

ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE



ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

Fakulta stavební
Thákurova 7, 166 29 Praha 6

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: <u>Staňková</u>	Jméno: <u>Marie</u>	Osobní číslo: <u>370999</u>
Zadávající katedra: <u>Ekonomiky a řízení ve stavebnictví</u>		
Studijní program: <u>Stavební inženýrství (N3607)</u>		
Studijní obor: <u>Projektový management a inženýring (3607T033)</u>		

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: <u>Návrh rekonstrukce vilového domu</u>	
Název diplomové práce anglicky: <u>Desing of villa house reconstruction</u>	
Pokyny pro vypracování: Představení nemovitosti Popis stávajícího stavu a formulace požadavků na rekonstrukci Omezující faktory Návrh postupu rekonstrukce a financování Vyhodnocení a závěr	
Seznam doporučené literatury: 183/2006 Sb. Stavební zákon v platném znění a prováděcí vyhlášky Čápová, D., Tománková, J. Management staveb. Fineco: Praha. 2013. ISBN 978-80-86590-12-7	
Jméno vedoucího diplomové práce: <u>doc. Ing. Zita Prostějovská, Ph.D.</u>	
Datum zadání diplomové práce: <u>21.2.2017</u>	Termín odevzdání diplomové práce: <u>21.5.2017</u> <i>Údaj uveďte v souladu s datem v časovém plánu příslušného ak. roku</i>
_____	_____
Podpis vedoucího práce	Podpis vedoucího katedry

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

<i>Beru na vědomí, že jsem povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je nutné uvést v diplomové práci a při citování postupovat v souladu s metodickou příručkou ČVUT „Jak psát vysokoškolské závěrečné práce“ a metodickým pokynem ČVUT „O dodržování etických principů při přípravě vysokoškolských závěrečných prací“.</i>	
_____	_____
Datum převzetí zadání	Podpis studenta(ky)

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval(a) samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Doc. Ing. Zity Prostějovské, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpal(a), jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Datum

Podpis

Bc. Marie Staňková

PODĚKOVÁNÍ

Moc ráda bych poděkovala rodině a mému příteli za podporu a trpělivost, a hlavně vedoucí diplomové práce Doc. Ing. Zitě Prostějovské, Ph.D. za její odborné vedení a věcné připomínky.

NÁZEV PRÁCE

Návrh rekonstrukce vilového domu

Abstrakt

Práce popisuje strategii rekonstrukce vilového domu. Jedná se o nemovitost, u které je nutné provedení celkové rekonstrukce obvodového pláště. Dojde k představení nemovitosti, popisu jejího současného stavu společně s výčtem oprav provedené v minulosti, dále se práce bude zabývat stanovením budoucích variant stavebních prací, návrhem etap rekonstrukce a posouzením těchto etap z finančního hlediska. Dále budou představeny možnosti zajištění finančního kapitálu a zvolení neoptimálnější varianty.

Práce se dále bude zabývat příjmem vily z pronájmů jednotlivých bytových prostor a následným výčtem jednotlivých variant spoření za účelem pokrytí stavebních nákladů. Budou představeny varianty možného zvýšení příjmu domu z nevyužitých prostor. Následně dojde k porovnání a vyhodnocení nejvýhodnější varianty.

V závěru se práce zaměří i na případný prodej nemovitosti. Provede porovnání nemovitostí na trhu s posuzovanou nemovitostí a její odhad prodejní ceny.

Summary

The thesis describes the strategy of the reconstruction of the villa house. It is a real estate that requires a complete reconstruction of the house exterior. There will be a presentation of the real estate, a description of its current state together with the list of repairs carried out in the past, the thesis deals with the determination of future variants of construction works, the design of the stages of reconstruction and the assessment of these stages from the financial point of view. In addition, the possibilities of securing financial capital and choosing the most optimal variant will be presented.

The work will also deal with the income of the villa from the rent of the individual dwellings and the enumeration of the various savings variants to cover the construction costs. Variants of a possible increase in house revenue from unused spaces will be presented. Subsequently, the most favorable variant is compared and evaluated.

At the end, the thesis will focus on the possible sale of real estate. Performs a comparison of real estate properties and an estimate of their sale price.

Klíčová slova

Vilový dům
Rekonstrukce
Stávající stav
Financování
Varianta

Key words

Villa house
Reconstruction
Current condition
Financing
Variant

Obsah práce

ÚVOD.....	1
1 PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU.....	2
1.1 POPIS OBJEKTU	2
1.2 STÁVAJÍCÍ STAV	4
1.2.1 Vnější popis objektu	4
1.2.2 Vnitřní popis objektu	7
2 REKONSTRUKCE OBJEKTU	13
2.1 OPRAVY PROVEDENÉ ZA POSLEDNÍCH 43 LET	13
2.1.1 První podzemní podlaží.....	13
2.1.2 První nadzemní podlaží.....	14
2.1.3 Druhé nadzemní podlaží.....	17
2.1.4 Třetí nadzemní podlaží a střecha	19
2.1.5 Společné prostory a venkovní úpravy.....	19
2.2 VYMEZENÍ ROZSAHU BUDOUCÍ REKONSTRUKCE	21
2.2.1 Současné majetkové poměry.....	21
2.2.2 Finanční možnosti vlastníků.....	22
2.2.3 Omezení ze strany úřadů	24
2.2.4 Rozsah stavebních prací rekonstrukce	26
3 NÁVRH ETAP A MOŽNOSTÍ FINANCOVÁNÍ	29
3.1 ODHAD NÁKLADŮ A ETAP	29
3.1.1 Vyčíslení nákladů na varianty	29
3.1.2 Návrh jednotlivých etap	36
3.2 FINANCOVÁNÍ REKONSTRUKCE.....	38
3.2.1 Finanční příjmy domu	38
3.2.2 Založení fondu oprav.....	39
3.2.3 Poskytnutí půjčky od vlastníků	40
3.2.4 Přehled spořicíh účtů	41
3.2.5 Zvýšení měsíčních příjmů z pronájmů	43
3.2.6 Vyhodnocení zdrojů financování	44
4 OCENĚNÍ DOMU PRO PRODEJ STAVBY	46
4.1 POPIS NEMOVITÉ VĚCI.....	46
4.2 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTI.....	47
4.2.1 Stanovení ceny porovnáním.....	47
4.2.2 Cena nemovitosti dle znaleckého posudku	49
4.2.3 Porovnání stanovených prodejních cen nemovitosti	51
4.3 VYHODNOCENÍ VŠECH VARIANT REKONSTRUKCE	52
ZÁVĚR.....	54
POUŽITÁ LITERATURA.....
SEZNAM OBRÁZKŮ, TABULEK A GRAFŮ
PŘÍLOHY

Úvod

Diplomová práce se zabývá strategií rekonstrukce vilového domu, jejíž vlastníci mají omezené finanční možnosti. Cílem práce je definovat stavební práce, určit celkovou cenu rekonstrukce a navrhnout následné profinancování a realizaci v čase.

První část práce bude vycházet se současného stavu nemovitosti. Bude popsán dosavadní stav nemovitosti a představena vlastnická práva včetně náhledu do katastru nemovitostí. Na tuto část bude navazovat popis vnějších a vnitřních částí objektu, konstrukční charakter a popis celkových dispozic domu.

Na celkový současný popis objektu bude navazovat přehled oprav, které byly provedeny v minulosti s odkazem na určitý rok, s uvedeným výčtem stavebních prací a s jejich hrubým finančním vyčíslení. Na opravy z minulosti bude navazovat návrh rekonstrukce do budoucna. Jednotlivé stavební práce budou sestaveny podle přání a požadavků jednotlivých vlastníků. Současně budou zpracovány požadavky a nařízení ze strany stavebního úřadu a památkové péče. Z těchto výchozích informací bude dále zpracován soupis stavebních prací rozdělených do několika variant.

Po určení stavebních prací bude následovat odhad stavebních nákladů na jednotlivé varianty a jejich zakomponování do časových etap. Na tyto etapy bude navrženo jejich profinancování. V rámci omezených finančních možností budou představeny eventuality získání finančního kapitálu a jeho zakomponování do předem určených variant. Následně dojde k celkovému porovnání získaných poznatků a vyhodnocení nejvhodnější varianty. V neposlední řadě se práce bude i zabývat využitím současně nevyužívaných prostor ke zvýšení příjmů domu a snazšímu profinancování rekonstrukce.

Jako okrajovou variantu práce zmíní i prodej nemovitosti. Zde bude současný stav porovnán s nemovitostmi na trhu a současně bude stanoven odhad nemovitosti. Následně dojde ke srovnání a k vyhodnocení.

1 Představení projektu

1.1 Popis objektu

Jedná se o vilu postavenou roku 1930 Ing Arch. Karlem Štajgrem, ve vilové čtvrti v centru města Olomouce, viz Obrázek 1. Dům se rozkládá uprostřed pozemku o velikosti 573 m², viz obrázek 2. Vila má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. V podzemním podlaží jsou sklepní prostory, sklepní nevyužívaný byt, prádelna a garáž pro dvě za sebou stojící auta. V prvním nadzemním podlaží jsou dva byty o velikosti 3+1 a 2+kk. Součástí většího bytu je zimní zahrada a zasklená lodžie. V druhém podlaží se nachází rovněž dva byty o velikosti 2+1 a 1+1. K většímu bytu je k dispozici zasklená lodžie a terasa. V posledním podlaží se rozkládá půda s terasou a byt o velikosti 1+1. Podrobnější popis celého objektu je popsán v kapitole 1.2. Stávající stav.

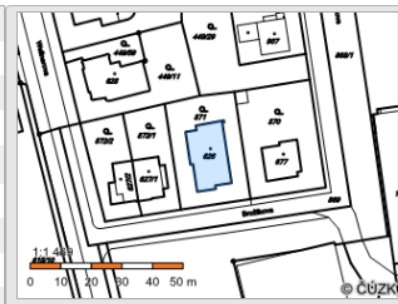
Stavebním prvkem tohoto domu je pálená cihla. Vodorovné konstrukce jsou tvořeny monolitickými železobetonovými deskami. Okenní otvory jsou vyplněny dřevěnými kastlovými okny, sklepní okna jsou kovová, velká okna na zimní zahradě jsou, jako jediná, plastová. Rekonstrukce v letech 1984-2015 byly zaměřeny převážně na interiéry budovy a údržbu zahrady. Došlo k rekonstrukci většiny bytů včetně výmaleb na chodbách, dále pak k drobným zahradním úpravám. Opláštění budovy je stávající, došlo pouze k výměně pár vnějších oken. Provedené rekonstrukce jsou podrobněji popsány v kapitole 2 Rekonstrukce objektu.



Obrázek 1 - Vilový dům, Brožíkova ulice, Olomouc, (foto autor)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 626
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Nová Ulice [710717]
Číslo LV:	417
Výměra [m ²]:	248
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Nová Ulice [413810] č. p. 556; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 626
Stavební objekt:	č. p. 556
Ulice:	Brožíkova
Adresní místa:	Brožíkova 556/9

Parcelní číslo:	871
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Nová Ulice [710717]
Číslo LV:	417
Výměra [m ²]:	573
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Obrázek 2 - Náhled z katastru nemovitostí (1)

Na obrázku 2, náhled z katastru nemovitostí jsou základní údaje o nemovitosti a pozemku. Parcelní číslo nemovitosti je st. 626, číslo pozemku je 871, nacházející se ve městě Olomouc. Katastrální území: Nová ulice, číslo LV je 417. Dále je pak uvedena plocha nemovitosti 248 m², výměra pozemku 573 m², mapový list DKM, a typ pozemku: zastavěná plocha, nádvoří a zahrada. Dům se nachází v Brožíkové ulici čísla popisného 556/9. Výpis jednotlivých vlastníků vzhledem k osobním informacím nebudou zveřejněny, podíly jsou rozděleny na 7/20, 7/20 a 3/10. Dále pak je uvedeno, že stavba se nachází v památkovém ochranném území. Ke stavbě a pozemku nejsou evidovány žádná omezení ani nejsou uvedeny žádné jiné zápisy.

1.2 Stávající stav

V následujících podkapitolách jsou popsány interiéry a exteriér rodinné vily. Vnější popis stávajícího stavu bude zahrnovat charakteristiku konstrukcí a stavebních materiálů, současný stav nemovitosti. Popisování vnitřních prostor bude rozděleno do jednotlivých podlaží. Pro bližší představu bude popis zahrnovat obrázky půdorysů a fotografie společných prostor domu. Pro úplnost bude uvedena i tabulka přehledu podlaží a bytových jednotek.

1.2.1 Vnější popis objektu

Rodinná vila se nachází na pozemku o velikosti 573 m². Čelní část do ulice tvoří zděný plot z režného zdiva se sloupky, podezdívkou a plotovým kovovým rámem s drátěným pletivem. Vše v cihelné barvě do výšky 1700 mm. Součástí plotu je kovová branka a garážová brána ve stejném provedení jako plotové výplně. Zbylé oplocení k sousedním objektům tvoří kovové sloupky s podezdívkou a pletivem. Od branky z ulice vede dlážděný chodník s betonovými dlaždicemi 400x400 mm ve třech řadách celkové šířky 1200 mm k hlavnímu vchodu. Hlavní vchod se nachází v zadní části domu v přístavbě, zde dlážděný chodník končí. Dále pokračuje zahrada s travnatým porostem, okrasnými dřevinami a ovocnými stromy.

Svislé konstrukce domu jsou z pálených cihel. Do výšky 2 m je zdivo režné, cihlové (červené) barvy, jak je vidět na obrázku 3, nad režným zdivem je fasádní omítka. Okenní otvory jsou vyplněny dřevěnými kastlovými okny, z vnějšku natřené na červeno, vnitřní barva okenních rámců je bílá. Všechny parapety, oplechování atiky a původní okapové svody jsou taktéž v červené barvě. Barevné řešení fasádní omítky je původní v odstínu béžové, okenní špalety jsou tmavě červené.

Na obrázku 1 je vidět pohled na přední jižní stranu do ulice. Tato část domu je rozdělena na dvě části. Na levé straně se nachází vjezd do garáže, nad ním jsou velká prosklená okna zimní zahrady, která patří bytu 3+1 v prvním nadzemním podlaží. Režné zdivo lemuje vjezd do garáže a prosklená okna v prvním podlaží až po hranu terasy. V druhém nadzemním podlaží, nad zimní zahradou, je terasa k bytu 2+1 s kovovým zábradlím v tmavě červené barvě a stříškou nad dveřmi. Pravá část je jednodušší pouze se dvěma sklepními okýnky, dvěma okny pro byty 3+1 a 2+1 v prvním a druhém nadzemním podlaží. Přes obě dvě části se pak rozkládá terasa k půdnímu prostoru ve třetím nadzemním podlaží.

Na obrázku 3 je pohled na východní stranu řešeného objektu. Tato strana je architektonicky více zajímavější než strana západní. V přední části se nachází dvě kruhová okna o průměru 450 mm pro první a druhé nadzemní podlaží. Třetí nadzemní podlaží tvoří terasa. Zadní část má tři podlaží, kde zajímavý úsek tvoří zasklené lodžie. V třetím podlaží se nachází půdní prostor, proto jeho okna nejsou nijak veliká a propracovaná. Režné zdivo ve spodní části domu taktéž dodává na poutavosti stavby.



Obrázek 3 - Pohled z východní strany, (foto autor)



Obrázek 4 - Pohled zadní severní strana, (foto autor)

Severní zadní strana domu, na obrázku 4, je tvořena přístavbou, ve které je hlavní vchod. Ve vyšších patrech se nachází okýnka od šatny, spíže a koupelen. Dvě velká prosklená okna ve výklenku prosvětlují hlavní schodiště domu.

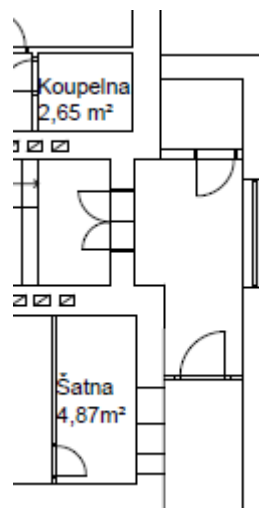


Obrázek 5 - Pohled ze západní strany, (foto autor)



Obrázek 6 - Přední část západní strany, (foto autor)

Na obrázku 5 je vidět pohled ze západní strany. Přední část této strany, na obrázku 6, navazuje na jižní stranu z ulice. Je zdobena režným zdivem po obou stranách okenních výplní zimní zahrady, střechu tvoří terasa pro byt ve druhém nadzemním podlaží. Prostřední vyšší část a nejvyšší zadní část je jako západní strana tvořena od spodu režným zdivem do výšky 2 metrů a hladkou omítkou ve vyšších patrech. Zdobným prvkem jsou vystouplé parapetní římsy u většiny oken odlišné barevnosti.



Obrázek 7 - Půdorys hlavního vchodu, (foto autor) Obrázek 8 - Hlavní vchod, (nákres autor)

Hlavní vchod se nachází v nízké přístavbě v zadní části domu, na obrázku 7. Přístavba je tvořena plochou železobetonovou střešou, svislé konstrukce jsou opět z pálených cihel a z venku fasáda tvořena režným zdivem. Hlavními prosklenými dveřmi se vchází do budovy. Za hlavními dveřmi pokračuje chodba se dvěma vyrovnávacími stupni. Hlavní budovu od této vstupní chodby dělí další prosklené dveře. V této přístavbě se ještě nachází sklad na drobné zahradní vybavení, viz obrázek 8. V přístavbě je jeden okenní otvor o velikosti 2100x1000 mm. Vnitřní podlahy jsou tvořeny z keramických dlaždic. Dva vyrovnávací stupně jsou žulové. Před hlavním vchodem je v chodníku zabudovaný kovový rošt sloužící jako čistící rohož, dále pak ve vchodu před dveřmi je v podlaze zabudovaná kartáčová rohož.

Současný stav domu je v havarijním stavu. Nejvíce je poničená fasáda, na místech odpadává původní omítka, v některých částech, nejvíce v zadní části domu, je již vidět cihelné zdivo, viz obrázek 4. Okenní výplně jsou z větší části původní, vznikají zde tak tepelné mosty, které mají výrazný vliv na spotřebu energií a teplotní pohodu v jednotlivých bytech. Režné zdivo ve spodní části domu není až tak poničené, ale vyžaduje lokální opravy. Cihly jsou na místech, hlavně podél chodníku, částečně odštípané a poškrábané. Dále je velice poničen venkovní chodník, kde jednotlivé dlaždice jsou popraskané a vyviklané. Na některých místech jsou pod dlaždicemi dutiny, ve kterých se drží voda, která vlivem mrazů zamrzá a dále devastuje chodník.

Hlavní plotové pole s bránou a brankou do ulice by akutně vyžadovalo pouze výměnu vstupní branky, která se skoro nedá dovřít, zahrada a přístup k objektu je tak permanentně otevřen. Jako další oprava plotu do budoucna by se mohla týkat vzhledu režného zdiva, které je na místech poničené, části cihel jsou vypadané a poškrábané. Plotová brána, vzhledem k tomu, že není každodenně používána, nevyžaduje zásadní opravu, stačilo by pouze její promazání a případné natření.

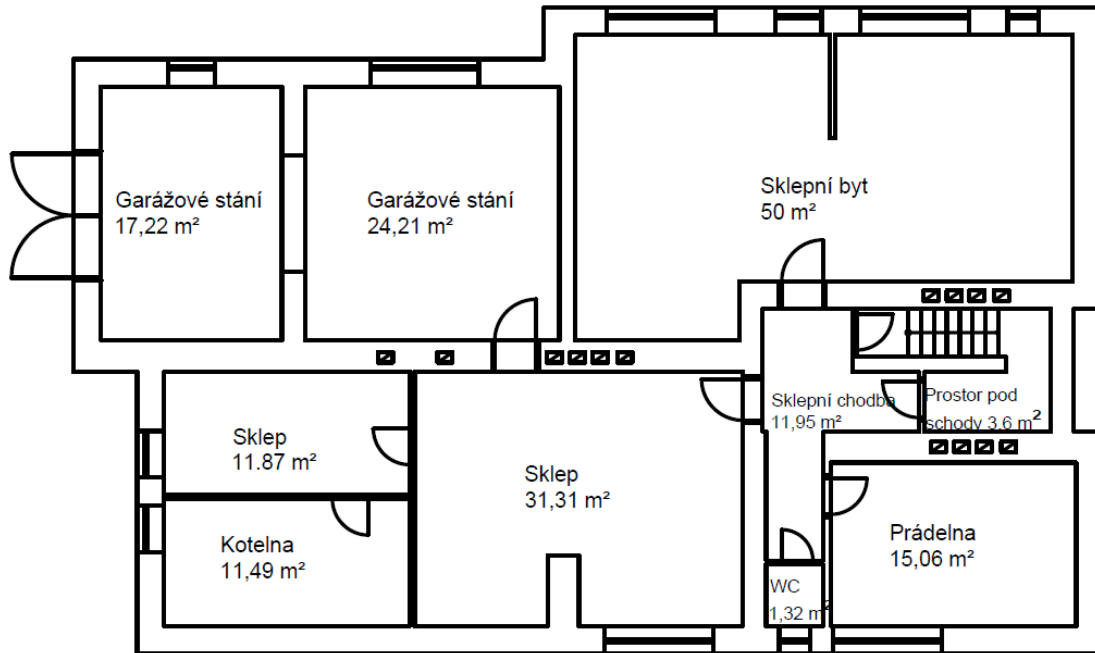
1.2.2 Vnitřní popis objektu

1.PP

Ve sklepních prostorách se nachází garáž pro dvě za sebou stojící auta. Půdorys prvního podzemního podlaží je vidět na obrázku 9. Z této části se vyjíždí dřevěnými garážovými vraty a následně bránou v plotovém poli. Tato brána je kovová s drátěným pletivem, ve stejném rázu jako zbytek uličního oplocení. Rozdělení garáže pro dvě auta stojící za sebou je z toho důvodu, že dříve podle plánů z roku 1930 byly tyto sklepní prostory odděleny příčkou. V zadní garáži byl pouze sklepní prostor. Po zrušení této příčky se vytvořil nájezd z důvodu rozdílné výšky podlah. V přední části v podlaze garáže je umístěn odtokový žlábek, který je sveden do kanalizační šachty před objektem.

Zadní část garáže je propojena se zbytkem sklepní části dveřmi a jedním schodišťovým stupněm, kvůli rozdílné výšce podlah. Z garáže je tedy možnost se přes sklepní prostory dostat až do hlavní chodby domu. Sklepní část se taktéž dělí na dvě části. Zadní část je rozdělena na dvě místnosti, kde v jedné je kotelna a v druhé sklepní prostor. Kotel v místnosti je určen k vytápění a ohřevu vody pro byty v prvním nadzemním podlaží. Přední část sklepu slouží jako spojovací část mezi garáží a sklepní chodbou. Sklepní chodbu a sklepní část dělí tři schodišťové stupně. Sklepní chodba je níže než sklepní část.

Na část sklepů navazuje sklepní chodba, vedoucí do prádelny se záchodem. V prádelně je taktéž odtokový žlábek v podlaze ústící do kanalizační šachty. Dále chodba vede do sklepního bytu. Tento byt je využíván jako sklep. V této místnosti se nachází funkční krb, rovněž se pod bytem nalézá kanalizační šachta ústící do hlavní kanalizace. Prostor osvětlují čtyři dřevěná okna, dvě velká okna rozměru 2100x1400mm a dvě menší 900x600mm. Sklepní chodbu a hlavní chodbu dělí od sebe sklepní dveře a sedm schodišťových stupňů. Pod tímto schodištěm se nachází prostor sloužící jako sklad, taktéž oddělen dveřmi. Celý prostor podzemního podlaží je zapuštěn jeden metr pod terénem. Z prostoru garáže je uzpůsoben výjezd díky svažitému terénu. Podlaha je v celém prostoru betonová. Svislé zděné obvodové zdi mají tloušťku 520 a 530 mm. Vnitřní stěny tvoří převážně nenosné příčky tloušťky 70-150 mm. V místnostech garáže, sklepů a prádelny jsou kovové okenní otvory o velikostech 2100x750 a 900x600 mm. Sklepní byt má dřevěná kastlová okna.



Obrázek 9 - Půdorys sklepního prostoru, (nákres autor)

1.NP

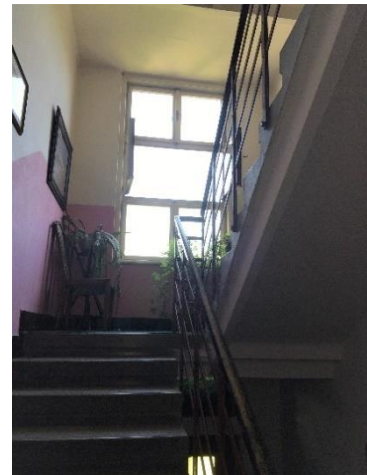
V úrovni s vnějším terénem se nachází hlavní vchod v přístavbě, na obrázku 10, následují prosklené dveře vedoucí do hlavní chodby. Odtud vede hlavní schodiště jak do suterénu, tak do zvýšeného prvního podlaží, viz obrázek 11. Rozdíl úrovní mezi hlavním vchodem do budovy a prvním nadzemním podlažím je deset schodišťových stupňů. Schodiště je tvořeno hlavními podestami a mezipodestami, schodiště vedoucí na mezipodestu na obrázku 12. Na hlavních podestách se vchází do jednotlivých bytů, mezipodesty jsou v mezipatrech. Na tyto podesty je uloženo žulové dvouramenné schodiště s kovovým zábradlím a dřevěným madlem. V jednotlivých mezipatrech jsou velká okna o rozměrech 1200x5000 mm.



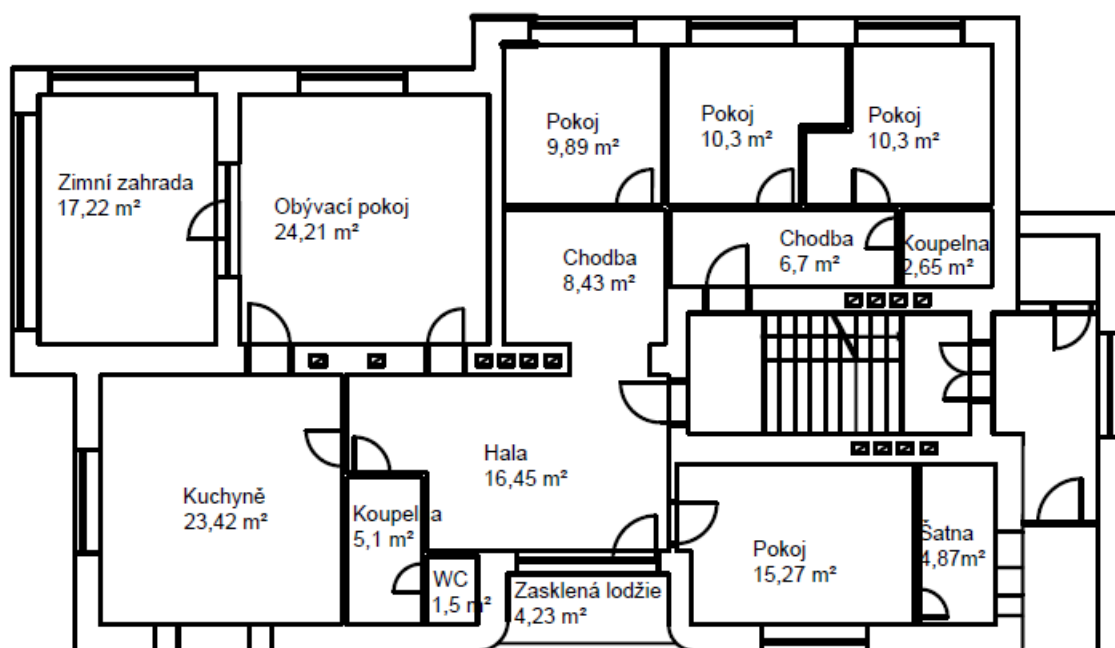
Obrázek 10 - Vchod do domu
(všechny fotografie autor)



Obrázek 11 - Hlavní schodiště



Obrázek 12 - Mezipodesta,



Obrázek 13 - Půdorys 1. NP, (nákres autor)

V prvním nadzemním podlaží se nachází dva byty, viz obrázek 13. Byty jsou velikosti 2+kk a 3+1. Byt 2+kk je tvořen vstupní chodbou s kuchyňským koutem, dvěma pokoji a koupelnou. Okna v pokojích jsou dřevěná kastlová o rozměru 2100x1400mm. Celková výměra bytu je 30 m². Podlahovou plochu tvoří dřevěné parkety a zátěžový koberec, v koupelně jak na podlaze, tak na stěnách je keramická dlažba a obklad. Okenní otvory jsou tvořeny dřevěnými kastlovými okny o velikosti 2100x1400 mm.

Byt 3+1 je tvořen dvěma ložnicemi, obývacím pokojem, kuchyní, samostatnou koupelnou a WC. Dále pak zimní zahradou, velkou vstupní halou a zasklenou lodžii jako prádelnou. Byt má celkovou výměru 120 m². Podlahovou plochu tvoří dřevěné parkety a zátěžový koberec, na zimní zahradě, v prádelně, v koupelně a na WC je keramická dlažba. V kuchyni za linkou, v koupelně a na WC je keramický obklad. Okenní otvory jsou tvořeny z dřevěných kastlových oken velikosti 2100x1400 mm, okna v koupelně jsou o velikosti 700x900 a 400x900 mm. Mezi vstupní halou a zasklenou lodžii je dřevěné okno o rozměru 2800x2500 mm. V místnosti kuchyně se nachází dvě kulatá okna o průměru 450 mm. Zasklená zimní zahrada má okna rozměrů 2900x2400 a 4250x2400 mm, tato okna, jsou jako jediná, plastová.

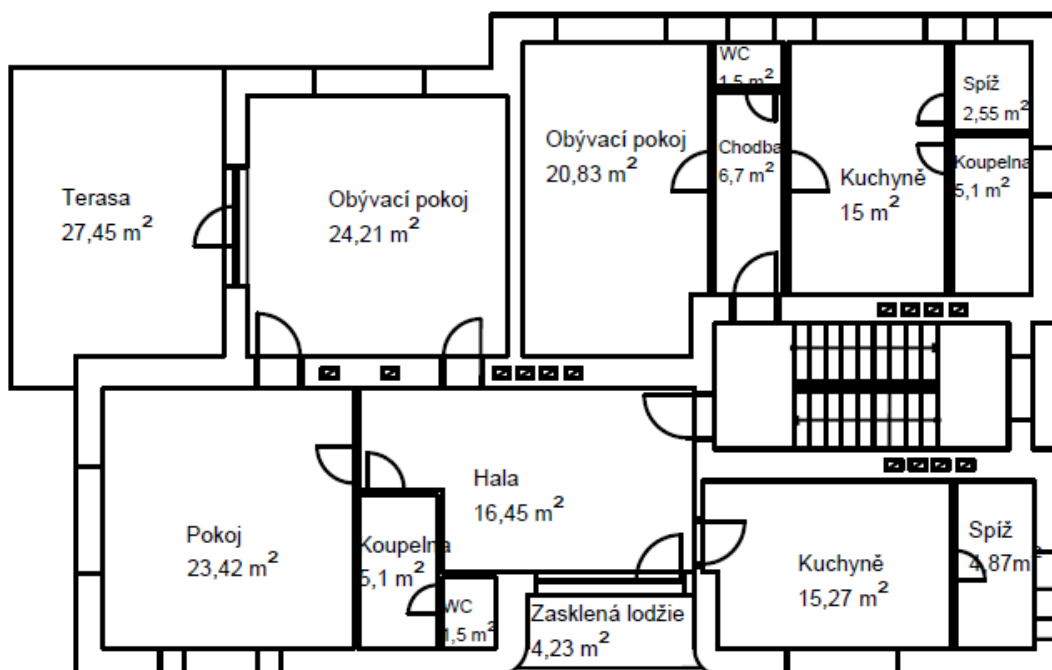
2.NP

V druhém nadzemním podlaží se nachází další dva byty o velikosti 1+1 a 2+1, viz obrázek 14. Menší byt má vstupní chodbu, ze které se vchází do pokoje vlevo a do kuchyně vpravo. V bytě se nachází samostatná koupelna a WC, dále pak spíž. V tomto bytě jsou dřevěné okenní výplně o velikosti 2100x1400 v pokoji a kuchyni. Na WC, koupelně a spíži jsou okna velikosti

900x300, 900x900 a 600x900 mm. Podlahovou plochu tvoří dřevěné parkety a zátěžový koberec, v koupelně je keramická dlažba a obklad. Celková výměra bytu je 50 m².

Byt 2+1 je tvořen ložnicí a kuchyní, dále pak koupelnou, vstupní halou, venkovní terasou a zasklenou lodžii. Okenní dřevěné výplně v tomto bytě jsou o velikosti 2100x1400 mm, 2800x2500 mm, terasové dveře velikosti 1500x2000mm. Okna v koupelně 700x900, 400x900 mm. V pokoji vedle koupelny se nachází dvě kulatá okna o průměru 450 mm. Podlahovou plochu tvoří dřevěné parkety a zátěžový koberec, na venkovní terase je mrazuvzdorná dlažba, v koupelně je keramická dlažba a obklad. Celková plocha bytu je 100 m².

2 NP. SOUČASNÝ STAV



Obrázek 14 - Půdorys 2.NP, (nákres autor)

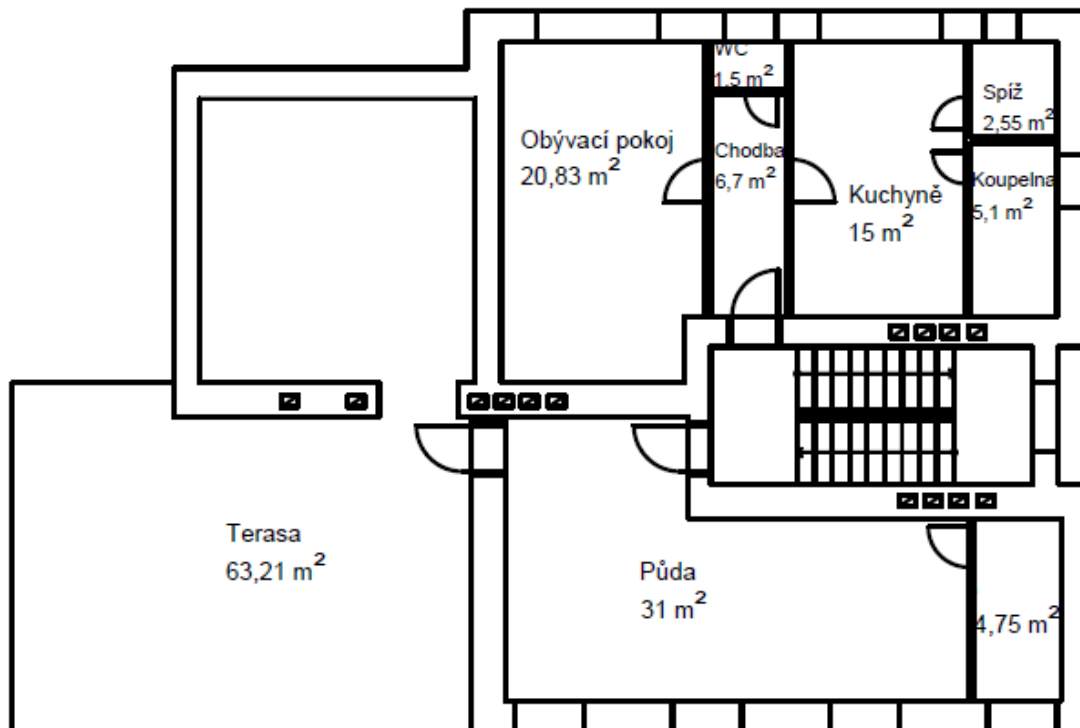
3.NP

V třetím nadzemním podlaží se nachází půdní prostor a jedna bytová jednotka, viz obrázek 15. Byt velikosti 1+1 je tvořen vstupní chodbou, ze které se vchází do pokoje vlevo a do kuchyně vpravo. V bytě se nachází samostatná koupelna a WC, dále pak spíž. V tomto bytě jsou okenní otvory o velikosti 2100x1400 v pokoji a kuchyni. Na WC, v koupelně a spíži jsou okna velikosti 900x300, 900x900 a 600x900 mm. Podlahovou plochu tvoří dřevěné parkety a zátěžový koberec, v koupelně je keramická dlažba a obklad. Celková výměra bytu je 50 m². Tento byt je totožný s bytem 1+1 ve druhém nadzemním podlaží.

Půdní prostor má celkovou výměru 36 m². Jedná se o prostor velikosti 31 m² a sklad o velikosti 4,75 m². Podlahu půdy tvoří zátěžový koberec. Z tohoto prostoru je přístup na terasu o celkové výměře 63 m². Terasa má z části kovové zábradlí, z části zděnou atiku včetně oplechování. Plocha terasy je tvořena mrazuvzdornou dlažbou. Z terasy je možný výlez na střechu pomocí kovového žebříku. Na terase dále nalezneme vyústění dvou komínových těles. Na střeše jsou

pak další čtyři komínová tělesa. Střešní konstrukce je tvořena železobetonovou monolitickou deskou a asfaltovými pásy.

3. NP SOUČASNÝ STAV



Obrázek 15 - Půdorys 3.NP, (nákres autor)

V následující tabulce 1 je pro přehlednost znázorněn přehled podlaží a typ prostoru. Jak již bylo zmíněno v textu výše, v prvním podzemním podlaží se nachází sklepní prostory, garážové stání a sklepní nevyužívaný byt, který slouží jako další sklepní prostor. V prvním nadzemním podlaží se nachází dva byty o velikosti 3+1 a 2+kk, oba byty slouží k pronájmu.

Přehled podlaží	Typ prostoru	Plocha	Typ	Číslování
1.PP	Sklepní byt	50 m ²	Soukromé	
	Sklepní prostory	87 m ²	Soukromé	
	Garážové stání	42 m ²	Soukromé	
1.NP	Byt 3+1	120 m ²	Pronájem	Byt č.1
	Byt 2+kk	30 m ²	Pronájem	Byt č.2
2.NP	Byt 2+1	100 m ²	Soukromé	Byt č.3
	Byt 1+1	50 m ²	Pronájem	Byt č.4
3.NP	Byt 1+1	50 m ²	Pronájem	Byt č.5
	Půdní prostor	36 m ²	Soukromé	

Tabulka 1 - Přehled podlaží a bytových jednotek, (zpracování autor)

V druhém nadzemním podlaží jsou také dva byty o velikosti 2+1 a 1+1. Byt 2+1 slouží jako soukromý byt jednoho z vlastníků. Byt 1+1 je byt nájemní. V posledním patře se nachází byt velikosti 1+1 a půdní prostor. Byt je také určen k pronájmu.

2 Rekonstrukce objektu

V následující kapitole se práce zaměří na popis jednotlivých rekonstrukcí v minulosti. Rekonstrukce se převážně týkaly vnitřních prostor, vnější vzhled domu byl v podstatě nedotčen. Vzhledem k tomu, že vzhled budovy je již v dezolátním stavu, práce se zabývá rekonstrukcí této části domu. Kapitola Vymezení rozsahu budoucí rekonstrukce se bude věnovat zjištění předpokladů, za jakých by byla možná realizace budoucí rekonstrukce vnějších částí domu. Jedním parametrem a zároveň nejdůležitějším faktorem jsou podmínky, rozsah a omezení ze strany vlastníků. Druhým parametrem jsou pak nařízení a omezení ze strany stavebního úřadu a památkové péče. Závěrem budou tyto parametry vyhodnoceny a určen rozsah stavebních prací.

2.1 Opravy provedené za posledních 43 let

Od koupě domu v roce 1974 majitelé postupně rekonstruovali vnitřní části domu. Stavební práce probíhaly postupně, podle toho, jak byly jednotlivé byty obsazovány vlastníky a nájemníky. Finanční prostředky pocházely většinou z vlastních zdrojů vlastníků a rozsah stavebních prací se určoval podle nutnosti oprav. V následujících podkapitolách je zpracován rozsah rekonstrukcí provedených v čase a rozlišených podle jednotlivých podlaží.

2.1.1 První podzemní podlaží

Podzemní podlaží, jak již bylo zmíněno v popise 1.2.2 obsahuje garáž, sklepní prostory, sklepní byt a prádelnu. Do tohoto podlaží nebylo od koupě domu nijak zasahováno až do roku 1997, kdy část města Olomouce zasáhly rozsáhlé povodně. Tyto povodně se dotkly i vily v Brožíkově ulici. Voda dosahovala ve sklepních prostorech výšky 1,8 m. Následkem těchto povodní se musely kompletně vyklidit všechny sklepní prostory, přehled nákladů v tabulce 2. Vyklizení sklepních prostor došlo v roce 1997.

Následné opravy proběhly v roce 2000. Došlo k zrušení původních dřevěných sklepních kójích. Všechny stěny a stropy byly oškrabány a nově omítnuty. V zadní části sklepa byla vybudována kotelna, místnost byla kompletně zrenovována včetně nové podlahy. Byl zrekonstruován nový WC. Sklepní byt prošel největší rekonstrukcí. Byly vybourány nenosné příčky, aby vznikl jeden velký prostor s krbem. Současně byly natřeny všechny okna a dveře. Vznikly nové rozvody elektřiny a otopné soustavy. Došlo k pokládce nové dřevěné podlahy. Přehled nákladů a jednotlivých položek včetně roku rekonstrukce jsou uvedeny v tabulce níže.

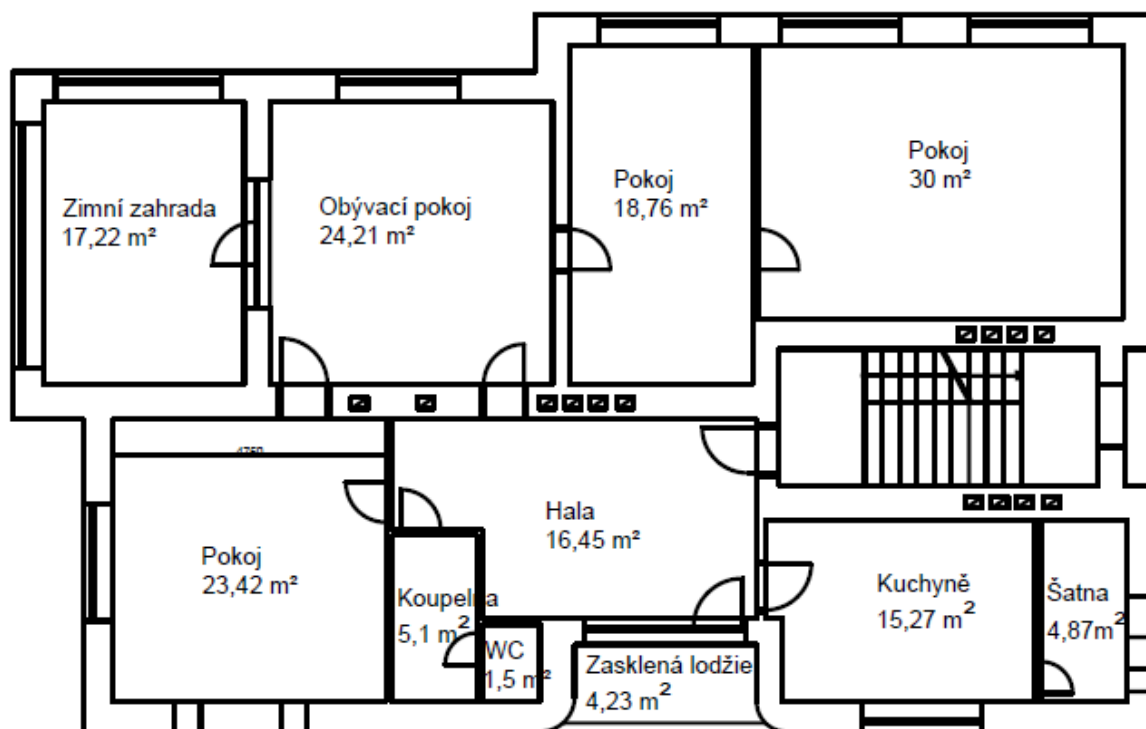
1PP	
1997	
Rekonstrukce sklepních prostor	
Vyklizení sklepních prostorů (ceny z roku 1997)	5 000,00 Kč
2000	
Rekonstrukce sklepních prostor	
Nátěr oken a dveří	
Nové vystěrkování kotelny	
Rekonstrukce WC	
Nová kanalizační přípojka se zpětnou klapkou	
Náklady celkem	50 000,00 Kč
Rekonstrukce sklepního bytu 1+1	
Nátěr oken a dveří	
Nové rozvody elektřiny	
Nové rozvody otopné soustavy	
Postavení krbu	
Nová pokládka dřevěné podlahy	
Náklady celkem (ceny z roku 2000)	100 000,00 Kč
2005	
Deratizace sklepního bytu	
Likvidace dřevomorky	
Odstanění dřevěných podlah, dveří a rámu	
Odstanění dřevěných podlah, dveří a rámu	
Náklady celkem	50 000 Kč.

Tabulka 2 - Přehled minulých oprav 1PP, (zpracování autor)

Roku 2005 došlo v prostoru sklepního bytu k výskytu dřevomorky v souvislosti s nadměrnou vlhkostí v domě. V celém prostoru byla odstraněna dřevěná podlaha, dřevěné dveře a rámy dveří. Prostor byl kompletně vyčištěn, omítky do jednoho metru výšky byly oškrábány, následně bylo provedeno chemické ošetření. Prostor další rekonstrukcí již neprošel. Vyčíslení nákladů taktéž v přehledu v tabulce 2.

2.1.2 První nadzemní podlaží

V roce 1984 se v 1. patře nacházel byt o velikosti 4+1, jak je vidět na obrázku 16. Hlavním vchodem se vstupovalo do haly, ze které se vcházelo do kuchyně, zasklené lodžie, koupelny s odděleným WC, pokoje a obývacího pokoje. Obývací pokoj jako další průchozí pokoj dále pak vedl do zimní zahrady a menšího průchozího pokoje, ze kterého se dalo jít do dětského pokoje. V roce 1984 došlo k novým rozvodům elektřiny v tomto bytě.



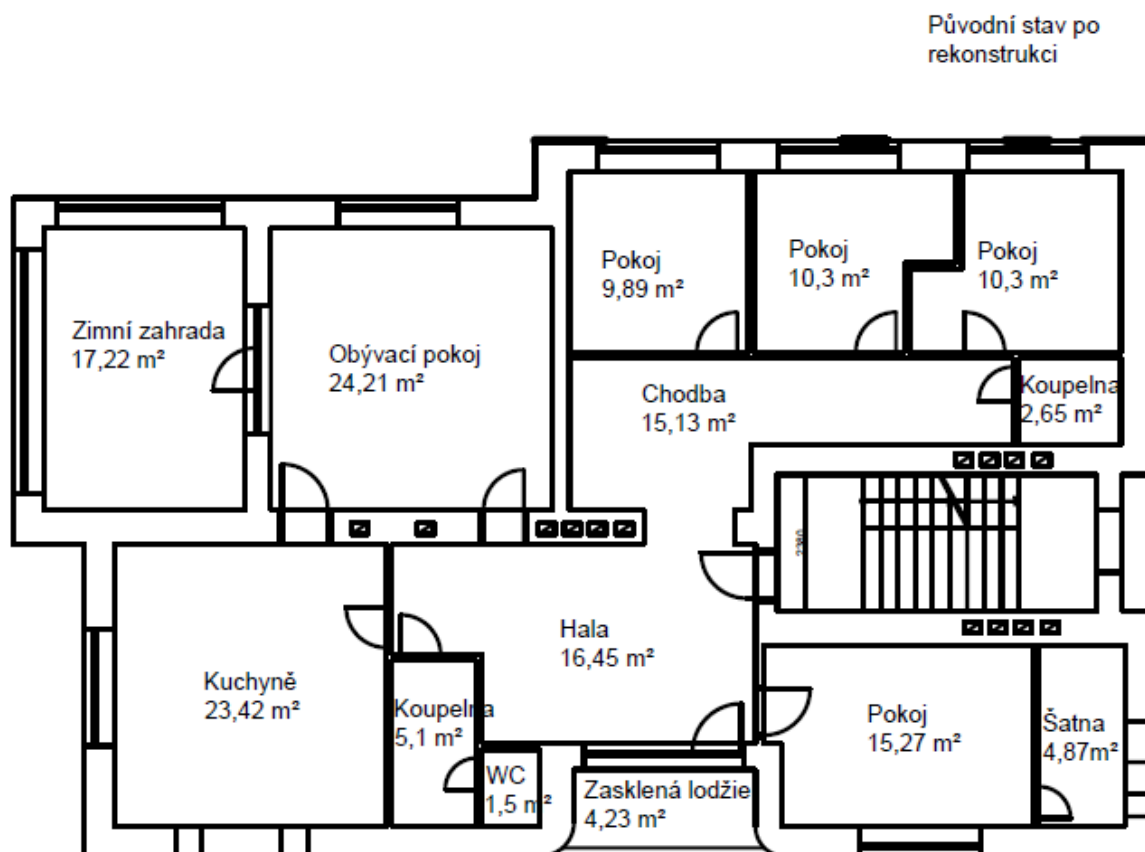
Obrázek 16 - Půdorys 1.NP-původní stav, (nákres autor)

V tabulce níže je přehled nákladů 1.NP od roku 1984. Nové rozvody elektřiny roku 1984 byly vybudovány za částku 15 000 Kč. Cena odpovídá ceně z roku 1984. Dále jsou vidět náklady z roku 2000. V tomto roce proběhla zásadní rekonstrukce tohoto patra. Celková částka byla 800 000 Kč. Podrobný popis této rekonstrukce je popsán pod tabulkou č. 3.

1NP	
1984	
Rekonstrukce bytu 5+1 v 1NP	
Nové rozvody elektřiny	
Náklady celkem (ceny z roku 1984)	15 000,00 Kč
2000	
Rekonstrukce bytu 5+1 v 1NP	
Nové rozvody elektřiny	Výmalba pokojů
Nové rozvody kanalizace	Nátěr oken a dveří
Nová otopná soustava	Nová plastová okna na zimní zahradě
Nové rozvody plynu	Nové příčky (změna dispozice bytu)
Rekonstrukce koupelny	Nová kuchyňská linka
Zřízení nové druhé koupelny	Vyvložkování komínů
Nový kotel a bojler	
Náklady celkem (ceny z roku 2000)	800 000,00 Kč

Tabulka 3 - Přehled minulých oprav 1NP, (zpracování autor)

Roku 2000 v tomto bytě proběhla celková rekonstrukce, jak je vidět na obrázku 17. Došlo k bourání a vystavění nových příček. Byly provedeny změny rozvodů vody v koupelnách a kuchyni. Původní kuchyně byla zrušena a přesunuta do jiné místnosti. Došlo k vybudování druhé koupelny a rekonstrukce staré. Byly provedeny opravy stávající kanalizace. V bytě byly udělány nové rozvody elektřiny. Byla vybudována kotelna ve sklepě v zadní části a udělány nové rozvody vody a otopné soustavy včetně otopných těles. Došlo k novým rozvodům plynu. Byla vyměněna stará kovová okna na zimní zahradě za nová plastová. Stará dřevěná okna ve zbytku bytu byla natřena, taktéž byly natřeny všechny dveře v bytě. Následovaly oškrabání a nové výmalby pokojů, byla provedena nová pokládka zátěžového koberce.



Obrázek 17 - Půdorys 1.NP, stav po rekonstrukci roku 2000, (nákres autor)

Celková velikost bytu 4+1 po rekonstrukci roku 2000 byla změněna na velikost 5+1, dispozice se touto přestavbou změnila. Byla přesunuta kuchyně, vybudovány tři nezávislé pokoje a jedna koupelna. V původní dispozici byly pokoje průchozí, což se touto přestavbou zrušilo. Přehled nákladů a jednotlivých položek včetně roku rekonstrukce jsou uvedeny v tabulce 3.

2015	
Rozdělení bytu 5+1 na 3+1 a 2+kk	
Postavení rozdělovací příčky	
Nový kuchyňský kout	
Náklady celkem	15 000,00 Kč

Tabulka 4 - Přehled minulých oprav 1NP, (zpracování autor)

Roku 2015 došlo k rozdělení tohoto bytu na dvě bytové jednotky o velikosti 2+kk a 3+1, jak je vidět na obrázku 13. Byla zřízena příčka mezi těmito byty. Příčka byla vytvořena v chodbě. Do bytu 2+kk se vybudoval nový vchod a byl zřízen kuchyňský kout. Přehled nákladů a jednotlivých položek včetně roku rekonstrukce jsou uvedeny v tabulce 4.

2.1.3 Druhé nadzemní podlaží

Roku 1989 došlo k rekonstrukci bytu 1+1 v 2NP. Tato rekonstrukce se týkala nových rozvodů elektřiny a vody. Všechny okna a dveře byly kompletně natřeny. Celý byt byl vymalován. Tento byt se následně rekonstruoval ještě dvakrát. Roku 2005 byla v bytě rekonstruována koupelna a vyměněna kuchyňská linka. V této návaznosti byly udělány nové rozvody vody a nová otopná soustava s kombinovaným kotlem: Kombinovaná kotel zajišťuje, jak ohřev vody, tak vytápění. Následně roku 2015 byly v tomto bytě udělány nová vnější křídla dřevěných kastlových oken, jednalo se pouze o okna velikosti 2,1x1,4 m².

2NP	
1989	
Rekonstrukce bytu 1+1 v 2.NP	
Nové rozvody elektřiny	
Nové rozvody vody	
Nátěr oken a dveří	
Výmalba pokojů	
Náklady celkem	6 500,00 Kč
1991	
Rekonstrukce bytu 2+1 v 2.NP (byť paní domácí)	
Nové rozvody elektřiny	
Nátěr oken a dveří	
Výmalba pokojů	
Rekonstrukce koupelny	
Nové rozvody vody+bojler	
Nová kuchyňská linka	
Rekonstrukce terasy	
Náklady celkem	50 000,00 Kč
2000	
Rekonstrukce bytu 2+1 v 2.NP (byť paní domácí)	
Nová otopná soustava+kombinovaný kotel	
Náklady celkem	50 000,00 Kč
2005	
Rekonstrukce bytu 1+1 v 2NP	
Rekonstrukce koupelny	
Nová kuchyňská linka	
Nové rozvody vody	
Nová otopná soustava+kombinovaný kotel	
Náklady celkem	150 000,00 Kč
2015	
Okna byty 2+1,1+1	
Nová vnější okna	
Náklady celkem	20 000,00 Kč

Tabulka 5 - Přehled minulých oprav 2NP, (zpracování autor)

Byť 2+1 byl rekonstruován roku 1991, kdy se dělaly nové rozvody elektřiny a vody. V souvislosti v nových rozvody vody byla vyměněna stará kuchyňská linka za novou. Byly natřeny všechny ona a dveře, proběhla výmalba pokojů. Proběhla celková rekonstrukce koupelny, byl pořízen nový bojler. Na terase došlo k výměně keramické dlažby.

V roce 2000 se uskutečnila výměna otopné soustavy v tomto bytě, byl pořízen kombinovaný kotlem. Následně v roce 2015 byly vyměněny vnější křídla velkých kastlových oken. Přehled nákladů a jednotlivých položek včetně roku rekonstrukce jsou uvedeny v tabulce 5. Současná dispozice druhého patra je vidět na obrázku 14.

2.1.4 Třetí nadzemní podlaží a střecha

Roku 1995 proběhla rekonstrukce půdní terasy. Tyto práce zahrnovaly vylití nového betonu a pokládku dlažby. Následně byla provedena rekonstrukce střešního pláště. V roce 1996 došlo ve třetím nadzemním podlaží k rekonstrukci bytové jednotky 1+1. Byla provedena nová elektřina, rozvody vody, rozvody plynu a nová otopná soustava. Provedlo se natření oken a dveří. Následovala výmalba pokojů. S touto rekonstrukcí byla spojena i výměna oken v půdním prostoru a postavení nové příčky. Jednalo se o dočasné propojení půdního prostoru a bytové jednotky 1+1 na celoplošně obyvatelný byt 4+1.

3NP	
1995	
Rekonstrukce půdního prostoru	
Oprava terasy: vylití nového betonu, pokládka dlažby	
Nová pokládka střešní krytiny-IPA	
Náklady celkem	100 000,00 Kč
1996	
Rekonstrukce bytu 1+1 v 3.NP	
Nové rozvody elektřiny	
Nové rozvody vody	
Nové rozvody otopné soustavy	
Nový rozvod plynu	
Nátěr oken a dveří	
Výmalba pokojů	
Náklady celkem	90 000,00 Kč
Rekonstrukce půdního prostoru	
Nová vnitřní okna	
Postavení příčky	
Náklady celkem	10 000,00 Kč
2015	
Nová okna bytu 1+1 ve 3NP	
Nová vnější okna	8 000,00 Kč

Tabulka 6 - Přehled minulých oprav 3NP, (zpracování autor)

Velikost 4+1 bytu byl pouze dočasný do roku 1999, kdy byl opět rozdělen na původní stav, a to půdní prostor a bytovou jednotku 1+1. Přehled nákladů a jednotlivých položek včetně roku rekonstrukce jsou uvedeny v tabulce 6. Současná dispozice třetího patra je vidět na obrázku 15.

2.1.5 Společné prostory a venkovní úpravy

V roce 1984 došlo k celkové rekonstrukci elektrických rozvodů v části společné chodby. Chodba prochází pravidelnou údržbou. Převážně je prováděna výmalba chodby. Došlo k výměně zámků. Přehled nákladů a jednotlivých položek včetně roku rekonstrukce jsou uvedeny v tabulce níže.

Společné prostory	
1984	
Rekonstrukce společných prostor	
Nové rozvody elektřiny na chodbě	
Náklady celkem	15 000,00 Kč

Tabulka 7 - Přehled minutých oprav, společné prostory, (zpracování autor)

V zadní části zahrady, kolem domu, došlo k odkopání zeminy na základovou spáru, vložení nopové folie a vysypání makadamem pro odvětrání vlhkosti. Dešťové svody v západní části domu byly svedeny do studny v zahradě.

Zahradní úpravy	
2008	
Zahradní úpravy	
Odkopání domu (západní strana)	
Nová dešťová kanalizace	
Náklady celkem	30 000,00 Kč
2015	
Zahradní úpravy	
Nová venkovní kanalizace	
Náklady celkem	25 000,00 Kč

Tabulka 8 - Přehled minulých oprav, zahradní úpravy, (zpracování autor)

V přední části domu došlo k rozebrání chodníkové betonové dlažby, nové vykopání a osazení kanalizační přípojky a napojení na městskou kanalizaci, následné zahrabání a navrácení původní betonové dlažby. Původně byla kanalizační šachta svedena do jímky na pozemku. Těmito zemními pracemi byl porušen hlavní chodník ke vchodu domu. Rozebrané betonové dlaždice v chodníku byly vráceny na původní místo, bohužel některé byly zásahem poničeny.

2.2 Vymezení rozsahu budoucí rekonstrukce

Tato kapitola se bude zabývat myšlenkou budoucí rekonstrukce domu. Jak už bylo řečeno v předchozích kapitolách, které byly zaměřeny na již provedené rekonstrukce, jednalo se převážně o vnitřní úpravy. Vnější plášť je současně původní od postavení domu a je značně poškozen. Do budoucna by byla vhodná rekonstrukce, a proto pro tento cíl je potřeba stanovit hranice vymezující rozsah stavebních prací. V následujících podkapitolách bude tedy práce zaměřena na očekávání, podmínky a omezení ze strany vlastníků, dále pak nařízení a vyjádření od stavebního úřadu a památkové péče. Závěrem této kapitoly bude stanoven rozsah stavebních prací.

2.2.1 Současné majetkové poměry

Rodinou vilu koupili současní majitelé v roce 1974 za 200 000 Kč, jako činžovní dům s nájemníky. Tehdejší dispozice skýtala čtyři byty. V prvním patře se nacházel jeden byt patřící majitelům domu, dispozice na obrázku č. 16. Na celkové ploše 150 m². Žili vlastníci s rodiči a se dvěma dětmi. V tomto bytě bydlelo celkem šest lidí. Ve vyšších patrech o stejné dispozici se nacházely byty nájemní, dispozice na obrázcích č. 14, 15. Koupí domu současní majitelé uskutečnili na základě půjčky od příbuzných z ciziny a souhlasu místních úřadů. Po nabytí vily do vlastnictví i tak minulý režim zakazoval majiteli jakkoli zasahovat do přidělování a obsazování jednotlivých nájemních bytů. Byty byly přidělovány státem, a i stát měl pravomoc tento majetek zabavit. Majitel měl povinnost, pokud se nájemník odstěhoval, nahlásit uvolnění bytu na úřadě, ten pak do bytu dosadil nájemníka nového. Bylo tak zkrátka nemožné nájemníky vystěhovat a byty používat pro vlastní účely. Avšak veškerá údržba celého domu a bytů byla na vlastníkově nemovitosti. Současně to, že vlastníci bydleli ve svém vlastním domě, nebyla samozřejmost.

Díky složitostem s přidělováním bytů a vlastnickými právy vlastníci rozhodli, že vlastnické právo manželů bude částečně převedeno na dvě dcery, dům tak původně o dvou vlastnicích měl vlastníky čtyři. Účelem úpravy vlastnických podílů byla snaha získat další byty do užívání vlastníků. Vlastnické podíly dcer byly mnohem menší, ale pro daný záměr to stačilo. Tím se částečně povedlo pomalu zaplňovat nájemní byty současnými vlastníky. I tak tento proces byl časově i úředně složitý. Postupem času se změnou režimu z činžovní vily stala vila rodinná. Během let se jednotlivé nájemní byty opravily a užívaly je rodiny vlastníků. V domě zůstal pouze jeden byt nájemní. Přehled postupných stavebních oprav od roku 1974 jsou přehledně zpracovány v kapitole 2.1.

Po roce 1995 se opět začaly postupně byty pronajímat. V současnosti dům vlastní tři spoluvlastníci, matka (vlastník č. 1) a dvě dcery (vlastník č. 2, vlastník č.3). Z celkových pěti bytů se pronajímají čtyři, viz tabulka 1. Jednotlivé finanční prostředky z nájemného jsou rozdělovány podle přiřazených bytů. Model je nastaven tak, že první patro se dvěma byty spravuje vlastník č. 2, v druhém patře je byt 2+kk využíván vlastníkem č.1 a byt 1+1 taktéž spravuje vlastník č.1. V posledním patře byt 1+1 spravuje vlastník č.3. Toto rozdělení vzniklo na základě podílů financování a realizace. Finanční prostředky z pronájmů slouží jako měsíční přívýdělek jednotlivých vlastníků. Veškeré dosavadní opravy byly financovány z vlastních zdrojů. Vlastník č. 2 na opravu prvního patra využil bankovní hypotéky, avšak všechny splátky

uhradil sám, nikoli podílově s ostatními vlastníky. Od koupi vily až po současnost nebyl nikdy zaveden fond oprav. Momentální stav nemovitosti je v havarijním stavu.

Jednotliví vlastníci jsou fyzické osoby, které pronájmy bytů nemají jako předmět podnikání, ale jako každoměsíční finanční přílepkování. Je proto potřeba vytvořit strategii budoucích oprav a návrh financování tak, aby rekonstrukce nezatížila ekonomicky vlastníky domu. Vlastníci také nemají stavební vzdělání, proto velký objem stavebních prací, které by se dělaly najednou, by měly být řízeny generálním dodavatelem, který bude řídit jednotlivé subdodavatele a harmonogram. Jelikož většina bytů je pronajímána, musí se při rekonstrukci brát ohled i na nájemníky.

2.2.2 Finanční možnosti vlastníků

Pro návrh rekonstrukce domu a vytvoření plánu financování je potřeba znát finanční možnosti jednotlivých vlastníků. Vlastníci jsou fyzické osoby, které nemají pronájem bytů v předmětu podnikání. Proto návrh plánu rekonstrukce musí být finančně a organizačně nenáročný. Vzhledem k tomu, že nebyl za celá léta vytvořen fond oprav a veškeré opravy byly financovány z vlastních zdrojů vlastníků, bude celková rekonstrukce vycházet z toho, že dům nemá našetřené žádné finanční prostředky. Jednotlivé příjmy vlastníků z pronájmu bytů byly používány pro osobní potřeby vlastníků a pro akutní opravy.

Pro návrh budoucí rekonstrukce byly vlastníkům kladeny otázky z důvodu stanovení požadavků všech vlastníků a rozsahu prací.

Otázky položeny vlastníkům:

1. Souhlasila byste s rekonstrukcí?
2. Jakých částí stavby by se rekonstrukce měla týkat??
3. Kolik byste mohla poskytnout finančního kapitálu z vlastních zdrojů?
4. Můžete se zavázat hypotékou?
5. Vzdaly byste se příjmu z nájmu?
6. Za jakých podmínek byste souhlasila z rekonstrukcí?
7. Co byste očekávala od rekonstrukce?
8. Pokud by byly stanovené podmínky splněny, souhlasila byste s rekonstrukcí zahájenou v roce 2018?
9. Byla byste ochotná se přímo podílet na realizaci projektu, např. finanční řízení, jednání se stavebními společnostmi, kontrola prací apod.?
10. Uvažovala jste někdy o prodeji domu?
11. Byla byste ochotná dům prodat v horizontu 15 let?

	Vlastník 1	Vlastník 2	Vlastník 3
1	ANO	ANO	ANO
2	Fasáda, chodník, plot	Fasáda, okna, chodník	Zateplení, chodník, okna
3	-	500 000 Kč	500 000 Kč
4	NE	NE	NE
5	NE	ANO	ANO
6	Zachování režného zdiva, stejná barva fasády a oken	Dostatek finančních prostředků	Spolehlivá stavební firma
7	Vyšší nájemy	prostředků do 10 let	zrealizována během 3
8	ANO	ANO	ANO
9	NE	NE	NE
10	ANO	ANO	ANO
11	ANO	ANO	ANO

Tabulka 9 - Přehled odpovědí vlastníků, (zpracování autor)

V tabulce 9 výše jsou stručné odpovědi jednotlivých vlastníků. Číslování vlastníků je podle kapitoly 2.2.1, číslování odpovědí koresponduje s otázkami nad tabulkou. Z tabulky výše vyplývá, že všichni vlastníci by souhlasili s rekonstrukcí, avšak není dostatek financí. Předmětem rekonstrukce by, dle názorů vlastníků, měly hlavně být fasáda, hlavní chodník ke vchodu, oplocení do ulice a výměna oken. U fasády je možnost se zateplením nebo bez zateplení. Z finančního hlediska jsou vlastníci číslo 2 a 3 ochotni investovat své vlastní finanční prostředky, avšak za podmínky, že návratnost by musela být do 10 let a realizace bude splněna do 3 měsíců od předání staveniště. Vlastník číslo 1 žádné finanční prostředky nemá. Hypotéka ve všech případech bohužel není možná, vzhledem k pokročilejšímu věku vlastníků. Možnost vzdání se nájemného jsou ochotni dva vlastníci. Třetí vlastník je již v důchodovém věku a nájemné slouží pro zachování životního standardu tohoto vlastníka. Tento finanční příjem proto nebude zahrnut do financování rekonstrukce. Hlavními podmínkami pro realizaci rekonstrukce je dostatek finančních prostředků, podepsání smlouvy se spolehlivou stavební firmou a v neposlední řadě zachování původního vzhledu domu, barva zdiva a oken by měla být zachována, taktéž režné zdivo. Případná realizace musí proběhnout během 3 měsíců. Je to z důvodu pronajatých bytů a případného hluku a zvýšené prašnosti v celém domě. Pokud by byly dodrženy všechny podmínky, všichni vlastníci by souhlasili s rekonstrukcí příští rok, avšak podílení se na administrativě, fakturaci, případně řešení problémů by rády přenechaly odborné firmě.

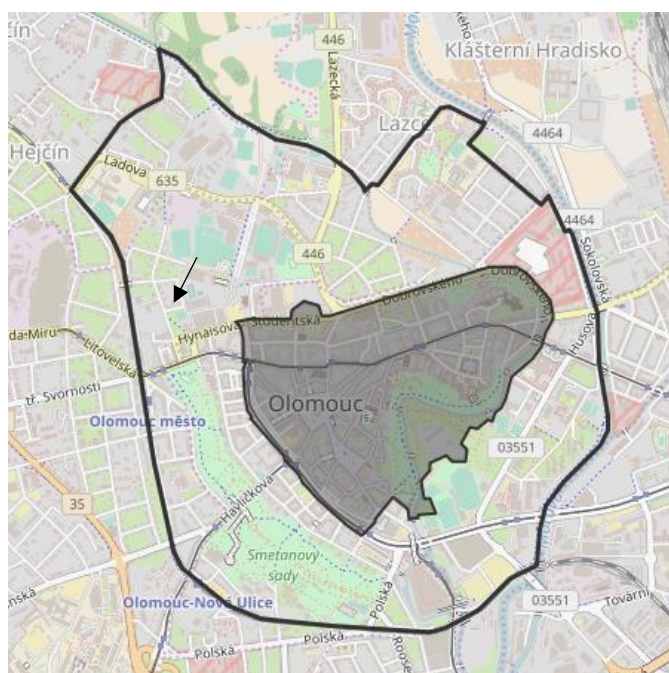
Závěrem bylo zmíněno v otázkách případný prodej nemovitosti. Jednotliví vlastníci by se této variantě nebránili. Avšak k přihlídnutí k věku vlastníka číslo 1, který tento dům roku 1974 koupil, je prodej spíše hypotetický. Tento vlastník by rád v tomto domě dožil a případný prodej by byl spíše aktuální až po zmíněných 15-ti letech, tato doba je pouze orientační.

2.2.3 Omezení ze strany úřadů

Rodinná vila v Brožíkové ulici se nachází v památkovém ochranném pásmu města Olomouce. Na obrázku 18 níže je toto památkové pásmo vyznačeno. Jedná se o část mapy, která kopíruje část území, jež je ohraničeno ulicí Tomkova, tokem Mlýnského potoka, navazuje na městskou část Lazce, na ulici Na Letné a ulici Klicperova. Dále se táhne podél řeky Moravy a od přejezdu nad řekou Moravou v ulici Wittgensteinova pokračuje drážní cestou až k ulici Tomkova. Takto je tedy ohraničeno památkové pásmo města Olomouce, jak je zobrazeno na mapě níže, a to tlustou černou čarou. V této zóně mezi touto čarou a šedě zbarveným centrem města je vidět černá šipka znázorňující posuzovanou vilu v Brožíkové ulici.

Šedě vyznačené pásmo na mapě znázorňuje městskou památkovou rezervaci města Olomouce. Tato část je centrem a nejstarší částí tohoto města. Její hranice jsou v ulici Studentská, pokračují do ulice Dobrovského a přes ulici Jiřího z Poděbrad pokračují k městské pevnosti a k začátku Bezručových sadů. Následně pokračují ulicemi U Výpadu a Aksamitova až na třídu Svobody. Třídu Svobody tato zóna pokračuje a navazuje na ulici Legionářská a zde navazuje již na zmíněnou ulici Studentská.

Městská památková rezervace Olomouce byla vyhlášena Výnosem Ministerstva kultury České socialistické republiky nejprve 13.4.1971, dnes je platné tzv. druhé vyhlášení: čj. 16 417/87-VI/1 ze dne 21.12.1987 o prohlášení některých historických jader měst za památkové rezervace (14).



Obrázek 18 - Památková mapa města Olomouce, ((14); vyznačení domu zpracoval autor)

V případě reálné rekonstrukce je potřeba odborně zpracovaná projektová dokumentace, na kterou se následně zpracuje rozpočet. Projektová dokumentace by se následně přikládala ke stavebnímu povolení (12). Tato práce však nemá k dispozici projektovou dokumentaci, proto všechny návrhy stavebních prací byly stanoveny na základě požadavků vlastníků a odborných

konzultací, kalkulace navazuje na stanovené stavební práce. Stavební práce a kalkulace se vyskytují v navazujících kapitolách.

Stavební povolení se žádá v konkrétních případech:

- Pokud se zasahuje do nosné konstrukce stavby

Nosnou konstrukcí se obecně rozumí základ celé stavby, která zajišťuje pevnost, stabilitu a ochranu stavby a slouží jako základ pro montáž dalších součástí a prvků (2).

- Pokud se mění vzhled stavby

Vzhled stavby je dán objektivně zjistitelnými fyzikálními charakteristikami, kterými jsou tvar, rozměry, povrch a barevnost jeho vnějších viditelných částí, rekonstrukcí, se kterou se mění vzhled stavby, jsou takové úpravy dotčených vnějších viditelných částí, jejichž provedení se projeví zrakově běžnou rozlišitelnou změnou, byť jen jedné z uvedených charakteristik (2).

Vyjádření z památkové péče a stavebního úřadu.

V rámci stavebního záměru byl vznesen telefonický dotaz na památkový úřad a stavební úřad. Rozhovor z telefonického rozhovoru níže.

Přepis telefonického rozhovoru s památkovým úřadem (3):

Jaké jsou omezení pro tuto část obce?

Vaše stavba se nachází v ochranném pásmu rezervace města Olomouce. Tato část je od roku 1987 bez omezení. Avšak památkový úřad se musí vyjádřit k Vašemu záměru. Tedy ke všem pracím na exteriéru.

Je tedy možné např. provést zateplení, vyměnit stará dřevěná okna za plastová, omítnout plot?

Tato vila byla postavena 1930, jak jste uvedla na začátku. Z tohoto důvodu by se památkový úřad k vašemu záměru vyjádřil negativně. Jako památkový úřad musíme dbát na historickou stránku města. Jelikož ochranné pásmo rezervace je v bezprostřední blízkosti historické rezervace města Olomouce, dbáme na to, aby se rekonstrukce fasád v této zóně dělaly s co největším citem. U fasády by úřad prosazoval opravu podle původního vzhledu. Pokud se vila opraví podle původního návrhu, získává na hodnotě a posiluje hodnotu i celého pásma rezervace. Jak fasáda vypadá?

Spodní část fasády je z režného zdiva do výšky dvou metrů, zbytek je omítka. Oplocení je taktéž z režného zdiva. Můžeme toto režné zdivo scelit se zbytkem fasády?

Vzhledem k tomu, že vila byla takto navrhnutá a plot je součástí vily a celkového vzhledu stavby, naše vyjádření ohledně omítnutí režného zdiva by byla negativní. To samé jakékoli jiné barevné provedení, než původní by mohl být problém. Tyto fasády se dělaly pohledové pískové, úřad by tedy navrhoval fasádu v podobném odstínu.

Jaký by byl tedy postup při podání žádosti?

Vy, jako stavebník, si podáte žádost na odbor památkové péče. S žádostí předložíte další nezbytné podklady. Odbor nám přepošle Vaši žádost s žádostí o vyjádření ke stavebnímu záměru. My tuto žádost posoudíme a vydáme odborné vyjádření ke všem stavebním úpravám. Může obsahovat připomínky a návrhy na změny. Pokud vyjádření památkové péče bude negativní, úřad bude kontaktovat Vás s žádostí o vyjádření k tomuto vyjádření. Případě o pozměnění projektu podle vyjádření z památkového úřadu. Následně úřad vydá závazné stanovisko. K tomuto stanovisku se úřad památkové péče může odvolat, v případě že by s ním nesouhlasil.

Je nutné pro tento typ rekonstrukce stavební povolení?

Domnívám se, že ano, ale ověřte si to prosím na stavebním úřadě.

Přepis telefonického rozhovoru se stavebním úřadem (4).

Je potřeba stavební povolení pro tento typ rekonstrukce?

Pro tento typ rekonstrukce není zpravidla stavební povolení potřeba. Sice máte objekt v ochranném pásmu rezervace, ale nejedná se o kulturní památku. Stavební povolení se taktéž dává až od výšky 12 m. Záleží ovšem, co všechno budete na objektu dělat. Až budete mít přesný projekt, je potřeba ho posoudit a následně vyhodnotit, zda povolení bude či nebude potřeba. Většinou posuzujeme vzhled stavby, požární bezpečnost, statiku a stabilitu. Také záleží, zda daná rekonstrukce bude zátěží pro stavbu. U zateplení je potřeba zvážit, zda je potřeba zateplovat. Obvodové stěny u starších domů většinou jsou dostatečně široké a zateplení není potřeba. K našemu rozhodnutí je potřeba taktéž vyjádření z památkového úřadu. Pokud by stavební povolení z vašemu záměru potřeba nebylo, jednali byste pouze s památkovým úřadem.

Shrnutí poznatků z rozhovorů.

Z vyjádření z památkové péče vyplývá, že v dané lokalitě žádná omezení nejsou, ale bude potřeba dodržet původní ráz stavby. Je samozřejmě možné danou stavbu zateplit, vyměnit dřevěná okna za plastová, případně změnit celkovou barvu fasády. Rozhodnutí památkového úřadu bude v tomto směru pravděpodobně negativní. Tím pádem bude potřeba daný záměr upravit. Pokud by nedošlo k jeho upravení, stavební úřad by nejspíše rekonstrukci zamítlo. Z tohoto důvodu je k dané rekonstrukci potřeba přistupovat s citem. Režné zdivo by mělo být zachováno jak na domě, tak na oplocení. Barevnost fasády by rovněž měla být zachována.

Z názoru z památkového úřadu je také nutno podotknout, že opravou fasády ve stejném stylu jako původní, získá stavba na hodnotě. Stejně tak celkové území ochranného pásma a historického centra rezervace. Do budoucna se tedy tato část svou hodnotou a místem vzroste a potencionální hodnota nemovitosti se zvýší. Lze tedy předpokládat, že dobře zvolenou rekonstrukcí, bude možno do budoucna zvýšit jednotlivé ceny za pronájem bytů.

2.2.4 Rozsah stavebních prací rekonstrukce

Z předchozích kapitol byly stanoveny hranice možností ze strany vlastníků. Jak bylo uvedeno v tabulce 9, vlastníci by s rekonstrukcí souhlasili a sami zhodnotili, že budoucí rekonstrukce by se měla týkat fasády, chodníku a oplocení. Omezujícím faktorem jsou zde finance, které nejsou vysoké, hypoteční půjčka nepřipadá v úvahu vzhledem k věku vlastníků. Je proto nezbytné navrhnout stavební práce tak, aby financování nezatížilo vlastníky a zároveň výsledný efekt rekonstrukce byl neoptimálnější.

Hlavní a viditelně nutnou rekonstrukcí je oprava obvodového pláště. Objekt má původní fasádu, která neprošla žádnou rekonstrukcí od kolaudace domu. Na některých místech odpadá původní omítka, v zadní části domu je již vidět cihelní zdivo. Okenní výplně jsou z větší části původní dřevěné. U režného zdiva jsou zapotřebí spíše lokální opravy. Rekonstrukce by se tedy týkala převážně omítky a výměny okenních výplní. V minulosti bylo osm velkých oken již vyměněno, avšak jednalo se spíše o okenní vnější křídla. Rám oken byl zachován původní, taktéž vnitřní okenní křídla a oba parapety. Rekonstrukce fasády by měla zahrnovat také novou

pokládku dlažby na terasách a nové oplechování atik, parapetů a okapy včetně svodů. Zábradlí na terasách je původní a v dobrém stavu, je možný pouze nátěr a lokální případné opravy. Vše by mělo být provedeno se snahou o zachování původního architektonického vzhledu. Tyto opravy jsou vzhledem k rozsahu a akutnosti na prvním místě celé připravované rekonstrukce. Jako další etapou může být nová pokládku dlažby chodníčku k hlavnímu vchodu včetně rekonstrukce hlavního plotu do ulice.

V tabulce níže je uveden soupis možných stavebních prací. Tato tabulka byla zpracována hned ve dvou variantách. Je to proto, aby už od začátku bylo možné představit vlastníkům více variant s různými rozsahy stavebních prací. Jednotlivé stavební práce se od sebe liší v rozsahu a v technologii provádění. Následně budou varianty vyčísleny. Podle potřeb a přání vlastníků je následný rozsah prací možný, jak nakombinovat, tak i další práce přidat nebo naopak vypustit.

V tabulce 10 je uveden soupis stavebních prací. Stavební práce jsou rozděleny na rekonstrukci fasády, terasy, hlavní vchod a garážová vrata, oplocení a chodník. Tyto stavební práce se pak dále dělí na bližší specifikaci. V návrhu jsou uvedeny dvě varianty A a B. Tyto varianty se od sebe liší v rozsahu jednotlivých stavebních prací.

Soupis stavebních prací	
Rekonstrukce fasády	
<u>Varianta A</u>	<u>Varianta B</u>
Nová omítka	Zateplení fasády
Výměna vnějších oken	Celková výměna oken a ráků
Oplechování parapetů	
Oplechování atiky	
Nové svody a žlaby	
Oprava režného zdiva	
Terasy	
Výměna terasové dlažby	
Nátěr kovových zábradlí	
Hlavní vchod a garážová vrata	
<u>Varianta A</u>	<u>Varianta B</u>
Natření stávajících dveří a garážových vrat	Výměny nových vchodových dveří a garážových vrat
Oplocení a chodník	
<u>Varianta A</u>	<u>Varianta B</u>
Nová branka	Nová branka a natření plotových polí a brány
Rekonstrukce chodníku	

Tabulka 10 - Návrh jednotlivých oprav a rozdělení do etap, (zpracování autor)

Varianta A uvažuje s rozsahem, který by zahrnoval novou fasádní omítku, výměnu vnějších okenních křidel, oplechování parapetů a atiky, nové svody a žlaby, opravu režného zdiva, výměnu terasové dlažby a nátěr kovových zábradlí. Hlavní domovní dveře a garážová vrata by byla natřena. Jako poslední by tato varianta zahrnovala novou plotovou branku a rekonstrukci chodníku k domu.

Varianta B uvažuje s rozsahem značně obsáhlým. Jednalo by se o kompletní zateplení domu a výměnu všech okenních výplní v prvním, druhém a třetím nadzemním podlaží kromě zimní zahrady. Dále by práce obsahovaly oplechování parapetů a atiky, nové svody a žlaby, opravu režného zdiva, výměnu dlažby na terasách a nátěr zábradlí, tyto stavební práce by byly stejného rozsahu jako u varianty A. Hlavní vchod a garážová vrata by byla vyměněna za nové. Závěrem by došlo k výměně plotové branky a natření plotových polí a brány. Rekonstrukce chodníčku k domu by byla také stejného rozsahu jako u varianty A.

Návrhem těchto stavebních prací dostanou vlastníci přehled o možnostech a rozsahu rekonstrukce. Je pouze na vlastnících, jakou variantu si vyberou a následně zrealizují. Jednotlivé stavební práce jsou v následující kapitole 3 finančně vyčísleny. Zároveň bude navrženo profinancování realizace. Jako další možností je prodej nemovitosti, i tuto variantu majitelé připouštějí, avšak reálně by připadala až za patnáct let. I pro tuto variantu bude zpracován odhad prodejní ceny v kapitole 4 níže.

3 Návrh etap a možností financování

Kapitola 3 Návrh etap a možností financování vychází z předešlé kapitoly, kde byly určeny hranice rekonstrukce dané vlastníky a úřady. Na tyto předpoklady byl navrhnout soupis stavebních prací rekonstrukce. V soupisu stavebních prací byly uvedeny dvě varianty A a B, které se věnují rozdílnému rozsahu jednotlivých prací. Rozdíl mezi jednotlivými variantami je převážně ve způsobu rekonstrukce fasády. Zatímco varianta A řeší opravu fasády bez zateplení a výměnu nových okenních křídel, Varianta B počítá s kontaktním zateplením celé fasády a kompletní výměnu okenních výplní. Jako další se jednotlivé varianty rozcházejí v bodech rekonstrukce vchodových dveří a garážových vrat a v opravě oplocení. Bližší informace o tomto rozsahu naleznete v kapitole 2.2.4.

Tato kapitola tedy naváže na předešlou kapitolu 2 a bude na jednotlivé stavební práce uvedené v kapitole 2.2.4 vyčíslovat budoucí finanční náklady. Finanční náklady budou zpracovány jak pro variantu A, tak pro variantu B. Následně tyto náklady budou zapracovány do návrhu etap rekonstrukce a její financování v čase. Z omezujících kapitálových možností jednotlivých vlastníků bude financování navrženo tak, aby nezatížilo jednotlivé vlastníky a rekonstrukce nebyla peněžně náročná.

3.1 Odhad nákladů a etap

V následujících podkapitolách budou jednotlivé varianty specifitěji vyčísleny. Jednotlivé stavební práce budou podrobněji popsány a následně oceněny. Základní rozdělení variant je na variantu A a B, které tvoří hlavní soubory stavebních prací, jako další varianta bude okrajově navrhnutá varianta C, která bude uvažovat průnik těchto dvou variant. Jako další možností, jak naložit s nemovitostí, je prodej nemovitosti. Tato možnost bude dále řešena jako varianta D v samostatné kapitole. I v této kapitole bude toto ocenění prováděno dvěma způsoby. Jednotlivé varianty budou zapracovány do návrhu etap rekonstrukce. Následně v navazující kapitole bude výhodnější varianta z etap A a B zpracována do způsobu profinancování.

3.1.1 Vyčíslení nákladů na varianty

Při postupu vyčíslování nákladů byl za začátku zpracován orientační výkaz výměr hlavních ploch objektu. Tento výkaz byl základním kamenem pro následující zpracování do hrubého rozpočtu. Rozpočet byl opět vyhotoven ve variantě A a B, viz příloha práce 1 a 2, a byl zpracován v rozpočtovém programu Kros 4. Jednotlivé položky jsou odvozeny od stavebních prací, které byly sepsány po konzultaci s majiteli domu, a které jsou uvedeny v kapitole 2.2.4. Jedná se tedy pouze o návrh jednotlivých položek rozpočtu, nikoli i pevně stanovené stavební práce dané projektovou dokumentací. Na tento rozsah stavebních prací je možné v budoucnu vytvořit projektovou dokumentaci s přesnými specifikacemi a odborným zpracováním autorizované osoby. Avšak toto není předmětem této práce.

Hrubý rozpočet byl zpracován ve dvou finančních variantách. Tyto varianty byly vytvořeny v návaznosti na finanční možnosti majitelů domu. První variantou je varianta A, která počítá s menším rozsahem prací. Druhá varianta B zahrnuje komplexnější rekonstrukci. Jednotlivé finanční varianty jsou popsány v odstavcích níže.

Přehled jednotlivých stavebních prací, varianta A:

1. Rekonstrukce fasády
 - rekonstrukce fasády bez zateplení
2. Výměna oken
 - výměna vnějších dřevěných křídel
3. Rekonstrukce vchodové přístavby
 - natření vchodových dveří.
4. Rekonstrukce dlažby teras
 - pokládka nové dlažby
5. Rekonstrukce venkovního chodníku
 - pokládka nové dlažby
6. Rekonstrukce hlavního plotu do ulice
 - výměna branky

V tabulce 11 níže jsou vidět náklady na stavební práce pro variantu A. Varianta zahrnuje rekonstrukci fasády bez zateplení, režné zdivo bude zachováno původní. Provedení výměny vnějších dřevěných okenních křídel, okna vnitřní a rámy zůstanou původní. Plastová okna na zimní zahradě a kovová okna ve sklepních prostorech zůstanou taktéž původní. Dojde k natření garážových vrat a vchodových dveří. Přístavba s hlavním vchodem bude v rámci fasády opravena, praskliny budou vyspraveny. Okno v přístavbě zůstane původní. Dlažba na terasách bude demontována a položena dlažba nová. Dlažba chodníčku bude taktéž demontována a položena nová betonová dlažba do pískového lože. V rámci oplocení bude vyměněna pouze branka, režné zdivo a garážová brána zůstane zachována.

HSV	
Zemní práce	2 095,00 Kč
Pozemní komunikace	47 985,60 Kč
Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	307 566,59 Kč
Trubní vedení	1 021,00 Kč
Ostatní konstrukce a práce, bourání	154 288,10 Kč
Přesun sutě	93 443,30 Kč
Přesun hmot	6 562,58 Kč
PSV	
Konstrukce klempířské	115 211,33 Kč
Konstrukce truhlářské	103 782,19 Kč
Konstrukce zámečnické	11 170,05 Kč
Podlahy z dlaždic	185 614,97 Kč
Dokončovací práce - nátěry	22 243,52 Kč
Ostatní náklady	105 098,42 Kč
PD dokumentace, náklady na administrativu	50 000,00 Kč
Cena celkem bez DPH	1 206 082,65 Kč

Tabulka 11 - Přehled stavebních nákladů varianta A, (zpracování autor)

V tabulce 11 je znázorněna varianta A rekonstrukce. Cenové náklady jsou znázorněny po jednotlivých oddílech. Celková cena bez DPH je 1 206 082,65 Kč. Tato varianta zahrnuje rekonstrukci fasády, která obsahuje oškrábání původní omítky a natažení omítky nové. Vzhledem k tomu, že celkový stav rezného zdiva nebyl podrobně zkoumán a z fotografií jsou vidět pouze lokální porušení cihel, pro tyto opravy je v odhadu vytvořena položka ostatní náklady, která obsahuje rezervu 5 % a náklady na zařízení staveniště. V odhadu rezného zdiva obsahuje pouze položka Oprava spárování rezného zdiva. Cenová kalkulace zahrnuje náklady na lešení, zařízení staveniště a přesuny hmot. Tato fasáda je bez zateplení.

Společně s fasádou je finančně vyčíslena výměna okenních vnějších křídel kastlových oken. Rámy a vnitřní okna zůstanou původní. Nová okna by byla vyměněna pouze od prvního nadzemního podlaží, sklepní okna by zůstala původní. Jednalo by se tedy o výměnu dřevěných okenních křídel v bytech. Některá okenní křídla byla již v historii vyměněna, tyto okna v této kalkulaci nejsou zahrnuta, uvažuje se, že jsou v dobrém stavu, a tudíž není potřeba je měnit. Garážová vrata a vchodové dveře by byly natřeny novou barvou. Současně s rekonstrukcí fasády by byla rekonstruována keramická dlažba na terasách v druhé a třetím nadzemním podlaží. Zábradlí na těchto terasách by bylo nově natřeno. Práce dále pak zahrnují klempířské činnosti jako oplechování parapetů, nové okapové svody a žlaby a oplechování horní atiky. V poslední řadě není opomenut hromosvod na fasádě.

Venkovní úpravy zahrnují opravu chodníčku k hlavnímu vchodu k domu. Dlažba chodníčku by byla vyměněna za novou betonovou dlažbu společně s novým podsypem. Dále je v ceně zahrnuta výměna plotové branky za novou. Všechny položky obsahují náklady na přesun hmot. Celkový hrubý odhad zahrnuje i 10% rezervu. Celkový přehled všech položek naleznete v příloze 1.

Přehled jednotlivých stavebních prací, varianta B:

1. Rekonstrukce fasády
 - Rekonstrukce fasády s kontaktním zateplovacím systémem
2. Výměna oken
 - Výměna oken za nová
3. Rekonstrukce vchodové přístavby
 - Výměna vchodových dveří
4. Rekonstrukce dlažby teras
 - Pokládka nové dlažby
5. Rekonstrukce venkovního chodníku
 - Pokládka nové dlažby
6. Rekonstrukce hlavního plotu do ulice
 - Výměna branky, natření brány a plotového pole

Podle soupisu stavebních prací podle varianty B, viz přehled výše, by došlo k celkovému zateplení fasády. Spodní část s rezným zdivem by zůstala zachována. Vzhledem k nedostatečným informacím a rozsahu lokálních poškození na cihlách rezného zdiva je položka opravy zahrnuta v rezervě, stavební práce zahrnují pouze opravu spár. Dále by došlo k výměně všech dřevěných kastlových oken včetně rámu. Byla by dodána okna nová dřevěná jednoduchá. Došlo by k výměně vchodových dveří a garážové brány. Kovová okna ve

sklepních prostorech by zůstala původní. Dlažba na terasách by byla demontována a položena dlažba nová. Taktéž chodníček k domu by byl demontován a bude položena nová betonová dlažba. Položky nové dlažby pro obě varianty jsou totožné. Branka v hlavním plotu do ulice bude vyměněna za novou, garážová brána a plotová pole budou nově natřena.

HSV	
Zemní práce	2 095,00 Kč
Pozemní komunikace	47 985,60 Kč
Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	872 071,57 Kč
Trubní vedení	1 021,00 Kč
Ostatní konstrukce a práce, bourání	154 288,10 Kč
Přesun sutě	97 585,79 Kč
Přesun hmot	8 420,58 Kč
PSV	
Konstrukce klempířské	115 211,33 Kč
Konstrukce truhlářské	446 471,37 Kč
Konstrukce zámečnické	11 170,05 Kč
Podlahy z dlaždic	185 614,97 Kč
Dokončovací práce - nátěry	24 049,20 Kč
Dokončovací práce - malby	1 726,45 Kč
Ostatní náklady	196 771,10 Kč
PD dokumentace, náklady na administrativu	50 000,00 Kč
Cena celkem bez DPH	2 214 482,11 Kč

Tabulka 12 - Přehled stavebních nákladů varianta B, (zpracování autor)

V tabulce 12 je znázorněna varianta B rekonstrukce. Cenové náklady jsou znázorněny po jednotlivých oddílech. Celková cena bez DPH je 2 214 482,11 Kč. Tato varianta zahrnuje rekonstrukci fasády formou kontaktního zateplovacího systému. Vzhledem k tomu, že celkový stav rezného zdiva nebyl podrobně zkoumán a z fotografií jsou vidět pouze lokální porušení cihel, pro tyto opravy je v odhadu vytvořena položka ostatní náklady, která obsahuje rezervu 5 % a náklady na zařízení staveniště. V odhadu rezného zdiva obsahuje pouze položka Oprava spárování rezného zdiva. Cenová kalkulace zahrnuje náklady na lešení, zařízení staveniště a přesuny hmot.

Společně s fasádou je finančně vyčíslena kompletní výměna okenních výplní ve všech bytech kromě zimní zahrady, kde jsou okna plastová, která jsou v dobrém stavu a výměna není nutná. Nová okna by byla tedy vyměněna pouze od prvního nadzemního podlaží, sklepní okna by zůstala původní. Součástí výměny okenních otvorů jsou i nová garážová vrata a vchodové dveře. Současně s rekonstrukcí fasády by byla rekonstruována keramická dlažba na terasách v druhé a třetím nadzemním podlaží. Zábradlí na těchto terasách by bylo nově natřeno. Práce dále pak zahrnují klempířské činnosti jako oplechování parapetů, nové okapové svody a žlaby a oplechování horní atiky. V poslední řadě není opomenut hromosvod na fasádě.

Venkovní úpravy zahrnují opravu chodníčku k hlavnímu vchodu k domu. Dlažba chodníčku by byla vyměněna za novou betonovou dlažbu společně s novým podsypem. Dále je v ceně zahrnuta výměna plotové branky za novu a natření plotového pole a brány. Všechny položky obsahují náklady na přesun hmot. Celkový hrubý odhad zahrnuje i 10% rezervu. Celkový přehled všech položek naleznete v příloze 2.

Porovnání obou variant

Jednotlivé varianty se od sebe liší v některých stavebních pracích. Na první pohled je rozdíl ve zpracování fasády. První varianta počítá s rekonstrukcí fasády bez zateplení, druhá uvažuje variantu se zateplením. Dále se pak hrubý rozpočet liší v okenních výplních. První varianta počítá pouze s výměnou vnějších okenních křidel, naopak druhá varianta zahrnuje výměnu celých okenních výplní. Celkově podle porovnání v tabulce 13 je varianta A levnější zhruba o 50 % než varianta B.

HSV	Levnější varianta	Dražší varianta	Rozdíl
Zemní práce	2 095,00 Kč	2 095,00 Kč	- Kč
Pozemní komunikace	47 985,60 Kč	47 985,60 Kč	- Kč
Úpravy povrchů	307 566,59 Kč	872 071,57 Kč	- 564 504,98 Kč
Trubní vedení	1 021,00 Kč	1 021,00 Kč	- Kč
Ostatní konstrukce a práce	154 288,10 Kč	154 288,10 Kč	- Kč
Přesun sutě	93 443,30 Kč	97 585,79 Kč	- 4 142,49 Kč
Přesun hmot	6 562,58 Kč	8 420,58 Kč	- 1 858,00 Kč
PSV			- Kč
Konstrukce klempířské	115 211,33 Kč	115 211,33 Kč	- Kč
Konstrukce truhlářské	103 782,19 Kč	446 471,37 Kč	- 342 689,18 Kč
Konstrukce zámečnické	11 170,05 Kč	11 170,05 Kč	- Kč
Podlahy z dlaždic	185 614,97 Kč	185 614,97 Kč	- Kč
Dokončovací práce - nátěry	22 243,52 Kč	24 049,20 Kč	- 1 805,68 Kč
Dokončovací práce - malby		1 726,45 Kč	- 1 726,45 Kč
Ostatní náklady	105 098,42 Kč	196 771,10 Kč	- 91 672,68 Kč
PD dokumentace, náklady na administrativu	50 000,00 Kč	50 000,00 Kč	- Kč
Cena celkem bez DPH	1 206 082,65 Kč	2 214 482,11 Kč	- 1 008 399,46 Kč

Tabulka 13 - Porovnání finančních variant, (zpracování autor)

V tabulce 13 jsou ve sloupci Rozdíl vidět rozdíly mezi položkami. Jak již bylo řečeno výše, největší finanční rozdíl je v rekonstrukci fasády. Celkový finanční rozdíl mezi zateplenou a nezateplenou fasádou je 564 504,98 Kč, v souvislosti se změnou položek pro fasádu se současně změnila částka přesunů hmot a sutě. Finanční rozdíl u těchto položek je dohromady 6 000,49 Kč. Jako další výraznou položkou jsou truhlářské práce, které reprezentují výměnu dřevěných oken. Finanční rozdíl těchto položek je 342 689,18 Kč. V neposlední řadě jsou rozdílné položky v nátěrech a konstrukcích zámečnických o celkových 3 532,13 Kč. Celkový rozdíl těchto dvou variant je 1 008 398,46 Kč.

Pokud by vlastníků nevyhovovala ani jedna ze dvou výše uvedených variant, nabízí se ještě varianta C, která by byla navržena jako průnik variant A a B. Výčet stavebních prací je uveden

v odstavci níže. Tato varianta může být aktuální v případě, že by vlastníci trvali na výměně kastlových oken v domě, ale z důvodu památkové péče by nebylo možné zateplení domu.

Přehled jednotlivých stavebních prací, varianta C:

7. Rekonstrukce fasády
 - Rekonstrukce fasády bez zateplení
8. Výměna oken
 - Výměna oken za nová
9. Rekonstrukce vchodové přístavby
 - Výměna vchodových dveří
10. Rekonstrukce dlažby teras
 - Pokládka nové dlažby
11. Rekonstrukce venkovního chodníku
 - Pokládka nové dlažby
12. Rekonstrukce hlavního plotu do ulice
 - Výměna branky

Tato varianta je obdobná jako varianta A až na zaměnění oddílu výměny oken, kdy by okna byla vyměněna kompletně za nová, jako u varianty B, ale fasáda by byla zrekonstruována bez zateplení. Další stavební práce jsou pak stejné jako u varianty A, zahrnují pokládku dlažby na terasách a betonové dlažby chodníčku k domu, výměnu plotové branky. V tabulce níže je následně vyčíslená i tato varianta.

HSV	
Zemní práce	2 095,00 Kč
Pozemní komunikace	47 985,60 Kč
Úpravy povrchů, podlahy a osazování výplní	307 566,59 Kč
Trubní vedení	1 021,00 Kč
Ostatní konstrukce a práce, bourání	154 288,10 Kč
Přesun sutě	93 443,30 Kč
Přesun hmot	6 562,58 Kč
PSV	
Konstrukce klempířské	115 211,33 Kč
Konstrukce truhlářské	446 471,37 Kč
Konstrukce zámečnické	11 170,05 Kč
Podlahy z dlaždic	185 614,97 Kč
Dokončovací práce - nátěry	24 049,20 Kč
Dokončovací práce - malby	1 726,45 Kč
Ostatní náklady	139 720,55 Kč
PD dokumentace, náklady na administrativu	50 000,00 Kč
Cena celkem bez DPH	1 586 926,09 Kč

Tabulka 14 - Přehled stavebních nákladů varianta C, (zpracování autor)

Jak již bylo zmíněno v odstavci výše, tato varianta zahrnuje stavební práce obdobné jako u varianty A. Z varianty B byly položky výměny okenních výplní a vchodových dveří domu. Tím se tato varianta zvýšila od původní varianty A v hodnotě 1 206 083 Kč na částku 1 586 925 Kč

za variantu C. K navýšení došlo v položkách truhlářských konstrukcí a dokončovacích prací – malby. Tato varianta je pouze alternativou k variantě A a B.

Závěrem byly v této kapitole navrženy varianty stavebních prací a jejich vyčíslení. Varianta A vychází jako nejlevnější varianta s předběžnými náklady 1 206 083 Kč, v této variantě jsou zahrnuty náklady na stavební práce, náklady na projektovou dokumentaci, administrativní poplatky a rezervu. Varianta B je naopak nejdražší, její předběžné náklady jsou 2 214 482 Kč, varianta také zahrnuje položky projektové dokumentace a ostatní náklady jako varianta A. Jako alternativní varianta byla zpracována varianta C, která obsahuje kombinaci rozsahu varianty A a B. Náklady na variantu C jsou 1 586 925 Kč. Tato varianta byla zahrnuta pro případ, že by jednotliví vlastníci měli zájem o výměnu okenních výplní v bytových jednotkách, avšak bez možnosti zateplení fasády z důvodu námitek památkového úřadu.

3.1.2 Návrh jednotlivých etap

V předešlé kapitole 3.1.1. byly navrženy dvě hlavní finanční varianty pro rekonstrukci rodinné vily, varianta C byla pouze dodatečná. Varianty A a B vznikly na základě očekávání, podmínek a přání jednotlivých majitelů. Taktéž bylo bráno v potaz vyjádření ze stavebního a památkového úřadu. Následně byly stavební práce zpracovány a hrubě vyčísleny. Varianta A vyšla o necelých 50 % nižší, než varianta B. Pro tyto varianty jsou v tabulce níže uvedeny možné etapy realizace včetně finančního ocenění jednotlivých stavebních prací.

1. Návrh		2.Návrh	
1. Etapa		1. Etapa	
Oprava fasády		Oprava fasády	
Varianta A	Varianta B	Varianta A	Varianta B
Zateplení fasády	Nová omítka	Zateplení fasády	Nová omítka
557 117,57 Kč	1 129 349,49 Kč	557 117,57 Kč	1 129 349,49 Kč
Výměna vnějších oken	Celková výměna oken a ráků	Výměna vnějších oken	Celková výměna oken a ráků
103 782,19 Kč	446 471,37 Kč	103 782,19 Kč	446 471,37 Kč
Oplechování narapetů, atiky, okapové žlaby a svody		Oplechování narapetů, atiky, okapové žlaby a svody	
135 424,85 Kč	135 278,13 Kč	135 424,85 Kč	135 278,13 Kč
Terasy		Terasy	
Výměna terasové dlažby		Výměna terasové dlažby	
Výměna terasových dlažby		Výměna terasových dlažby	
191 378,97 Kč	191 378,97 Kč	191 378,97 Kč	191 378,97 Kč
Hlavní vchod a garážová vrata		Hlavní vchod a garážová vrata	
garážových vrat	a garážových vrat	garážových vrat	a garážových vrat
2 030,00 Kč	součástí oken	2 030,00 Kč	součástí oken
Rezerva		Oplocení a chodník	
105 098,36 Kč	196 770,98 Kč	Oprava chodníku	
Administrativní náklady		Oprava chodníku	
50 000,00 Kč	50 000,00 Kč	50 080,00 Kč	50 080,00 Kč
Celkem-1. Etapa		Nová branka	Nová branka a natření plotových
1 144 831,94 Kč	2 149 248,94 Kč	11 170,05 Kč	15 152,45 Kč
2. Etapa		Rezerva + PD	
Oplocení a chodník		105 098,36 Kč	196 770,98 Kč
Oprava chodníku		Administrativní náklady	
50 080,00 Kč	50 080,00 Kč	50 000,00 Kč	
Nová branka	Nová branka a natření plotových pólí a brány	50 000,00 Kč	50 000,00 Kč
11 170,05 Kč	15 152,45 Kč	Celkem-1. Etapa	
Celkem-2. Etapa		1 206 081,99 Kč	2 214 481,39 Kč
61 250,05 Kč	65 232,45 Kč		

Tabulka 15 - Návrh variant v čase, (zpracování autor)

V tabulce 15 jsou uvedeny dva návrhy pro rozložení financování na etapy. Oba dva návrhy zahrnují finanční varianty A a B, jak je popsáno na čtvrtém řádku tabulky. První návrh uvádí dvě etapy realizace. První etapa obsahuje rekonstrukci fasády. V tabulce jsou uvedeny jednotlivé stavební práce opravy fasády, výměna oken, oplechování parapetů, atiky a svodů, hlavní vchod a garážovou bránu a rezervu. Pod všemi stavebními pracemi jsou následně vyčísleny finanční náklady, následně tyto stavební práce jsou sečteny pod řádkem „Celkem-1.etapa“. Činnosti v jednotlivých etapách jsou na sebe návazné a nelze je tedy rozdělit do

dílčích etap s časovým odstupem. Druhá etapa zahrnuje rekonstrukci chodníku a oplocení. Tyto stavební práce nejsou na fasádě nijak závislé a mohou se tedy realizovat později. Pro obě etapy, jak už bylo řečeno, je zahrnuta varianta A i B.

V druhém návrhu jsou spojeny všechny stavební práce do jedné etapy. Tento návrh tedy uvažuje, že rekonstrukce fasády by probíhala společně s chodníkem a oplocením. V tomto návrhu je taktéž uvedena varianta A a B. Je tedy na majitelích domu, jaký návrh by si zvolili. Je také možné u prvního návrhu etapy prohodit a jako první, méně nákladnou část, zvolit nejprve rekonstrukci chodníku a oplocení a až pak rekonstruovat fasády. Taktéž si mohou zvolit délku časového odstupu. Pokud by nejprve rekonstruovali fasádu, vzhledem k finanční náročnosti je možnost s chodníkem počkat například 5 let, a naopak pokud by nejprve rekonstruovali chodník, následná rekonstrukce fasády může proběhnout dříve než za 5 let. Tím, že stavební práce u chodníku a oplocení nejsou na fasádě závislé, časový odstup je čistě na vlastnících. Návrh financování se bude věnovat následující kapitola.

1. Návrh		2. Návrh	
Celkem-1. Etapa		Celkem-1. Etapa	
<u>Varianta A</u>	<u>Varianta B</u>	<u>Varianta A</u>	<u>Varianta B</u>
1 144 832,00 Kč	2 149 249,06 Kč	1 206 082,65 Kč	2 214 482,11 Kč
Celkem-2. Etapa			
61 250,05 Kč	65 232,45 Kč		

Tabulka 16 - Přehled finančních nákladů v jednotlivých etapách, (zpracování autor)

V tabulce 16 jsou uvedeny jednotlivé náklady návrhů a etap. Pro první návrh jsou tedy uvedeny dvě etapy. První etapa zahrnuje variantu A o celkové ceně 1 144 832 Kč, varianta B je vyčíslena na 2 149 249 Kč. V druhé etapě je cena pro variantu A za 61 250 Kč a pro variantu B za 65 232 Kč. Druhý návrh pak uvádí pouze jednu etapu o variantě A za 1 206 083 Kč a varianta B za 2 214 482 Kč. Všechny ceny jsou uvedeny bez DPH.

Jak je vidět v tabulce výše, náklady na realizaci jsou vyšší, než jaký kapitál je možný poskytnout od dvou vlastníků domu. Jak bylo uvedeno v kapitole 2.2.2 dva vlastníci by mohli poskytnout finanční prostředky ve výši 1 000 000 Kč. Tato částka je bohužel nedostačující na pokrytí všech stavebních prací. Jedním z řešení je založení fondu oprav v co nejkratší době a následně po naspoření 206 083 Kč začít s realizací. Jako další možností se nabízí spoření na určitou dobu do dovršení potřebné částky, následně realizovat rekonstrukci. Tyto návrhy financování budou blíže představeny a vyčísleny v následující kapitole 3.2. Jak již bylo několikrát zmiňováno, vzhledem k tomu, že vlastníci nemají moc finančních prostředků, nejekonomičtější variantou je varianta A. Proto následující kapitola se bude věnovat profinancování této varianty.

3.2 Financování rekonstrukce

V následující kapitole bude práce zaměřena na způsoby získání kapitálu pro realizaci rekonstrukce rodinné vily. Budou představeny různé možnosti spoření, doby splácení a časový odhad realizace. Jednotlivé kapitoly berou v potaz finanční možnosti vlastníků, a proto jednotlivé návrhy budou navrženy tak, aby co nejméně zatížily finanční možnosti vlastníků. V závěru bude uvedeno celkové vyhodnocení těchto variant a doporučena nejvýhodnější varianta.

3.2.1 Finanční příjmy domu

Jak bylo uvedeno v kapitole 2.2.2, možnosti jednotlivých vlastníků jsou dost omezeny. Od koupě domu stávajícími vlastníky nebyl založen fond oprav, a tak veškeré opravy byly placeny z vlastních zdrojů. Z tohoto důvodu jsou momentálně finanční možnosti značně omezené. Dva vlastníci mají možnost investovat do domu 1 000 000 Kč, třetí vlastník bohužel nic investovat nemůže. Taktéž není možné celou rekonstrukci financovat formou hypotéky, vzhledem k věku a finančním možnostem vlastníků. Návrh bude muset být tedy řešen formou vytvoření fondu oprav v co nejkratší době a rozprostřít jednotlivé rekonstrukce v čase. Nebo je možnost využít finanční prostředky dvou vlastníků s předem určenou návratností. V předchozí kapitole jako nejlevnější varianta vyšla varianta A. Proto následující profinancování bude dále kalkulovat právě s touto variantou.

Jako finanční zdroj pro hlavní rekonstrukci domu jsou v následující tabulce vyobrazeny příjmy domu. Zdroje těchto příjmů jsou pronájmy jednotlivých bytových jednotek. Celkový počet bytových jednotek na pronájem jsou čtyři, podrobně popsány v tabulce 1. V pátém bytě v 2:NP bydlí jeden z vlastníků domu, a proto tento byt není v tabulce uveden. Taktéž byt o velikosti 1+1, nacházející se ve stejném patře, nebude v přehledu příjmů domu zohledněn. Příjem z tohoto bytu využívá vlastník č. 1 pro svou vlastní potřebu. Celkový příjem z pronájmu bytových prostor je 18 000 Kč. Jako základní výši pro vytvoření fondu oprav, podle tabulky níže, je uvedena částka 10 800 Kč, což je 60 % z celkového příjmu domu. Toto procento vzniklo hrubým odhadem jednoho z vlastníků při odpovědích na otázky v kapitole 2.2.2. 40 % z celkového příjmu, což je 7 200 Kč, bude použito pro potřebu drobné údržby, neočekávané výdaje (výpadek nájmu během roku), rezervu, pojištění a daně.

Byt	Nájem vč. Inkasa	Inkaso	Příjem
3+1	12 000,00 Kč	2 000,00 Kč	10 000,00 Kč
2+kk	6 000,00 Kč	1 500,00 Kč	4 500,00 Kč
1+1	5 000,00 Kč	1 500,00 Kč	3 500,00 Kč
Celkem			18 000,00 Kč
Celkem za rok			216 000,00 Kč
Fond oprav měsíčně			10 800,00 Kč
Fond oprav ročně			129 600,00 Kč
Měsíční náklady údržby			7 200,00 Kč
Roční náklady údržby			86 400,00 Kč

Tabulka 17 - Přehled příjmů domu, (informace poskytnuté vlastníkem, zpracování autor)

Z celkového přehledu v tabulce 17 tedy vyplývá, že měsíční příjem domu je 18 000 Kč, celkem za rok tedy dům vydělá 216 000 Kč. Z těchto peněz by měsíčně 10 800 Kč bylo vkládáno do fondu oprav. Toto číslo odpovídá 60 % celkového příjmu. Do fondu by se tedy ročně uložilo 129 600 Kč. Náklady na drobnou údržbu, rezervu, pojištění atd. by měsíčně činily 7 200 Kč, jak bylo uvedeno v odstavci výše. Roční výdaje by tedy byly 86 400 Kč.

3.2.2 Založení fondu oprav

Z přehledu dle kapitoly 3.1.2 a z odpovědí na otázky jednotlivých vlastníků v kapitole 2.2.2 zaznely dvě možnosti financování rekonstrukce. První možnost vychází z možnosti založení fondu oprav v co nejbližší době. Každodoměsíční ukládání finančních prostředků z pronájmů by umožnilo po určité době profinancovat rekonstrukci domu. Tímto způsobem sice každý měsíc jednotliví vlastníci neobdrží finanční přilepšení k měsíční výplatě, řeší to ale problém s financováním. Tímto způsobem do budoucna vzniká dostatek peněz na rekonstrukci. Je pouze na vlastnících, jak budou finanční prostředky v budoucnu čerpat. Jednou možností je čekat určitou dobu, než se do fondu naspoří celá částka na rekonstrukci a následně provést navrhovanou variantu A rekonstrukce nebo se můžou průběžně rekonstruovat malé části domu. Během této doby je možnost opravit oplocení a chodníček, následně provést rekonstrukci fasády. Bohužel rekonstrukce fasády obsahuje stavební práce, které jsou na sebe návazné a finančně nákladné, proto na tuto část rekonstrukce bude potřeba spořit spoustu let, jak je uvedeno v odstavci níže. V případě nákladnější varianty B by toto spoření trvalo značně déle, vzhledem k tomu, že celkové náklady jsou skoro dvojnásobné, než u varianty A. Proto z důvodu naléhavosti stavu domu se financování rekonstrukce zaměří na variantu A z důvodu finančních možností vlastníků.

V tabulce 18 níže je hrubý přehled možných úspor za jednotlivé roky do fondu oprav. První sloupec značí počet let, druhý sloupec ukazuje každoroční přísun peněz do fondu oprav, třetí sloupec je pak přehled kumulovaného cashflow, které ukazuje o kolik se fond každý rok navýší. V tabulce je dále vyznačen desátý a osmnáctý rok spoření do fondu oprav. Na konci desátého roku by již mohla být zahájena varianta A rekonstrukce. Další možností je počkat do osmnáctého roku a zrealizovat více komplexní dražší návrh rekonstrukce. V tabulce níže nejsou v kumulovaném CF započítány poplatky, inflace a úroky. Přehled vychází pouze z příjmu domu za předpokladu, že nájemné bude po celou dobu konstantní. Tato varianta by sice docílila k naspoření dostatek vlastních zdrojů k pokrytí výdajů na rekonstrukci, avšak k přihlídnutí k akutnosti rekonstrukce fasády není úplně optimální.

Rok	Fond oprav	Kumulované CF	Rok	Fond oprav	Kumulované CF
1	129 600,00 Kč	129 600,00 Kč	10	129 600,00 Kč	1 296 000,00 Kč
2	129 600,00 Kč	259 200,00 Kč	11	129 600,00 Kč	1 425 600,00 Kč
3	129 600,00 Kč	388 800,00 Kč	12	129 600,00 Kč	1 555 200,00 Kč
4	129 600,00 Kč	518 400,00 Kč	13	129 600,00 Kč	1 684 800,00 Kč
5	129 600,00 Kč	648 000,00 Kč	14	129 600,00 Kč	1 814 400,00 Kč
6	129 600,00 Kč	777 600,00 Kč	15	129 600,00 Kč	1 944 000,00 Kč
7	129 600,00 Kč	907 200,00 Kč	16	129 600,00 Kč	2 073 600,00 Kč
8	129 600,00 Kč	1 036 800,00 Kč	17	129 600,00 Kč	2 203 200,00 Kč
9	129 600,00 Kč	1 166 400,00 Kč	18	129 600,00 Kč	2 332 800,00 Kč

Tabulka 18 - Spoření do fondu oprav, (zpracování autor)

3.2.3 Poskytnutí půjčky od vlastníků

Druhá možnost je využití finančních prostředků dvou vlastníků. Podle tabulky 9 jsou vlastníci 2 a 3 ochotni každý poskytnout kapitál v hodnotě 500 000 Kč. Celkem 1 000 000 Kč by byl zajištěn vlastníky, tyto finance by pokryly 80 % nákladů na stavební práce varianty A. Finanční investicí sice vlastníci ztratí svá aktiva, avšak investují do vlastního majetku, kterému z dlouhodobého měřítka vzroste cena a následně její zisky budou vyšší. Návrh investice bude vyčíslena níže.

Převedení na reálný čas, pokud by se se spořením začalo na začátku července 2017, potřebná částka by byla naspořena v únoru 2019. V průběhu spořicího období by byl časový prostor na přípravu veškerých podkladů, jako projektová dokumentace, vyjádření z památkové péče, případně žádost a schválení stavebního povolení. Následný výběr dodavatele a dojednání platebních podmínek a harmonogramu. Pokud by na konci února byly finanční prostředky k dispozici, vzhledem ke klimatickým podmínkám, by byla rekonstrukce možná k zahájení začátkem března, pokud budou podmínky optimální. Jak již bylo zmíněno v podmínkách a očekávání vlastníků domu v kapitole 2.2.2, časový požadavek na realizaci rekonstrukce byl 3 měsíce. Pokud by tedy realizace byla zahájena na začátku března 2019, předpokládaný konec realizace by připadal na konec května 2019.

V tabulce 19 je vidět návrh spoření a čerpání půjčky od dvou vlastníků domu. V jednotlivých sloupcích jsou vidět roky doby spoření a splácení, následně vklady za jednotlivé roky, vklady se týkají jak spoření, tak splácení, poslední sloupec ukazuje kumulované cashflow. V první části tabulky je vidět ukládání finančních prostředků získaných z nájmu do fondu oprav. Jak již bylo zmíněno v odstavci výše, finanční prostředky by se do fondu oprav ukládaly po dobu 20 měsíců. Následně by byla poskytnuta půjčka od dvou vlastníků domu a hned na to by byl možný začátek realizace. Druhá část tabulky ukazuje splácení půjčky vlastníků, kteří poskytli kapitál. Fialový řádek v tabulce znázorňuje 9 rok splácení, je to doba, kdy by půjčka od vlastníků mohla být splacena. Půjčka by byla splacena z nájmu, z bytů 3+1, 2+kk a 1+1, viz tabulka 17. Jednotlivé splátky opět nezahrnují úrok, inflaci, poplatky, daně, práce uvažuje s vyšší nájmu, která by byla po celou dobu splácení konstantní.

Období	Rekonstrukce	Kumulované CF
12 měsíců	129 600,00 Kč	129 600,00 Kč
8 měsíců	86 400,00 Kč	216 000,00 Kč
Suma	216 000,00 Kč	
Březen 2019	1 216 000,00 Kč	
1. rok	- 1 000 000,00 Kč	- 1 000 000,00 Kč
2. rok	129 600,00 Kč	- 870 400,00 Kč
3. rok	129 600,00 Kč	- 740 800,00 Kč
4. rok	129 600,00 Kč	- 611 200,00 Kč
5. rok	129 600,00 Kč	- 481 600,00 Kč
6. rok	129 600,00 Kč	- 352 000,00 Kč
7. rok	129 600,00 Kč	- 222 400,00 Kč
8. rok	129 600,00 Kč	- 92 800,00 Kč
9. rok	129 600,00 Kč	36 800,00 Kč
10. rok	129 600,00 Kč	166 400,00 Kč

Tabulka 19 - Investice dvou vlastníků, (zpracování autor)

Pro vyrovnání poměrů investic dvou vlastníků do domu by byla sepsána bezplatná půjčka domu na dobu splácení 9 let od poskytnutí půjčky. Tento úvěr by byl splácen z pronájmů bytů. Vzhledem k tomu, že vlastníci 2 a 3 vlastní stejný podíl domu a budou investovat i stejnou částku, není třeba měnit vlastnické podíly. Vlastník číslo 1 se finančně na rekonstrukci podílet nebude, jeho podíl bude, po smrti v rámci dědického řízení, napůl rozdělen a převeden na vlastníky 2 a 3.

3.2.4 Přehled spořicíh účtů

Vlastníci vily s nájemními byty by rádi zrekonstruovali fasádu, oplocení a chodník k hlavnímu vchodu. Finanční prostředky, které mají, bohužel nepokryjí celkový výdaj na rekonstrukci, a tak je potřeba vytvořit fond oprav. V kapitole výše byla popsána varianta ukládání finančních prostředků do krátkodobého fondu oprav a následné financování rekonstrukce společně s poskytnutou půjčkou od dvou vlastníků domu. Tato kapitola představuje ukládání financí do dlouhodobého fondu oprav s možností výběru nejdříve až po šesti letech spoření.

Pro fond oprav je důležité najít takovou bankovní společnost, která bude mít zhodnocení co nejvýhodnější a konečná částka bude tak nejvyšší. Bankovní instituce nabízí spoustu produktů, jak zhodnotit své peníze. Nejčastější forma je založení stavebního spoření. Toto spoření má tu výhodu, že stát poskytuje příspěvek a celkové zhodnocení je proto vyšší. Nevýhoda je fixační minimální doba 6-ti let.

V následující tabulce níže jsou zobrazeny dvě bankovní instituce nabízející stavební spoření. Stavební spoření je dáno fixací na minimální dobu šesti let. Po této době vám může být spoření vyplaceno nebo můžete spořit dál. Výhodou je státní dotace, v případě spoření na šest let bude dotace ve výši 14 000 Kč, v případě spoření dvanácti let bude dotace celkem 26 000Kč.

Banky	Spořicí částka	Doba trvání 6 let	Doba trvání 10 let
Modrá pyramida	10 000,00 Kč	745 655,00 Kč	1 254 332,00 Kč
ČMSS	10 000,00 Kč	750 353,00 Kč	1 270 297,00 Kč

Tabulka 20 - Přehled spořicíh účtů, (zpracování autor)

V tabulce 20 je přehled dvou bankovních institucí, které nabízí stavební spoření. Jedná se o instituce Modrá pyramida a Českomoravská stavební spořitelna (ČMSS). U dalších bankovních institucí, které byly v rámci přehledu posuzovány, mají buď omezenou výši vkladu nebo dobu čerpání, proto nebyly do tabulky zahrnuty. Pro příklad byl nastaven finanční vklad u vybraných společností 10 000 Kč. Minimální doba splácení je šest let. Dále pro přehled je uvedena doba deseti let pro delší spoření a následný výběr. V této tabulce je vidět, že produkt od ČMSS je výhodnější. Naopak modrá pyramida umožňuje spoření až na 40 let, a to i více jak 10 000 Kč měsíčně (5), to by umožnilo spoření částky 10 800 Kč podle tabulky 17. ČMSS umožňuje spoření maximálně na dobu 12 let a nejvyšší možný vklad je 10 000 Kč (6). Po uplynutí šesti let by způsobem uvedeným výše bylo naspořeno 60 % finančních prostředků na stavební práce obsahující varianta A, viz kapitola 3.1.1. Po uplynutí deseti let by naspořené finance pokryly 100 % varianty A.

Banky	Spořicí částka jednoho vlastníka	Doba trvání 6 let (jeden vlastníka)	Doba trvání 6 let (obou vlastníků)	Doba trvání 10 let (jednoho vlastníka)	Doba trvání 10 let (jednoho vlastníka)
Modrá pyramida	5 000,00 Kč	379 447,00 Kč	758 894,00 Kč	639 839,00 Kč	1 279 678,00 Kč
ČMSS	5 000,00 Kč	381 109,00 Kč	762 218,00 Kč	644 619,00 Kč	1 289 238,00 Kč

Tabulka 21 - Přehled spořicíh účtů pro jednotlivé vlastníky, (zpracování autor)

Další variantou je možno stavební spoření uzavřít nikoli jako jeden účet, ale jako dva účty na každého vlastníka zvlášť. V tabulce 21 je vidět přehled tohoto modelu. Pokud by jednotliví vlastníci spořili samostatně, na oddělených účtech, po šesti letech by vydělali o 11 865 Kč více, než kdyby spořili společně. Částka po deseti letech by se zvýšila o 18 941 Kč. V tabulce je opět výhodnější produkt od Českomoravské stavební spořitelny (ČMSS). Vzhledem k tomu, že ČMSS nabízí pouze maximální vklad 10 000 Kč, oddělené účty byly variabilnější pro vyšší částku spoření. Tímto způsobem by bylo možné měsíční spoření ve výši 10 800 Kč, jak je uvedeno v tabulce 17. Po uplynutí šesti let by způsobem uvedeným výše bylo naspořeno 60 % finančních prostředků na stavební práce obsahující varianta A, viz kapitola 3.1.1. Po uplynutí deseti let by naspořené finance pokryly 100 % varianty A.

V tabulkách výše byly uvedeny přehledy možností stavebního spoření a jejich finanční zhodnocení v čase. Byly představeny spořicí instituce a jejich produkt. Forma stavebního spoření představuje jedno z řešení spoření financí na rekonstrukci domu. Toto spoření má výhodu ve státní podpoře, naopak je fixní na minimální domu šesti let. Vyly posuzovány dvě varianty spoření, a to společná a oddělená. Společné spoření by fungovalo na principu jednoho účtu s měsíčním vkladem ve výši 10 000 Kč. Následným výběrem financí po šesti nebo deseti letech. Druhá varianta se přiklání k odděleným dvou účtům a jejich vklad taktéž 10 000 Kč, avšak po 5 000 Kč na každý účet. Tento způsob by zajistil na konci šestého nebo desátého roku více finančních prostředků než u společného spoření. Jak již bylo zmíněno, vybráním finančních prostředků po šesti letech by vlastníci získaly 60 % finančních prostředků na pokrytí stavebních prací u varianty A. Po deseti letech by finance stačily na 100 % varianty

A. Závěrem je potřeba sdělit, že rozhodnutí je čistě na vlastnících a výše uvedené varianty jsou jednou z možností.

3.2.5 Zvýšení měsíčních příjmů z pronájmů

Z finančního přehledu v předcházející kapitole je patrné, že finanční prostředky jsou možné získat na rekonstrukci fasády. Ovšem dům není schopen generovat vyšší zisk než necelých 130 000 Kč ročně, viz tabula 17. V odstavcích níže práce popisuje návrhy, jak z objektu dostat ještě více peněz, aby rekonstrukce mohla proběhnout ve větším rozsahu, nebo dříve než za 10 let.

Vila, jak je vidět v kapitole 1.2 v půdorysech, má mnoho nevyužitých prostor. Tyto prostory by se daly využít k pronájmům. Sklepní prostory v současné době slouží pro soukromé účely jednotlivým vlastníků. Jedno garážové stání je přiděleno k bytové jednotce 3+1 v 1. NP. Cena za toto stání je již zahrnuta v ceně nájemného. V druhé části garáže, tedy na druhém garážovém stání, stojí nepojízdné auto ve vlastnictví jednoho z vlastníků, které začíná mít historickou hodnotu. Je otázkou, zda toto auto bude někdy mít hodnotu tak vysokou, aby stálo počkat s prodejem. Nebo auto prodat již teď a pronajmout toto parkovací stání jednomu z nájemníků. Toto garážové stání se vyskytuje v zadní části garáže a tudíž, pokud by vlastník auta potřeboval vyjet, musí nejprve poprosit vlastníka auta předním, aby z garáže vyparkoval.

Další možností je pronajmout část sklepního prostoru. Sklepy tohoto domu jsou svou rozlohou dostačující, aby pokryly všechny potřeby celého domu, tedy i všech nájemních bytů. V současné době jsou ale všechny spojeny do jednoho sklepního prostoru a slouží pouze pro potřeby majitelů domu. Musely by se tedy vytvořit uzamykatelné sklepní kóje, které by rozdělovaly scelený sklepní prostor na části vymezené pro nájemní byty, ostatní prostory by byly uzamčeny a dále používány pouze majiteli domu.

Je otázka, zda výši nájemného automaticky navýšit o jeden sklepní prostor automaticky přidělený k bytové jednotce, i když by ho případně dotýčný nájemník nevyužíval, nebo ho nabídnout zvlášť a připočítat ho k nájemnému pouze v případě, že by o tento prostor měl nájemník zájem. Z hlediska tržního by bylo pravděpodobně lepší, navýšit nájem s přidělením sklepu automaticky. V nabídce pronájmu bytu by tato skutečnost byla již zahrnuta, a tak by se byt případně stal atraktivnějším a lépe pronajmutelným.

Sklepní prostor dále obsahuje byt velikosti 1+1, který je momentálně využíván jako sklepní prostor. V tomto prostoru byla před 18 lety zřízena klubovna s otevřeným ohništěm. Jednotlivé příčky byly probourány, a tak vznikl jeden velký prostor. V roce 1999 se v dřevěné podlaze vyskytla dřevomorka a následkem toho se celý prostor musel opálit a veškeré dřevěné části odstranit. Po této události se s tímto prostorem už nic dále nedělalo. Pokud by se v této části měl vytvořit byt, zahrnovalo by to celkovou rekonstrukci od vylití podlah, přes postavení příček, vybudování koupelny a nových rozvodů vody a elektřiny. Je tedy otázkou, zda by se tato kompletní rekonstrukce v čase zhodnotila a přinesla by dostatečný přísun financí do fondu oprav.

Jako další alternativou, jak navýšit nájemné, by byla možnost využití zahrady kolem domu. Momentálně využívání zahrady není součástí nájemní bytové jednotky. Pokud mají nájemníci

zájem zahradu použít, nejčastěji v létě u posezení u ohně, musí se pokaždé zeptat vlastníka č. 1. Pokud by používání zahrady bylo zahrnuto ve smlouvě, vedlo by to k zvýšení atraktivnosti bydlení. Zahrada má koutek s posezením a ohništěm, v letních měsících tato část zahrady nabízí k posezení a trávení času s přáteli. Negativní dopad to může mít v případě, že nájemníci nebudou v zahradě dodržovat pořádek a pravidla nočního klidu. Je tedy na zvážení, zda tuto možnost do smlouvy přidat s možností navýšení nájmu nebo to nechat v současném režimu.

Jako posledním prostorem pro případnou investici je půda. Tento prostor je o velikosti 36 m² a šlo by z něho vytvořit bytovou jednotku o velikosti 2+kk. Výhodou je velká terasa s výhledem na park a okolí. Jako stavební činnosti by se dělaly nová podlahová krytina, koupelna a dělicí příčka. Jelikož tento prostor byl jednu dobu využíván jako bytová jednotka, stavební část by nebyla tak rozsáhlá jako rekonstrukce sklepního bytu.

Jednotlivé návrhy výše by zajistily zvýšení příjmu financí pro rekonstrukci domu. Finanční vyčíslení pronájmu garážového stání se pohybuje okolo 1000 Kč/měsíc (15), pronájem sklepních prostor je pohybuje okolo 300 Kč/měsíc (15). Celkové navýšení příjmu domu za předpokladu plného obsazení bytů by bylo tedy 1900 Kč/měsíc. Rekonstrukce by tak mohla být buď ve větším rozsahu nebo by mohl být tímto navýšením dříve splacen dluh domu jednotlivým vlastníkům. U vybudování sklepních kójí a pronájmu garážového stání by bylo možné tyto změny zahrnout hned do nájemní smlouvy, pokud by tedy nájemníci o to měli zájem. Počáteční náklady by byly pouze pro vybudování sklepních kójí. U rekonstrukce sklepního a půdního bytu by to bylo značně složitější. Tato rekonstrukce by vyžadovala mnohem vyšší počáteční náklady a byla by časově náročná. Dalším faktorem je názor jednotlivých vlastníků domu. V nájemních bytech v současné době je 9 nájemníků a tento počet je pro vlastníka č. 1, který žije v domě dostačující. S vybudováním dalších bytových jednotek by se tento počet zvýšil.

3.2.6 Vyhodnocení zdrojů financování

V kapitolách výše byly uvedeny zdroje finančních příjmů pro realizaci rekonstrukce. Byly představeny příjmy domu, na které byl vyčíslen fond oprav a jeho spoření v čase. V tabulce 22 jsou uvedeny varianty spoření. První dva body zaznamenávají výši měsíčního a ročního objemu peněz. V třetím bodě je uvedeno, kolik by bylo naspořeno, pokud by se peníze ukládaly do fondu oprav bez jakákoli úroků. Za 10 let by tímto způsobem bylo naspořeno 1 296 000 Kč.

Jako další variantou byla půjčka od dvou majitelů domu. V tabulce 22 je tato varianta spočtena v bodě 4. Tito majitelé jsou ochotni každý investovat 500 000 Kč ze svých vlastních zdrojů. S kombinací vkládání financí do fondu oprav a následné poskytnutí půjčky se tato varianta jeví jako velice výhodná. Pokud by začalo spoření v červenci 2017, ukládání by trvalo do února 2019. Následně by realizace mohla začít v březnu a byla by dokončena na konci května 2019. Podmínkou vlastníků je doba trvání realizace při měsíce. Tento návrh má nejkratší dobu trvání.

Třetí variantu představoval přehled finančních institucí a jejich spořicíh účtů. V tabulce 22 jsou to body 5-8. Tyto varianta zahrnovala kombinaci spoření, které bylo posuzováno podle doby ukládání financí a zda by vlastníci spořili do jednoho účtu nebo do dvou. Jak se ukázalo, nejvíce efektivní variantou je spoření do dvou samostatných spořicíh účtů, jako nejvýhodnější bankovní instituce se ukázala Českomoravská stavební spořitelna.

1	Měsíční výše příjmu na spoření	10 800,00 Kč
2	Roční výše příjmu na spoření	129 600,00 Kč
3	Spoření do fondu oprav za 10 let	1 296 000,00 Kč
4	Fond oprav 20 měsíců+půjčka od vlastníků	1 216 000,00 Kč
5	Stavební spoření-společné za 6 let	750 353,00 Kč
6	Stavební spoření-společné za 10 let	1 270 297,00 Kč
7	Stavební spoření-oddělené za 6 let	762 218,00 Kč
8	Stavební spoření-oddělené za 10 let	1 289 238,00 Kč

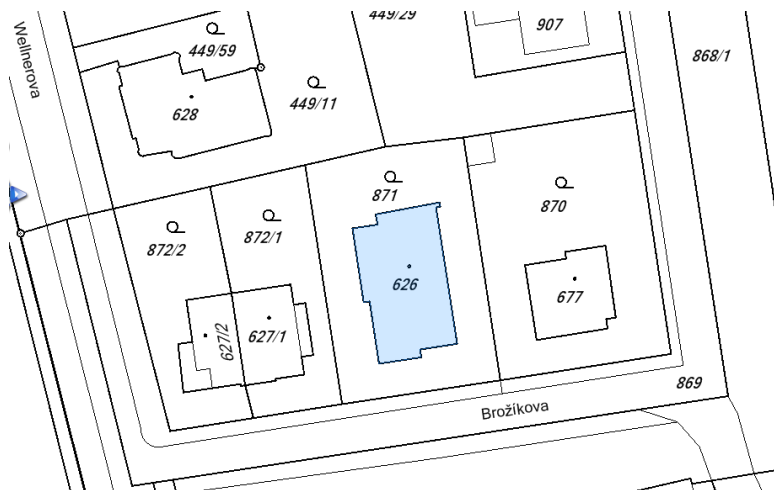
Tabulka 22 - Varianty spoření, (zpracování autor)

V neposlední řadě byly představeny návrhy skrytých kapacit domu a jejich využití pro zvýšení příjmů domu. Bylo představeno několik návrhů využití sklepních prostor, zahrady, případně vytvoření dalších bytových jednotek. Náklady pro uvedení těchto návrhů do reality by se odvíjely od konkrétních variant. Pronájem sklepních prostor, garáže a zahrady by zahrnovaly minimální finanční náklady, vytvoření bytových jednotek by bylo kapitálově náročnější, tato varianta by ale přinesla o dost více finančních prostředků.

Všechny varianty financování vycházely z reálných příjmů objektu a finanční situace všech vlastníků. Jednotlivé návrhy byly navrženy tak, aby co nejméně zatížily jednotlivé vlastníky a byly finančně proveditelné. Vzhledem k aktuálnímu stavu vily a finančním možnostem se práce přiklání k realizaci rekonstrukce v co nejkratším čase. To by zahrnovalo variantu s 20-ti měsíčním spoření příjmů domu do fondu oprav a následnou půjčkou dvou vlastníků domu. Dům by následně splácel půjčku vlastníků v časové délce devíti let. Pokud by byly realizovány některé návrhy na zvýšení příjmů domu, doba splácení by mohla být kratší.

4 Ocenění domu pro prodej stavby

V kapitolách výše se práce věnuje rekonstrukci rodinné vily v Olomouci. Byly vytvořeny finanční modely a zpracován přehled nákladů na jednotlivé varianty rekonstrukce. Také bylo zmíněno, že jako další alternativou je možnost prodeje nemovitosti. Tato kapitola se tedy zaměří na případný prodej nemovitosti, přehled nemovitostí na trhu a její ocenění.



Obrázek 19 - Katastrální mapa (1)

Na obrázku 19 je vidět výřez z katastrální mapy daného pozemku. Bližší informace jsou uvedeny v obrázku 2 a v kapitole 1.1.

4.1 Popis nemovité věci

Jedná se o vilu postavenou roku 1930 ve vilové čtvrti v centru Olomouce. Dům se rozkládá uprostřed pozemku o velikosti 573 m². Na pozemku se vyskytuje studna, ovocné stromy a ohniště s udírnou. Dům má jedno podzemní podlaží a tři nadzemní. V podzemním podlaží jsou sklepní prostory, sklepní nevyužívaný byt, prádelna a garáž pro dvě za sebou stojící auta. V prvním podlaží jsou dva byty o velikosti 3+1 a 2+kk. Součástí většího bytu je zimní zahrada a zasklená lodžie. V druhé, podlaží se nachází taktéž dva byty o velikosti 2+1 a 1+1. K většímu bytu je taktéž zasklená lodžie a terasa. V posledním podlaží se rozkládá půda s terasou a byt o velikosti 1+1.

Stavebním prvkem tohoto domu je pálená cihla. Vodorovné konstrukce jsou tvořeny železobetonem včetně střechy. Dvojitá okna a venkovní dveře jsou dřevěná kastlová. Rekonstrukce v minulých letech byly zaměřeny převážně na interiéry budovy a údržbu zahrady. Došlo k rekonstrukci většiny bytů, výmalba na chodbách. Opláštění budovy je stávající, došlo pouze k výměně osmi vnějších oken. Dům je ve vlastnictví třech soukromých osob.

Lokalita v dané oblasti je velice klidná. Jedná se o vilovou zástavbu u centra města Olomouce. Centrum je vzdálené deset minut od objektu pěší chůzí. V okolí je veškerá občanská vybavenost (školy, školky, obchody, služby, restaurace). V těsné blízkosti je postaven

plavecký stadion a zimní stadion. V docházkové vzdálenosti pěti minut je fotbalové sportoviště a fotbalový stadion, naproti domu jsou tenisové kurty. Není tedy nouze o sportovní vyžití. V případě relaxace je v docházkové vzdálenosti rozsáhlý park s dětskými prolézačkami a cyklostezkou. V případě potřeby využití městské hromadné dopravy je pět minut chůze vzdálení zastávka tramvaje a autobusu. V případě plnosti garážového stání je před domem možnost podélného parkování u krajnice.

4.2 Stanovení tržní hodnoty nemovitosti

V následujících podkapitolách bude stanovena prodejní cena posuzované nemovitosti dvěma způsoby. Prvním způsobem bude provedeno stanovení ceny porovnáním s podobnými nemovitostmi na trhu. Budou vybrány vilové domy na prodej v okolí posuzované nemovitosti, porovnány jejich hlavní kritéria a stanovena prodejní ceny posuzované nemovitosti. Druhým způsobem bude cena nemovitosti stanovena nákladovou metodou. Tento způsob ocenění bude vycházet z odhadu zpracovaným státním notářem k roku 2003 a jeho aktualizací z roku 2015. Následně budou tyto dva odhady porovnány a vyhodnoceny.

4.2.1 Stanovení ceny porovnáním

Jednou možností, jak stanovit kupní cenu nemovitosti, je možnost porovnání nemovitosti s ostatními nemovitostmi podobného typu v dané lokalitě na trhu. Pro tuto metodu byly vybrány pouze dvě nemovitosti v dané lokalitě, jelikož momentálně více nemovitostí na trhu tohoto druhu není. Jedná se o dvě prvorepublikové vily v centru města Olomouce, obě se nachází v ochranném pásmu rezervace, v klidné lokalitě blízko centra a dopravní obsluze.

První vila na obrázku 20, s označením Vila 1 se nachází v ulici Wellnerova, která je kolmá k ulici Brožíkova. Ve vile se nachází čtyři bytové jednotky o velikosti 2+kk, 2+1, 2+1 a 5+1. Ve vile nebyla provedena kompletní rekonstrukce, byly pouze vyměněny dlažby a repasovány dveře, zárubně a schodiště. Vnější fasáda a oplocení je původní. Dům má zastavěnou plochu 251 m², plocha pozemku je 1831 m² (7).

Druhá vila na obrázku 21, s označením Vila 2 se nachází 15 minut pěší chůzí ve vzdálenosti 1 km od Brožíkové ulice. Vila je postavena v neogotickém stylu, kde dominantou je schodišťová věž. Ve vile se nachází tři bytové jednotky o velikosti 2+kk, 2+kk a 4+1, dále pak dvě garážová stání a sklepní prostory. Celá vila je napojena na elektrický zabezpečovací systém. Dům prošel kompletní rekonstrukcí. Parcela umožňuje patnáct parkovacích míst, na pozemek je zpřístupněn vjezd dvěma bránami na dálkové ovládání. Dům má zastavěnou plochu 500 m², plocha pozemku je 1181 m² (8).



Obrázek 20 - Vila 1, (7)



Obrázek 21 - Vila 2, (8)

Už na první pohled u obou obrázků je zřejmé, že Vila 1 je v původním stavu, fasáda a oplocení nebyly rekonstruovány. Z textu k Vile 1 vyplývá, že ani vnitřní prostory neprošly rozsáhlou rekonstrukcí. Došlo pouze k výměně podlah a repase dveří a schodiště. Naopak u Vily 2 je zřejmé, že vila prošla rekonstrukcí fasády, oken a oplocení. Střešní krytina a oplechování také vypadá nově. V textu je zmíněno, že dům prošel kompletní rekonstrukcí, naznačuje to i zabezpečovací systém a brána na dálkové ovládání. Z porovnání obrázků tedy plyne, že Vila 2 prošla kompletní rekonstrukcí a je zařízena v mnohem vyšším standartu než Vila 1, která kompletní rekonstrukcí zatím neprošla.

Na obrázku 1 je vidět vila v Brožíkové ulici. Na první pohled jsou všechny tři vily slohově odlišné. Vila 1 neprošla skoro žádnou rekonstrukcí, vila v Brožíkové ulici prošla rekonstrukcí vnitřních prostor, obvodový plášť je původní. Vila 2 prošla kompletní rekonstrukcí, byly zrekonstruovány jak vnitřní prostory, tak plášť budovy a oplocení objektu.

Při porovnání byl kladen důraz na plochu pozemku, plochu a počet bytových jednotek, počet pater, dále pak plochu nebytových prostor a prodejní cenu. V tabulce 23 je pak zpracován přehled porovnání jednotlivých nemovitostí.

	Vila Brožíkova	Vila 1	Vila 2
Plocha pozemku [m ²]	821	1831	1181
Podlahová plocha bytů [m ²]	350	415	476
počet bytů	5	4	3
počet podlaží	3	3	3
sklep	ANO	ANO	ANO
půda	ANO	ANO	ANO
garáž	ANO	NE	ANO
Prodejní cena	?	23 900 000,00 Kč	39 000 000,00 Kč

Tabulka 23 - Porovnání nemovitostí k prodeji, (zpracování autor)

V tabulce 23 jsou vyznačeny hlavní parametry pro srovnání nemovitostí mezi sebou. Jako hlavní údaj v tabulce je uvedena plocha pozemku a podlahová plocha všech bytů ve vile. Z přehledu je patrné, že největší plochu pozemku má Vila 1 se svými 1831 m², podlahovou plochu bytů má naopak Vila 2 v ploše 476 m². Dům v Brožíkové ulici bohužel v těchto kritériích je na posledním místě. Dále bylo v tabulce porovnáváno počet bytů a podlaží. V počtu bytů

má dům v Brožíkové ulici bytů nejvíce, v počtu podlaží jsou na tom všechny vily stejně. Dále byly porovnávány nebytové prostory, v tabulce jsou vypsány sklep, půda a garáž. Sklepní a půdní prostory obsahují všechny vily, garážové stání postrádá Vila 1. Vila 2 a vila v Brožíkové ulici mají dvě garážová stání, ovšem jak bylo psáno v popise Vily 2, počet venkovních parkovacích stání má Vila 2 patnáct. Jako poslední porovnávací faktor je uvedena v tabulce prodejní cena. U Vily 2 je cena značně vyšší než u Vily 1. Rozdíl mezi jednotlivými cenami je 15 100 000 Kč. Je to dáno tím, že Vila 2 prošla celkovou rekonstrukcí a má značně vyšší standard než zbylé dvě vily.

Pro odhad prodejní ceny vily v Brožíkové ulici lze porovnat cenu Vily 1 ku podlahové ploše bytů. Tímto vzorcem bude zjištěna cena za 1 m² podlahové plochy bytů. Vila 1 pro toto porovnání byla vybrána přednostně proto, že Vila 2 svými rekonstrukcemi v minulosti a vysokým standardem není tak podobná jako Vila 1.

Postup výpočtu:

$$23\,900\,000 \text{ Kč} / 415 \text{ m}^2 = 57\,590 \text{ Kč/m}^2.$$

$$57\,590 \text{ Kč/m}^2 \times 350 \text{ m}^2 = \underline{20\,156\,627 \text{ Kč}}$$

Výpočet byl stanoven tak, že prodejní cena Vily 1, 23 900 000 Kč, byla vydělena podlahovou plochou bytů v domě. Tím vyšla částka 57 590 Kč/m². Touto částkou byla pak vynásobena plocha bytů vily v Brožíkové ulici. Celková částka vyšla na 20 156 627 Kč. Tato částka je pouze orientační. Prodejní cena by se následně mohla zvyšovat nebo snižovat v návaznosti na poptávce v dané lokalitě, statice stavby, velikostech a počtech bytů, počtu realizovaných rekonstrukcí domu v minulosti, jejich kvalitě a rozsahu.

4.2.2 Cena nemovitosti dle znaleckého posudku

Roku 2003 byl zpracován znalecký posudek na danou nemovitost (9). Posudek byl zaměřen na obytný dům, vedlejší stavbu, studnu, venkovní úpravy, pozemky a trvalé porosty. Posudek byl zpracován nákladovou metodou oceňování. V posudku se vychází ze zastavěné plochy 796 m², počtu podlaží 4, výšky podlaží 3,11 m, obestavěného prostoru 2 464 m³, dále pak zastavěná plocha pozemku 248 m² a zahrada 573 m². V tabulce 24 je vidět rekapitulace znaleckého posudku. Jednotlivé položky byly samostatně oceněny. U každé položky byla nejprve stanovena výměra, výpočet opotřebení, následovalo ocenění základní cenou včetně připočtení koeficientů. Výsledkem výpočtu bylo stanovení základní ceny upravené vynásobené výměrou a odečtem opotřebení. Tím vznikla cena zjištěná. V tabulce níže je vidět celková rekapitulace znaleckého posudku pro danou nemovitost.

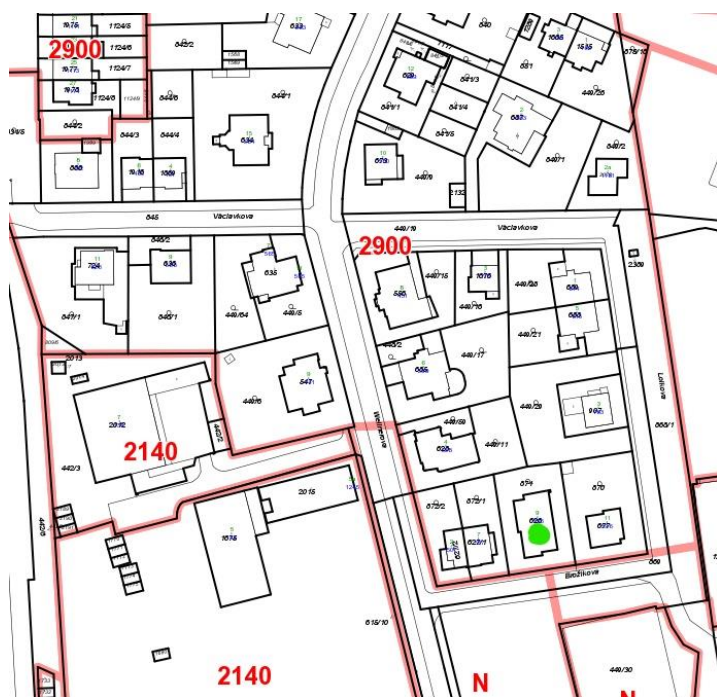
Celková rekapitulace znaleckého posudku	Cena po odpočtu opotřebení
Obytný dům	3 202 143,70 Kč
Pozemek	706 060,00 Kč
Vedlejší stavba-dřevárka	6 539,69 Kč
Studna	5 429,10 Kč
Přípojka vody	387,07 Kč
Přípojka kanalizace	935,43 Kč
Septik	6 262,00 Kč
Plynová přípojka	983,81 Kč
Zpevněná plocha č.1-okapový chodník	1 525,42 Kč
Zpevněná plocha č.2-vjezd do garáže	934,62 Kč
Zpevněná plocha č.3-chodníček k domu	5 345,96 Kč
Zpevněná plocha č.4-vchod do domu	5 194,54 Kč
Plot č. 1-oplocení z pletiva	1 483,78 Kč
Plot č.2-z ocelových profilů,zděné sloupky	1 854,73 Kč
Plot č.3-oplocení z pletiva	1 120,97 Kč
Ploč č.4-dřevěný z prken	3 493,07 Kč
Plot č.5-zděný	5 925,53 Kč
Podezdívka č.1-cihelná	4 480,94 Kč
Podezdívka č.2-kamenná	1 648,65 Kč
Plotová vrátka č. 1	329,73 Kč
Plotová vrátka č.2	732,66 Kč
Plotová vrata	704,80 Kč
Udírna	1 887,02 Kč
Ovocné dřeviny	11 298,00 Kč
Okrasné rostliny	122 460,00 Kč
Zjištěná cena celkem	4 099 160,00 Kč

Tabulka 24 - Rekapitulace znaleckého posudku, (9)

V tabulce výše je uveden přehled jednotlivých částí oceňované nemovitosti z roku 2003. V levém sloupci je název oceňované položky, v pravém sloupci pak cena. Celková cena nemovitosti z roku 2003 je odhadovaná na 4 099 160 Kč. Od roku ocenění se v domě zrekonstruovaly některé části. Vedlejší stavba, uvedená v rekapitulaci již na pozemku není. Taktéž byl opraven septik, kanalizační přípojka je v současnosti vedena do místní kanalizace.

Roku 2015 v rámci dědického řízení po zesnulém panu majiteli byl posudek aktualizován stejným znalcem, který odhadl celkovou cenu nemovitosti na 7 000 000 Kč (10).

Pro zajímavost je na obrázku níže uvedena cenová mapa z roku 2017 (11).



Obrázek 22 - Cenová mapa (11)

Na mapě je zelenou tečkou označena oceňovaná parcela. Červeně jsou pak vyznačeny části území a jejich cenové ocenění. Oceňovaná nemovitost se vyskytuje v městské části s cenou 2900 Kč/m². Celková rozloha pozemku je 821 m². Celková cena pozemku je tedy 2900x821= 2 380 900 Kč (13).

4.2.3 Porovnání stanovených prodejních cen nemovitosti

Tržní hodnota nemovitosti byla stanovena dvěma způsoby. První způsob porovnává nemovitost s aktuálními prodeji nemovitostí v dané lokalitě. Pro toto porovnání byly vybrány dvě nemovitosti na trhu. Výběr pouze těchto konkrétních dvou nemovitostí byl z toho důvodu, že svou velikostí, stylem, rozlohou a umístěním nejvíce odpovídaly požadavkům na porovnání. Taktéž se bohužel v současné době více podobných nemovitostí na trhu nevyskytuje.

Hlavním kritériem po porovnání byla plocha pozemku, plocha bytů, počet podlaží, počet bytů, dále pak, jestli dům má k dispozici sklep, půdu a garáž. Jednotlivá porovnání vychází z tabulky 23 v kapitole 4.2.1. Vila 1 se na trhu prodává za 23,9 mil. Kč, vila 2 je oceněna na 39 mil. Kč. Vzhledem ke stavu těchto dvou nemovitostí se odhadovaná cena přiklonila k vile 1, která více odpovídá stavu oceňované nemovitosti. Celkovým porovnáním a přepočtu ploch byla výsledná cena oceňované nemovitosti odhadnuta na 20,15 mil. Kč.

Z odhadu poskytnutého od majitelů domu, kteří si nechali udělat notářský odhad nemovitosti, vychází celková cena domu podstatně níže. Odhad z roku 2003, který byl podrobně zpracován a byl zde zahrnut pozemek, obytný dům, vedlejší stavba, studna, venkovní úpravy, pozemky a trvalé porosty, se přiklání k ceně 4,1 mil. Kč. Následně byl tento odhad aktualizován roku 2015, kde celková odhadová částka je 7 mil. Kč.

První způsob tedy stanovil cenu nemovitosti na 20,15 mil. Kč. Druhým způsobem byla stanovena cena nemovitosti na 7 mil. Kč. Notářským způsobem je potřeba říci, že byla stanovena tabulková cena nemovitostí, ze které se může vyjít pro prodej nemovitosti. Avšak její výše nemusí odpovídat prodejním cenám nemovitostí na trhu. Na druhou stranu cena stanovená porovnáním s ostatními cenami na trhu taktéž, podle názoru vlastníků, není úplně reálná. Ceny porovnávaných nemovitostí sice jsou za uvedenou cenu na trhu k prodeji, avšak po dobu zpracovávání diplomové práce ještě nebyly prodány, lze tedy konstatovat, že cena těchto nemovitostí je příliš vysoká. Pokud by měla být stanovena skutečná prodejní cena této nemovitosti, mohla by se odvíjet jak od odhadované ceny, tak od ceny z porovnání. Průměrem těchto dvou cen by vyšla cena 13, 5 mil. Kč.

4.3 Vyhodnocení všech variant rekonstrukce

Jednotlivé varianty, které byly stanoveny v kapitolách výše, vycházely z očekávání vlastníků a kritérií stanovených úřady. Byly určeny stavební práce na rekonstrukci, od kterých se odvíjel návrh variant. Varianty byly následující. Varianta A obsahovala rekonstrukci fasády bez zateplení, výměnu vnějších dřevěných okenních křidel, natření garážových vrat a vchodových dveří, výměnu dlažby na terasách a v chodníčku, výměnu branky v oplocení. Tato varianta byla nejlevnější. Varianta B zahrnovala rekonstrukci fasády včetně kontaktního zateplovacího systému, výměnu okenních výplní, výměnu garážových vrat a vchodových dveří, výměnu dlažby na terasách a v chodníčku, výměnu branky v oplocení, natření plotových polí a brány. Tato varianta vyšla jako nejdražší. Jako alternativní varianta byla uvedena varianta C, která spočívala v propojení variant A a B. Tato varianta je obdobná jako varianta A až na zaměnění oddílu výměny oken, kdy by okna byla vyměněna kompletně za nová, jako u varianty B, ale fasáda by byla zrekonstruována bez zateplení. Ostatní položky byly stejné, jako varianta A. Poslední uvedená varianta byla varianta D, která počítala s prodejem nemovitosti, nikoli s rekonstrukcí.

Na tyto vyčíslené varianty bylo následně zpracováno profinancování rekonstrukce. Financování bylo značně omezeno finančními možnostmi jednotlivých vlastníků, proto byla k profinancování upřednostněna nejlevnější varianta rekonstrukce. Na tuto variantu byl následně zpracován finanční plán profinancování, bylo navrženo založení fondu oprav pro naspoření částečných financí, následně k těmto financím byla poskytnuta bezplatná půjčka ze strany dvou vlastníků domu, viz kapitola 3.2.3. Tímto způsobem by financování bylo dostatečné pro variantu A, a zároveň by realizace bylo možné zahájit v březnu 2019.

Jako další možností financování bylo navrženo stavební spoření s šestiletou dobou spoření, v kapitole 3.2.4. Na konci tohoto období by byly naspořeny finanční prostředky na částečnou rekonstrukci domu. Pokud by stavební spoření bylo zavázáno na deset let splácení, byly by k dispozici finanční prostředky na celou navrhovanou variantu A. Varianta B vzhledem k mnohem nákladnějším stavebním pracím bohužel nepřipadá v úvahu.

Další možností je prodej nemovitosti bez jakékoli rekonstrukce. Podle vlastníků by tato možnost připadala až zhruba za 15 let. Momentální prodej vzhledem k citovým vazbám na nemovitost nepřipadá v úvahu. Vyčíslení současné prodejní ceny nemovitosti vychází na 13,5 mil. Kč. Tato cena vznikla průměrem z ceny porovnáním dalších nemovitosti na trhu, viz

kapitola 4.2.1. a z ceny znalečného posudku, viz kapitola 4.2.2. Jak už bylo řečeno výše, prodej nemovitosti momentálně není možný, a proto je tato prodejní cena pouze informativní.

Zhodnocením všech možných variant se práce přiklání k variantě okamžité rekonstrukce. Tato varianta je z dlouhodobého hlediska nejefektivnější. Díky okamžitému založení fondu oprav a půjčce kapitálu od dvou vlastníků by vznikl objem peněz, který by pokryl náklady na variantu A. Oddalováním celkové rekonstrukce a spořením finančních prostředků by se akorát zhoršoval stav nemovitosti a následná rekonstrukce například za šest let by mohla být o to více nákladná než v současném stavu.

Tyto návrhy variant a možnosti financování mohou být podkladem pro rozhodování jednotlivých vlastníků v této věci, avšak jakou variantu zvolí a zda rekonstrukci budou v budoucnu realizovat je čistě na jejich rozhodnutí. Také je zde pravděpodobnost, že výše zmíněné varianty nebudou brány v potaz a současný stav nemovitosti bude v takovémto stavu nadále. Do budoucna se stav bude nadále zhoršovat a následné náklady rekonstrukce se budou pomalu navyšovat.

Závěr

Diplomová práce se zabývala strategií rekonstrukce nemovitosti, jejíž vlastníci mají omezené finanční možnosti. První část práce vycházela se současného stavu nemovitosti. Byl popsán současný stav nemovitosti a představení vlastníků včetně náhledu do katastru nemovitostí. Na tuto část navazoval popis vnějších a vnitřních částí objektu, konstrukční charakter a popis celkových dispozic domu.

Na celkový současný popis objektu navazoval přehled oprav, které byly provedeny v minulosti s odkazem na určitý rok, s uvedeným výčtem stavebních prací a s jejich hrubým finančním vyčíslením. Na opravy z minulosti navazoval návrh rekonstrukce do budoucna. Jednotlivé stavební práce byly sestaveny podle přání a požadavků jednotlivých vlastníků. Současně byly zpracovány požadavky a nařízení ze strany stavebního úřadu a památkové péče. Z těchto výchozích informací byl dále zpracován soupis stavebních prací rozdělených do více variant.

Po určení stavebních prací následoval odhad stavebních nákladů na jednotlivé varianty a jejich zakomponování do časových etap. Na tyto etapy bylo navrženo jejich profinancování. V rámci omezených finančních možností byly představeny možnosti získání finančního kapitálu a jeho zakomponování do předem určených variant. Následně došlo k celkovému porovnání získaných poznatků a vyhodnocení nejvhodnější varianty. V neposlední řadě se práce zabývala využitím současně nevyužívaných prostor ke zvýšení příjmů domu a snazšímu profinancování rekonstrukce.

Jako okrajovou variantu práce zmínila i možnost prodeje nemovitosti. Zde byl současný stav nemovitosti porovnán s nemovitostmi na trhu a byla odhadnuta prodejní cena. Taktéž byl uveden odhad nemovitosti z poskytnutého znaleckého posudku. Cena z posudku a odhadní cena z porovnání byly na závěr zprůměrovány, a tak byla stanovena výsledná hrubá prodejní cena nemovitosti.

Závěrem byly uvedeny všechny možné varianty, jak profinancování rekonstrukce, tak možnost prodeje a tyto výsledky byly porovnány a vyhodnoceny. Následně byla vhodná varianta doporučena vlastníků nemovitosti.

Použitá literatura

1. **Nahlížení do katastru nemovitostí**, 2017, dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>.
2. **Stavební zákon č. 183/2006 Sb.** v platném znění a prováděcí vyhlášky
3. **Památkový úřad města Olomouce**, [cit. 16.3. 2017], telefonický rozhovor
4. **Stavební úřad města Olomouce**, [cit. 16.3. 2017], telefonický rozhovor
5. **Modrá pyramida**, [cit. 20.3. 2017], dostupné z: <https://www.modrapyramida.cz/online-nastroje/stavebni-sporeni>
6. **Českomoravská stavební spořitelna**, [cit. 20.3. 2017], dostupné z: <https://www.cmss.cz/kalkulacky/stavebni-sporeni>.
7. **Sreality.cz**, [cit. 28.3. 2017], dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/olomouc-nova-ulice-wellnerova/185045340#img=0&fullscreen=false>.
8. **Sreality.cz**, [cit. 28.3. 2017], dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/dum/vila/olomouc-olomouc-videnska/791269724#img=0&fullscreen=false>
9. **Ing, Gibala Štefan**, 2003, Znalecký posudek č. 3138-233/03
10. **Ing, Gibala Štefan**, 2015, Aktualizace znaleckého posudku
11. **Cenová mapa**, 2017, dostupné z: <http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/>.
12. **Management staveb**, Čápková, D., Tománková, J., 2013. Fineco Praha, ISBN 978-80-86590-12-7
13. **Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku**
14. **Statutární město Olomouc informační portál**, 2017, dostupné z: <http://www.olomouc.eu/o-meste/uzemni-planovani/mpr-olomouc/mapa-mpr>
15. **Sreality.cz**, [cit. 20.5. 2017], dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/pronajem/ostatni/garaze,garazova-stani,jine-nemovitosti/olomouc>

Seznam obrázků, tabulek a grafů

Obrázek 1 - Vilový dům, Brožíkova ulice, Olomouc, (foto autor)	2
Obrázek 2 - Náhled z katastru nemovitostí (1).....	3
Obrázek 3 - Pohled z východní strany, (foto autor) Obrázek 4 - Pohled zadní severní strana, (foto autor).....	5
Obrázek 5 - Pohled ze západní strany, (foto autor) Obrázek 6 - Přední část západní strany, (foto autor)	5
Obrázek 7 - Půdorys hlavního vchodu, (foto autor) Obrázek 8 - Hlavní vchod, (nákres autor)	6
Obrázek 9 - Půdorys sklepního prostoru, (nákres autor).....	8
Obrázek 10 - Vchod do domu Obrázek 11 - Hlavní schodiště Obrázek 12 - Mezipodesta, (všechny fotografie autor)	8
Obrázek 13 - Půdorys 1. NP, (nákres autor).....	9
Obrázek 14 - Půdorys 2.NP, (nákres autor).....	10
Obrázek 15 - Půdorys 3.NP, (nákres autor).....	11
Obrázek 16 - Půdorys 1.NP-původní stav, (nákres autor).....	15

Obrázek 17 - Půdorys 1.NP, stav po rekonstrukci roku 2000, (nákres autor).....	16
Obrázek 18 - Památková mapa města Olomouce, ((14); vyznačení domu zpracoval autor)	24
Obrázek 19 - Katastrální mapa (1).....	46
Obrázek 20 - Vila 1, (7) Obrázek 21 - Vila 2, (8).....	48
Obrázek 22 - Cenová mapa (11)	51
Tabulka 1 - Přehled podlaží a bytových jednotek, (zpracování autor).....	11
Tabulka 2 - Přehled minulých oprav 1PP, (zpracování autor)	14
Tabulka 3 - Přehled minulých oprav 1NP, (zpracování autor).....	15
Tabulka 4 - Přehled minulých oprav 1NP, (zpracování autor).....	16
Tabulka 5 - Přehled minulých oprav 2NP, (zpracování autor).....	18
Tabulka 6 - Přehled minulých oprav 3NP, (zpracování autor).....	19
Tabulka 7 - Přehled minutých oprav, společné prostory, (zpracování autor).....	20
Tabulka 8 - Přehled minulých oprav, zahradní úpravy, (zpracování autor).....	20
Tabulka 9 - Přehled odpovědí vlastníků, (zpracování autor)	23
Tabulka 10 - Návrh jednotlivých oprav a rozdělení do etap, (zpracování autor).....	27
Tabulka 11 - Přehled stavebních nákladů varianta A, (zpracování autor)	30
Tabulka 12 - Přehled stavebních nákladů varianta B, (zpracování autor)	32
Tabulka 13 - Porovnání finančních variant, (zpracování autor).....	33
Tabulka 14 - Přehled stavebních nákladů varianta C, (zpracování autor)	34
Tabulka 15 - Návrh variant v čase, (zpracování autor).....	36
Tabulka 16 - Přehled finančních nákladů v jednotlivých etapách, (zpracování autor).....	37
Tabulka 17 - Přehled příjmů domu, (informace poskytnuté vlastníkem, zpracování autor)....	38
Tabulka 18 - Spoření do fondu oprav, (zpracování autor).....	39
Tabulka 19 - Investice dvou vlastníků, (zpracování autor)	41
Tabulka 20 - Přehled spořicíh účtů, (zpracování autor).....	42
Tabulka 21 - Přehled spořicíh účtů pro jednotlivé vlastníky, (zpracování autor)	42
Tabulka 22 - Varianty spoření, (zpracování autor).....	45
Tabulka 23 - Porovnání nemovitostí k prodeji, (zpracování autor)	48
Tabulka 24 - Rekapitulace znaleckého posudku, (9)	50

Přílohy

Příloha 1, varianta A hrubého rozpočtu

Příloha 2, varianta B hrubého rozpočtu