.

Z výše uvedených výsledků byl učiněn závěr, že ke zhodnocení rekonstrukce rodinného domu nedošlo. Pokud by se jednalo o zhodnocení domu pouze o výši hypotečního úvěru a nepočítalo se k tomu i celkovými náklady na pořízení hypotečního úvěru. Tak by ke zhodnocení rodinného domu pomocí investice došlo.

Závěr je takový, že při výpočtu zhodnocení rekonstrukce rodinného domu má největší vliv odhadce nemovitostí. Ten může nejvíce ovlivnit zhodnocení vložené investice do rodinného domu pomocí výše částky na kterou rekonstrukci domu odhadnul. Rozsah ceny rodinného domu po rekonstrukci byl stanoven od 2 450 000 Kč až po 3 410 000 Kč. Kdyby odhadce zvolil v nejlepším případě nejvyšší hranici 3 410 000 Kč, pak by výsledek této práce byl zcela jiný a rekonstrukce by se vyplatila ve všech zde stanovených případech.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] Vyhláška č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), v aktuálním znění
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů
- [4] EVS - European Valuation Standards, 5. vydání 2003, norma GN 6
- [5] International Valuation Standards Committee: *International Valuation Standards*. 7. edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010
- [6] PAJEROVÁ, I. *Komparace možností finančního zajištění nemovitosti*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, ústav soudního inženýrství, 2016. 127 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Eva Vítková, Ph.D.
- [7] Neznámý autor. *Úroková sazba*. Banky.cz [online]. [cit. 2019-01-20]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/urokova-sazba/>
- [8] Komerční banka, a.s. *Metodika spotřebitelských úvěrů na bydlení*. Praha 1, 2018.
- [9] Neznámý autor. *Stavební spoření*. ACSS.cz [online]. [cit. 2019-01-21]. Dostupné z: <http://www.acss.cz/cz/o-stavebnim-sporeni/co-to-je/>
- [10] Neznámý autor. *Stavební spoření*. Banky.cz [online]. [cit. 2019-01-20]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/bankovni-slovník/stavebni-sporeni/>
- [11] Neznámý autor. *Stavební povolení*. ePravo.cz [online]. [cit. 2019-01-20]. Dostupné z: <https://www.epravo.cz/top/clanky/rekonstrukce-nemovitosti-a-stavebni-zakon-84132.html>
- [12] VLČEK, Milan. *Poruchy a rekonstrukce staveb*. 3. vyd. Brno: ERA, 2006. Technická knihovna (ERA). ISBN 80-736-6073-3.
- [13] HÁJEK, Petr. *Pozemní stavitelství IV: pro 4. ročník SPŠ stavebních*. Vyd. 3., upr., V Sobotáles 2. Praha: Sobotáles, 2006. ISBN 80-868-1718-0.
- [14] BRINSMEAD, Natasha. *Renovating a House: Your Complete Planner*. Homebuilding & Renovating [online]. UK, 2019 [cit. 2019-05-16]. Dostupné z: <https://www.homebuilding.co.uk/complete-guide-to-renovating-a-house/?fbclid=IwAR0aOewutE9loGPhi5XtL6HJfIE3oh6mO9YxxYiAO8Le9DZkQbI0Cx8JfBY#heating>
- [15] Custom, Taylor. *Construction Management and Economics*, Issue 5., Editor-in-Chief of CME, 2017. ISBN 0144-6193.
- [16] Unknown author. *Six ways to insulate your home and save money*. Irish examiner [online], 2018 [cit. 2019-5-16]. Dostupné z: <https://www.irishexaminer.com/breakingnews/lifestyle/homeandinteriors/six-ways-to-insulate-your-home-and-save-money-870162.html>
- [17] KHAN, M. Y. *Financial Services*. 2017. New Delhi: Tata McGraw-Hill Publishing Company Limited, 2017. ISBN 0-07-058585-7.
- [18] Neznámý autor. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2019-02-1]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.9126884&y=49.9071807&z=13&source=muni&id=432>

- [19] Neznámý autor. *Zateplení podkroví*. Rekonstrukce bytů [online]. 2019 [cit. 2019-03-10]. Dostupné z: <https://www.rekonstrukce-bytu-praha.cz/zatepleni-podkrovi-postup-cena-video>
- [20] Neznámý autor. *Bezkontaktní zateplení*. Svěpomoci [online]. 2012 [cit. 2019-02-12]. Dostupné z: <https://www.svepomoci.cz/stavba-domu/dokonceni-stavby/2872-bezkontaktni-zatepleni.html>
- [21] Neznámý autor. *Ocenění nemovitosti*. Měsec.cz [online]. [cit. 2019-04-16]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/jak-se-ocenuje-nemovitost-pri-zadosti-o-hypoteku/>
- [22] Partners Financial Services, a.s., *Kalkulačka*, 2019
- [23] Neznámý autor. *Hypotéka a zástava nemovitosti*. Reality Vágnerová [online]. 2018 [cit. 2019-04-10]. Dostupné z: <http://realityvagnerova.cz/8/hypoteka-a-zastava-nemovitosti---co-kdy-jak-a-proc>
- [24] Neznámý autor. *Zápisy do KN*. ČÚZK [online]. [cit. 2019-04-22]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/Zapisy-do-KN/Zapisy-do-KN.aspx#vklad>
- [25] Neznámý autor. *Zástavní právo smluvní*. Můj právník [online]. [cit. 2019-05-10]. Dostupné z: <https://muj-pravnik.cz/zastavni-pravo-smluvni/>

## SEZNAM TABULEK

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka č. 1 – Užitná plocha místností [vlastní] .....                                 | 29 |
| Tabulka č. 2 - Předběžný rozpočet stavebních prací [vlastní] .....                     | 31 |
| Tabulka č. 3 - Zhodnocení kontaktního systému zateplení [vlastní] .....                | 33 |
| Tabulka č. 4 - Zhodnocení bezkontaktního systému zateplení [vlastní] .....             | 34 |
| Tabulka č. 5 - Identifikační údaje klienta [vlastní] .....                             | 38 |
| Tabulka č. 6 - Klady a zápory hypotečního úvěru u Komerční banky, a.s. [vlastní] ..... | 41 |
| Tabulka č. 7 - Hypotéka, předčasné splacení po 15 letech [vlastní] .....               | 42 |
| Tabulka č. 8 - Splacení hypotéky po 15 letech [vlastní] .....                          | 43 |
| Tabulka č. 9 - Splacení hypotéky po 30 letech [vlastní] .....                          | 44 |
| Tabulka č. 10 - Srovnání splacení hypotečního úvěru [vlastní] .....                    | 46 |
| Tabulka č. 11 - První část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní] .....       | 47 |
| Tabulka č. 12 - Druhá část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní] .....       | 48 |
| Tabulka č. 13 - Třetí část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní] .....       | 49 |
| Tabulka č. 14 - Čtvrtá část nákladového ocenění před rekonstrukcí [vlastní] .....      | 50 |
| Tabulka č. 15 - Ocenění rodinného domu podle § 35 [vlastní] .....                      | 51 |
| Tabulka č. 16 - Přehled vybavenosti obcí [vlastní] .....                               | 53 |
| Tabulka č. 17 - Porovnávací metoda, první část [vlastní] .....                         | 54 |
| Tabulka č. 18 - Porovnávací metoda, druhá část [vlastní] .....                         | 55 |
| Tabulka č. 19 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, první část [vlastní] .....       | 56 |
| Tabulka č. 20 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, druhá část [vlastní] .....       | 57 |



|                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka č. 21 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, část 3 [vlastní] .....                                                  | 58 |
| Tabulka č. 22 - Nákladové ocenění během rekonstrukce, čtvrtá část [vlastní] .....                                             | 59 |
| Tabulka č. 23 - Zhodnocení dokončovacích prací [vlastní] .....                                                                | 60 |
| Tabulka č. 24 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, část první [vlastní] .....                                                 | 61 |
| Tabulka č. 25 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, část druhá [vlastní] .....                                                 | 63 |
| Tabulka č. 26 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, třetí část [vlastní] .....                                                 | 64 |
| Tabulka č. 27 - Zhodnocení opotřebení [vlastní] .....                                                                         | 65 |
| Tabulka č. 28 - Nákladové ocenění po rekonstrukci, čtvrtá část [vlastní] .....                                                | 65 |
| Tabulka č. 29 - Ocenění podle § 35 - po rekonstrukci [vlastní] .....                                                          | 66 |
| Tabulka č. 30 - Přehled vybavenosti obcí [vlastní] .....                                                                      | 69 |
| Tabulka č. 31 - Přímé porovnání po rekonstrukci, první část [vlastní] .....                                                   | 70 |
| Tabulka č. 32 - Přímé porovnání po rekonstrukci, druhá část [vlastní] .....                                                   | 71 |
| Tabulka č. 33 - Druhy pojištění [22] .....                                                                                    | 73 |
| Tabulka č. 34 - Pojištění odpovědnosti z vlastnictví nemovitosti [22] .....                                                   | 74 |
| Tabulka č. 35 - Rozsah a limity pojistného plnění [22] .....                                                                  | 75 |
| Tabulka č. 36 - Pojistné krytí [22] .....                                                                                     | 76 |
| Tabulka č. 37 - Pojištění na smrt - lineárně klesající PČ [22] .....                                                          | 77 |
| Tabulka č. 38 - Invalidita II. + III. stupeň [22] .....                                                                       | 78 |
| Tabulka č. 39 - Celkové náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 30 let [vlastní] .....                          | 81 |
| Tabulka č. 40 - Celkové nejdůležitější náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 30 let [vlastní] .....           | 81 |
| Tabulka č. 41 - Celkové náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 15 let + spoření [vlastní] .....                | 82 |
| Tabulka č. 42 - Celkové nejdůležitější náklady na financování rekonstrukce - doba splatnosti 15 let + spoření [vlastní] ..... | 82 |

## SEZNAM GRAFŮ

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Graf č. 1 - Postup úkonů při rekonstrukci rodinného domu [vlastní] ..... | 14 |
|--------------------------------------------------------------------------|----|

## SEZNAM OBRÁZKŮ

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| Obr. č. 1 – Metoda přímého porovnání [vlastní] ..... | 20 |
| Obr. č. 2 – Mapa Postřelmova [18] .....              | 25 |
| Obr. č. 3 – Ukázka polohy rodinného domu [18] .....  | 27 |
| Obr. č. 4 – Rodinný dům [vlastní] .....              | 28 |

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Obr. č. 5 – Schéma rodinného domu [vlastní] .....                | 30 |
| Obr. č. 6 - Pohled z termokamery [vlastní] .....                 | 34 |
| Obr. č. 7 - Snímek z termokamery [vlastní] .....                 | 34 |
| Obr. č. 8 - Průběžný návrh koupelny [vlastní] .....              | 35 |
| Obr. č. 9 - Průběžný návrh WC [vlastní] .....                    | 35 |
| Obr. č. 10 - Nabídka hypotéky od Komerční banky, a.s. [22] ..... | 39 |
| Obr. č. 11 - Nabídka hypotéky od Komerční banky, a.s. [22] ..... | 40 |
| Obr. č. 12 - Nabídka pojištění nemovitosti [22] .....            | 73 |

## SEZNAM ZKRATEK

RD – rodinný dům

NOZ – Nový občanský zákoník

OP – obestavěný prostor

ZP – zastavěná plocha

IVS – Mezinárodní oceňovací standardy

EVS – Evropské oceňovací standardy

DTI – Debt To Income (celková výše dluhů k vašemu čistému příjmu)

DSTI – Debt service to income (podíl splátky dluhu na čistém měsíčním příjmu)

LTV – Loan to value (poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti)

k.ú. – katastrální úřad

parc. č. – parcelní číslo

LV – list vlastnictví

KB – Komerční banka a.s.

## SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Databáze RD – před rekonstrukcí
- Příloha č. 2: Databáze RD – po rekonstrukci
- Příloha č. 3: Nabídka hypotečního úvěru od Equa bank
- Příloha č. 4: Nabídka stavebního spoření HypoBuřinka