

**ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE**

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

2017

Bc. Barbora Patakiová



## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

### I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Patakiová Jméno: Barbora Osobní číslo: 384648

Zadávací katedra: Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví

Studijní program: Stavební inženýrství

Studijní obor: Projektový management a inženýring

### II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce: Specifika oceňování historických staveb

Název diplomové práce anglicky: Specifics of Valuation of Historical Buildings

Pokyny pro vypracování:

Osnova práce:

- základní pojmy při oceňování nemovitostí
- popis základních oceňovacích metod
- pozitiva a negativa historických staveb z hlediska rekonstrukce a užívání
- specifika spojená s oceněním historických staveb - opotřebení, genius loci, dispoziční řešení, atd.
- ocenění vybrané historické stavby s využitím běžných oceňovacích metod a se zohledněním specifík historických staveb
- analýza trhu s historickými stavbami

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

Jméno vedoucího diplomové práce: Ing. Eduard Hromada, Ph.D.

Datum zadání diplomové práce: 3.10.2016 Termín odevzdání diplomové práce: 8.1.2017

Podpis vedoucího práce

Podpis vedoucího katedry

### III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

*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“.*

Datum převzetí zadání

Podpis studenta(ky)

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracovala samostatně, pouze za odborného vedení vedoucího diplomové práce Ing. Eduarda Hromady, Ph.D.

Dále prohlašuji, že veškeré podklady, ze kterých jsem čerpala, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

8. 1. 2017

Bc. Barbora Patakiová

Touto cestou bych ráda poděkovala vedoucímu mé diplomové práce, Ing. Eduardu Hromadovi, Ph.D., za vedení mé práce. Především za cenné rady a konzultace během semestru. Dále také paní Doc. Ing. Renátě Schneiderové Heralové, Ph.D. za konzultace k praktické části práce. A v neposlední řadě panu Jiřímu Zímovi za poskytnutí dokumentace.

**Specifika oceňování historických staveb**

**Specifics of Valuation of Historical  
Buildings**

## **Abstrakt**

Tato práce se skládá z šesti částí. První částí je úvod, ve kterém je specifikován cíl práce. Druhá část je teoretická, v té se zabývám základními pojmy, které se týkají oceňování. Jsou zde definovány podklady potřebné pro ocenění nemovitosti a základní oceňovací metody pro určení jak tržní, tak zjištěné ceny. V teoretické části se také věnuji pozitivům a negativům historických staveb a specifikům spojeným s jejich oceněním. Třetí část je praktická, v té oceňuji vybranou historickou stavbu všemi metodami nejdříve obecně a pak s přihlédnutím k její historické hodnotě. Ve čtvrté části je popsána analýza trhu s historickými stavbami. Pátá část práce je závěr a v šesté části jsou přílohy, které jsou pro ocenění nezbytné.

## **Klíčová slova**

Oceňování, nemovitost, stavba, historický, památka, hodnota, metoda oceňování, cena, umístění, tržní, zjištěná

## **Annotation**

This diploma thesis consist of six parts. The first part is an introduction, which specify aim of thesis. The second part is theoretical, in that I deal with basic terms that relate to valuation. There are defined documentation required for property valuation and fundamental valuation methods for determination of both types of prices, market and identified. The theoretical part also deals with positives and negatives of historical buildings and specifics related to their valuation. The third part is practical in that I valuated the selected historic building by all methods, first in general and then taking into account its historical value. The fourth section describes the analysis of the market with historical buildings. The fifth part is an conclusion and six parts are the attachments that are necessary for the valuation.

## **Key Words**

Valuation, real estate, building, historical, monument, value, valuation method, cost, location, market, identified



## Obsah

1.	Úvod .....	4
2.	Teoretická část .....	5
2.1	Základní pojmy .....	5
2.1.1	Základní pojmy oceňování nemovitostí .....	5
2.1.2	Základní pojmy týkající se historických staveb .....	9
2.2	Podklady k ocenění nemovitosti .....	13
2.2.1	Katastr nemovitostí .....	14
2.2.2	Ohledání nemovitosti .....	15
2.3	Základní metody k určení tržní hodnoty nemovitosti .....	16
2.3.1	Porovnávací metoda .....	16
2.3.2	Výnosová metoda .....	19
2.3.3	Nákladová metoda .....	24
2.3.4	Výběr metody .....	31
2.4	Základní metody k určení administrativní ceny nemovitosti .....	32
2.4.1	Nákladový způsob .....	32
2.4.2	Porovnávací způsob .....	37
2.4.3	Kombinace nákladového a výnosového způsobu .....	39
2.4.4	Oceňování pozemků .....	40
2.5	Pozitiva a negativa historických staveb z hlediska rekonstrukce a užívání .....	42
2.5.1	Pozitiva .....	42
2.5.2	Negativa .....	43
2.6	Specifika spojená s oceněním historických staveb .....	44
3.	Praktická část – Ocenění vybrané historické stavby .....	47
3.1	Popis oceňované nemovitosti .....	47
3.1.1	Popis vybraného objektu a pozemku .....	47
3.1.2	Lokalita .....	53
3.2	Tržní hodnota nemovité věci .....	56
3.2.1	Analýza trhu s nemovitostmi v dané lokalitě .....	56
3.2.2	Porovnávací metoda .....	58
3.2.3	Výnosová metoda .....	71
3.2.4	Nákladová metoda .....	74
3.2.5	Analýza hodnot – objektivní tržní hodnota se zohledněním genia loci .....	80
3.3	Administrativní cena nemovité věci – cena zjištěná .....	84
3.3.1	Administrativní ocenění stavby nákladovým způsobem .....	84
3.3.2	Administrativní ocenění pozemku .....	89
3.3.3	Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu .....	93
3.3.4	Analýza hodnot – objektivní cena zjištěná se zohledněním genia loci .....	95
4.	Analýza trhu s historickými stavbami .....	99
5.	Závěr .....	100
6.	Přílohy .....	102
6.1	Výpis z katastru nemovitostí .....	102
6.2	Snímek katastrální mapy .....	104
6.3	Fotodokumentace .....	105
6.4	Výkresová dokumentace objektu .....	106
	Seznam citací .....	110
	Seznam použité literatury .....	112
	Seznam příloh .....	113
	Seznam obrázků .....	114
	Seznam tabulek .....	115



## 1. Úvod

Cílem této práce je definování specifík spojených s oceňováním historických staveb, jejich zohlednění v samotném postupu, který je aplikován na konkrétní nemovitosti. Oceňování historických budov je složité, nezabýváme se totiž jen technickým stavem nemovitosti nebo její polohou, ale i historickou hodnotou, která mnohdy razantně ovlivní cenu této nemovitosti. Práce je členěna na 2 části – teoretickou a praktickou, které jsou dále podrobněji členěny.

Teoretická část práce se zabývá nejprve základními pojmy v oceňování nemovitostí. Cílem této části práce je řešit problematiku ocenění historické hodnoty nemovitostí, která má zásadní vliv na cenu nemovitosti. Práce analyzuje a vyhodnocuje jednotlivé metody, které se využívají při oceňování nemovitostí. U metod je definován postup při jejich použití a možnost využití, tedy vyhodnocení jejich vhodnosti a objektivitu pro jednotlivé druhy nemovitostí. V této části práce je navržen způsob zohlednění historické hodnoty nemovitosti a zapracování do nevhodnější metody.

Praktická část se zabývá oceněním jedné z historických dominant města Slaný – tzv. Okresního domu. Pro určení jeho ceny jsou využity všechny popsané metody. Výsledky z jednotlivých metod jsou porovnány a je určena jejich vhodnost při využití pro oceňování tohoto druhu budovy. Samozřejmě je využit navržený způsob zohlednění historické hodnoty budovy.





## 2. Teoretická část

### 2.1 Základní pojmy

#### 2.1.1 Základní pojmy oceňování nemovitostí

Nejprve je nutné vysvětlit několik základní pojmů, které se týkají oceňování nemovitostí. Základním předpisem pro oceňování majetku je zákon č. 151/1997, Sb. Zákon o oceňování majetku. Dále pak vyhláška č. 199/20014 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.

#### Nemovitá věc

Tento pojem je používán od 1. ledna 2014, dle nového občanského zákoníku. Nahradil pojem nemovitost. Dle nového občanského zákoníku jsou nemovitostmi pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem<sup>[1]</sup>. Nový občanský zákoník přijal zásadu, že stavba je součástí pozemku, na kterém leží<sup>[2]</sup>. Výjimkami jsou stavby s odlišným majitelem, než je vlastník pozemku. Nemovité a movité věci jsou definovány v § 498. Tento paragraf definuje nemovité věci jako pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim<sup>[3]</sup>. Nový občanský zákoník je také definuje jako nemovitou věc i právo stavby a jednotky bytové i nebytové.

#### Pozemek a parcela

Tyto pojmy jsou definovány v katastrálním zákonu z roku 2013. Pozemek je definován jako část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí<sup>[4]</sup>. Parcela je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem<sup>[5]</sup>.

Pro účely oceňování nemovitostí se pozemky člení dle zákona na stavební, zemědělské, lesní, vodní plochy nebo jiné. Stavební se dále dělí na zastavěné, nezastavěné. Všechny tyto druhy jsou uvedeny v katastru nemovitostí.

#### Stavby

Pojem stavba je definován v novém stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., §2 odst. 3 jako všechna stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez ohledu na jejich stavebně technické provedení, použité stavební materiály či konstrukce nebo na účel využití a dobu trvání.



Dle zákona o oceňování majetku se pozemní stavby dělí na budovy, jednotky, venkovní úpravy, inženýrské a speciální pozemní, vodní nebo jiné. Dále se stavby člení na jednotlivé druhy podle účelu využití.

### **Součást a příslušenství**

Nový občanský zákoník definuje součást věci v § 505 jako cokoliv co k věci náleží a nemůže být odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Patří sem např. pozemek pro rostlinstvo, stavba nebo inženýrské sítě.

Příslušenství je definováno v § 510 občanského zákoníku, jako vedlejší věc, které patří vlastníku hlavní věci a jsou s hlavní věcí trvale užívány. U bytu jsou příslušenstvím vedlejší místnosti, které jsou určeny k používání s bytem, například koupelny, předsíně.

Pro určení výměr staveb se v oceňovací vyhlášce určují jednotlivé měřené prostory a plochy.

### **Zastavěná plocha**

Zastavěná plocha je plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny<sup>[6]</sup>.

Zastavěná plocha je plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží. Započítává se i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, např. schodiště<sup>[7]</sup>.

### **Podlaží**

Podlaží je část stavby, která má světlou výšku nejméně 1,70m a je oddělena dole lícem podlahy, nahoře také nebo stropní konstrukcí či střechou.

### **Podlahová a obytná plocha**

Podlahová plocha je vnitřní plocha místností a příslušenství. Do obytné plochy se započítává i polovina plochy místností, které nejsou vhodné k celoročnímu ubytování, tedy plocha provozních místností.

### **Obestavěný prostor**

Prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími plochami. Stanoví se jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebních částí – základy, spodní části, vrchní části, a zastřešení. Dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., přílohy č. 1 se obestavěný prostor základů neuvažuje.



## **Budova**

Budovou je nadzemní stavba včetně její podzemní části, která je prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory<sup>[8]</sup>.

## **Nebytový prostor**

Je definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení; nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu<sup>[9]</sup>.

## **Byt**

Soubor místností, případně jedna obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení. Jsou k tomuto účelu určeny rozhodnutím stavebního úřadu<sup>[10]</sup>.

## **Bytový dům**

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

## **Rodinný dům**

Stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše 3 samostatné byty. Omezení je také pro podlaží, maximálně 2 nadzemní podlaží, jedno podzemní a podkroví.

## **Cena a hodnota**

Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží či službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby<sup>[11]</sup>.

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, ap.) přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována<sup>[12]</sup>.



---

## Druhy cen

Cena zjištěná je cena podle cenového předpisu, tedy podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku<sup>[13]</sup>.

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení<sup>[14]</sup>.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení<sup>[15]</sup>.

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrné opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci<sup>[15]</sup>.

Cena obvyklá je cena, za kterou je možno danou nebo srovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit<sup>[16]</sup>.



## 2.1.2 Základní pojmy týkající se historických staveb

Na začátek je nutné si definovat historickou stavbu a památku, protože památkou nemusí být vždy jen historická stavba.

### Historická stavba

Jednoduše si definovat typickou historickou budovu úplně jednoduché není, zejména proto, že v čase neexistuje pevně ohraničená "historie". Většinou historickou budovu chápeme jako takovou, která byla postavena z materiálů a metodami, které se dnes již pro tento účel primárně nepoužívají. Této definici nejvíce odpovídají budovy postavené z kamene, pálených cihel nebo smíšeného zdiva, s vápennými omítkami. <sup>[17]</sup>

Jak je uvedeno výše, pojem historie není jasně definován z hlediska času. Pro zjednodušení do této kategorie můžeme tedy zařadit stavby, které jsou přibližně více než sto let staré, samozřejmě s přihlédnutím k materiálům a technologiím použitým při výstavbě.

### Památky

Památky jako nositelé duchovního odkazu minulosti představují v přítomném životě národů živé svědectví jejich staletých tradic. Lidstvo, které si každodenně uvědomuje jednotu všelidských hodnot, považuje památky za společné dědictví a prohlašuje se vůči budoucím generacím za solidárně zodpovědné za jejich zachování. Považuje za svou povinnost odevzdat jim je v plné bohatosti jejich původnosti. <sup>[18]</sup>

Pojem historické památky zahrnuje architektonické dílo, buď osamocené nebo sídlo městské či venkovské, které podává svědectví o svébytné civilizaci, příznačném vývoji nebo historické události. Vztahuje se nejen na velké výtvořky, ale i na díla skromná, která získala časem kulturní význam. <sup>[19]</sup>

### Nemovitá památka

Mezi nemovité památky patří pozemky, stavby a další cenná díla, která jsou se zemí spojená pevným základem. Mezi tyto památky patří hrady, zámky, kostely, kláštery a další církevní památky, městské domy a paláce, venkovská lidová architektura, technické a průmyslové stavby, divadla, muzea a další drobné stavby.

### Movité památka

Movité památky nejsou spojené se zemí pevným základem. Mezi tyto památky řadíme předměty, např. umělecká výtvarná díla malířská, sochařská, hudební památky, ale i technická díla, architektonické články ze zaniklých staveb, archeologické nálezy a podobně.



## **Památková péče**

Památková péče nebo také ochrana památek je cílená snaha společnosti o zachování vybraných částí movitého a nemovitého kulturního dědictví, především staveb. V širším významu se pak jedná o snahu o zachování veškerého světového dědictví, tj. kulturních i přírodních památek.<sup>[20]</sup>

Památková péče zachovává toto dědictví formou evidence a její uspořádání je stanoveno zákonem – zákon č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči. Nejvyšším orgánem vykonávajícím památkovou péči je Ministerstvo kultury, které zřizuje památkovou inspekci. Dalšími orgány jsou krajské úřady, obecní úřady s rozšířenou působností a odborná organizace státní památkové péče, Národní památkový ústav. Zákon O státní památkové péči má za úkol chránit kulturní památky jako nedílnou součást kulturního dědictví a nenahraditelnou součást bohatství státu. Zákon tedy vytváří podmínky pro zachování, zpřístupňování, obnovu a vhodné využívání památek.

## **Kulturní památka**

Dle zákona o státní památkové péči označuje Ministerstvo kultury za kulturní památku movitou nebo nemovitou věc nebo jejich soubor, který je významným dokladem historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projev tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro její hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické, nebo má přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.<sup>[21]</sup>

## **Národní kulturní památka**

Taková památka je nejvýznamnější součástí kulturního bohatství národa. Národní kulturní památky prohlašuje vláda nařízením a stanovuje podmínky ochrany.

## **Hodnota památky**

Zjištění hodnoty památky je velice náročný úkol, který vyžaduje individuální přístup ke každému subjektu. Jako první se tímto problémem zabýval historik umění Alois Riegl, který vytvořil systém hodnot pro památkovou péči. Ve své práci definoval svou teorii struktury hodnot památky, která se vytváří během celé její existence.



Hodnotu památky rozčlenil do pamětní a přítomností hodnoty, které jsou dále děleny takto:

Hodnota památky					
Pamětní hodnota			Přítomnostní hodnota		
Hodnota stáří	Historická hodnota	Záměrná hodnota	Užitná hodnota	Umělecká hodnota	
				Hodnota novosti	Relativní umělecká

Tabulka 1: Hodnota památky  
Zdroj: Vlastní tvorba

Hodnota stáří je určena stářím památky, péčí o ni a také vlivem této péče. Je logickým produktem historické hodnoty. Stářím je zde myšlena představa času, jež uplynul od vzniku díla. Památky by měly být renovovány tak, aby nám přiblížily původní stav beze změn původního slohu.

Historická hodnota se týká památek, které zaznamenávají historický vývoj a mají uměleckou hodnotu. Takové památky vypovídají o životě našich předků a budí zájem o určitou událost nebo dané historické období. Památky s historickou hodnotou představují stupeň vývoje určité tvůrčí oblasti, vypovídají o tehdejší mentalitě a pohledu člověka na svět.

Se záměrnou hodnotou se setkáváme u památek, které jsou postavené záměrně, tedy různé památníky, pomníky nebo pamětní místa. Tyto památky vznikají jako připomínka dané události.

Přítomnostní hodnota vychází z uspokojení potřeb člověka. Pokud uspokojuje smyslové potřeby, jedná se o užitnou hodnotu. V případě uspokojení duchovní potřeby hovoříme o umělecké hodnotě. Pokud má památka přítomnostní hodnotu může plnit funkci i v dnešní době a plnit potřeby současného člověka.

Užitná hodnota plní smyslové potřeby. Příklad pro tuto hodnotu je udržování staré budovy, která je stále využívána. Taková stavba musí být udržována tak, aby neohrožovala bezpečí člověka.

Umělecká hodnota plní duchovní potřeby. Památky mají uměleckou hodnotu tehdy, pokud odpovídají požadavkům soudobého uměleckého chtění člověka. Tato hodnota se dále dělí na relativní uměleckou a hodnotu novosti.



---

Hodnota novosti je protikladem hodnoty stáří, může být tedy udržena jen způsobem, který odporuje hodnotě stáří. U památek je v podstatě nedosažitelná celistvost barev nebo třeba formy, protože jako vše podléhá okolnostem, jako jsou přírodní vlivy, které mají degradační účinek.

Relativní umělecká hodnota oceňuje specifické pojetí díla a ne jen jeho svědectví o dalším stupni vývoje. Jelikož neexistuje žádný obecně platný umělecký zákon, podléhá neustálé změně současného vnímání. Tato hodnota tedy není objektivní a trvale platná. Příklad takové hodnoty je umělecké dílo, které se ve své současnosti shledalo s odporem a dnes je považováno za velmi cenné.





## 2.2 Podklady k ocenění nemovitosti

Než začneme se samotným oceněním, musíme prostudovat všechny potřebné podklady k danému objektu. Podklady, které jsou využity, uvede příslušný znalec v nálezkové části posudku.

Nejdůležitějšími podklady jsou:

- Výpis z katastru nemovitostí, ten by neměl být starší třech měsíců
- Kopie katastrální mapy, která odpovídá skutečnosti, a jsou v ní vyznačeny oceňované pozemky
- Výpis z pozemkové knihy
- Cenová mapa, pokud je v obci, kde se pozemek nachází, vypracována
- Dokumentace skutečného provedení stavby
- Stavebně právní dokumentace, např. stavební povolení, územní rozhodnutí, rozhodnutí o užívání stavby, dokumentace změn
- Nájemní smlouvy a výměry nájemného k prostorům v budově
- Pasport nemovitosti
- Daňové přiznání k dani z nemovitosti
- Smlouvy o správě nemovitosti a službách o údržbě
- Pojistné smlouvy týkající se nemovitosti
- Výsledky ohledání nemovitosti



## 2.2.1 Katastr nemovitostí

Počátky katastru nemovitostí můžeme vyhledat až do 14. století. V této době se objevují zemské desky, jimiž si šlechta nárokuje vlastnické právo na majetek. V 50. letech 17. století pak vznikla tzv. první berní rula, tedy první rustikální katastr, který byl v 80. letech téhož století nahrazen druhou berní rulou. Ta pozbyla platnosti s příchodem tereziánského katastru, který byl upraven císařem Josefem na Tereziánsko – josefský.

První český katastrální zákon byl přijat koncem roku 1927, jako zákon č. 177/1927 Sb., o pozemkovém katastru a jeho vedení. Tímto zákonem se původně daňový účel katastru začal měnit na právní a hospodářský. Katastr byl veřejný, obsahoval mapy, pro každý pozemek byl uveden vlastník, výměra, jakostní třída (ve škále 9 stupňů) a katastrální výtěžek. Všeobecná ohlašovací povinnost byla stanovena všem držitelům pozemků. Tento katastr byl udržován přesný do r. 1938.

Během 2. Světové války samozřejmě nebyla správa dostatečná a zejména po r. 1945 se začal významně rozcházet se skutečností a po roce 1956 se přestal udržovat vůbec. Po skončení 2. světové války nastaly poválečné konfiskace majetku a navazující přidělové řízení. Největší změny vlastnických práv k nemovitostem způsobila první pozemková reforma a vyhlášení druhé pozemkové reformy. Těmto rozsáhlým změnám podlehla třetina území státu. Katastrální zákon z roku 1927 byl zcela zrušen až v roce 1971 zákonem č. 46/1971 Sb., o geodézii a kartografii.

V roce 1951 nabytl účinnosti nový občanský zákoník, zavrhl po staletí osvědčenou zásadu římského práva superficies solo cedit a určil, že stavba není součástí pozemku. Tento nový občanský zákoník završil postupný úpadek katastru nemovitostí a v nově panujících politických poměrech bylo evidování soukromých práv k nemovitostem na okraji zájmů. Důležité bylo vědět, kdo půdu obhospodařuje, aby došlo k dodržení plánů zemědělské výroby. Kdo půdu vlastní, bylo vedlejší. V roce 1956 byla tedy založena Jednotná evidence půdy (JEP), jejíž podstatou bylo evidování užívání půdy bez ohledu na to, kdo půdu vlastní. Soukromá práva k nemovitostem nepodléhala v letech 1951-1964 žádné evidenci.

Ani občanský zákoník z roku 1964 katastr nemovitostí neupravil. Nově vzniklá evidence nemovitostí, která s tímto zákoníkem vznikla, měla evidovat především údaje o nemovitostech nutné pro plánování a řízení hospodářství, zejména zemědělské výroby. Soulad se skutečným stavem měla zajistit ohlašovací povinnost.



V roce 1993 vstoupila v platnost nová právní úprava. Byl zřízen nový katastr nemovitostí, který vycházel z prvorepublikové úpravy. Dnes platí zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí. Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který eviduje údaje o nemovitostech vymezené zákonem, soupis a popis věcí, geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem. Najdeme zde i typ a způsob ochrany nemovitostí, kde je specifikována i památková ochrana. Jelikož je to veřejný seznam, každý má právo nahlížet do katastru nemovitostí. Pro právní jednání jsou závazné údaje uvedené v katastru, zejména pak parcelní číslo, určení katastrálního území a geometrické určení nemovitosti.

### 2.2.2 Ohledání nemovitosti

Všechny podklady by měly být také konfrontovány se skutečností při prohlídce nemovitosti. Prohlídka je velice důležitá právě u historických staveb, kde se často setkáváme s různými přestavbami, úpravami a rekonstrukcemi, které nejsou nikde zaznamenány. Tyto úpravy proto musíme vyhodnotit, zda hodnotu objektu zvyšují či naopak snižují.

Při prohlídce je nejdůležitější vyhodnotit technický stav objektu. U historických staveb bývá stav horší. Je to samozřejmě díky jejich stáří a vlivu okolí, tak i díky technologiím výstavby, které v minulosti nebyly tak pokročilé jako dnes.

Nejčastějším technickým problémem historických staveb jsou chybějící izolace, které by bránily pronikání vlhkosti do konstrukce. Velkým problémem u historických staveb je jejich přetížení. To bývá nejčastěji způsobeno nekvalitně provedenými úpravami nebo změnou využití budovy. Dále může být problém nevhodné podloží pro stavbu nebo nekvalitní založení objektu, to může způsobovat vady nosných prvků. Dalším významným problémem pro takové stavby jsou biologičtí škůdci napadající dřevo, které je zde hojně využíváno, například pro stropní konstrukce, krovy.

Je nutné také zohlednit umístění nemovitostí, protože ji oceňujeme jako celek, tedy i s prostředím, ve kterém se nachází. I umístění má velký vliv na cenu nemovitosti. Historické stavby jsou většinou v centru města, což je pro kupce zajímavější lokalita než periferie. V posudku je tedy vhodné analyzovat lokalitu, kde se budova nachází.



## 2.3 Základní metody k určení tržní hodnoty nemovitosti

Pomocí oceňovacích metod můžeme určit tržní cenu nemovitosti nebo administrativní. Administrativní cena se určuje dle právní normy, což je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky. Tato cena je základem pro daňové účely.

Tržní hodnota nemovitosti není dána přesným návodem, jsou navrženy jen určité postupy, které cenu odhadnou po přizpůsobení konkrétním podmínkám. K určení tržní ceny známe tři základní postupy. Prvním je porovnávací metoda, která využívá porovnání oceňované nemovitosti s podobnou dostupnou na trhu. Nákladová metoda určuje cenu na základě vynaložených nákladů na nemovitost. Výnosová metoda přistupuje k ocenění podle očekávaných výnosů, které nám může nemovitost přinést.

### 2.3.1 Porovnávací metoda

Tato metoda vychází z tržního principu srovnání hodnoty nemovitosti, kterou oceňujeme, s cenami nemovitostí, které jsou obdobné a k dispozici na trhu. Cenu odvozujeme z ceny jiné funkčně podobné věci, jejíž cena byla sjednána při prodeji. Porovnávané nemovitosti by měly být volně prodávané a podobné z řady hledisek jako je druh věci, použité materiály, kvalita provedení, technický stav, opravitelnost, dostupnost použitých prvků nebo velikost, využitelnost či umístění.

Při využití této metody je nutné zohlednit odlišnosti porovnávaných nemovitostí a časový posun nabídek na trhu. Čím více je mezi porovnávanými subjekty odlišností, tím spolehlivost této metody klesá. Je proto třeba vybírat vzorky k porovnání pečlivě a brát v úvahu vlivy, které hodnotu ovlivňují. Cenu nemovitosti zásadně ovlivňuje prostředí, kde je umístěna. Proto je třeba porovnávat budovy s velmi podobnou polohou. Ovlivňovat cenu mohou samozřejmě i součásti nemovitostí, provedené úpravy nebo také dispoziční řešení, externí ekonomické vlivy a další.

Samotnou porovnávací metodu můžeme aplikovat několika způsoby. Metoda monokriteriální se provádí na základě jednoho srovnávacího prvku. Pokud porovnááme s využitím více kritérií, jedná se o metodu multikriteriální. Metoda přímého porovnání je založena na porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou. Můžeme také porovnávat se vzorovým objektem, kde jsou dány vlastnosti a cena, která je určena z databáze nemovitostí. Potom využíváme metodu nepřímého porovnání.



Aby byla cena stanovená porovnávací metodou objektivní, musí být dodrženy některé podmínky. Oceňovaná věc musí být srovnatelná s vybraným porovnávacím vzorkem, jejich ceny musí být aktuální a měly by mít stejné podmínky na trhu.

Aplikace porovnávací metody je rozdělena do 3 základních etap. Nejprve začneme vyhledáváním informací v přípravné fázi. V této fázi je důležitým zdrojem katastrální úřad, který eviduje vlastnická práva a kupní smlouvy, a stavební úřad, kde jsou k dispozici informace o stavbách a využití pozemků. V České republice existují také databáze, které shromažďují data o nemovitostech. Ty se dělí dle potřeby a dat, která sbírají databáze zaměřené na tržní ocenění a na potřeby státu. Mezi tyto databáze patří MOISES, který eviduje informace o skutečných obchodech a je udržován především odhadci. Databáze Českého statistického úřadu shromažďuje informace z finančních úřadů, na jejichž základě určuje jednotkové ceny pro různá území nebo vytváří koeficienty pro oceňovací předpisy. Dále pak cenové mapy pozemků, databáze nájmu a cen bytů nebo registr porovnávacích nemovitostí, který zpracovává realizované prodeje realitních makléřů.

V porovnávací fázi vybíráme vzorky, pro které zvolíme vhodný způsob a jednotku pro srovnání. Nejdůležitější je zvolit nemovitosti pro porovnání tak, aby byly porovnatelné ve velikosti a účelů (administrativa, továrna, bydlení atd.). Důležitá je i kvalita provedení a vybavení a využitelnost budovy. Zohledňujeme i umístění nemovitosti, velikost města a polohu v něm. Pro správné rozdělení parametrů pro porovnání bychom měli vybírat vzorky v horší i lepší kvalitě a souměrně. Nemovitost se nejčastěji porovná jako celek, můžeme také využít i ceny za  $1\text{m}^2$  plochy (zastavěné, podlahové, užitné atd.) nebo  $1\text{m}^3$  obestavěného prostoru. Můžeme také využít specifické jednotky pro dané objekty. U garáží například cenu za 1 parkovací stání nebo u divadel cenu za 1 místo k sezení.

Po nalezení odlišností mezi vzorky a danou nemovitostí začneme s porovnávací analýzou. Odlišnosti jsou potřeba zohlednit v ceně pomocí koeficientů, srážek nebo naopak přírážek a procentuálních odpočtů či přípočtů. Koeficienty vyjadřují vliv jedné vlastnosti oceňované nemovitosti na rozdíl ceny oproti porovnávané nemovitosti. Index odlišnosti pak vyjadřuje vliv více vlastností. Tyto úpravy cen se řídí logickými pravidly. Pokud je oceňovaná nemovitost horší než porovnávací vzorek, je její porovnávací hodnota nižší než cena vzorku. Je-li naopak lepší, její hodnota je vyšší a pro stejné vzorky platí stejná hodnota.



Pro porovnání využíváme odlišné vlastnosti nemovitostí jako je jejich poloha, technický stav nebo způsob využití. Polohu nemovitosti určujeme z hlediska širších geologických vztahů i místně v dané lokalitě. Hodnotíme polohu obce, její velikost a význam. Pro tyto rozdíly využíváme cenové mapy měst. Pokud nejsou vytvořené, můžeme využít koeficientu prodejnosti, který je dán oceňovací vyhláškou. Blíže pak určíme polohu v obci, dopravní infrastrukturu, orientaci nemovitosti a další důležité vlivy. Tu ohodnotíme principem gradace, tedy dále od centra jsou ceny nižší. Mezi ostatní vlivy můžeme řadit sousedství, zda jsou zde lidé konfliktní nebo ne, dále například provoz v okolí a přírodní hrozby.

Technický stav budovy je určen kvalitou provedení, stářím a velikostí, která je jednoduše měřitelná. Odlišnosti tak můžeme vyjádřit výměrou pozemku, zastavěnou plochou, užitnou plochou nebo obestavěným prostorem. Rozdíly v technické kvalitě závisí především na druhu konstrukce, stavebních materiálech, dispozičním řešení, vybavení a příslušenství (například přípojky). Dle využití nemovitosti a požadavků na komfort má vliv i vzhled nemovitosti. Při hodnocení technického stavu se zaměřujeme na prvky dlouhodobé životnosti. Významný je i rozdíl ve stáří staveb, který by neměl překročit 10 let.

Zohledňují se i vlastnická práva, která mohou ovlivňovat výši nájemného nebo omezovat věcnými břemeny. Památková ochrana může být také omezením vlastnických práv. Dále bereme v úvahu obchodní podmínky, za kterých se nemovitost prodává. Nabídková cena je obvykle vyšší než cena realizovaná, je to přání pouze prodávajícího, který může být ovlivněn citovým vztahem k věci. Zohlednit musíme i finanční (například zálohy) a tržní podmínky (například změna úrokových sazeb, zákonů, inflace).

Při porovnání je důležitým podkladem i realitní inzerce. Ceny nemovitostí, které jsou zde uvedené, jsou požadované majiteli a jsou tedy vyšší, než reálné. Víme tedy, že cena odhadované nemovitosti nesmí překročit cenu stejné nemovitosti inzerované k prodeji.

Závěrečná fáze zahrnuje vyhodnocení dílčích výsledků analýzy a určení hodnoty pomocí porovnávací metody. Tu můžeme zvolit jako interval mezi dílčími hodnotami, střední hodnotou těchto výsledků nebo zvolit cenu vzorku, která se nejvíce přibližuje porovnávané nemovitosti.



### 2.3.2 Výnosová metoda

Hodnota nemovitosti určená výnosovou metodou je určena na základě prospěchu, který máme z vlastnictví nemovitosti jako součet očekávaných výnosů kapitalizovaných na současnou hodnotu, která se mění dle situace na trhu. Principem metody je zjištění částky, kterou bychom měli do nemovitosti investovat, aby se výnosy z ní vyrovnaly nájemnému. Zohledňujeme i změny, které souvisí s technickým stavem, změny funkční nebo i právní změny. V případě použití výnosové metody musíme vzít v úvahu i vliv nabídky a poptávky, který ovlivňuje odhad výnosů z nemovitosti.

#### Výnosy z nemovitostí

Pro zjištění výnosové hodnoty nemovitosti používáme výnos, který je rozdílem mezi příjmy z nemovitosti a výdaji spojenými s jejím vlastnictvím a provozem. Nejprve určujeme potenciální hrubý výnos (PHV). To je celkový výnos, který přepokládá úplné využití nemovitosti bez odpočtů. Obvykle je určen za 1 rok. Je to tedy částka, kterou hradí nájemce pronajímateli. Při výpočtu výnosu musíme rozlišovat pojmy tržní a smluvní nájemné. Je také potřeba analyzovat podmínky nájemních smluv a vyhodnotit vlivy změn nájmu. Poté je možno určit způsob kapitalizace nebo diskontování budoucích výnosů.

Pojmy nájem a nájemné definuje občanský zákoník. Je to částka, kterou nájemce hradí vlastníkovu věci za přenechání práva užívání věci. Základním dokladem pro platbu nájemného je nájemní smlouva. Tou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci určitou věc k užívání a nájemce se zavazuje platit nájemné. Nájemní smlouva zavazuje vlastníka věci přenechat věc, tak aby bylo možné ji nerušeně užívat ke sjednanému účelu po dobu trvání nájmu. Po tuto dobu pronajímatel také musí udržovat věc tak, aby mohla k účelu užívání sloužit, pokud se k tomu nezavázal nájemce. Nájemné se platí zpětně za měsíc a v ujednané výši. Po skončení nájmu odevzdá nájemce věc ve stavu, ve kterém ji převzal s výjimkou běžného opotřebení.

Tržní nájemné je takové, kterého je dosahováno na trhu při působení nabídky a poptávky. Tuto hodnotu využijeme, pokud oceňujeme plochy, které jsou volně k pronájmu. Výšku nájemného ovlivňuje poloha nemovitosti, kvalita a velikost prostor, jejich využitelnost a použitá technologie. Jako další faktory zde působí i služby, které pronajímatel nabízí a samozřejmě stav nabídky a poptávky. Smluvní nájemné vychází z nájemní smlouvy. Při výpočtu jej využijeme, pokud změna vlastníka nemovitosti neumožňuje změnit výši nájmu.



Pokud potenciální hrubý výnos snížíme o předpokládaný výpadek nájemného, dostaneme efektivní hrubý výnos (EHV). Výpadek nájemného způsobuje nejčastěji neobsazenost prostor nebo výměna nájemníků. Riziko výpadku zohledníme srážkou z hrubého potenciálního výnosu nejčastěji na základě zkušeností z minulosti nebo délky nájemních smluv.

Čistý provozní výnos získáme odečtením provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu. Je to tedy čistý výnos, který od nemovitosti očekáváme. Provozní náklady jsou takové, které jsou nutné k provozu nemovitosti. Můžeme je dále členit na fixní, variabilní a obnovovací. Fixní náklady jsou konstantní bez ohledu na výnos z nemovitosti a jsou hrazeny vlastníkem nemovitosti. Patří mezi ně daň z nemovitosti, amortizace nebo pojištění (zejména proti živelným pohromám a odpovědnosti vlastníka za škody).

Daň z nemovitosti je částka hrazená vlastníkem nemovitosti státu. Podléhají jí všechny nemovitosti vedené v katastru kromě lesních pozemků, vodních ploch (pokud se nejedná o rybníky k průmyslovému chovu ryb), pozemků určených pro obranu, zastavěných ploch pozemků a pozemků, které jsou ve spoluvlastnictvích užívané společně všemi jednotkami. Amortizace je odpis, který ukládáme a který přináší úroky, aby po dožití nemovitosti zabezpečil její znovuoobnovení.

Variabilní náklady jsou proměnné, závisí na intenzitě využívání. Příkladem jsou dodávky elektřiny, vody a dalších medií i do společných prostor. Dále pak náklady na likvidaci odpadů nebo na údržbu. Náklady na dodávky medií mohou být také součástí nájemného, potom nejsou mezi provozní náklady započítávány. Obnovovací náklady jsou náklady spojené s údržbou nemovitosti, především s výměnou prvků, které mají kratší životnost, např. okna, omítky aj. Pokud je nemovitost zadlužena, musíme odečíst i splátky úvěru.

Čistý provozní výnos pak převádíme na současnou hodnotu. To můžeme provádět dvěma způsoby, kapitalizováním nebo diskontováním. Pokud máme k dispozici pouze jeden výnos, využijeme kapitalizační míru. Diskontujeme, máme-li řadu jednotlivých budoucích výnosů, které je třeba nejdříve odúročit a poté sečíst.





## Kapitalizační míra

Kapitalizační míra je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty. Můžeme ji určit porovnáním z realizovaných prodejů jako průměr. Pro objekty, které jsou dobře srovnatelné, využijeme vzorec

$$i_r = \frac{1}{n} * \sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} \quad (1)$$

kde  $COB$  zde udává reálnou prodejní cenu,  $z$  je reálný čistý roční výnos a  $n$  počet objektů. Pokud objekty nejsou srovnatelné, využijeme vážený průměr s váhou přidanou na výnos z objektu

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n \frac{z_j}{COB_j} * v_j}{\sum_{j=1}^n v_j} \quad (2)$$

kde  $v$  je váha, kterou objektu přikládáme. Kdyby byly prodeje realizovány za stejných podmínek, je možno váhu využít na prodejní cenu a tím se vzorec zjednoduší

$$i_r = \frac{\sum_{j=1}^n z_j}{\sum_{j=1}^n COB_j} \quad (3)$$

Z výpočtů dle vzorce určíme kalkulovanou míru kapitalizace. Tento pojem je využíván i pro výpočet z úrokových sazeb daných bankami.

Kapitalizační míru je také možné určit dle cenového předpisu, který v příloze oceňovací vyhlášky sleduje vývoj úrokových měr a míru inflace. Míra kapitalizace dle oceňovací vyhlášky se určuje dle typu objektu a jeho účelu.

## Diskontování výnosů

Základním vzorcem pro diskontování neboli odúročení je

$$VH = \frac{V_n}{(1 + i_d)^n} \quad (4)$$

kde  $VH$  je výnosová hodnota,  $V_n$  daný výnos,  $i_d$  je diskontní míra a  $n$  délka trvání výplaty nájmu. Tento vztah vychází ze vzorce pro budoucí hodnotu:  $K_n = K_0 * q^n$ , kde  $K_0$  je výše původní investice, kterou je třeba uložit na  $n$  roků, abychom dosáhli částky  $K_n$  a  $q$  je úročitel.



Abychom získali výnosovou hodnotu, musíme takto diskontovat výnosy z jednotlivých let, které sečteme. Pokud tedy věc ponese výnos pouze jeden rok, počítáme vztah jednou, výnos 2 roky bude součet 2 zlomků atd.

Pokud očekáváme konstantní výnosy, využijeme vzorec

$$VH = V * \frac{(1 + i_d)^n - 1}{(1 + i_d)^n * i_d} \quad (5)$$

Za předpokladu výnosu po neomezenou dobu, můžeme využít tzv. věčnou rentu. Pro tento případ platí vztah

$$VH = \frac{V}{i_d} \quad (6)$$

V případě, že výnosy nastávají až po uplynutí určité doby, využijeme tento vzorec

$$VH = \frac{V}{i_d} * \frac{1}{(1 + i)^k} \quad (7)$$

kde  $k$  je doba odložení renty.

### **Kapitalizování výnosů**

Kapitalizovat výnos lze několika způsoby. Správná volba závisí na několika faktorech. Měli bychom si určit, po jakou dobu budou výnosy dosahovány, po určitou nebo neomezeně dlouho. Dalším faktorem je výše výnosů, zda budou proměnlivé nebo konstantní. Důležitým prvkem je doba, po kterou jsou výnosy jisté a zda bude mít věc na konci užívání další užitek.

Při využití přímého kapitalizování odhadujeme hodnotu nemovitosti na základě ročního výnosu, který jsme určili. Výpočet je založen na předpokladu rovnováhy mezi ročním výnosem a výnosovou hodnotou. Lze ji tedy zjistit násobením ročního výnosu koeficientem, který tento poměr vyjadřuje. Jeho výše vychází ze srovnání dosahovaných výnosů a prodejních cen podobných nemovitostí. Tento výpočet je spíše orientační.



Výnosové kapitalizování zohledňuje výhled budoucích výnosů po určitý časový úsek a k očekávaným změnám na konci tohoto období. Pokud předpokládáme, že nemovitost můžeme kdykoliv prodat bez ztráty hodnoty i když bude výnos přerušen, využijeme výpočet pomocí tzv. věčné renty. Pro tu platí vztah

$$VH = \frac{V}{i_v} \quad (8)$$

kde  $i_v$  je míra kapitalizace. Za předpokladu, že daná věc ztratí za zvolený časový úsek svou hodnotu, použijeme vzorec

$$VH = \frac{V}{i_v + \frac{1}{n}} \quad (9)$$

Pokud svou hodnotu ztratí jen částečně, počítáme dle vztahu

$$VH = \frac{V}{i_v - \left(-\Delta H \cdot \frac{1}{n}\right)} \quad (10)$$

kde  $\Delta H$  je změna hodnoty věci. Naopak, když se hodnota navýší, pak

$$VH = \frac{V}{i_v - \left(+\Delta H \cdot \frac{1}{n}\right)} \quad (11)$$

Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. [22]



### 2.3.3 Nákladová metoda

Pokud k oceňování budeme přistupovat na základě nákladů na nemovitost, získáme věcnou hodnotu. Ta odpovídá nákladům, které bychom museli investovat do nemovitosti na její znovuvybudování, je to tedy její hodnota snížená o opotřebení a tržní vlivy.

#### Reprodukční náklady

Jako první je třeba určit výchozí hodnotu stavby. Tu je možno stanovit jako stavebně technickou hodnotu propočtem ceny, metodou agregovaných položek, položkovým rozpočtem nebo individuální cenovou kalkulací. Je možné využít i oceňovací vyhlášku, kde je dán přesný postup. Bodovací metodika využívá skládání cen jednotlivých podlaží. Výchozí hodnotu můžeme zjistit také na základě ceny za 1m<sup>2</sup> obytné plochy.

Pokud známe cenu objektu, ale není určena k datu ocenění, využijeme cenových indexů. Ty zohledňují změny cen stavebních produkcí a umožňují nám tedy přepočítat cenu z jednoho období do jiného. Můžeme také využít cenových podílů, které procentuálně vyjadřují, kolik z celkové ceny stavby zaujímá určitý prvek. Tyto podíly jsou stanoveny i v oceňovací vyhlášce a rozděleny dle typu budovy.

Pro zjištění nákladů lze využít metodu propočtu, která je jednoduchá, ale není tak přesná jako rozpočet. Abychom stanovili náklady pomocí propočtu, je třeba nejdříve vypočítat obestavěný prostor a určit typ objektu. Výpočet obestavěného prostoru se provádí dle normy ČSN EN 73 40 55 nebo oceňovacího předpisu. Náklady je možno stanovit několika způsoby. Globální způsob využívá rozpočtové ukazatele stavebních objektů nebo průměrné orientační ceny. Ty jsou většinou stanoveny na 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Pro výběr ukazatele je důležitý právě typ objektu a jeho konstrukčně materiálová charakteristika.

Propočet se skládá z celkových nákladů na pořízení stavby, je tedy rozčleněn do několika hlav, které představují ucelené skupiny nákladů:

- Projektové a průzkumné práce
- Provozní soubory
- Stavební objekty
- Stroje a zařízení
- Umělecká díla
- Vedlejší náklady
- Ostatní náklady



- Rezerva
- Jiné investice
- Náklady z investičních prostředků
- Náklady z neinvestičních prostředků

Projektové a průzkumné práce zahrnují například autorský dozor nebo geologické a geodetické práce. Jejich výše se stanoví buď jako procentuální část nákladů na objekt, který se přičte k celkové ceně nebo pomocí Výkonového a honorářového řádu.

Další hlavou jsou provozní soubory, mezi které můžeme zařadit technologické linky nebo výtahy. Náklady na provozní soubory se stanovují individuální kalkulací. Nejdůležitější je část, která zahrnuje náklady na všechny stavební objekty. Z té lze určit přičtení procentuálního podílu i většinu ostatních nákladů. Další část zahrnuje stroje a zařízení, které nejsou pevně zabudovány. Tyto náklady musí být kalkulovány dle skutečnosti.

Součástí propočtu jsou i vedlejší náklady na stavbu, které doplňují náklady na stavbu samotnou. Patří sem například zařízení staveniště, provozní a územní vlivy nebo doprava materiálů a dělníků. Obvykle se stanovují jako procentuální část z nákladů na stavbu. V propočtu jsou vyčíslena i umělecká díla, která jsou v budově umístěna. Jejich cena se však vyčísľuje individuálně. Hlava ostatních nákladů zahrnuje výdaje, které nesouvisí se stavební činností.

Důležité je zahrnout rezervu, která ošetřuje rizika spojená s nepředvídatelnými vlivy nebo získáním pozemku. Tyto náklady se stanovují procentem z celkových nákladů na stavbu a liší se hlavně u druhu staveb. U novostaveb jsou daleko nižší než například u rekonstrukcí. Součástí propočtu jsou i náklady z investičních a neinvestičních prostředků. Investiční zahrnují náklady, které nebyly dopředu známy, například objevení architektonického naleziště při výkopech. Neinvestiční náklady jsou záležitostí investora. Zahrnují například různé poplatky, úroky nebo kompletační činnosti.

Můžeme také využít agregované ceny jednotlivých funkčních dílů a konstrukčních částí, které se rozdělí do jednotlivých ucelených konstrukcí a ty pak sečteme. To je stavebnicový způsob. Využívá se v případě, že nemáme k dispozici projektovou dokumentaci, ale známe druhy využitých materiálů a stavební konstrukci.



Jedním z nejpřesnějších způsobů je podrobný položkový rozpočet, kde využijeme směrné jednotkové ceny stavebních prací. Pro potřeby tržního ocenění je tento způsob zbytečně přesný a pracný. Ceny získáme například z vlastní databáze, softwaru pro oceňování, z databáze jednotkových a agregovaných cen (vydává např. ÚRS Praha, RTS Brno aj.) nebo porovnáním.

Individuální cenová kalkulace je nejpodrobnější a nejpřesnější, její vypracování tedy vyžaduje vysokou pracnost a pro účely odhadu je tedy tento způsob stejně jako položkový rozpočet zbytečně přesný. Je založená na výpočtu výměr jednotlivých stavebních prací, které se vynásobí jednotkou cenou danou katalogem cen. Tuto metodu můžeme využít, pokud detailně známe provedení stavby nebo máme velice podrobnou dokumentaci, kde jsou uvedeny všechny použité prvky.

Reprodukční cenu lze také zjistit na základě obytné plochy. Tato metoda byla využívána ve starších vyhláškách. Vychází z určení obytné plochy, pro kterou je stanovena jednotková cena bez ohledu na skutečnou velikost nemovitosti. Tato cena je určená kvalitativní třídou stavby. Ta hodnotila především její vybavení.

### **Životnost staveb**

Výše uvedenými způsoby získáme cenu nemovitosti v původním stavu. Tu je třeba upravit na současný stav, to znamená zohlednit opotřebení. Nejdříve tedy stanovíme životnost stavby, ze které vyjdeme při výpočtu opotřebení. Životnost je pro účely oceňování doba, která je určena vznikem stavby až do jejího zchátrání za předpokladu běžné údržby.

Konec životnosti může být určen i mezním stavem, kdy už nemovitost neplní účel, za kterým vznikla. Správné určení životnosti má významný podíl na určení ceny nemovitosti, protože ovlivňuje zjištění správné míry opotřebení.

Životnost rozlišujeme na předpokládanou (technickou), která se počítá od vzniku stavby do úplného zchátrání za předpokladu běžné údržby. Ekonomická životnost stavby končí, pokud stavba už nepřináší žádné výnosy, dále se nevyužívá. Morální životnost počítáme do okamžiku zastarání stavby, tedy dokud nám nepřestane vyhovovat její vybavení, styl nebo dispoziční řešení. Právní životnost je jasně určena. Počátek období je dán kolaudačním souhlasem a konec rozhodnutím o odstranění stavby.



Životnost můžeme také určit pomocí tabulek, které jsou uváděny v literatuře nebo předpisu. Pokud oceňujeme starší stavbu, je však nutné zohlednit dobu dalšího trvání a k tabulkové hodnotě ji přičíst. Doba dalšího trvání neboli zbytková životnost je doba, kterou určujeme od okamžiku ocenění do zchátrání stavby.

Předpokládaná životnost staveb se liší dle autora. Je však vždy udána dle použitých konstrukčních prvků a účelu stavby. Takové rozdělení využívá i cenový předpis, kterým můžeme základní životnost také určit. U přestárlých staveb je však nutné tuto hodnotu upravit o dobu dalšího trvání staveb. Přestárlá stavba je taková nemovitost, jejíž tabulková životnost se blíží konci nebo ji již dokonce překročila. Proto musíme nejdříve určit předpokládanou životnost, ke které přičteme dobu dalšího trvání stavby.

Dobu dalšího trvání stavby můžeme určit Smejkalovou bodovací metodou, což je mechanický výpočet, který byl uveden vyhláškou č. 128/1984 Sb. Zde se podle tabulky hodnot pro zjištění doby dalšího trvání stavby udělí body prvkům dlouhodobé životnosti, mezi které řadíme základy, svislé nosné konstrukce, stropy, krovy a schodiště. Na základě jejich technického stavu se zhodnotí údržba budovy a technický stav ostatních konstrukcí jako jsou okna, dveře nebo podlahy.

Pro hodnocení technického stavu je vypracována pomocná tabulka stejně jako pro údržbu. Pomocí těchto tabulek obodujeme nemovitost. Doba dalšího trvání pak určíme pomocí vzorce

$$T = \frac{S * K}{100} \quad (12)$$

kde  $T$  doba dalšího trvání,  $S$  je stáří stavby a  $K$  bodová hodnota, kterou jsme pro stavbu určili pomocí Smejkalovi metody. Výslednou hodnotu pak sečteme se stářím stavby a tím získáme celkovou životnost. Výhoda této metody spočívá hlavně v jednoduchosti. Je také snadno vizuálně ověřitelná a je v souladu s cenovým předpisem. Pokud oceňujeme stavbu, která je starší než sto let, nemusíme zjišťovat její stáří. U metody je zpochybňováno, že hodnota doby dalšího trvání stavby je příliš vysoká.

Další metodou pro zjištění životnosti stavby je kubická metoda. Při využití této metody nejprve určíme základní životnost dle tabulky a zohledňuje konstrukce. Předpokládá však průběh, kdy v první polovině životnosti bude její přírůstek blízký nule a ve druhé polovině vzrůstající.



Pro určení doby dalšího trvání stavby pak při prohlídce posuzujeme prvky dlouhodobé životnosti, u kterých procentuálně ohodnotíme jejich technický stav a určíme cenové zastoupení jednotlivých prvků na jejich součtu v procentech. Vynásobením těchto hodnot získáme stav prvků dlouhodobé životnosti v procentech ke dni ocenění. Z toho tedy můžeme určit, že čím lepší je stav prvků dlouhodobé životnosti, tím je vyšší doba dalšího trvání stavby, kterou určíme dle tabulky na základě základní životnosti a stáří stavby. Pokud známe tyto hodnoty, upravenou dobu dalšího trvání stavby můžeme určit dle vztahu

$$T = \frac{TT * Q}{100} \quad (13)$$

kde  $T$  je upravená doba dalšího trvání,  $TT$  je základní doba dalšího trvání určená tabulkou a  $Q$  je stav prvků dlouhodobé životnosti. Životnost pak získáme sečtením stáří stavby a upravené doby dalšího trvání.

### Opotřebení staveb

Opotřebení vyjadřuje znehodnocení stavby, které je důsledkem používání. Je udáváno v procentech a způsobuje pokles ceny nemovitosti. Opotřebení odhadujeme několika způsoby, globálním, analytickým nebo nákladovým.

Při využití globálního způsobu vycházíme z celkové životnosti stavby za předpokladu lineárního stárnutí po celou dobu užívání. Metody globálního výpočtu jsou založeny na předpokladu, že stavba stárne jako celek, tedy všechny části se opotřebují stejně a v daný okamžik je jejich opotřebení stejné. Výsledná hodnota je tedy průměrem opotřebení jednotlivých konstrukcí. Funkce opotřebení je v tomto případě přímka, lomená nebo spojitá křivka.

Základní lineární metoda tedy předpokládá, že opotřebení roste úměrně se stářím stavby, je to tedy 0% u novostavby a 100% u zchátralé stavby. Lineární průběh poté můžeme kombinovat s jinými křivkami, např. logaritmickou, kubickou atd. Opotřebení tedy určíme jako procentuální podíl stáří stavby na její předpokládané životnosti. V oceňovací vyhlášce je pro různé typy stanovena maximální hranice opotřebení.

Roční znehodnocení nemovitosti stanovíme lineární metodou jako

$$Pr = \frac{100}{Z} = \frac{100}{S + T} \quad (14)$$





kde  $Pr$  je roční procento znehodnocení, které má u lineární metody každý rok stejnou hodnotu.  $Z$  je celková předpokládaná životnost stavby, kterou můžeme také určit jako součet stáří  $S$  a zbývajících životností  $T$ , která se při dobrém stavu prvků dlouhodobé životnosti může prodloužit na dobu dalšího trvání. Celkové opotřebení je pak určeno vztahem

$$A_i = S * Pr = 100 * \frac{S}{S + T} \quad (15)$$

Lineární metoda je jednoduchá, ale nevypovídá o reálném průběhu stárnutí nemovitosti.

Další globální metodou je Kusýnova, která předpokládá, že opotřebení je vyšší v pozdějších letech trvání stavby. V první osmině životnosti tedy opotřebení vynechává a poté probíhá lineárně. Tato metoda byla rozvinuta Kusýn – Röttingerovou metodou. Ta počítá v první desetinu životnosti opotřebení poloviční oproti lineárnímu. Poté dopočte zbytek do 100%, což přináší vyšší roční opotřebení než u lineární metody.

Rossova metoda rozděluje životnost stavby na pět období, kterým je určeno vlastní opotřebení. Na počátku je předpokládáno nižší opotřebení a pak se postupně zvyšuje. Celková životnost je rozdělena do pěti stejných období po 20% životnosti. Během prvního období se předpokládá opotřebení 12%, během druhého vzroste o 12%, na konci období tedy celkově 28%. Během třetího období vzroste opotřebení o 20% (na konci období 48%), čtvrtého o 24% (na konci 72%) a během pátého o 28%, na konci tedy 100%.

Kvadratická metoda vychází z kvadratické funkce, předpokládá tedy malé opotřebení v počátku a na konci životnosti výrazně stoupá. Matematicky je vyjádřena jako

$$A_k = 100 * \frac{S^2}{Z^2} \quad (16)$$

Průměrem mezi kvadratickou a lineární metodou je metoda semikvadratická, která se řídí vztahem

$$A_s = 50 * \left( \frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} \right) \quad (17)$$

Tato metoda je spojitá a výpočtem jednoduchá, průběhem se blíží Rossově metodě.

Analytický způsob je založen na výpočtu váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí. Opotřebení jednotlivých prvků je určeno lineární metodou. Nejprve tedy určíme



opotřebením jednotlivých komponent, kterým přiřadíme procentuální podíly s ohledem na jejich cenu, a poté se sečtou. Podíly můžeme přiřazovat i na základě životnosti samotných prvků.

Při výpočtu opotřebením analytickým způsobem můžeme postupovat dle oceňovací vyhlášky, kde je postup uveden v příloze č. 21. Vycházíme z prvků, které jsou uvedeny v tabulkách č. 1 až č. 6 přílohy č. 15. Opotřebením jednotlivých konstrukcí a vybavení určíme jako poměr stáří prvku  $B_i$  k jeho životnosti  $C_i$  a přiřadíme jim cenové podíly  $A_i$ . Pokud nám stáří jednotlivých prvků není známé, můžeme podíl stáří a životnosti odhadnout. Celkové opotřebením se pak určí jako součet opotřebením jednotlivých komponent.

$$A = \sum_{i=1}^n \frac{B_i}{C_i} * 100A_i \quad (18)$$

Nákladový způsob vychází z výpočtu nákladů, které jsou potřebné na uvedení stavby do původního stavu, tedy na odstranění vad.

### Věcná hodnota

Po snížení nákladů na stavbu o opotřebením získáme reprodukční cenu. Ta vypovídá o konstrukční a technické stránce daného objektu. Je třeba zohlednit také jeho funkčnost a užitek. Funkční nedostatky nemovitosti jsou dány dispozicí objektu, použitými materiály a celkovou konstrukcí. Tyto nedostatky mohou souviset s vyššími náklady na provoz, zejména vytápění. Ekonomické nedostatky vyjadřují poměr mezi skutečnými cenami nemovitosti a hodnotě určené nákladovou metodou. Reálné ceny nemovitostí a tím i tento poměr se liší hlavně díky umístění objektu.

Po odečtením opotřebením a všech nedostatků od výchozí hodnoty stavby získáme cenu určenou nákladovým způsobem, tedy věcnou hodnotu.

Při oceňování nákladovým způsobem nesmíme zapomenout ocenit také pozemek, který je součástí nemovitosti. Pro účely tržního ocenění můžeme využít cenové mapy. To jsou grafické plány, ve kterých najdeme jednotkovou cenu pozemků v dané lokalitě. Obce jsou v cenové mapě obvykle rozděleny do charakterových zón (průmyslová, obydlenná, atd.). Ceny jsou tvořeny na základě údajů o realizovaných obchodech s pozemky. Jednotková cena zjištěná z cenové mapy se vynásobí výměrou pozemku, která je uvedena v katastru nemovitostí. Tím získáme cenu pozemku, kterou přičteme k věcné hodnotě nemovitosti samotné. Pokud vybraná obec nemá vypracovány cenové mapy, můžeme využít inzerce nebo údajů o reálných obchodech s pozemky a jednotkovou cenu odvodit.



### 2.3.4 Výběr metody

Při výběru oceňovací metody musíme brát v potaz, jaký druh nemovitosti oceňujeme. Pro každou nemovitost je vhodný jiný způsob určení ceny a proto musíme dobře zvážit výběr metody a brát v úvahu všechny okolnosti s nemovitostí spojené.

Pro některé typy nemovitostí je metoda ocenění jasná ihned vzhledem k jejich využití. U bytových jednotek je nejvhodnější použít metodu porovnávací, u rodinných domů nákladovou a u budov s prostory k pronájmu využijeme metodu výnosovou.

Tržní cenu nemovitosti můžeme určit jedním z těchto způsobů nebo kombinací metod s přiřazením vah jednotlivým metodám dle vhodnosti použití pro daný objekt. U velmi specifických budov je možnost cenu určit jako interval.

Tržní cena také vždy odráží aktuální situaci na trhu. Nelze jen slepě postupovat dle postupů. Musíme zohlednit celkový stav nemovitosti, její polohu, možnosti jejího využití a všechny okolnosti prodeje. To vše ovlivňuje prodejní cenu.



## 2.4 Základní metody k určení administrativní ceny nemovitosti

Administrativní cena je taková cena, kterou určíme na základě zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb. Cena, určená tímto způsobem, se využívá zejména při stanovení základu daně (darovací, z převodu nemovitosti), pro potřeby dědických řízení nebo při vyvlastňování nemovitostí.

Prováděcí vyhláška zákona stanovuje opět 3 oceňovací metody, nákladovou, porovnávací a kombinaci nákladového a výnosového způsobu. Každá metoda má určené druhy nemovitostí, pro které se při ocenění využívá. Postup u všech metod je přesně dán zákonem a prováděcí vyhláškou. Výsledná administrativní cena musí být jednoznačná a nezpochybnitelná, proto je nutné postup striktně dodržovat omezit vlastní názor.

### 2.4.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob ocenění je definován ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., která zohledňuje vývoje cen stavebních prací a vliv trhu pravidelnou aktualizací. V oceňovací vyhlášce je využito pojmu cena zjištěná nákladovým způsobem namísto pojmu reprodukční cena. Tento způsob určení ceny je určen pro ocenění především budov a hal, rodinných domů, rekreačních objektů nebo garáží. Můžeme jej využít i při stanovení ceny inženýrských staveb, speciálních pozemních staveb, vedlejších staveb, venkovních úprav nebo studen.

Cena stavby se určí dle vzorce

$$CS = CS_N \times pp \quad (19)$$

kde  $CS$  vyjadřuje cenu stavby v Kč,  $CS_N$  cenu stavby určenou nákladovým způsobem a  $pp$  je koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu, který upravuje náklady na stavbu na odhad ceny, která je v daném místě a čase obvyklá. Nahrazuje koeficient prodejnosti, který byl dán starší vyhláškou. Tento koeficient určíme dle vztahu

$$pp = I_T \times I_P \quad (20)$$

kde  $I_T$  je index trhu a  $I_P$  index polohy.



Cena určená nákladovým způsobem je vypočítána jako součin obestavěného prostoru, základní ceny za 1 m<sup>3</sup> a opotřebením stavby. Pro výpočet ceny stavby nákladovým způsobem  $CS_N$  je ve vyhlášce uveden vzorec:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (21)$$

$ZCU$  je zde základní cena upravená, která specifikuje druh a účel využití stavby,  $P_{mj}$  je počet měrných jednotek stavby – v našem případě počet m<sup>3</sup> obestavěného prostoru a  $o$  je opotřebením stavby dané v procentech.

Obestavěný prostor je počítán dle přílohy č. 1 prováděcí vyhlášky. Tedy dle normy ČSN EN 73 40 55, ale neuvažuje se obestavěný prostor základů. Základní cena upravená pro budovy a haly je určena jako základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, která je určena v příloze č. 8 pro budovy a č. 9 pro haly, které jsou součástí vyhlášky a upravená koeficienty. Vzorec je dán ve vyhlášce jako

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (22)$$

kde  $ZC$  je základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru budovy dle přílohy č. 8 a 9 vyhlášky,  $K_1$  koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce dle přílohy č. 10 vyhlášky,  $K_2$  koeficient přepočtu základní ceny dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu,  $K_3$  koeficient přepočtu základní ceny dle průměrné výšky podlaží objektu,  $K_4$  koeficient vybavení objektu,  $K_5$  koeficient polohy uvedený v příloze č. 20,  $K_i$  koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41.

Koeficient přepočtu ceny dle zastavěné plochy  $K_2$  určíme dle vztahu

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad (23)$$

ve kterém  $PZP$  je průměrná zastavěná plocha v m<sup>2</sup>. Koeficient  $K_3$ , který přepočítává průměrnou výšku podlaží je dán vzorcem pro budovy

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad (24)$$

a pro haly

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30 \quad (25)$$



kde  $v$  je průměrná výška podlaží. Hodnota koeficientu nesmí klesnout pod 0,60. Poslední koeficient daný vztahem je koeficient vybavení  $K_4$ . Pro ten platí vzorec

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (26)$$

kde  $n$  je součet cenových podílů konstrukcí v příslušném stavu a vybavení, uvedených v příloze č. 21 vyhlášky. Hodnota koeficientu se omezuje minimem 0,80 a maximem 1,20. Tyto hodnoty lze překročit jen výjimečně a na základě dobrého zdůvodnění. Dalším způsobem výpočtu je ohodnocení jednotlivých konstrukcí uvedených v tabulce č. 1 pro budovy nebo č. 2 pro haly dle svého skutečného stavu. Tento koeficient stavu je vynásoben cenovým podílem z příslušné tabulky a tím získáme dílčí koeficient pro příslušnou konstrukci. Součet všech těchto dílčích získáme celkový koeficient vybavení  $K_4$ .

U ostatních druhů staveb se výpočet základní ceny upravené ZCU liší pouze využitím koeficientů. Všechny typy objektů jsou ve vyhlášce jasně definovány, aby bylo zabráněno chybám a cena byla jednoznačná. Například pro objekty typu rodinný dům, rekreační chata a domek nebo zahrádkářská chata, garáž a vedlejší stavba, využíváme kromě základní ceny ZC jen koeficienty vybavení  $K_4$ , polohový  $K_5$  a koeficient změny ceny  $K_i$ . Vzorce pro ostatní typy objektů, u kterých je vhodné využít nákladový způsob, jsou uvedeny v oceňovací vyhlášce.

Než vypočítáme cenu určenou nákladovým způsobem  $CS_N$ , je třeba stanovit hodnotu opotřebení  $o$ . Jako první tedy musíme stanovit životnost stavby. Předpokládaná životnost jednotlivých druhů staveb je v oceňovací vyhlášce dána tabulkou v příloze č. 21. Pro určení dalšího trvání stavby byla ve starších vyhláškách určena Smejkalova bodovací metoda, která je definována v kapitole 2.3.3 Nákladová metoda. V nové vyhlášce metoda přesně specifikována není, můžeme tedy využít jak Smejkalovu bodovací, tak kubickou metodu pro určení doby dalšího trvání stavby. Obě metody jsou blíže definovány v kapitole 2.3.3 Nákladová metoda.

Po určení životnosti můžeme přejít k opotřebení. Jelikož se jedná o administrativní ocenění, musíme vycházet z metod, které vyhláška umožňuje použít. Opotřebením se zabývá příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Povoleny jsou metody lineární a analytické. Lineární metody, jak již víme, opotřebení rovnoměrně rozdělují po celou dobu životnosti stavby. Hodnota opotřebení při využití lineární metody nemůže překročit 85%. Vyhláška také přesně specifikuje, pro jaké nemovitosti můžeme lineární výpočet využít.



Analytickou metodu využijeme, pokud by nebyl výpočet lineární metodou výstižný, u té můžeme dojít k nejvyšší hodnotě opotřebení 85%. Tedy pokud je stavba v mimořádně špatném stavu. Můžeme ji využít i při oceňování stavby, která je naopak ve velmi dobrém stavu. Využití této metoda najde při oceňování kulturních památek. Analytická metoda je založena na principu stanovení cenových podílů jednotlivých daných konstrukcí a vybavení. Jako první tedy určíme opotřebení jednotlivých konstrukcí a jejich vážený součet bude výsledné opotřebení, které je dáno vzorcem

$$o = \sum_{i=1}^n \frac{S_i}{Z_i} * 100A_i \quad (27)$$

kde  $o$  je opotřebení,  $n$  počet položek konstrukcí a vybavení v oceňovaném objektu,  $S_i$  je skutečné stáří těchto konstrukcí,  $Z_i$  předpokládaná celková životnost dané konstrukce a  $A_i$  jsou objemové podíly těchto konstrukcí a vybavení upravené dle skutečného stavu. Poměr stáří a životností lze i odhadnout, pokud nemůžeme zjistit skutečnou hodnotu stáří.

Po stanovení opotřebení už máme všechny potřebné hodnoty pro výpočet ceny určené nákladovým způsobem dle vztahu:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (28)$$

Pro stanovení ceny stavby musíme pokračovat ve výpočtu dle vzorce  $CS = CS_N \times pp$ . Je tedy nutné určit koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu  $pp = I_T \times I_p$ . Jako první vypočteme index trhu pomocí vzorce, který je uveden ve vyhlášce

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) \quad (29)$$

Ve vzorci se nachází šest indexů, které dále specifikují oceňovaný objekt. Hodnoty indexů najdeme v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky. Index  $P_1$  hodnotí situaci na dlíčním trhu s nemovitými věcmi. Index  $P_2$  určuje vlastnické vztahy,  $P_3$  změny v okolí,  $P_4$  vliv právních vztahů na prodejnost (např. právo stavby),  $P_5$  ostatní neuvedené vlivy na cenu a  $P_6$  povodňové riziko.



Poté určíme index polohy  $I_p$ . Ten je dle oceňovací vyhlášky dán vzorcem

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) \quad (30)$$

kde nalezneme 11 dalších indexů. Index  $P_1$  specifikuje druh a účel stavby v jednotném funkčním celku,  $P_2$  převažující zástavbu v okolí a životní prostředí,  $P_3$  polohu v obci,  $P_4$  možnosti napojení na inženýrské sítě v obci,  $P_5$  občanskou vybavenost v okolí,  $P_6$  dopravní dostupnost. Index  $P_7$  určuje dostupnost osobní hromadné dopravy. Index  $P_8$  specifikuje polohu pozemku z hlediska komerční využitelnosti. Index  $P_9$  mapuje obyvatelstvo,  $P_{10}$  nezaměstnanost a  $P_{11}$  ostatní neuvedené vlivy. Hodnoty indexů se určují dle tabulky v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky. Nejprve je nutné určit hodnotu indexu  $P_1$  pro druh a účel objektu, dle toho pak vybíráme i ostatní indexy.

Vynásobením indexu trhu a polohy získáme koeficient úpravy ceny  $pp$  a dopočítáme cenu stavby určenou nákladovým způsobem.





## 2.4.2 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob určení administrativní ceny je vhodné použít pro dokončené objekty typu rodinný domek, samostatná garáž, byt nebo rekreační chalupa a domek do 1 100 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Dále také pro rekreační nebo zahrádkářské chaty. Při využití této metody se řídíme opět dle oceňovací vyhlášky, kde je přesně dán postup ocenění. Cena stavby je dána vztahem

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p \quad (31)$$

Kde  $CS_p$  znamená cenu stavby určenou porovnávacím způsobem,  $OP$  je obestavěný prostor v m<sup>3</sup>,  $ZCU$  základní cena upravená v Kč za 1 m<sup>3</sup> a již známé indexy -  $I_t$  index trhu a  $I_p$  index polohy. Základní cenu upravenou určíme na základě typu oceňovaného objektu.

Pokud oceňujeme rodinný domek, rekreační domek nebo chalupu, musí být dokončený a odpovídat podmínkám vymezeným v oceňovací vyhlášce. Základní cenu upravenou určíme dle vztahu

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (32)$$

kde  $ZC$  je základní cena v Kč za 1 m<sup>3</sup> uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky. Index konstrukce  $I_V$  pak dále dopočítáme dle vzorce

$$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13} \quad (33)$$

kde  $V_1$  definuje druh stavby,  $V_2$  konstrukci obvodových stěn,  $V_3$  jejich tloušťku,  $V_4$  počet podlaží v objektu,  $V_5$  definuje provedené přípojky sítí a  $V_6$  způsob, kterým je objekt vytápěn. Příznak  $V_7$  specifikuje vybavenost objektu,  $V_8$  nadstandardní vybavení,  $V_9$  venkovní úpravy a  $V_{10}$  vedlejší stavby, které jsou příslušenstvím objektu.  $V_{11}$  zohledňuje pozemek, na kterém je stavba umístěna,  $V_{12}$  specifikuje vlivy na cenu objektu a  $V_{13}$  stavebně technický stav objektu. Hodnota příznaku  $V_{13}$  se násobí koeficient  $s$ , který zohledňuje také stáří stavby. Koeficient určíme dle vztahu

$$s = 1 - 0,005 \times y \quad (34)$$

kde  $y$  je stáří stavby v rocích. Hodnota koeficientu nesmí klesnout pod 0,6. Stáří stavby po celkové rekonstrukci (minimálně 60% prvků konstrukce a vybavení) se počítá jako doba od dokončení rekonstrukce plus 15 let.



Stejný postup výpočtu základní ceny upravené platí i pro objekty typu rekreační chata a zahrádkářský domek. Zde si však u indexu konstrukce  $I_V$  vystačíme pouze s prvními deseti příznaky. U garáže využijeme pouze prvních šest.

Porovnávací způsob je nejčastěji využíván u oceňování bytových jednotek. Cenu bytu určíme dle základního vzorce s úpravou měrné jednotky.

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_P \quad (35)$$

$CB_p$  zde znamená cenu bytu určenou porovnávacím způsobem v Kč.  $PP$  je podlahová plocha v  $m^2$ , kterou určíme dle přílohy č. 1 oceňovací vyhlášky. Indexy trhu  $I_T$  a polohy  $I_P$  jsou nám již známé veličiny. Základní cena upravená  $ZCU$  je určena dle vztahu

$$ZCU = ZC \times I_V \quad (36)$$

Kde  $ZC$  je základní cena v Kč za 1  $m^2$  podlahové plochy bytu, kterou určíme dle přílohy č. 27 oceňovací vyhlášky. Index konstrukce  $I_V$  určíme dle vzorce

$$I_V = \left( 1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10} \quad (37)$$

kde nám pro tento případ bude stačit pouze prvních 10 příznaků, které jsou uvedeny výše.

Indexy trhu  $I_T$  a polohy  $I_P$  určíme dle vzorců uvedených v kapitole 2.4.1 Porovnávací způsob. Pokud máme určen počet měrných jednotek, z příslušného vzorce dopočítáme cenu určenou porovnávacím způsobem.



### 2.4.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu

Tato metoda má za úkol cenu určenou administrativně přiblížit reálným tržním podmínkám. Kromě nákladů, které musíme vynaložit, zohledňuje tedy i výnosy, které nám nemovitost může přinést. Výsledná cena se stanovuje se zohledněním perspektivy, kterou nemovitost má. Není tedy průměr z těchto dvou druhů cen. Tento způsob ocenění je vhodné využít u pronajatých objektů.

Při výpočtu samozřejmě postupujeme dle oceňovací vyhlášky, kde je uveden vztah

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (38)$$

CV je cena určená výnosovým způsobem v Kč,  $N$  je roční nájemné a  $p$  je míra kapitalizace v procentech. Roční nájemné určíme buď dle skutečnosti z nájemních smluv, nebo ve výši obvyklého nájemného. Míra kapitalizace je uvedena v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky. Vybíráme ji dle účelu užití nemovitosti.

Cena určená výnosově i nákladově představuje cenu pouze samotné stavby. Pozemky se oceňují samostatně a přičítá se k výsledné ceně. Tu určíme kombinací nákladového a výnosu na základě těchto podmínek:

Kód skupiny	$CV \leq CN$		$CV > CN$
	stavba	soubor staveb	stavba i soubor
A	$CV + 0,50 CV-CN $	$CV + 0,30 CV-CN $	CV
B,C	$CV + 0,30 CV-CN $	$CV + 0,15 CV-CN $	$CV - 0,05 CV-CN $
D,E	$CV + 0,10 CV-CN $	$CV + 0,05 CV-CN $	$CV - 0,10 CV-CN $
F	CV	CV	$CV - 0,15 CV-CN $

Tabulka 2: Podmínky kombinace nákladového a výnosového způsobu  
Zdroj: Vlastní tvorba

kde CV je cena určená výnosově a CN nákladově. Abychom získali celkovou cenu objektu, musíme určit cenu pozemku.



## 2.4.4 Oceňování pozemků

Pozemky se dle zákona 151/1997 Sb. § 9 člení do 5 skupin. Pro výpočet ceny pozemku je potřeba znát jeho typ (stavební zemědělský, atd.), výměru v m<sup>2</sup> a cenu za 1m<sup>2</sup>. Postup ocenění pozemků je dán oceňovací vyhláškou, která v současné době také zohledňuje cenové mapy. Pokud známe cenu za 1 m<sup>2</sup> z cenové mapy, už ji dále neupravujeme koeficienty.

V případě, že nelze vycházet z cenové mapy, určíme cenu dle postupu v oceňovací vyhlášce, kde je dán vztah pro základní cenu  $ZC$  stavebního pozemku jako

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (39)$$

kde  $ZC_v$  je základní cena stavebního pozemku uvedená v tabulce č. 1 nebo č. 2 přílohy č. 24 k oceňovací vyhlášce dle okresu, ve kterém se obec nachází. Další členy vzorce jsou koeficienty, které blíže určují specifikace obce, v níž se pozemek nachází.  $O_1$  je koeficient velikosti obce dle počtu obyvatel, ve které se pozemek nachází,  $O_2$  určuje hospodářsko-správní význam obce,  $O_3$  je koeficient polohy obce,  $O_4$  specifikuje technickou infrastrukturu v obci,  $O_5$  dopravní obslužnost obce a  $O_6$  občanskou vybavenost v obci.

Ze základní ceny  $ZC$  určíme základní cenu upravenou  $ZCU$  výpočtem dle vzorce

$$ZCU = ZC \times I \quad (40)$$

$I$  je index cenového porovnání, který určíme jako součin

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (41)$$

kde  $I_T$  je index trhu,  $I_O$  index omezujících vlivů a  $I_P$  index polohy. Postup při výpočtu indexů trhu  $I_T$  a polohy  $I_P$  je definován v kapitole 2.4.1 Nákladový způsob. Index omezujících vlivů  $I_O$  se určí obdobně dle vztahu

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (42)$$

kde jednotlivé indexy určují okolní vlivy na pozemek. Index  $P_1$  je pro geometrický tvar a velikost pozemku, index  $P_2$  určuje svažitost pozemku a jeho expozici, index  $P_3$  základové podmínky,  $P_4$  určuje, zda se pozemek nachází v chráněném území nebo ochranném pásmu,  $P_5$  omezení užívání a  $P_6$  ostatní neuvedené vlivy. Hodnoty těchto indexů určíme dle přílohy č. 3 k oceňovací vyhlášce.



---

Po výpočtu všech indexů, určíme základní cenu upravenou ZCU za 1 m<sup>2</sup>, kterou vynásobíme výměru pozemku. Tím získáme administrativní cenu pozemku. Pokud je stavba součástí pozemku, přičteme ji k ceně pozemku, abychom získali kompletní ocenění dané nemovitosti.



## 2.5 Pozitiva a negativa historických staveb z hlediska rekonstrukce a

### užívání

Každá historická stavba je velice specifická a vyžaduje individuální přístup. Jejich konstrukce, požití materiály i výzdoba vypovídají o době, ve které vznikly. Rekonstrukce takových staveb vyžaduje především opatrnosti a pečlivý výběr materiálů. Na rekonstrukci především památkově chráněných staveb dohlíží vždy odbor památkové péče v příslušné obci.

Užívání historických staveb by mělo být přizpůsobeno jejich technickému stavu, tedy aby ho ještě více nezhoršovalo. Takové stavby určitě není vhodné používat pro průmyslnou výrobu. Využití historických budov pro bydlení vyžaduje úpravu hlavně vnitřních prostor.

### 2.5.1 Pozitiva

Mezi hlavní pozitiva historických staveb patří jejich poloha. Většina se nachází přímo v centru obce, což je samozřejmě nejatraktivnější lokalita. V centru bývá velmi dobrá občanská vybavenost i dopravní infrastruktura, dostupnost MHD apod. Stavby typu tvrz, hrad nebo zámek se naopak vyskytují spíše v odlehlých lokalitách. Pokud jsou historické stavby na odlehlých místech, zvyšují cenu pozemků v okolí.

Hlavní důvodem pro udržení historické stavby je především její provedení. Je tedy důležité udržet architekturu stavby, zachovat umělecké prvky, které zachycují estetiku dané doby. Umění se mění a vyvíjí stejně jako člověk, který ho vytváří. Je tedy zajímavé sledovat, jaké bylo pojetí krásy v minulosti a vývoj až do současnosti.

Historické stavby mají i nehmotný statek, který je jejich neodmyslitelnou součástí a zvyšuje jejich hodnotu. Jedná se o tzv. genius loci neboli duch místa. Tento pojem může definovat jako důvod, proč se na některá místa vracíme, tedy kvůli jedinečné atmosféře tohoto místa. Účel stavby by měl souviset s místem, kde se nachází. Genius loci je součástí místa nebo stavby a proto nemůže být samostatně obchodovatelný.

Důležitým pozitivem může být i cestovní ruch při využití stavby jako expozice. To vyžaduje, aby nemovitost byla udržována jak z technického, tak z estetického hlediska. Pak můžeme takovou stavbu využít pro pořádání kulturních akcí nebo ji jen nechat přístupnou prohlídkám.



## 2.5.2 Negativa

Hlavním negativem historických staveb je jejich dispoziční řešení. Pro požadavky dnešního člověka je historický objekt morálně zastaralý a nevyhovuje jeho standardům a náročnosti. Největším problémem jsou chybějící sociální zařízení, což je v dnešní době zcela nepřijatelné. Často se setkáváme i se zbytečně velkými kuchyněmi a chodbami, což je většinou na úkor ostatních prostor. Při využití takových prostor pro bydlení je tedy nutná rekonstrukce, která ovšem v těchto případech bývá velice nákladná až nemožná. Změna dispozice je náročná i díky orgánům památkové péče, které na rekonstrukci dohlížejí.

Dalším významným problémem je kvalita a provedení jednotlivých konstrukcí. Na konstrukce má vliv samozřejmě i stáří budov. Jednotlivé prvky je často třeba zrekonstruovat či vyměnit, což vše musí být opět dohledem památkové péče. Konstrukce jsou vytvářeny technologiemi, které byly využívány v dané době a dnes už se nepoužívají. Návrat k těmto postupům je často velice nákladný. Vzhledem k využitým postupům a materiálům při výstavbě, nejsou výjimkou problémy s vlhkostí nebo dřevokazným hmyzem či houbou. Setkáváme se i s vadami, které nelze odstranit bez ztráty osobitosti památky (např. fasáda a zateplení).

Orgány památkové péče rovněž ovlivňují i využití historické stavby. To by nemělo mít negativní vliv na její stav, tedy žádné přetěžování konstrukcí a nevhodné užívání.



## 2.6 Specifika spojená s oceněním historických staveb

Pro oceňování historických staveb máme k dispozici všechny výše vysvětlené metody. Musíme však zhodnotit, kterou je nevhodnější použít vzhledem k jedinečnosti stavby i jejímu provedení. Ke každé stavbě musíme přistupovat individuálně, je nutné uchovat historický odkaz nemovitosti. V posudku je tedy třeba zohlednit jak pozitiva, tak i negativa historické stavby.

Důležité je stanovit si, pro jaký účel stavbu oceňujeme. I přes svá negativa jsou historické budovy dodnes oblíbené právě pro svou atmosféru. Často jsou tedy využívány jako reprezentační prostory nebo při natáčení filmů. Historické budovy můžeme rozdělit do tří kategorií na základě způsobu využití prostor. Dle těchto kategorií můžeme také zvolit oceňovací metodu.

První kategorií jsou stavby, které mají jasné komerční využití. Jsou to většinou budovy, které po rekonstrukci již neplní svůj původní účel. Ve většině případů jsou umístěny v centrech větších měst, kde není prostor pro stavby nové. Takové stavby většinou slouží komerčním účelům a jsou využity například pro umístění bank, hotelů nebo administrativních budov či obchodních domů. Pokud je stavba vhodná pro komerční účely, je čistě na odhadci a investorovi, jaké využití pro stavbu zvolí. Budova může sloužit i jako obytný dům. Tyto prostory lze také kombinovat, například kanceláře a obchody v přízemí budovy a byty ve vyšších podlažích. Některé prostory jsou cenné pro výraznou roli samotného genius loci, tedy pro svůj historický význam.

Další jsou stavby, které jsou na trhu v podstatě bezcenné. V tomto případě se jedná o sakrální stavby, které jsou většinou ve vlastnictví církve. Tyto stavby jsou v podstatě nevyužitelné. Jejich provoz je velice nákladný a negenerují žádný zisk. Provoz takové stavby je ve většině případů dotován z rozpočtu obce.

Poslední skupinou jsou stavby, které mají alternativní využití. Je možné je přizpůsobit i k jiným účelům než za jakým původně vznikly. Jako příklad lze uvést hrady nebo zámky, jejichž prostory jsou využity pro výstavy nebo různé společenské akce.

Pro určení tržní ceny nemovitosti máme k dispozici tři základní metody – porovnávací, nákladovou a výnosovou. V případě historických staveb musíme výběr metody dobře zvážit vzhledem k jejich unikátnosti. Porovnávací metoda je tohoto typu staveb jen těžko využitelná. Porovnatelné nemovitosti, které jsou k dispozici na trhu, budeme hledat





obtížně a s rostoucí odchylkou vzorků také klesá kvalita porovnání. Historické stavby můžeme jen těžko porovnávat hlavně z hlediska vzácnosti, která je výsledkem unikátnosti nemovitosti.

Využití nákladové metody znamená určit, za jakou cenu je dnes možné pořídit stavbu, která bude stejná jako oceňovaná. Každá historická stavba je ale jedinečná a určení takové ceny je v podstatě nemožné. Můžeme tedy určit pouze náklady na pořízení kopie takové stavby, vzhledem ke změně postupů výstavby a využívaným technologií. Dnes by využití stejných materiálů a technologií bylo velice drahé a také časově náročné. Na problém narazíme i při stanovení opotřebení takových staveb.

Výnosová metoda je založena na určení ceny na základě příjmů, které spousta historických staveb nemá. V mnohých případech jsou tyto nemovitosti naopak dotovány, jen aby byly zachovány. Je tedy vhodné ji využít v případě možnosti komerčního využití. Pak samozřejmě vycházíme z nájmu, které nám nemovitost přináší.

Pro oceňování historických staveb jako celku je důležitým faktorem hodnota genius loci. Pro ocenění je důležité zjistit, do jaké míry tento faktor cenu zvyšuje. Hodnotu nehmotného aktiva, mezi které genius loci spadá, můžeme určit také třemi metodami – porovnávací, nákladová a výnosová.

Nákladová metoda funguje na principu stanovení pořizovacích nákladů. Pro tento účel je tedy naprosto nevhodná. Náklady na pořízení genius loci nelze takto vyčíslit. Vzniká dlouhodobým vývojem, kdy zaznamenává svou historii.

Porovnávací metodou tuto hodnotu také neurčíme. Genius loci je jedinečný a není obchodovatelný samostatně, je vždy spjat s místem. Těžko tedy najdeme prvky pro porovnání. I kdybychom našli dvě totožné nemovitosti, hodnota genia loci nebude stejná, pokud se budou lišit svou polohou. Ta při stanovení jeho hodnoty hraje také významnou roli. Vyšší hodnotu bude mít tento prvek pro budovu v historickém centru Prahy než pro kostel v opuštěné vesničce.

Hodnotu tedy nejlépe určíme výnosovou metodou. Můžeme ji určit různými způsoby dle informací, které máme k dispozici. Jedním z nich porovnání tržních cen. Pokud známe tržní cenu objektu, můžeme cenu genia loci odvodit na základě porovnání s tržní cenou nemovitosti bez genia loci. Tento způsob vychází z porovnávací metody a je vhodné ho využít, pokud máme k dispozici více podobných nemovitostí.



Jednodušším způsobem může být porovnání na základě výše nájemného. V tomto případě srovnáváme nejvyšší dosažitelné nájemné v budově s *geniem loci* a v budově obyčejné. Rozdíl hodnot musíme poté kapitalizovat a tím získáme hodnotu nehmotného aktiva, v našem případě *genius loci*. Vždy vycházíme z informací, které máme k dispozici.

Administrativní ocenění není pro historické stavby vhodné využít. Vyhláškou je dán univerzální postup, který zajišťuje objektivní výsledek pro stanovení například základu daně z nemovitosti. I v tomto případě bychom měli postupovat individuálně vzhledem k jedinečnosti stavby a cenu administrativní přiblížit ceně tržní. I administrativní ocenění lze provádět třemi způsoby – nákladový, porovnávací a kombinace výnosového a nákladového. Vzhledem k postupům, které jsou vysvětleny v kapitole 2.4 Základní metody k určení administrativní ceny nemovitosti, můžeme jako nejvhodnější metodu vybrat nákladový způsob. I ten je třeba přizpůsobit, zvláště výběr koeficientů, které upravují základní cenu.



### 3. Praktická část – Ocenění vybrané historické stavby

#### 3.1 Popis oceňované nemovitosti

##### 3.1.1 Popis vybraného objektu a pozemku

Bývalý okresní dům ve Slaném je novorenesanční budova postavená roku 1902 v historickém centru města. Tato dominanta ukončuje Wilsonovu ulici, která se rozrostla v poslední čtvrtině 19. Století a je hlavní tepnou na vlakové nádraží z historického centra. První vlak na toto nové nádraží přijel v roce 1873. Poté se začala rozrůstat i celá ulice a vznikly tak 2 řady novorenesančních domů. Většinou byly postaveny Františkem Štechem a jeho synovcem Rudolfem. Wilsonova ulice je symbolem rozmachu slánské společnosti a tedy i celého města. Okresní dům jako koruna této ulice vyjadřuje emancipaci města.



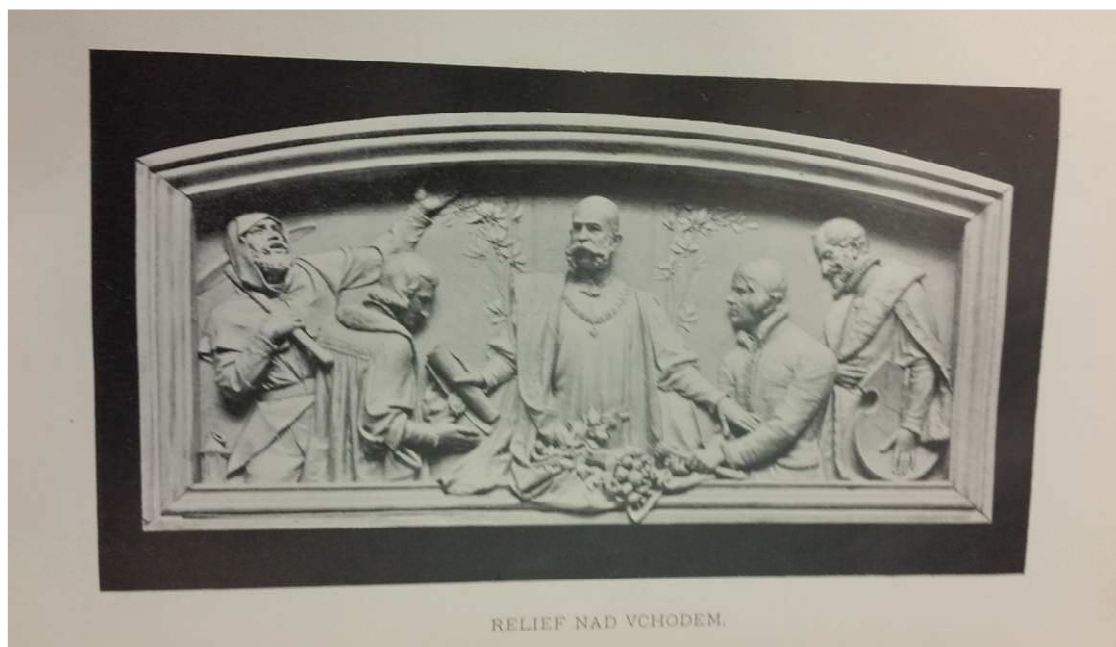
Obrázek 1: Fotografie oceňované nemovitosti

Zdroj:

[https://www.google.cz/maps/place/Slan%C3%BD/@50.230537,14.082681,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1s113218489!2e1!3e10!6s%2F%2F4h4.googleusercontent.com%2Fproxy%2F6LLpWPIWbFQQ6Tw4X\\_2wPOtjBrmj48oII1Praik8E84hl\\_AGhBh0d5IQtsPPzFLsJ5BqET7E84xFidO6JDX2K0Mn0FCGy8%3Dw114-h86!7i1633!8i1225!4m5!3m4!1s0x470bc94ed23c856b:0x55feb9a97f4cf02a!8m2!3d50.2304622!4d14.0869438!6m1!1e1](https://www.google.cz/maps/place/Slan%C3%BD/@50.230537,14.082681,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1s113218489!2e1!3e10!6s%2F%2F4h4.googleusercontent.com%2Fproxy%2F6LLpWPIWbFQQ6Tw4X_2wPOtjBrmj48oII1Praik8E84hl_AGhBh0d5IQtsPPzFLsJ5BqET7E84xFidO6JDX2K0Mn0FCGy8%3Dw114-h86!7i1633!8i1225!4m5!3m4!1s0x470bc94ed23c856b:0x55feb9a97f4cf02a!8m2!3d50.2304622!4d14.0869438!6m1!1e1)



Dříve v budově sídlil okresní úřad Slánského okresu, dnes je však nevyužita. Jedná se tedy o administrativní budovu ve vlastnictví města. Stavbu navrhl architekt Jan Vejrych, který dohlížel i na její výstavbu. Na výzdobě interiéru se podílel sochař Antonín Popp, který navrhl kamenný reliéf nad vchodem jako korunu dominantního vstupu do budovy. Tato budova měla přinést nový tón a stala se symbolem správy okresu.



Obrázek 2: Reliéf nad vchodem  
Zdroj: Slánský obzor X (r.1902)

Je to tří podlažní budova se suterénem a půdou ve zmenšeném 4 podlaží - půdou. Historická hodnota této stavby je především v reprezentaci síly a sebevědomí tehdejšího měšťanstva. Uměleckou hodnota tkví ve výzdobě interiéru s propracovanými detaily, jako kování, krby nebo lustry a zakázkový nábytek. Za zmínku stojí i zdobné schodiště a vstupní vestibul, který uvádí do impozantní budovy. Nejvýznamnější je zasedací sál v prvním podlaží, který je nejzdobnější. Jedná se o reprezentační místnost tohoto objektu.



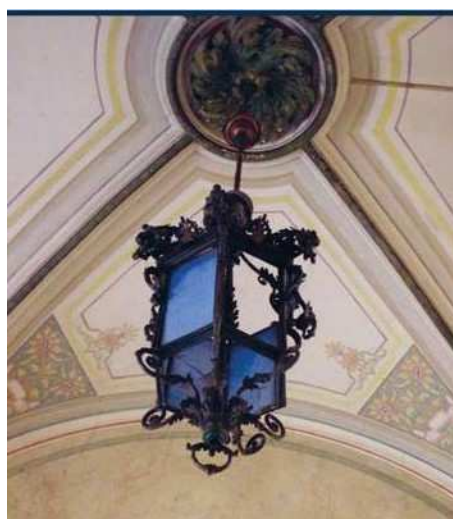
Obrázek 3: Detail kliky  
Zdroj: informační leták Wilsonova ulice ve Slaném





Obrázek 4: Krb v zasedacím sále  
Zdroj: Slánská radnice, březen 2015

Od výstavby budova neprošla rekonstrukcí většího rozsahu, byly prováděny jen nejnnutnější opravy. V letech 1991 až 1992 proběhla rekonstrukce fasády a v roce 1995 náročná oprava krovu. V současné době je vzhledem k zájmům prostory využít naplánovaná rozsáhlá rekonstrukce. Náklady se pohybují okolo 50 mil. Kč. Ještě však nepadlo definitivní rozhodnutí. Rekonstrukce je pojata velmi šetrně, aby bylo nedošlo k poškození cenných prvků. Do objektu město plánuje přesunout městskou knihovnu. V plánu je i veřejná anketa, kde občané budou moci vyjádřit své názory na využití budovy.



Obrázek 5: Lustr  
Zdroj: Slánská radnice, březen 2015



Půdorys budovy je nepravidelný. Průčelí neleží na přímce, ale je lomeno ve 3 přímkách. Boční zdi pak ubíhají do středu. Díky tomu tak vznikly některé vnitřní prostory jako lichoběžníkové místnosti, dokonce je zde i jeden pětiúhelníkový pokoj. V prvním podlaží se nachází 5 kanceláří a jedna větší rozdělená na 2. V druhém podlaží je 7 kanceláří. Ve třetím podlaží je 5 kanceláří, 1 větší rozdělená příčkou a 1 větší bez příčky. V každém podlaží je sociální zařízení. Ve čtvrtém podlaží je pouze skladovací prostor. V podzemním podlaží jsou sklepní sklady.

V budově není žádné zvláštní technické vybavení (např. výtah). Svislá nosná konstrukce je kamenná, střecha plechová. Budova je připojená na veřejné rozvody vody, kanalizace, plynu a elektřiny. Je vytápěna centrálně kotlem v objektu.

### Parametry budovy

- Zastavěná plocha: 464,17 m<sup>2</sup>
- Obestavěný prostor: 10 875,51 m<sup>3</sup>
- Výška objektu: 25,09 m
- Počet nadzemních podlaží: 4
- Počet podzemních podlaží: 1
- Rok výstavby: 1902
- Objekt: Administrativní budova
- Užitná plocha: 1 979,60 m<sup>2</sup>
- Adresa: Dr. E. Beneše 644/5, Slaný 274 01
- Katastrální území: Slaný [749362]

V katastru nemovitostí je vedena jako víceúčelová stavba. Nemovitost je chráněna jako budova, pozemek v památkové zóně a nemovitá kulturní památka. V územním plánu je pozemek veden jako plocha obytná smíšená v centru města.

Budova se nachází na pozemku o výměře 815 m<sup>2</sup> v blízkosti centra města. Zastavěná plocha pozemku je 464,17 m<sup>2</sup>. V katastru nemovitostí je pozemek veden zastavěná plocha s nádvořím.

Pozemek je v trvalé zástavbě historického centra města. Podél stavby vede pozemní frekventovaná komunikace, která není přístupná nákladní dopravě, s výjimkou zásobování.



*Obrázek 6: Dobová fotografie objektu  
Zdroj: Slánský obzor X (r.1902)*



*Obrázek 7: Pohled z věže objektu do nádražní ulice  
Zdroj: informační leták Wilsonova ulice ve Slaném*



*Obrázek 8: Pohled z věže objektu  
Zdroj: informační leták Wilsonova ulice ve Slaném*

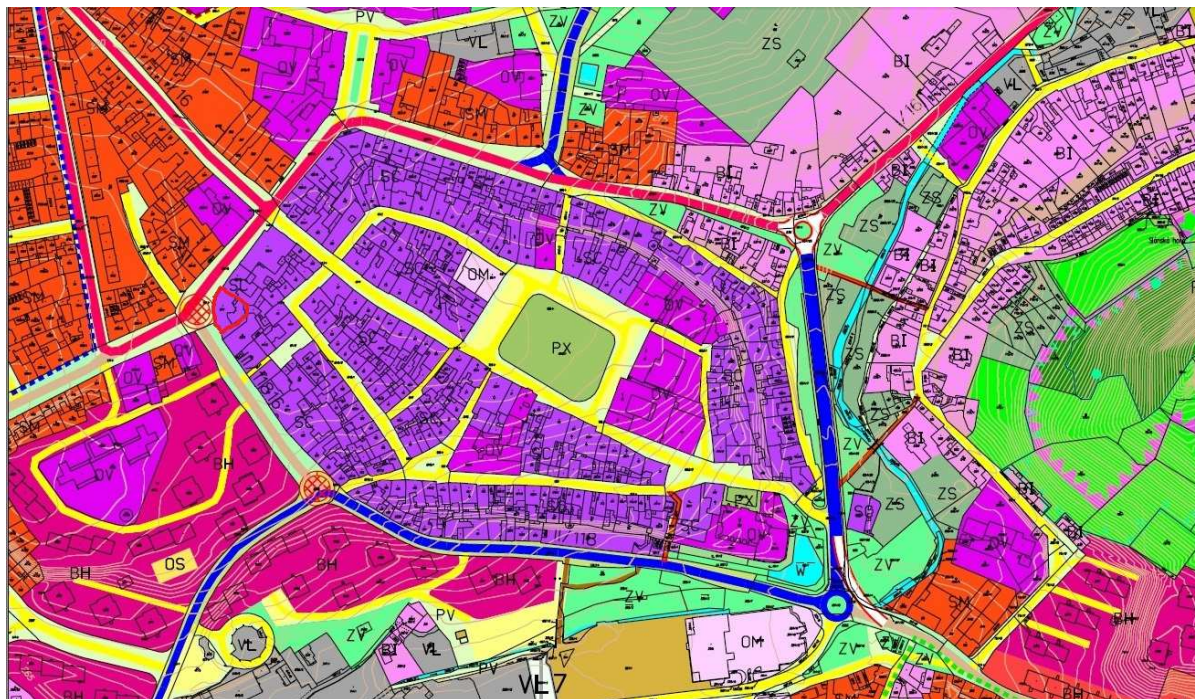




### 3.1.2 Lokalita

#### Územní plán

Na obrázcích níže je výsek z územního plánu města Slaný, oceňovaná nemovitost je ohraničena červeně. Na prvním obrázku je zobrazeno celé historické centrum města.



Obrázek 9: Výsek územního plánu města Slaný – historické centrum

Zdroj: [http://www.meuslany.cz/data/ke\\_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni\\_vykres.pdf](http://www.meuslany.cz/data/ke_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni_vykres.pdf)



Obrázek 10: Výsek územního plánu města Slaný – oceňovaná nemovitost

Zdroj: [http://www.meuslany.cz/data/ke\\_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni\\_vykres.pdf](http://www.meuslany.cz/data/ke_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni_vykres.pdf)



Na druhém obrázku je zobrazeno bližší umístění samotného objektu. Níže je přiložena část legendy k územnímu plánu.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§ 8 vyhlášky č.501/2006 Sb.)		
SC		- V CENTRU MĚSTA
SM	SM	- MĚSTSKÉ
SV	SV	- VENKOVSKÉ

Obrázek 11: Příslušná legenda

Zdroj: [http://www.meuslany.cz/data/ke\\_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni\\_vykres.pdf](http://www.meuslany.cz/data/ke_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni_vykres.pdf)

Dle územního plánu je oceňovaná nemovitost plocha smíšená obytná v centru města. Nachází se v zastavěné oblasti v blízkosti občanské výstavby.

### Dopravní infrastruktura

Pozemek se nachází na křižovatce ulic Dr. E. Beneše, Šultysova, Wilsonova a Pastýřská. Je to frekventovaná křižovatka v centru města Slaný přístupná pouze osobní a hromadné dopravě a zásobování. Přístup do budovy je z chodníku na rohu ulic Dr. E. Beneše a Šultysova nebo ze zadní části z nádvoří. V blízkosti (cca. 50 m) objektu se nachází automatizovaný parkovací dům s kapacitou 149 vozidel. Zastávka autobusu je přibližně 20 m od objektu. Vlakové nádraží se nachází 550 m od objektu.

### Občanská vybavenost

V docházkové vzdálenosti do 10 min je 14 restaurací s poledním menu (vhodné pro zaměstnance), případně 3 rychlá občerstvení ve vzdálenosti do 5 min chůze, 2 cukrárny a 1 kavárna také do 5 min chůze. Přímo naproti objektu se nachází pekárna a samoobsluha. V centru města jsou další menší obchody – lahůdky, řeznictví, trafiky, železářství atd. Přibližně 10 min chůze jsou i 3 supermarkety – Lidl, Penny a Kaufland.

V centru je i mateřská škola, cca 3 min chůze od objektu. Jedna ze tří základních škol ve městě se také nachází v centru, přibližně 5 min chůze. Ve městě je i osmileté a čtyřleté gymnázium nebo obchodní akademie, obě tyto střední školy jsou vzdáleny asi 250 od objektu, odborné učiliště je 400 m od objektu. Přímo naproti se nachází DDM Ostrov pro volnočasové aktivity dětí.



Městská nemocnice s pohotovostí je od objektu vzdálena 550 m. Poliklinika, kde mají soukromé ordinace specializovaní lékaři je ve vzdálenosti 250m od objektu. Ve městě je i mnoho sportovních zařízení - fotbalové hřiště, zimní stadion, k němu přilehlé fit centrum a krytá plavecká hala jsou vzdáleny přibližně 1,5 km. Další 2 fit centra jsou ve vzdálenosti do 450 m a tenisové kurty 400 m.

Ve městě je i divadlo, které je vzdáleno asi 80 m od objektu, městské kino ve vzdálenosti 500 m, které se nachází přímo na náměstí a letní kino ve vzdálenosti asi 650 m. V docházkové vzdálenosti se nachází i další služby jako kadeřnictví, pošta, banky, městský úřad, soukromé zubní ordinace, drogerie a obchody s oblečením a obuví. V blízkosti objektu, v centru města je i penzion a hotel.





## 3.2 Tržní hodnota nemovité věci

### 3.2.1 Analýza trhu s nemovitostmi v dané lokalitě

Ceny bytů ve Slaném se liší hlavně podle lokality a budovy. Ceny bytů v ulici Pražská, kde je frekventovaná silnice a ubytovna pro sociálně slabší občany, jsou výrazně nižší než v ulici Kybalova, která je na klidném sídlišti a kde se nachází nové viladomy. Stejně platí i pro stav budovy. Ve starších domech jsou byty levnější než v novostavbách jako jsou právě v Kybalově. Průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu po porovnání nabídky bytů v celém městě je 29 426 Kč (ceny počítány dle aktuálních nabídek k prosinci 2016).

Níže je přiložena tabulka průměrných cen za 1 m<sup>2</sup> bytu v ČR dle krajů. Pro obce ve Středočeském kraji s počtem obyvatel 10 000- 49 999 je zde uvedena cena 21 729 Kč. Vzhledem k blízké vzdálenosti od Prahy a dobrému dopravnímu spojení, je nadprůměrná cena pochopitelná. Cena nájemného bytů se také liší vzhledem k umístění bytu ve městě a samozřejmě dle velikosti a stavu samotného bytu i celého domu. Nabídka bytů k pronájmu je v současné době malá. Z 5 nalezených vzorků jsem vypočítala průměrnou cenu 2 664,3 Kč za 1 m<sup>2</sup> za rok (ceny počítány dle aktuálních nabídek k prosinci 2016).

	↕ obce do 1 999 ob.	↕ 2 000 - 9 900 ob.	↕ 10 000 - 49 999 ob.	↕ obce nad 50 000 ob.	↕
Středočeský kraj	17669	22107	21729	22710	
Moravskoslezský kraj	8360	11864	12971	15537	
Jihomoravský kraj	14233	19435	18035	31387	
Ústecký kraj	6681	9111	8007	9804	
Jihočeský kraj	10317	13182	16250	22097	
Olomoucký kraj	9232	12203	14561	20765	
Zlínský kraj	12652	15869	17431	21384	
Plzeňský kraj	11348	14578	15258	22788	
Královéhradecký kraj	13066	13963	15754	25067	
Pardubický kraj	12054	14833	16692	22376	
Kraj Vysočina	10005	13050	16703	17951	
Liberecký kraj	12528	10901	13445	19186	
Karlovarský kraj	7671	8739	11894	21098	

Obrázek 12: Průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> bytu v ČR dle krajů

Zdroj: <http://kupnisila.cz/ceny-bytu-domu/>



Pro domy ve Slaném platí v podstatě totéž. Cena závisí na stavu objektu, velikosti pozemku a také umístění objektu. Rodinné domy se spíše prodávají na předměstí Slaného nebo v blízkých malých obcích. Průměrná cena za 1m<sup>3</sup> obestavěného prostoru domu, které jsou v nabídce na Slánsku je tedy 2 763 Kč (ceny počítány dle aktuálních nabídek k prosinci 2016). Na další stránce je přiložena tabulka průměrných cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru domu v ČR dle krajů. Pro obce ve Středočeském kraji s počtem obyvatel 10 000- 49 999 je zde uvedena cena 4 014 Kč. Zde je nabízená cena podprůměrná vzhledem k umístění domů v malých obcích a většinou špatnému stavu. Rodinné domy se v této lokalitě nepronajímají. Vzhledem k umístění většiny domů v přilehlých malých obcích, se preferuje prodej.

	↕ obce do 1 999 ob.	↕ 2 000 - 9 900 ob.	↕ 10 000 - 49 999 ob.	↕ obce nad 50 000 ob. ↕
Středočeský kraj	3261	4488	4014	3515
Moravskoslezský kraj	2087	2284	2352	3242
Jihomoravský kraj	2057	2381	2806	5096
Ústecký kraj	1855	2043	2604	3116
Jihočeský kraj	2177	2472	3004	3699
Olomoucký kraj	1725	2066	2711	3965
Zlínský kraj	1747	1908	2860	4168
Plzeňský kraj	1984	2648	2855	4643
Královéhradecký kraj	2117	2236	2647	4812
Pardubický kraj	1818	2149	2397	4475
Kraj Vysočina	1543	1754	2620	3691
Liberecký kraj	2288	2223	3044	4586
Karlovarský kraj	2331	2070	2654	4870

Obrázek 13: Průměrná cena za 1 m<sup>3</sup> domu v ČR dle krajů

Zdroj: <http://kupnisila.cz/ceny-bytu-domu/>

I v centru města je mnoho obchodních prostor, většina domů má v přízemí komerční prostory a ve vyšších podlažích byty. Dle nabídky realitních kanceláří je průměrná cena za 1 m<sup>2</sup>/rok 1 411 Kč v celém městě (ceny počítány dle aktuálních nabídek k prosinci 2016). Kanceláře v centru jsou samozřejmě dražší než na okraji města.



### 3.2.2 Porovnávací metoda

Vzhledem k tomu, že nemovitost je velice specifická, použiji pro vytvoření ceny porovnávací metodou různé druhy nemovitostí, které lze využít ke komerčním účelům. Hledala jsem inzeráty, které nabízí takové stavby v širším okolí, hlavně v centrech měst, ale bohužel se mi nepodařilo najít dostatek takových staveb. Hledání jsem tedy rozšířila na celý Středočeský kraj. Vzhledem k nedostatku inzerátů na historické stavby (nebo nedostatku informací v inzerátech), jsme vybrala i stavby, které bohužel nejsou úplně srovnatelné a liší se od oceňovaného objektu hlavně v architektonickém řešení a tím pádem mají i rozdílnou historickou hodnotu.

#### Porovnávací vzorek č. 1 – Obchodní prostory ve Slaném

Popis nemovitosti:



Obrázek 14: Porovnávací vzorek č. 1

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/slany-slany-kynskeho/2910777692#img=1&fullscreen=false>

Jedná se o městský dům v centru Slaného. Objekt se nachází v bezprostřední blízkosti Masarykova náměstí a sloužil jako provozovna pekařství s obchodem.



V přízemí o rozloze 390 m<sup>2</sup> se nachází výrobná, technické zázemí, expedice a sklady. V prvním patře o rozloze 220 m<sup>2</sup> jsou dvě prostorné kanceláře, koupelna, příprava na kuchyňku a další část výrobní a skladů. Součástí domu je rozsáhlá půda a hluboký prostorný historický sklep.

Dům je napojen na kanalizaci, vodovod, elektřinu a plynovod - veškeré rozvody jsou po kompletní rekonstrukci. V domě jsou nová okna, podlahy, omítky a částečně je zrekonstruována střecha. Součástí domu je úpravna vody zlepšující kvalitu velmi tvrdé slánské vody.

### **Parametry budovy**

- Lokalita: Kynského, Slaný
- Stav objektu: Dobrý
- Stavba: Smíšená
- Počet podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 470 m<sup>2</sup>
- Plocha užitná: 610 m<sup>2</sup>
- Cena za 1 m<sup>2</sup>: 11 311 Kč
- Celková cena: 7 900 000 Kč<sup>[23]</sup>



## Porovnávací vzorek č. 2 – Obchodní prostory v Rakovníku

### Popis nemovitosti:



Obrázek 15: Porovnávací vzorek č. 2

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/rakovnik--/3917819996#img=21&fullscreen=false>

Komplex, který se nachází v Rakovníku, sestává z budovy ředitelství, závodní jídelny, kanceláře závodní jídelny a z budovy kotelny. Zastavěná plocha celkem 2 210 m<sup>2</sup>, užitná plocha celkem 3 540 m<sup>2</sup>. Vlastní pozemek cca 3 500 m<sup>2</sup>.

Všechny objekty jsou ve vynikajícím stavebně-technickém stavu. Vytápění všech objektů je zajištěno z vlastní plynové kotelny. Objekty je připojen na veřejný vodovod i kanalizaci. Areál vyhovuje všem nárokům, které jsou od takovýchto zařízení požadovány. Je dobře dostupný z Prahy (50 km převážně po dálnici Praha – Karlovy Vary, metro Zličín 35 min.) díky výbornému autobusovému i vlakovému spojení (bus zastávka 100 m od areálu).

Výhodou tohoto areálu je poloha přímo v okresním městě a obyvatelé domova si tak mohou užívat jeho výbornou občanskou vybavenost (obchodní síť, restaurace, poliklinika + nemocnice, divadlo, bazén + sauna, zimní stadion, fotbalový + tenisový areál, restaurace, supermarkety). Areál se zároveň nachází na okraji rekreační zóny se sportovním areálem, s řadou rybníků, cyklostezek a křivoklátskými lesy a nabízí tak velké možnosti pro sportovní či rekreační vyžití. Součástí areálu je i závodní kuchyně se závodní jídelnou.





V budovách správního areálu se nachází větší i menší sály pro společenskou nebo sportovní činnost a je zde i dostatek prostoru i pro odborné lékařské ordinace, rehabilitace apod., které mohou využívat i občané okresního města a jeho okolí.

Areál je okamžitě využitelný bez úprav i jako sídlo velké firmy, jako archiv, jako datový archiv velkých organizací (ministerstva, knihovny, krajské úřady). S většími stavebními úpravami lze areál využít pro zřízení bytů, zejména malometrážních.

### **Parametry budovy**

- Lokalita: Rakovník
- Stav objektu: Dobrý
- Stavba: Cihlová
- Počet podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 2 210 m<sup>2</sup>
- Plocha užitná: 3 540 m<sup>2</sup>
- Cena za 1 m<sup>2</sup>: 4 237 Kč
- Celková cena: 15 000 000 Kč<sup>[24]</sup>



### Porovnávací vzorek č. 3 – Obchodní prostory v Příbrami

#### Popis nemovitosti:



Obrázek 16: Porovnávací vzorek č. 3

Zdroj: <http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerzni/kancelare/pribram-pribram-iii-dlouha/1597157724#img=0&fullscreen=false>

Komerční objekt v centru města Příbram o zastavěné ploše 388 m<sup>2</sup>. Jedná se o třípodlažní budovu s kanceláři a obchodními prostory. V přízemí se nachází dvě prodejny o celkové rozloze 240 m<sup>2</sup>, každá má vlastní sociální zařízení. V prvním nadzemním podlaží je 12 kanceláří o ploše 222 m<sup>2</sup>, dále se zde nachází kuchyňky, toalety a ostatní společné prostory. Ve druhém nadzemním podlaží je již vydané stavební povolení na 3 byty, každý o podlahové výměře 110 m<sup>2</sup> s možností vestavby mezonetu.

Dům je z části podsklepen a dá se využít pro komerční účely (vinotéka, restaurace atd.) K budově náleží uzavřené parkoviště pro 28 aut, které nyní využívají nájemníci z obchodních a komerčních prostor.

Součástí prodeje je rozsáhlý stavební pozemek za domem o výměře 2 272 m<sup>2</sup>. Nádvoří a ostatní plochy mají výměru 1 026 m<sup>2</sup>. Tato nemovitost má velký potenciál v návratnosti investice. Cena je včetně provize, právního servisu a advokátní úschovy peněz. Nabízíme též možnost služeb finančního poradce.



### Parametry budovy

- Lokalita: Dlouhá, Příbram
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Stavba: Smíšená
- Počet podlaží: 3
- Plocha zastavěná: 388 m<sup>2</sup>
- Plocha užitná: 3 686 m<sup>2</sup>
- Cena za 1 m<sup>2</sup>: 5 480 Kč
- Celková cena: 20 200 000 Kč<sup>[25]</sup>

### Porovnávací vzorek č. 4 – Obchodní prostory ve Slaném

#### Popis nemovitosti:



Obrázek 17: Porovnávací vzorek č. 4

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/slany-slany-2374316124#img=0&fullscreen=false>

Komerční areál v centru města Slaný, okres Kladno o celkové výměře 819 m<sup>2</sup>. Na pozemku se nachází hlavní dvoupodlažní částečně podsklepená budova (podlahová plocha 360 m<sup>2</sup>).



V 1. NP této budovy se nacházejí 4 kanceláře, skladová místnost, chodba, čekárna, kuchyňka, toalety a úklidová místnost. Ve 2. NP se nacházejí dva samostatné byty s příslušenstvím o dispozici 2+1 (72 m<sup>2</sup>).

Na hlavní budovu navazuje stavba vedlejší dvoupodlažní komerční budovy (podlahová plocha 425 m<sup>2</sup>), v 1. NP (podlahová plocha 232 m<sup>2</sup>) se nachází vstupní hala se schodištěm do 2. NP, garáže pro 8 vozidel s vraty na elektrický pohon a dálkové ovládání, dílna a sklad, možno využít i jako skladové prostory. Ve 2. NP (podlahová plocha 193 m<sup>2</sup>) se nacházejí 3 kanceláře, větší zasedací místnost s kuchyňskou linkou, šatna, koupelna, WC a chodba.

Prostory areálu vhodné k využití jako kanceláře, sídlo společnosti, poskytování služeb, bydlení apod. Celý areál prošel v roce 1998 celkovou rekonstrukcí. Vytápění zajištěno elektrickými přímotopy a akumulacími kamny. Objekt je napojen na městský vodovod a kanalizaci, možnost připojení k plynu.

Ke stavbám náleží manipulační plocha (300 m<sup>2</sup>) s vjezdem z ulice Palackého, zabezpečeným kovovými posuvnými vraty s elektrickým pohonem na dálkové ovládání. Ve Slaném je veškerá občanská vybavenost, dopravní obslužnost: autobus, vlak (Praha-centrum 42 km, Kladno-centrum 13 km).

### **Parametry budovy**

- Lokalita: Palackého, Slaný
- Stav objektu: Velmi dobrý
- Stavba: Cihlová
- Počet podlaží: 2
- Plocha užitná: 819 m<sup>2</sup>
- Cena za 1 m<sup>2</sup>: 12 271 Kč
- Celková cena: 10 500 000 Kč<sup>[26]</sup>



## Porovnávací vzorek č. 5 – Obchodní prostory v Berouně

Popis nemovitosti:



Obrázek 18: Porovnávací vzorek č. 5

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerčni/ostatni-komerčni-prostory/beroun-beroun-centrum-kostelni/2822676828#img=0&fullscreen=false>

Komerční objekt umístěný v historickém centru královského města Beroun. Jedná se o secesní dům, původně z roku 1904, který v roce 2001 prošel naprosto kompletní rekonstrukcí. Celý objekt je velice citlivě zrekonstruován s důrazem na zachování původních prvků, včetně fasády dle dostupné historické dokumentace. Zahrada objektu je ohraničena původními městskými hradbami. V současné době slouží objekt jako apartmánový dům.



V suterénu se nachází snídaňová místnost a bar s přípravnou pokrmů. V 1. NP je recepce, kancelář, wellness prostory, 2 x soc. zařízení, chodba a vchod na zahradu. V 2. a 3. NP jsou shodně tři luxusní apartmány s kuchyňským koutem a vlastním soc. zařízením. Ve 4. a 5. NP se nachází prostorný mezonetový apartmán, který disponuje dvěma koupelnami.

Dále se na tomto podlaží nalézá technická místnost, další WC a vlez na půdu. Všechny prostory jsou kompletně zařízené a vybavené, s rozvody TV antény a wi-fi. V domě je výtah. Na udržované okrasné zahradě jsou umístěny dva altány, jeden s krbem, druhý s vířivou vanou.

Objekt je napojen na všechny inženýrské sítě. Střecha domu je sedlová. Zastavěná plocha domu činí 151 m<sup>2</sup>, zahrada 218 m<sup>2</sup>. Dům se nachází 50 metrů od Husova náměstí. Možné využití jako lékařský dům, hotel, sídlo firmy, apod. Výborná dopravní dostupnost, nájezd na D5 je vzdálen 1 km, Praha 15 minut autem.

### **Parametry budovy**

- Lokalita: Kostelní, Beroun
- Stav objektu: Po rekonstrukci
- Stavba: Smíšená
- Počet podlaží: 5
- Plocha zastavěná: 151 m<sup>2</sup>
- Plocha užitná: 566 m<sup>2</sup>
- Cena za 1 m<sup>2</sup>: 30 035 Kč
- Celková cena: 17 000 000 Kč<sup>[27]</sup>





## Porovnávací vzorek č. 6 – Obchodní prostory v Nymburku

### Popis nemovitosti:



Obrázek 19: Porovnávací vzorek č. 6

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodní-prostor/nymburk-nymburk-tyrsova/625402204#img=1&fullscreen=false>

Velice zajímavý objekt pro komerční využití v centru města Nymburk. Dvoupodlažní budova s podsklepením o zastavěné ploše 277 m<sup>2</sup> byla v minulosti využívána pro bydlení s restauračním provozem. V poslední době zde byly provozovány finanční služby. Poloha u náměstí proti městskému divadlu je zajímavá a atraktivní.

V roce 2005 prošla budova částečnou rekonstrukcí, bylo provedeno zateplení fasády, nové elektroinstalace, plynové vytápění s ohřevem teplé vody a osazena euro okna. Přízemí o užitné ploše 220 m<sup>2</sup> se nabízí na provoz restaurace, případně bankovní či finanční služby. V prvním patře se nachází rozlehlý bytový prostor s možností úpravy na menší byty či kanceláře. Objekt může sloužit jako reprezentativní sídlo firmy.

Město Nymburk je spádově zajímavé pro Prahu i její blízké oblasti, také pro města jako Kolín, Mladou Boleslav a Poděbrady.



## Parametry budovy

- Lokalita: Tyršova, Nymburk
- Stav objektu: Dobrý
- Stavba: Cihlová
- Počet podlaží: 2
- Plocha zastavěná: 277 m<sup>2</sup>
- Plocha užitná: 480 m<sup>2</sup>
- Cena za 1 m<sup>2</sup>: 20 719 Kč
- Celková cena: 9 945 000 Kč<sup>[28]</sup>

## Porovnávací vzorek č. 7 – Obchodní prostory v Řepíně

Popis nemovitosti:



Obrázek 20: Porovnávací vzorek č. 7

Zdroj: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ostatni-komercni-prostory/repin-repin-/411758684#img=1&fullscreen=false>





Areál zámku v rekreační oblasti Mšeno - Kokořín, 15 km od Mělníka, 45 km od Prahy. Součástí areálu je hlavní budova, vedlejší obytné křídlo, bývalá sýpka, hospodářské a vedlejší stavby, venkovní úpravy, park a přilehlé pozemky.

Areál sloužil jako domov důchodců a prováděla se běžná údržba, prázdný v březnu 2002. Hlavní budova - 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží, 1.p.p: sklepy, sklady. 1.n.p.: kuchyň se zázemím, jídelna, společenské místnosti, 2.-3.n.p.:pokoje se sociálním zařízením a nezbytným zázemím.

Vedlejší obytné křídlo (přes jídelnu propojeno s hlavní budovou)- 3 nadzemní podlaží, pokoje, sociální zařízení a zázemí. Bývalá sýpka - sklady, kulturní místnost, rehabilitace. Hospodářské budovy - prádelna se sušárnou, kotelna, strojovna, kolny. Součástí areálu je oplocený zámecký park o rozloze cca 4 ha.

### Parametry budovy

- Lokalita: Řepín, okres Mělník
- Stav objektu: Dobrý
- Stavba: Smíšená
- Počet podlaží: 3
- Plocha užitná: 2 000 m<sup>2</sup>
- Cena za 1 m<sup>2</sup>: 10 000 Kč
- Celková cena: 20 000 000 Kč<sup>[29]</sup>

### Zpracování porovnání

Na základě informací z inzerátů jsem vytvořila tabulku, do které jsem vepsala rozhodující hodnoty, kterým byly přiřazeny koeficienty. Pro zohlednění lokality byly využity koeficienty prodejnosti dle Přílohy č. 39 k vyhlášce č. 3/2008 Sb, které jsem přizpůsobila pro porovnání s oceňovanou nemovitostí. Hodnoty se poté pro násobily a tím vznikl pro každý objekt výsledný koeficient. Tímto koeficientem je vynásobena cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy jednotlivých objektů. Tak určíme váženou průměrnou cenu za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy z vybraných vzorků, která vynásobením užitnou plochou oceňovaného objektu tvoří výsledná cenu. Výsledek je porovnávací hodnota nemovitosti.



Porovnávací metoda								
	Oceňovaná nemovitost	Porovnávací vzorek č. 1	Porovnávací vzorek č. 2	Porovnávací vzorek č. 3	Porovnávací vzorek č. 4	Porovnávací vzorek č. 5	Porovnávací vzorek č. 6	Porovnávací vzorek č. 7
Celková cena	?	7 900 000 Kč	15 000 000 Kč	20 200 000 Kč	10 050 000 Kč	17 000 000 Kč	9 945 000 Kč	20 000 000 Kč
Cena bez provize	?	7 505 000 Kč	14 250 000 Kč	19 190 000 Kč	9 547 500 Kč	16 150 000 Kč	9 447 750 Kč	19 000 000 Kč
Cena za 1 m <sup>2</sup> užitné plochy	?	11 311 Kč	4 237 Kč	5 480 Kč	12 271 Kč	30 035 Kč	20 719 Kč	10 000 Kč
Užitná plocha [ m <sup>2</sup> ]	1 979,60	610,00	3 540,00	3 686,00	819,00	566,00	480,00	2 000,00
Lokalita	Slaný 1,000	Slaný 1,000	Rakovník 0,588	Příbram 0,694	Slaný 1,000	Beroun 0,597	Nymburk 0,798	Řepín 0,769
Poloha v obci	Centrum 1,000	Centrum 0,700	Okraj města 1,500	Okraj centra 1,200	Centrum 1,200	Centrum 0,700	Centrum 1,000	Malá obec 1,500
Stav budovy	Nutné opravy 1,000	Dobrý 0,750	Dobrý 0,850	Velmi dobrý 0,600	Velmi dobrý 0,650	Po rekonstrukci 0,500	Dobrý 0,750	Dobrý 1,000
Typ konstrukce	Kamenná 1,000	Smíšená 0,900	Cihlová 1,000	Smíšená 0,900	Cihlová 1,000	Smíšená 0,900	Cihlová 1,000	Smíšená 0,900
Součin koeficientů	1,00	0,47	0,75	0,45	0,78	0,19	0,60	1,04
Koeficient * cena za 1 m <sup>2</sup>	?	5 344,45 Kč	3 175,32 Kč	2 463,33 Kč	9 571,38 Kč	5 647,28 Kč	12 399,19 Kč	10 382,02 Kč
Průměrná cena za 1 m <sup>2</sup>	6 997,57 Kč							
Průměrná cena za oceň. objekt	13 852 397,89 Kč							
<b>Navrhovaná cena</b>	<b>13 853 000,00 Kč</b>							

Tabulka 3: Porovnávací metoda  
Zdroj: Vlastní tvorba



### 3.2.3 Výnosová metoda

Při využití výnosové metody musíme navrhnout cenu nájemného, abychom zjistili, jaký výnos nám může nemovitost přinést. Objekt nejdříve rozdělím podle možnosti využití ploch. V podzemním podlaží jsou skladovací prostory k pronájmu, první 3 nadzemní podlaží slouží jako administrativní prostory a 4 nadzemní podlaží bude sloužit jako archiv pro pronajímatele administrativních prostor. Ceny nájemného se stanoví jako tržní pomocí průměrného nájemného stejných typů prostor za 1 m<sup>2</sup> za rok s ohledem na polohu nemovitosti a stav nemovitosti.

V kapitole 3.2.1 Analýza trhu s nemovitostmi v dané lokalitě je průměrné nájemné za pronájem kanceláří ve Slaném 1411 Kč za 1 m<sup>2</sup>/rok (ceny počítány dle aktuálních nabídek k prosinci 2016). Průměrné nájemné skladů dle současné nabídky je 461 Kč za 1 m<sup>2</sup> za rok (ceny počítány dle aktuálních nabídek k prosinci 2016). Nájemné za celou budovu tedy bude 2 179 252,98 Kč. V nájmu jsou zahrnuty i poplatky za dopravu médií (např. voda, elektřina aj.) a za úklid objektu.

Určení nájemného			
	Průměrné nájemné	Plocha m <sup>2</sup>	Nájemné za rok celkem
Kanceláře	1 411,35 Kč	1392,50	1 965 295,37 Kč
Sklady	460,95 Kč	464,17	213 957,61 Kč
Celkem			2 179 252,98 Kč

Tabulka 4: Výpočet nájemného  
Zdroj: Vlastní tvorba

Dále spočítám potencionální hrubý výnos z nemovitosti za rok a efektivní hrubý výnos. Výpadek nájemného budu počítat jako jeden měsíční nájem za rok.

Efektivní hrubý výnos		
Roční nájem		2 179 252,98 Kč
Provize realitní kanceláře	4,00%	87 170,12 Kč
Potencionální hrubý výnos PHV		2 092 082,86 Kč
Předpokládaný výpadek nájemného		174 340,24 Kč
Výpadek nájemného v %		8,33%
Odhad nepředvídatelného rizika	1,50%	31 381,24 Kč
Efektivní hrubý výnos EHV		1 886 361,38 Kč

Tabulka 5: Výpočet efektivního hrubého výnosů  
Zdroj: Vlastní tvorba



Výnosy, které jsou uvedeny v předchozích tabulkách, lze očekávat, pouze pokud objekt projde rekonstrukcí. Vzhledem k současnému stavu a morálnímu opotřebení jsou takové výnosy nereálné. V případě prodeje objektu bez rekonstrukce by se výnosy snížily přibližně o 50%. Předpokládám tedy, že prodej by byl realizován až po rekonstrukci vnitřních prostor.

Dalším krokem je vyčíslení provozních nákladů. Nejdříve stanovím fixní náklady. Daň z nemovitosti byla spočítána jako 0,10 Kč za 1 m<sup>2</sup> pozemku v kategorii zastavěná plocha a nádvoří, dále pak za samotnou stavbu jako 10 Kč za 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a 0,75 Kč za každé další podlaží. Cena byla také vynásobena koeficientem 2 pro obce s počtem obyvatel 10 000 - 25 000 obyvatel. Pojištění jsem určila pro pojistnou částku nad 1 mil. Kč jako 0,5% reprodukční ceny, která je stanovena v následující kapitole 3.2.4 Nákladová metoda.

Dále jsem stanovila odhadem variabilní náklady. Náklady za likvidaci odpadů jsou dány jako roční poplatky za každotýdenní vývoz popelnic, což je ve Slaném pro podnikatele 1 500 Kč za popelnici. Náklady na správu nemovitosti jsou dány roční mzdou správce, který zde bude zastávat potřebné opravy, jeho mzda je 20 000 Kč za měsíc. Náklady na údržbu a opravy jsem stanovila procentním odhadem jako 2% z efektivního hrubého výnosu stejně jako náklady na obnovu, které jsou stanoveny jako 3%. Jednotlivé náklady jsou rozpočítány v následující tabulce.

<b>Provozní náklady</b>	
Daň z nemovitosti	11 453,57 Kč
Pozemek	81,50 Kč
Budova	11 372,07 Kč
Pojištění nemovitosti	369 557,70 Kč
<b>Fixní náklady</b>	<b>381 011,27 Kč</b>
Likvidace odpadů	7 500,00 Kč
Správa nemovitosti	240 000,00 Kč
Údržba a opravy	37 727,23 Kč
<b>Variabilní náklady</b>	<b>277 727,23 Kč</b>
<b>Náklady na obnovu</b>	<b>56 590,84 Kč</b>
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>715 329,33 Kč</b>

Tabulka 6: Provozní náklady  
Zdroj: Vlastní tvorba



V následující tabulce je uveden čistý provozní výnos. Ten dostaneme odečtením provozních nákladů od efektivního hrubého výnosu.

<b>Čistý provozní výnos vlastníka</b>	
Roční čistý provozní výnos	1 133 304,82 Kč
Měsíční čistý provozní výnos	94 442,07 Kč

*Tabulka 7: Čistý provozní výnos  
Zdroj: Vlastní tvorba*

V posledním kroku vypočítám tržní hodnotu nemovitosti. Nejdříve musím výnosy převést na současnou hodnotu. Tu určím výnosovým kapitalizováním, tzv. věčnou rentou, která stanovuje výnosovou hodnotu nemovitosti (VH) jako podíl výnosů (V) a kapitalizační míry. Jako výnos jsem zvolila čistý provozní výnos. Kapitalizační míra je určena Cenovým věstníkem ministerstva financí, kde jsou uvedeny míry kapitalizace pro oceňování nemovitých věcí výnosovým způsobem. Pro nemovité věci pro administrativu je to 6,5%. V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty pro výpočet tržní hodnoty nemovitosti.

<b>Tržní hodnota nemovitosti</b>	
Míra kapitalizace	6,50%
Odhadnutý roční výnos - čistý provozní	1 171 032,04 Kč
Výnosová hodnota	18 015 877,58 Kč
<b>Navrhovaná výnosová hodnota</b>	<b>18 016 000,00 Kč</b>

*Tabulka 8: Tržní výnosová hodnota nemovitosti  
Zdroj: Vlastní tvorba*

Tržní hodnota nemovitosti byla stanovena výpočtem na 18 016 000 Kč.



### 3.2.4 Nákladová metoda

K určení tržní hodnoty nemovitosti pomocí nákladové metody musíme nejdříve objekt zařadit do Jednotné klasifikace stavebních objektů. Zde jsou cenové ukazatele pro jednotlivé objekty dle jejich využití. Cenové ukazatele se uvádějí jako cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, proto jej musím spočítat a až poté určím pomocí ukazatelů pro rok 2016 reprodukční cenu nemovitosti. Poté připočítám cenu za ostatní stavební objekty, např. přípojky, pozemek. K této ceně připočítám náklady na umístění stavby (NUS), rezerva, náklady na projektové a průzkumné práce, ostatní náklady a náklady na completační činnost.

Obestavěný prostor byl spočítán dle normy ČSN EN 73 40 55. K tomu je využita zastavěná plocha a výška objektu.

#### Výpočet obestavěného prostoru

Podzemní podlaží	Os=	464,2x3,43=	1592,09 m <sup>3</sup>
Nadzemní podlaží bočních traktů	Ov1=	429,7x13,78=	5921,49 m <sup>3</sup>
Nadzemní podlaží střední části	Ov2=	122,94x4,59=	564,28 m <sup>3</sup>
Nadzemní podlaží přístavku	Ov3=	34,45x13,81=	475,75 m <sup>3</sup>
Zastřešení bočních traktů	Ot1=	306,78x8,66x2/3=	1771,13 m <sup>3</sup>
Zastřešení střední části	Ot2=	122,94x6,72x2/3=	550,76 m <sup>3</sup>

**Op= 10 875,51 m<sup>3</sup>**

Dále byly stanoveny reprodukční náklady na objekt pomocí cenových ukazatelů. Budova byla dle JSKO definována jako Budova pro řízení, správu a administrativu.



## 1. Stavební objekty - Reprodukční náklady

### SO 01 Budova

**JSKO:** 801 Budovy občanské výstavby  
6 Budovy pro řízení, správu a administrativu

#### Konstrukčně materiálová struktura:

1| svíslá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků

#### Cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru:

801.6 6 284,00 Kč/m<sup>3</sup>

**Obestavěný prostor:** 10 875,51 m<sup>3</sup>

RN= 6 284 x 10 875,51 = 68 341 691,93 Kč

### SO 02 Venkovní úpravy

Zahrnuje přípojky vody, kanalizace a plynu.

**ZRN:** 68 341 691,93 Kč

#### Nákladové procento:

3,00% ze ZRN

RN= 0,03 X 6 8341 691,93= 2 050 250,76 Kč

### Reprodukční náklady celkem

		DPH 21,00%	s DPH
SO 01	Budova	68 341 691,93 Kč	82 693 447,23 Kč
SO 02	Vodovodní přípojka	2 050 250,76 Kč	2 480 803,42 Kč
<b>Celkem RN za stavbu</b>		<b>70 391 942,68 Kč</b>	<b>85 174 250,65 Kč</b>
		bez DPH	s DPH



## 2. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (NUS)

Reprodukční náklady stavby:		70 391 942,68 Kč
NUS	5,00%	3 519 597,13 Kč
DPH	21,00%	739 115,40 Kč

**NUS:** 3 519 597 Kč bez DPH 4 258 713 Kč s DPH

## Shrnutí celkových reprodukčních nákladů na stavbu

	bez DPH	DPH 21,00%	s DPH
1. Stavební objekty	70 391 942,68 Kč	14 782 307,96 Kč	85 174 250,65 Kč
2. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby (NUS)	3 519 597,13 Kč	739 115,40 Kč	4 258 712,53 Kč
<b>Celkové reprodukční náklady stavby</b>	<b>73 911 539,82 Kč bez DPH</b>		<b>89 432 963,18 Kč s DPH</b>

## Pozemek - Reprodukční náklady

Pro město Slaný není vytvořena cenová mapa, pozemek se tedy ocení pomocí porovnáním cen pozemků v okolí. Cena je odvozena z nabídek dostupných k 8. 12. 2016.

**Výměra pozemku:** 815 m<sup>2</sup>

**Průměrná cena:** 1 228 Kč /m<sup>2</sup>

$$RN = 815 \times 1\,227,65 = 1\,000\,534,75 \text{ Kč}$$





Reprodukční náklady objektu musím ponížít o opotřebení nemovitosti. Nejdříve je tedy nutné určit životnost stavby. Pro tu jsem využila výpočet pomocí Smejkalovi bodovací metody, kde pomocí bodového hodnocení jednotlivých daných konstrukcí určíme celkovou životnost i u přestárých staveb. Vybraná nemovitost ještě nedosáhla tabulkové životnosti dle vyhlášky, která je 120 let pro budovy zděné. Jako první určím bodové hodnocení daných konstrukcí dle jejich druhu a stavu.

<b>Doba dalšího trvání stavby pro přestárle stavby</b>		
Smejkalova bodovací metoda		
Konstrukce	Druh a provedení konstrukce	Body
Hydroizolace	vodorovné	2
Obvodové stěny nadzemních podlaží	zděné tloušťka nad 50cm	42
Stropy nadzemních podlaží	nespalné, klenby	11
Krovy	krokve o profilu na 200 cm <sup>2</sup>	6
Střešní krytina	plech měď	7
Fasáda	vápenná	2
Technický stav	Podprůměrný	0
Údržba	Průměrná	9
<b>Celkem</b>		<b>79</b>

Tabulka 9: Doba dalšího trvání stavby  
Zdroj: Vlastní tvorba

Dále vypočítám samotnou životnost stavby. Doba dalšího trvání stavby určíme jako součin skutečného stáří a dosažených bodů, který podělíme stem. Tuto hodnotu pak přičteme ke stáří stavby a získáme tak celkovou životnost stavby.

<b>Výpočet životnosti</b>	
Stáří stavby	114
Bodové hodnocení	79
Doba dalšího trvání stavby	$T = S \times K / 100$
	$114 \times 79 / 100 =$
<b>Životnost celkem</b>	<b>90,06</b>

Tabulka 10: Výpočet životnosti  
Zdroj: Vlastní tvorba



Nyní určím hodnotu opotřebení. Pro tento výpočet jsem využila analytickou metodu, kde se spočítá opotřebení v procentech podle životnosti, stáří a cenových podílů jednotlivých konstrukcí stavby. Cenové podíly jsou dány v oceňovací vyhlášce v tabulkách přílohy č. 21, kde najdeme i předpokládané životnosti daných konstrukcí.

	konstrukce	cenový podíl $A_i$	Skutečné stáří $B_i$	Předpokládaná životnost $C_i$	$B_i/C_i$	$A_i * B_i/C_i$
1	základy včetně zemních prací	0,082	114	200	0,57	0,05
2	svislé konstrukce	0,174	114	200	0,57	0,10
3	stropy	0,093	114	200	0,57	0,05
4	zastřešení mimo krytinu	0,073	114	150	0,76	0,06
5	krytiny střech	0,021	21	80	0,2625	0,01
6	klempířské konstrukce	0,006	21	80	0,2625	0,00
7	úpravy vnitřních povrchů	0,069	114	80	0,75	0,05
8	úpravy vnějších povrchů	0,033	24	60	0,4	0,01
9	vnitřní obklady keramické	0,018	114	50	2,28	0,04
10	schody	0,029	114	200	0,57	0,02
11	dveře	0,031	114	80	0,7	0,02
12	okna	0,052	114	80	0,65	0,03
13	povrch podlah	0,032	114	80	0,8	0,03
14	vytápění	0,042	114	50	0,85	0,04
15	elektroinstalace	0,057	114	50	0,7	0,04
16	vnitřní vodovod	0,032	114	50	0,85	0,03
17	vnitřní kanalizace	0,031	114	60	0,74	0,02
18	vnitřní plynovod	0,002	114	50	0,85	0,00
19	ohřev teplé vody	0,017	114	40	0,85	0,01
20	vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,030	114	60	0,74	0,02
21	Ostatní	0,059	100,2	95	1,05	0,06

$$A = \sum_{i=1}^n \frac{B_i}{C_i} * 100A_i \quad (18)$$

Podíly  $B_i/C_i$ , kde jejich opotřebení neodpovídalo skutečnosti, jsem upravila dle vlastního odhadu. Jedná se o úpravy vnitřní povrchu, okna, dveře, podlahy, vytápění, elektroinstalace, vnitřní vodovod, vnitřní kanalizace, vnitřní plynovod, ohřev teplé vody a vnitřní hygienická zařízení. Je třeba započítat také morální opotřebení, jelikož nemovitost neodpovídá dnešním požadavkům.

$n = 21$

$A = 69,14\%$

5% morální opotřebení

$A = 74,14\%$



<b>Výpočet hodnoty opotřebení</b>	
Předpokládaná životnost stavby - Z	205 let
Staří stavby - S	114 let
Opotřebení stavby - A	74,14%
Reprodukční náklady na stavbu	73 911 539,82 Kč
Opotřebení stavby v Kč	54 800 748,40 Kč
Hodnota nemovitosti po odečtení opotřebení	19 110 791,41 Kč

*Tabulka 11: Výpočet opotřebení  
Zdroj: Vlastní tvorba*

Jako poslední započítám ekonomické a funkční nedostatky budovy. Funkční nedostatky této budovy jsou její horší technický stav a tepelně technická náročnost. To určíme odhadem jako 10% z hodnoty nemovitosti po odečtení opotřebení. V tomto stavu budovu pronajmeme jen s obtížemi a tudíž je to ekonomický nedostatek. Ten zohledníme jako 5% z hodnoty nemovitosti po odečtení opotřebení.

<b>Nedostatky stavby</b>	
Funkční nedostatky - 10%	1 911 079,14 Kč
Ekonomické nedostatky - 5%	955 539,57 Kč

*Tabulka 12: Nedostatky stavby  
Zdroj: Vlastní tvorba*

Odečtením nedostatků a opotřebení od reprodukčních nákladů a přičtením hodnoty pozemku získáme věcnou hodnotu nemovitosti.

<b>Věcná hodnota</b>	
Hodnota nemovitosti po odečtení opotřebení	19 110 791,41 Kč
Funkční nedostatky	1 911 079,14 Kč
Ekonomické nedostatky	955 539,57 Kč
Hodnota nemovitosti po odečtení nedostatků	16 244 172,70 Kč
Hodnota Pozemku	1 000 534,75 Kč
<b>Věcná hodnota</b>	<b>17 244 000,00 Kč</b>

*Tabulka 13: Věcná hodnota  
Zdroj: Vlastní tvorba*



### 3.2.5 Analýza hodnot – objektivní tržní hodnota se zohledněním genia loci

Objektivní tržní hodnotu určím jako výslednou hodnotu spočítanou z porovnávací, výnosové a nákladové ceny. Výsledek je stanoven tak, že se jednotlivým cenám přiřadí procentuální váhy, kterými se pak ceny vynásobí a sečtou.

Daný objekt je velice specifický, proto je těžké jej ocenit. K porovnání jsem volila vzorky, které byly nejbližší typem budovy a také lokalitou. v tomto případě byly zvoleny obecně komerční budovy. Vzhledem k tomu, že historické stavby lze jen těžko porovnávat, volím nejnižší váhu – 15%.

Nejvyšší váhu – 50% jsem přiřadila metodě výnosové, kterou je nejhodnější využít pro tento typ nemovitosti. Nákladovou metodou můžeme určit pouze náklady na výstavbu kopie stavby, nezohledňuje historickou hodnotu stavby. Pro nákladovou metodu tedy volím zbytek váhy a to 35%.

V tabulce níže jsou specifikovány výsledné hodnoty.

Metoda	Cena	Váha
Porovnávací	13 852 397,89 Kč	15,00%
Výnosová	18 016 000,00 Kč	50,00%
Nákladová	17 244 707,45 Kč	35,00%
Výsledná hodnota	17 121 507,29 Kč	
<b>Objektivní tržní hodnota</b>	<b>17 122 000,00 Kč</b>	

Tabulka 14: Objektivní tržní hodnota  
Zdroj: Vlastní tvorba

Vzhledem k jedinečnosti objektu je těžké stanovit cenu. Stavba nabízí různé možnosti, které závisí na situaci trhu. Objekt můžeme zrekonstruovat a pronajmout, což nám vrátí investice a přinese i budoucí zisk, pokud ovšem najdeme vhodného nájemníka. Prodejem v současném stavu bychom tedy mohli prodělat. Hodnotu je lepší stanovit intervalem dle obchodních příležitostí.

Hodnoty v tabulce určují pouze cenu objektu. Je třeba také určit, o kolik nám tuto částku zvýší genius loci daného objektu. Hodnotu tohoto prvku nemůžeme určit porovnávací metodou, je specifický a pojí se vždy s daným místem, proto nelze porovnávat ani, pokud budeme mít dvě naprosto totožné nemovitosti, protože se vždy budou lišit alespoň svou lokalitou.



Nákladovou metodou hodnotu také neurčíme. Není to samostatný prvek nemovitosti, ale pojí se s ním a nelze tedy obchodovat jen s *geniem loci*. Hodnotu nemovitosti nám zvyšuje, proto je nejvhodnější využít výnosovou metodu.

Znám průměrné nájemné kanceláří ve Slaném, které je dle aktuální nabídky k prosinci 2016 1 411,35 Kč. Průměrné nájemné kanceláří v centru, které se nachází v historických budovách, je 1 644,68 Kč. Nejprve určím výnosovou hodnotu s průměrným nájemným v centru.

Určení nájemného			
	Průměrné nájemné	Plocha m <sup>2</sup>	Nájemné za rok celkem
Kanceláře	1 644,68 Kč	1392,50	2 290 218,21 Kč
Sklady	460,95 Kč	464,17	213 957,61 Kč
<b>Celkem</b>			<b>2 504 175,81 Kč</b>

Tabulka 15: Určení nájemného v centru  
Zdroj: Vlastní tvorba

Dále určím efektivní hrubý výnos.

Efektivní hrubý výnos		
Roční nájem		2 504 175,81 Kč
Provize realitní kanceláře	4,00%	100 167,03 Kč
Potencionální hrubý výnos <b>PHV</b>		2 404 008,78 Kč
Předpokládaný výpadek nájemného		200 334,07 Kč
Výpadek nájemného v %		8,33%
Odhad nepředvídatelného rizika	1,50%	36 060,13 Kč
<b>Efektivní hrubý výnos EHV</b>		<b>2 167 614,58 Kč</b>

Tabulka 16: Efektivní hrubý výnos v centru  
Zdroj: Vlastní tvorba

Provozní náklady jsou stanoveny stejným postupem jako u výnosové metody v kapitole 3.2.3 Výnosová metoda. Fixní i variabilní náklady jsou uvedeny v tabulce níže.



<b>Provozní náklady</b>	
Daň z nemovitosti	11 453,57 Kč
Pozemek	81,50 Kč
Budova	11 372,07 Kč
Pojištění nemovitosti	369 557,70 Kč
<b>Fixní náklady</b>	<b>381 011,27 Kč</b>
Likvidace odpadů	7 500,00 Kč
Správa nemovitosti	240 000,00 Kč
Údržba a opravy	43 352,29 Kč
<b>Variabilní náklady</b>	<b>283 352,29 Kč</b>
<b>Náklady na obnovu</b>	<b>65 028,44 Kč</b>
<b>Provozní náklady celkem</b>	<b>729 391,99 Kč</b>

Tabulka 17: Provozní náklady pro nájmy v centru  
Zdroj: Vlastní tvorba

Od efektivního hrubého výnosu odečtu provozní náklady a tím dostanu čistý provozní výnos z budovy.

<b>Čistý provozní výnos vlastníka</b>	
Roční čistý provozní výnos	1 438 222,59 Kč
Měsíční čistý provozní výnos	119 851,88 Kč

Tabulka 18: Čistý provozní výnos pro nájem v centru  
Zdroj: Vlastní tvorba

Z této hodnoty mohu určit výnosovou hodnotu nemovitosti, která bude vycházet ze zjištěného nájmu, který je průměrný pro historické budovy v centru města.

<b>Hodnota nemovitosti</b>	
Míra kapitalizace	6,50%
Odhadnutý roční výnos	1 438 222,59 Kč
Výnosová hodnota	22 126 501,37 Kč
<b>Navrhovaná výnosová hodnota</b>	<b>22 127 000,00 Kč</b>

Tabulka 19: Hodnota nemovitosti dle nájmu v centru  
Zdroj: Vlastní tvorba

Mám tedy výnosovou hodnotu, která je určená dle průměrného nájmu v celém městě a také hodnotu určenou dle průměrného nájemného v historických budovách, které se nachází v centru města. Tyto objekty mají tedy i srovnatelnou polohu v jednom městě. Z rozdílu těchto hodnot tedy odvodíme hodnotu genia loci pro danou nemovitost.



<b>Odvozená hodnota genia loci</b>	
Výnosová hodnota - průměr nájmů centrum	22 126 501,37 Kč
Výnosová hodnota - průměr nájmů celkem	18 016 000,00 Kč
Rozdíl hodnot	4 110 501,37 Kč
<b>Navrhovaná hodnota genia loci</b>	<b>4 111 000,00 Kč</b>

Tabulka 20: Odvozená hodnota genia loci  
Zdroj: Vlastní tvorba

V tabulce je uvedena hodnota genia loci pro vybranou nemovitost. K této hodnotě přičteme objektivní tržní hodnotu nemovitosti, která je uvedena v tabulce 14 jako vážený průměr výsledných hodnot ze všech tří metod.

<b>Tržní cena nemovitosti celkem</b>	
Objektivní tržní hodnota	17 122 000,00 Kč
Odvozená hodnota genia loci	4 111 000,00 Kč
<b>Hodnota celkem</b>	<b>21 233 000,00 Kč</b>

Tabulka 21: Tržní cena nemovitosti  
Zdroj: Vlastní tvorba

Tržní cena nemovitosti bez započítání genia loci je tedy 17 122 000 Kč, s jeho započítáním cena vzroste na 21 233 000 Kč. To je nárůst 24,01%, který je způsoben jen historickou hodnotou této stavby. Je tedy jasné, že genius loci je při oceňování historických staveb jedním z rozhodujících prvků.

<b>Rozdíl hodnot</b>	
Objektivní tržní hodnota	17 122 000,00 Kč
Hodnota se započtením genia loci	21 233 000,00 Kč
<b>Nárůst</b>	<b>24,01%</b>

Tabulka 22: Rozdíl hodnot  
Zdroj: Vlastní tvorba



### 3.3 Administrativní cena nemovité věci – cena zjištěná

Cena zjištěná je určena dle aktuálně platného cenového předpisu, tedy vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Jak je již zmíněno v teoretické části, cena určená administrativně, se využívá zejména při stanovení základu daně nebo pro soudní potřeby. Tyto postupy jsou dány, aby nemohlo dojít k rozporování odhadu, kdy postup je přesně dán zákonem a není tedy velký prostor pro vlastní názor.

Vyhláška definuje také 3 metody výpočtu ceny. Porovnávací je v našem případě naprosto nevhodná, proto využijí pouze nákladovou a kombinaci nákladového a výnosového způsobu.

#### 3.3.1 Administrativní ocenění stavby nákladovým způsobem

Postup při ocenění tímto způsobem je popsán v kapitole 2.4.1 Nákladový způsob. Cena stavby se určí dle vzorce

$$CS = CS_N \times pp \quad (19)$$

kde  $CS$  vyjadřuje cenu stavby v Kč,  $CS_N$  cenu stavby určenou nákladovým způsobem a  $pp$  je koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu. Tento koeficient určíme dle vztahu

$$pp = I_T \times I_P \quad (20)$$

kde  $I_T$  je index trhu a  $I_P$  index polohy.

Cena určená nákladovým způsobem je vypočítána jako součin obestavěného prostoru, základní ceny za 1 m<sup>3</sup> a opotřebením stavby. Pro výpočet ceny stavby nákladovým způsobem  $CS_N$  je ve vyhlášce uveden vzorec:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (21)$$

Základní cena upravená pro budovy a haly je určena jako základní cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. Vzorec je dán ve vyhlášce jako

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (22)$$





Koeficient  $K_2$  se vypočítá podle vzorce uvedeného vyhlášky.

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP} \quad \text{PZP - Průměrná zastavěná plocha} \quad (23)$$

$$PZP = 464,17 \text{ m}^2$$

$$K_2 = 0,92 + (6,60/464,17)$$

$$K_2 = 0,934$$

Dále vypočítám dle daného vzorce koeficient  $K_3$ .

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30 \quad v - \text{průměrná výška podlaží} \quad (24)$$

$$v = 4,35 \text{ m}$$

$$K_3 = (2,10/4,35) + 0,30$$

$$K_3 = 0,783$$

Koeficient  $K_4$  se vypočítá jako součet cenových podílů konstrukcí v příslušném stavu a vybavení, uvedených v příloze č. 21 vyhlášky. Oceňovaná nemovitost je dle vyhlášky budova typu F, tedy budova pro administrativu. Konstrukce, které jsou podstandardní jsem vynásobila koeficientem 0,46, aby bylo jasné opotřebení, ve standardním stavu 1 a ty, které chybí, jsou vynechány.

	konstrukce	cenový podíl	koeficient stavu	koeficient	stav konstrukce
1	základy včetně zemních prací	0,082	1,000	0,082	standard
2	svislé konstrukce	0,174	1,000	0,174	standard
3	stropy	0,093	1,000	0,093	standard
4	zastřešení mimo krytinu	0,073	1,000	0,073	standard
5	krytiny střech	0,021	1,520	0,032	nadstandard
6	klempířské konstrukce	0,006	1,520	0,009	nadstandard
7	úpravy vnitřních povrchů	0,069	0,460	0,032	podstandard
8	úpravy vnějších povrchů	0,033	1,000	0,033	standard
9	vnitřní obklady keramické	0,018	0,460	0,008	podstandard
10	schody	0,029	1,000	0,029	standard
11	dveře	0,031	0,460	0,014	podstandard
13	okna	0,052	0,460	0,024	podstandard
14	povrch podlah	0,032	1,000	0,032	standard
15	vytápění	0,042	0,460	0,019	podstandard
16	elektroinstalace	0,057	0,460	0,026	podstandard
18	vnitřní vodovod	0,032	0,460	0,015	podstandard
19	vnitřní kanalizace	0,031	0,460	0,014	podstandard
20	vnitřní plynovod	0,002	0,460	0,001	podstandard
21	ohřev teplé vody	0,017	0,460	0,008	podstandard
23	vnitřní hygienická zařízení včetně WC	0,030	0,460	0,014	podstandard
25	Ostatní	0,059	1,000	0,059	standard



$$K_4 = 0,791$$

Ostatní koeficienty jsou určeny tabulkou v příslušné příloze vyhlášky. Dále vypočítám základní cenu upravenou  $ZCU$ .

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

$$ZC = 2\,807,00 \text{ Kč} \quad /\text{m}^3$$

$$K_1 = 0,939 \quad \text{pro zděné budovy}$$

$$K_2 = 0,934$$

$$K_3 = 0,783$$

$$K_4 = 0,791$$

$$K_5 = 1,000 \quad \text{pro ostatní města}$$

$$K_i = 2,097 \quad \text{budovy pro administrativu}$$

$$ZCU = 2\,807 \times 0,939 \times 0,935 \times 0,784 \times 0,792 \times 1 \times 2,097$$

$$ZCU = 3\,200,15 \text{ Kč} \quad /\text{m}^3$$

Pro výpočet ceny určené nákladovým způsobem je třeba určit také opotřebení stavby. Začnu tedy určením životnosti. Použiji stejný výpočet jako v kapitole 3.2.4 Nákladová metoda, tedy Smejkalovu bodovací metodu. Postup a tabulky s výpočty jsou uvedeny v dané kapitole. Životnost stavby je stejná, 205 let.

Opotřebení určím analytickou metodou, která je předepsána vyhláškou. Opět využiji stejný postup jako v kapitole 3.2.4 Nákladová metoda. Výpočty poměrů skutečného stáří k předpokládané životnosti s přihlédnutím k cenovým podílům, které vychází z objemových podílů uvedených u výpočtu koeficientu vybavení  $K_4$ , jsou uvedeny v dané kapitole. Hodnota opotřebení stavby je tedy stejná jako při výpočtu tržní nákladové hodnoty. Celkové opotřebení se zohledněním morálního opotřebení je 74,14%.

Když známe základní cenu upravenou, počet měrných jednotek i opotřebení, vypočítáme cenu stavby určenou nákladovým způsobem  $CS_N$ .

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \quad (21)$$

$$ZCU = 3\,200,15 \text{ Kč} \quad /\text{m}^3$$

$$P_{mj} = 10\,875,51 \quad \text{m}^3$$

$$o = 74,14\%$$

$$CS_N = 3\,200,16 \times 10\,875,51 \times (1 - (0,74144))$$

$$CS_N = 8\,998\,736,23 \text{ Kč}$$



Dále vypočítám koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tedy index trhu a polohy. Index trhu  $I_T$  je ve vyhlášce dán vztahem:

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) \quad (29)$$

Index  $P_2$  jsem zvolila -0,04, protože ve Slaném a okolí je po administrativních objektech malá poptávka, než je současná nabídka. Index  $P_3$  jsem zvolila 0,08, jelikož se pozemek nachází přímo v historickém jádru města. Index ostatních vlivů  $P_5$  jsem zvolila -0,07, vzhledem k nutné rekonstrukci objektu.

$P_1 = -0,04$	poptávka je nižší než nabídka
$P_2 = 0,00$	pozemek, jehož součástí je stavba
$P_3 = 0,08$	stabilizovaná území v historických jádrech
$P_4 = 0,00$	bez vlivu
$P_5 = -0,07$	vlivy snižující cenu
$P_6 = 1,00$	zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav

$$I_T = 1 \times (1 + -0,04 + 0,08 + -0,07)$$

$$I_T = 0,97$$

Dále určíme index polohy  $I_P$ .

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) \quad (30)$$

Index ostatní vlivů jsem opět zvolila -0,07. Ostatní jsou uvedeny níže.

$P_1 = 0,65$	budovy pro obchod a administrativu
$P_2 = 0,08$	rezidenční zástavba
$P_3 = 0,10$	střed obce - centrum obce
$P_4 = 0,00$	pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě
$P_5 = 0,00$	v okolí je dostupná občanská vybavenost obce
$P_6 = 0,00$	příjezd po zpevněné komunikaci; dobré parkovací možnosti
$P_7 = 0,02$	zastávka do 200m; MHD - dobrá dostupnost centra
$P_8 = 0,10$	výhodná pro pozemek se stavbou s komerčním využitím
$P_9 = 0,00$	bezproblémové okolí
$P_{10} = 0,00$	průměrná nezaměstnanost
$P_{11} = -0,07$	vlivy snižující cenu



$$I_p = 0,65 \times (1 + 0,08 + 0,1 + 0 + 0 + 0,02 + 0,1 + 0 + 0 - 0,07)$$

$$I_p = 0,800$$

Jako další určíme koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu

$$pp = I_T \times I_P \quad (20)$$

$$pp = 0,97 \times 0,8$$

$$pp = 0,776$$

Nyní už mohu vypočítat cenu stavby, dle vzorce

$$CS = CS_N \times pp \quad (19)$$

$$CS_N = 8\,998\,736,23 \text{ Kč}$$

$$pp = 0,776$$

$$CS = 8\,998\,736,23 \times 0,776$$

$$CS = 6\,978\,654,92 \text{ Kč}$$

Administrativní cena stavby určená nákladovým způsobem je 6 979 000 Kč.

Administrativní cena nemovitosti určená nákladovým způsobem	
Budova	6 978 654,92 Kč
<b>Cena</b>	<b>6 979 000,00 Kč</b>

Tabulka 23: Administrativní cena nákladová  
Zdroj: Vlastní tvorba

Tímto výpočtem jsem získala cenu určenou pouze budovy. K této hodnotě je třeba přičíst také hodnotu pozemku, aby byla cena kompletní.



### 3.3.2 Administrativní ocenění pozemku

Pozemky se dle zákona 151/1997 Sb. § 9 člení do 5 skupin. V případě oceňované nemovitosti se jedná o stavební pozemek, dále pak zastavěný pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří. Pozemky se dle vyhlášky oceňují dle cenových map. Pro město Slaný však není vydána cenová mapa, základní cena stavebního pozemku se tedy stanoví dle § 3 vyhlášce č. 443/2013 Sb., Přílohy č. 2.

Obec Slaný není v tabulkách přílohy vyhlášky, proto se základní cena pozemku určí dle vzorce pro základní cenu  $ZC$ .

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 \quad (39)$$

kde  $ZC_v$  je základní cena stavebního pozemku uvedená v tabulce č. 1 nebo č. 2 přílohy vyjmenovaného okresu, ve kterém se obec nachází. Indexy  $O$  dále určují specifikace obce a jsou definovány v teoretické části.

$ZC_v = 1\,500,00$ Kč /m <sup>2</sup>	v Příloze vyhlášky není Slaný, volíme tedy cenu pro Kladno 2,3
$O_1 = 0,85$	nad 5 000 obyvatel
$O_2 = 0,85$	obce s počtem obyvatel nad 5 000
$O_3 = 1,00$	nevyjmenovaná obec nad 5 000 obyvatel
$O_4 = 1,00$	elektrina, vodovod, kanalizace a plyn
$O_5 = 1,00$	městská hromadná doprava
$O_6 = 1,00$	komplexní vybavenost

$$ZC_v = 1\,083,75 \text{ Kč /m}^2$$

Dále stanovím základní cenu upravenou pozemku  $ZCU$  dle vzorce

$$ZCU = ZC \times I \quad (40)$$

kde  $ZC$  je základní cena pozemku stanovená výše a  $I$  je index cenového porovnání zjištěný dle vztahu

$$I = I_T \times I_O \times I_P \quad (41)$$



$I_T$  je index trhu,  $I_O$  index omezujících vlivů pozemku a  $I_P$  index polohy. Postup při výpočtu indexů trhu  $I_T$  a polohy  $I_P$  je uveden v předchozí kapitole. Index omezujících vlivů  $I_O$  se určí obdobně dle vztahu:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (42)$$

kde jednotlivé indexy určují okolní vlivy na pozemek a jsou definovány v kapitole 2.4.4 Oceňování pozemků. Hodnoty těchto indexů určíme dle přílohy č. 3 k oceňovací vyhlášce.

Níže jsou uvedeny výpočty jednotlivých indexů. První je index trhu  $I_T$

$$I_T = P_6 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) \quad (29)$$

Index  $P_2$  jsem zvolila 0,04, protože ve Slaném a okolí je o dost větší poptávka po stavebních pozemcích, než je současná nabídka. Index  $P_3$  jsem zvolila 0,08, díky poloze přímo v historickém jádru města. Index ostatních vlivů  $P_5$  jsem zvolila nulový, tedy bez dalších vlivů.

$P_1 = 0,04$	poptávka je vyšší než nabídka
$P_2 = 0,00$	pozemek, jehož součástí je stavba
$P_3 = 0,08$	stabilizovaná území v historických jádrech
$P_4 = 0,00$	bez vlivu
$P_5 = 0,00$	bez dalších vlivů
$P_6 = 1,00$	zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav

$$I_T = 1 \times (1 + 0,04 + 0,08 + 0,00)$$

$$I_T = 1,12$$

Dále určím index polohy  $I_P$ . Ten je dle oceňovací vyhlášky dán vzorcem:

$$I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i\right) \quad (30)$$

Index ostatní vlivů jsem opět zvolila nulový. Ostatní jsou uvedeny níže

$P_1 = 0,65$	budovy pro obchod a administrativu
$P_2 = 0,08$	rezidenční zástavba
$P_3 = 0,10$	střed obce - centrum obce
$P_4 = 0,00$	pozemek lze napojit na všechny inženýrské sítě
$P_5 = 0,00$	v okolí je dostupná občanská vybavenost obce
$P_6 = 0,00$	příjezd po zpevněné komunikaci; dobré parkovací možnosti



$P_7 = 0,02$	zastávka do 200m; MHD - dobrá dostupnost centra
$P_8 = 0,10$	výhodná pro pozemek se stavbou s komerčním využitím
$P_9 = 0,00$	Bezproblémové okolí
$P_{10} = 0,00$	průměrná nezaměstnanost
$P_{11} = 0,00$	bez dalších vlivů

$$I_p = 0,65 \times (1 + 0,08 + 0,1 + 0 + 0 + 0 + 0,02 + 0,1 + 0 + 0 + 0)$$

$$I_p = 0,845$$

Poslední je index omezujících vlivů  $I_o$ . Index ostatních vlivů jsem zvolila nulový.

$$I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i \quad (42)$$

$P_1 = 0,00$	tvár bez vlivu na využití
$P_2 = 0,00$	svažitost terénu pozemku do 15%; ostatní orientace
$P_3 = 0,00$	neztížené základové podmínky
$P_4 = 0,00$	mimo chráněné území
$P_5 = 0,00$	bez omezení užívání
$P_6 = 0,00$	bez dalších vlivů

$$I_o = 1 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0 + 0$$

$$I_o = 1,000$$

Po výpočtu všech třech koeficientů, stanovím základní cenu upravenou pozemku dle vzorce uvedeného ve vyhlášce.

$$ZCU = ZC \times I \quad (40)$$

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZC = 1\,083,75 \text{ Kč /m}^2$$

$$I = I_T \times I_o \times I_p \quad I_T = 1,12$$

$$I = 1,12 \times 1 \times 0,845 \quad I_o = 1,000$$

$$I = 0,946 \quad I_p = 0,845$$

$$ZCU = 1\,083,75 \text{ Kč/m}^2 \times 0,947$$

$$ZCU = 1\,025,66 \text{ Kč /m}^2$$



Celkovou cenu pozemku získáme vynásobením základní ceny upravené a výměry pozemku, která je 815 m<sup>2</sup>.

$$\text{výměra} = 815,00 \text{ m}^2$$

$$\text{CENA} = 1\,025,67 \text{ Kč/m}^2 \times 815 \text{ m}^2$$

$$\text{CENA} = 835\,913,72 \text{ Kč}$$

<b>Administrativní cena nemovitosti s pozemkem určená nákladovým způsobem</b>	
Budova	6 978 654,92 Kč
Pozemek	835 913,72 Kč
<b>Cena</b>	<b>7 815 000,00 Kč</b>

*Tabulka 24: Administrativní cena nákladová s pozemkem  
Zdroj: Vlastní tvorba*

Celkovou cenu nemovitosti získám sečtením ceny pozemku a samotné stavby, kterou jsem určila v předchozí kapitole. Celková administrativní cena vybrané nemovitosti určená nákladovým způsobem je 7 815 000 Kč.





### 3.3.3 Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

Cena nemovitosti určená výnosovým způsobem se určí podle vzorce uvedeného vyhláše, kde  $CV$  cena určená výnosovým způsobem,  $N$  je roční nájemné za rok a  $p$  je míra kapitalizace. Míra kapitalizace je uvedena v příloze č. 22 vyhlášky a pro administrativní budovy činí 6,5%. Roční nájemné  $N$  se snižuje o 40% z vlastní hodnoty a o 5% z ceny pozemku.

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (38)$$

Nejdříve vypočítám hodnotu ročního nájemného.

$$N = RN - 0,4 \times RN - 0,05 \times CP$$

$$RN = 2\,504\,175,81 \text{ Kč}$$

$$CP = 835\,913,72 \text{ Kč}$$

$$N = 2\,504\,175,82 - 0,4 \times 2\,504\,175,82 - 0,05 \times 835\,913,72$$

$$N = 1\,460\,709,80 \text{ Kč}$$

Poté vypočítám cenu určenou výnosovým způsobem.

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad (38)$$

$$p = 6,50\%$$

$$N = 1\,460\,709,80 \text{ Kč}$$

$$CV = (1\,460\,709,81 / 0,065)$$

$$CV = 22\,472\,458,49 \text{ Kč}$$

Cena nemovitosti určená výnosovým způsobem je tedy 22 473 000 Kč.

Administrativní cena nemovitosti určená výnosovým způsobem	
Budova	22 472 458,49 Kč
<b>Cena</b>	<b>22 473 000,00 Kč</b>

Tabulka 25: Administrativní cena výnosová  
Zdroj: Vlastní tvorba



Dále pokračují dle přílohy č. 23 k vyhlášce zaříděním nemovitosti do skupiny podle analýzy jejího rozvoje pro ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu. Zařídění má 6 skupin dle změn okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nebo poptávku a také dle rozvojových možností nemovité věci. Daná nemovitost by po rekonstrukci mohla mít pozitivní dopad a rozvíjet se, zařadím ji tedy do skupiny A.

Cena se vypočte dle tabulky, která je uvedena v kapitole 2.4.3 Kombinace nákladového a výnosového způsobu. Výpočet závisí na skupině určené výše, typu budovy a poměru cen určených nákladovým a výnosovým způsobem. Oceňovaná nemovitost je ve skupině A, je to budova typu F - v tabulce tedy ostatní typ a cena určená nákladovým způsobem je nižší než výnosová. Administrativní cena se tedy určí jako cena výnosová  $CV \times 1,15$ .

$$AC = CV \times 1,15$$

$$CV = 22\,472\,458,49 \text{ Kč}$$

$$AC = 22\,472\,458,5 \times 1,15$$

$$AC = 25\,843\,327,26 \text{ Kč}$$

V případě využití výpočtu výnosovou metodu k výsledku již nepřipočítávám cenu pozemku, výsledná cena je tedy samotná výnosová hodnota.

<b>Administrativní cena nemovitosti určená kombinací nákladového a výnosového způsobu</b>	
Budova	25 843 327,26 Kč
<b>Celková cena</b>	<b>25 844 000,00 Kč</b>

Tabulka 26: Administrativní cena určená kombinací  
Zdroj: Vlastní tvorba



### 3.3.4 Analýza hodnot – objektivní cena zjištěná se zohledněním genia loci

Administrativní metody zobecňují přístup k oceňování, tak aby nedocházelo ke konfliktům při určení ceny, zajišťuje daňovou spravedlnost. Stanovují tedy postupy při výpočtu. Tomu bychom se však v případě historických staveb měli zdaleka vyhnout. Každá taková stavba je jedinečná a vyžaduje tedy individuální přístup a cena určená administrativně by se měla blížit tržní hodnotě.

Vybraná nemovitost je kulturní památkou a v současnosti není využita. Stavbu tedy nemohu ocenit kombinací nákladového a výnosového způsobu, protože nesplňuje podmínku oceňovací vyhlášky, podle které by při využití této metody musela být pronajata. Využiji tedy nákladovou metodu.

Při využití nákladové metody pro historické stavby je třeba postup upravit. Začnu s určením základní ceny určité. Základní cenu ponechám, protože konstrukce samotná výjimečná není. Jedinečnost stavby je dána především uměleckým provedením a její historií. To vše zohledním použitím koeficientů. Vynechám tedy koeficienty  $K_2$  a  $K_3$ , které srovnávají z hlediska velikosti. Ta v případě historické stavby určitě není rozhodujícím prvkem, důležitá je kvalita a nikoli kvantita.

Neuvažuji ani koeficient vybavení  $K_4$ , který by mohl stavbu degradovat. Vybavení historických staveb se nedá srovnávat s moderními technologiemi, zároveň je to ale jeden z faktorů, který dělá takovou budovu jedinečnou. Mnohdy zde můžeme najít i zajímavá umělecká díla. Zpracování interiérů vypovídá o tehdejší společnosti a jejích prioritách, které se s těmi dnešními nedají srovnávat.

Využiji koeficientů polohy a změny cen. Poloha je pro nás u nemovitosti vždycky rozhodující, ať už se jedná historickou stavbu nebo ne. Koeficientem změny ceny mohu zohlednit zvýšení nákladů na rekonstrukci v čase. Dále je třeba určit koeficient, který zhodnotí historickou hodnotu památky. Dle informací z výzkumů můžeme určit, že hodnota se zvýší dvakrát za 100 let života budovy. Koeficient historické hodnoty pro budovu starou 114 let bude tedy 1, dosáhla jedno století života. Pokud jsou v objektu umělecké prvky nebo jiná unikátní díla, měly by být oceněny zvlášť. K tomu je využito odborného odhadu. V tomto případě nebudu umělecká díla zohledňovat. Nemám k dispozici odborný odhad.



Je potřeba zohlednit i využití daného objektu. Perspektivnější jsou budovy, které lze využít komerčně (jako hotely, kanceláře, apod.). U sakrálních památek, které nemají jiné využití, je hodnota daleko nižší. Vybraný objekt není komerčně využit, po opravách by ale mohl být.

Komerční využití mohou zohlednit koeficientem pro potenciál komerčního využití historické budovy  $K_{KV}$ , který bude upravovat základní cenu určitou  $ZCU$ . Stavby, které lze využít i pro komerční účely mají větší prodejní potenciál než stavby, jejich prostory jsou v podstatě nevyužitelné. Je tedy nutné u takových staveb základní cenu určitou  $ZCU$  zvýšit a u staveb, které nejsou jinak využitelné (např. kostely) cenu ponechat.

Pro tento nový koeficient je třeba stanovit základní meze pro využití:

- Sakrální stavby –  $K_{KV} = 1,000$
- Stavby umožňující využití minimálně čtvrtiny podlahové plochy ke komerčním účelům (zohledňuje i bytové prostory) nebo/a s nutností rekonstrukce, jejíž náklady jsou v rozmezí 20 000 – 30 000 Kč/m<sup>2</sup> –  $K_{KV} = 1,100$
- Stavby umožňující využití minimálně poloviny podlahové plochy ke komerčním účelům (zohledňuje i bytové prostory) nebo/a s nutností rekonstrukce, jejíž náklady jsou v rozmezí 10 000 – 20 000 Kč/m<sup>2</sup> –  $K_{KV} = 1,200$
- Stavby umožňující využití více než poloviny podlahové plochy ke komerčním účelům (zohledňuje i bytové prostory) nebo/a s nutností rekonstrukce, jejíž náklady nepřekračují hodnotu 10 000 Kč/m<sup>2</sup> –  $K_{KV} = 1,400$
- Stavby umožňující celkové využití podlahové plochy ke komerčním účelům nebo bez nutnosti rekonstrukce –  $K_{KV} = 1,500$
- Stavby umožňující celkové využití podlahové plochy ke komerčním účelům a bez nutnosti rekonstrukce –  $K_{KV} = 1,600$

Dle těchto úprav je tedy základní cena upravená počítána takto:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_5 \times K_i$$

$$ZC = 2\,807,00 \text{ Kč} / \text{m}^3$$

$$K_1 = 0,939 \quad \text{pro zděné budovy}$$

$$K_5 = 1,000 \quad \text{pro ostatní města}$$

$$K_i = 2,097 \quad \text{budovy pro administrativu}$$

$$K_{HH} = 1,000 \quad \text{budova starší než 100 let}$$

$$K_{KV} = 1,100 \quad \text{Rekonstrukce do 25 000 Kč/m}^2$$



Koeficienty  $K_1$ ,  $K_5$  a  $K_i$  jsou stejné jako při výpočtu nákladovou metodou v kapitole 3.3.1 Administrativní ocenění stavby nákladovým způsobem. Jedná se o budovu, která je 114 let stará, pro koeficient historické hodnoty  $K_{HH}$  jsem zvolila hodnotu 1. Budova má projít plánovanou rekonstrukcí, jejíž předpokládaná hodnota je 50 mil. Kč. Tuto hodnotu přepočítám na podlahovou plochu, která je tedy v rozmezí 20 000 – 30 000 Kč/m<sup>2</sup>. Pro koeficient pro potenciál komerčního využití volím hodnotu 1,1, dle pravidel uvedených výše.

Počet měrných jednotek je stále stejný. Jako poslední určím opotřebení, v tomto případě využiji opět metodou analytickou, kterou pro tento druh stavby předepisuje i vyhláška. Stejnou metodu jsem využila i při výpočtu nákladové tržní hodnoty. V případě tržního ocenění jsem však zohledňovala i morální opotřebení, které u administrativního vynechám. Hodnota se tedy o 5% sníží na 69,14%. Cena určená nákladovým způsobem se dopočítá následovně:

$$\begin{aligned} ZCU &= 2\,807 \times 0,939 \times 1 \times 2,097 \times 1 \times 1,1 \\ ZCU &= 6\,079,94 \text{ Kč /m}^3 \\ P_{mj} &= 10\,875,51 \text{ m}^3 \\ o &= 69,14\% \\ CS_N &= 6\,079,94 \times 10\,875,51 \times (1 - (0,69144)) \\ CS_N &= 20\,402\,730,66 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Dalším krokem je výpočet koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Ten je určen jako součin indexu trhu a polohy. Jelikož se jedná o stejnou nemovitost, využiji hodnoty, které jsem vypočítala v kapitole 3.3.1 Administrativní ocenění stavby nákladovým způsobem.

$$\begin{aligned} CS_N &= 20\,402\,730,66 \text{ Kč} \\ I_T &= 0,97 \\ I_P &= 0,800 \\ pp &= 0,97 \times 0,8 \\ pp &= 0,776 \\ CS &= 20\,402\,730,66 \times 0,776 \\ CS &= 15\,822\,623,67 \text{ Kč} \end{aligned}$$



Administrativní cena vybrané nemovitosti, která má historickou hodnotu je tedy dle tohoto výpočtu 15 823 000 Kč. Jelikož sem postupovala dle nákladové metody, je třeba k této hodnotě připočítat ještě hodnotu pozemku. Postup pro ocenění pozemku není třeba v tomto případě upravovat. Samotný totiž zvláštní hodnotu nemá, tu určuje stavba na něm. Využiji tedy cenu, kterou jsem určila v kapitole 3.3.2 Administrativní ocenění pozemku. Celková cena je uvedena v následující tabulce.

<b>Administrativní cena nemovitosti s geniem loci včetně pozemku</b>	
Budova	15 823 000,00 Kč
Pozemek	835 913,72 Kč
<b>Cena</b>	<b>16 659 000,00 Kč</b>

*Tabulka 27: Administrativní cena nemovitosti s geniem loci  
Zdroj: Vlastní tvorba*

Tržní cenu jsem určila jako 21 233 000 Kč. Cena zjištěná je tedy o 4 574 000 Kč nižší. Administrativní cena by se měla co nejvíce přibližovat ceně tržní. Je tedy patrné, že tento způsob oceňování není pro tento typ staveb vhodný.



## 4. Analýza trhu s historickými stavbami

Prodej historických staveb je velice unikátní, ale i tak najdeme v České republice realitní kancelář, která se na takové obchody specializuje, hlavně na zámecké objekty. Na českém trhu je takových staveb dost už jen díky rozmanité historii země. Památkový fond ČR eviduje přes 420 tisíc nemovitostí, mezi které spadá i nemovitost oceňovaná v této práci.

I přes vysokou nabídku historických staveb není zájem o tento druh nemovitostí velký. Hlavními příčinami jsou obrovské provozní náklady a náklady na rekonstrukce. Takové objekty jsou obvykle špatně prostorově využitelné, což je další důvod, který odrazuje od koupě.

Obnova kulturní památky je navíc velice náročná. Na vše dohlíží příslušný kulturní odbor a majitel tedy nemůže objekt rekonstruovat dle svých představ, ale musí zachovat původní ráz objektu. Nesmí být znehodnocena historická hodnota objektu, která mnohdy určuje jeho tržní hodnotu. To znamená využití drahých technologií a postupů a výrobu replik uměleckých prvků.

Na trhu nejčastěji najdeme zámky, zemědělská stavení, chalupy, ale také fary nebo městské domy. Ceny jsou samozřejmě ovlivněny stavem objektu i jeho polohou jako u všech nemovitostí. Dalšími ovlivňujícími faktory jsou v tomto případě pak genius loci a atraktivita objektu.

Trh s tímto druhem nemovitosti není v České Republice ještě tolik zaveden. Velké množství historických staveb představuje zajímavou podnikatelskou investici (přestavba např. na hotely). Každý investor je odrazen velikostí počáteční investice a náročností samotného průběhu rekonstrukce, kdy je kontrolován každý krok.

Nový směr by mohlo přinést územní plánování. To má za úkol vytvářet podklady pro udržitelný rozvoj, které je založeno na vyvážených podmínkách pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a samotnou společnost. Pokud tedy nebude nový prostor pro výstavbu, budeme nuceni využít objekty, které jsou k dispozici a upravit je dle aktuálních potřeb.



## 5. Závěr

Cílem této práce bylo upozornit na problematiku při oceňování historických budov, kterých se v naší zemi vyskytuje velké množství. Je to díky její bohaté historii a tranzitní poloze v Evropě. Odhadce se tedy s takovým typem stavby může při své práci zabývat. K takovým stavbám je třeba přistupovat jako k individualitám a přizpůsobovat tomu postup ocenění. Nelze jen slepě postupovat dle metodiky a výsledek považovat za konečný.

Teoretická část práce definuje základní pojmy při oceňování nemovitostí a pro historické stavby. Dále popisuje podklady, které pro oceňování využíváme. V této části jsou také definovány metody pro tržní i administrativní oceňování nemovitostí obecně. Jsou zde popsány postupy při využití jednotlivých metod i pro které druhy nemovitostí je vhodné je použít. V případě tržního ocenění jsou postupy volnější, nejsou přesně dány krok po kroku jako u ocenění administrativního. U tržního ocenění postupujeme dle informací, které máme k dispozici a vybíráme nejvhodnější cestu dle oceňované nemovitosti. Administrativní ocenění dle vyhlášky přesně určuje pro dané typy nemovitostí postup a metodu ocenění.

Dále teoretická část definuje pozitiva a negativa ocenění historické stavby a také specifika s tím spojená. Při oceňování staveb s historickou hodnotou je třeba postup upravit dle informací, které máme k dispozici a vyjít z nich. To obzvláště při oceňování samotné historické hodnoty – *genia loci*. Tento prvek je nedílnou součástí takových staveb. Je to vlastně samotná podstata jedinečnosti takové stavby a proto je třeba ji celkové hodnotě nemovitosti zohlednit.

V praktické části se zabývám oceněním historické nemovitosti v centru Slaného – Okresního domu. Tato nemovitost je jednou z hlavních dominant tohoto královského města a v současné době bohužel nevyužitá. Jeho historie je popsána v praktické části spolu s popisem lokality. Nemovitost byla oceněna nejdříve bez historické hodnoty a to jak tržně tak administrativně.

Pro určení tržní hodnoty je využito všech tří metod, kdy jsou na závěr zhodnoceny z hlediska vhodnosti využití a je z nich stanovena objektivní tržní hodnota. Je také stanovena hodnota *genia loci* pro tržní cenu. Při ocenění tohoto prvku jsem vycházela z informací, které jsem měla k dispozici a určila tuto hodnotu pomocí rozdílu v průměrných nájmech celkově oproti průměrným nájůmům v historických stavbách. Z tohoto rozdílu a výnosové hodnoty jsem určila přírážku k objektivní tržní hodnotě. Výnosovou hodnotu jsem zvolila, protože jsem pro určení přírážky vycházela z nájemného.





V případě administrativního ocenění jsem využila metody, které vyhláška pro tento druh nemovitosti povoluje. Tedy nákladovou a kombinaci nákladového a výnosového způsobu. Při ocenění stavby jako kulturní památky už jsem využila pouze nákladovou metodu, protože kombinaci v tomto případě vyhláška povoluje jen v případě, že je nemovitost pronajata. Postup pro ocenění jsem upravila dle vlastního názoru, aby byla historická hodnota zohledněna historická hodnota zohledněna už při výpočtu ceny nemovitosti.

Pro ocenění stavby, která má i historickou hodnotu je často nutné přizvat odborníky, kteří nám určí cenu například uměleckých děl. Tyto různé detaily zvyšují ceny stavby a je nutné je tedy ve výsledku zhodnotit.

Nelze přesně určit, který ze způsobů je pro oceňování historických staveb nejvhodnější. Musíme vždy vycházet z informací, které máme k dispozici. U staveb s komerčním potenciálem je nejvhodnější využít metodu výnosovou, ale ta je naopak naprosto nevhodná při ocenění sakrální památky. Pokud se rozroste trh s historickými stavbami a budeme mít k dispozici dostatek vhodných informací, bude vhodné využít i metodu porovnávací. Nejméně vhodná dle mého názoru je a zůstane metoda nákladová. U historických staveb nejsme schopni stanovit reprodukční cenu, umíme stanovit pouze cenu repliky takové stavby s využitím dnešních technologií a postupů. Stanovit cenu s využitím původních materiálů a postupu je v dnešní době nemožné. Při administrativním ocenění je naopak nákladová metoda v mnoha případech jedinou možností, vzhledem k podmínkám zde stanoveným.



## 6. Přílohy

### 6.1 Výpis z katastru nemovitostí

5. 4. 2016

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 644</a>	
Obec:	<a href="#">Slaný [532819]</a>	
Katastrální území:	<a href="#">Slaný [749362]</a>	
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>	
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	815	
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:	<a href="#">Slaný [402079]</a> ; č. p. 644; víceúčelová stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 644</a>
Stavební objekt:	<a href="#">č. p. 644</a>
Ulice:	<a href="#">Dr. E. Beneše</a>
Adresní místa:	<a href="#">Dr. E. Beneše 644/5</a>

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Slaný, Velvarská 136/1, 27401 Slaný	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Název
pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
nemovitá kulturní památka

#### Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

#### Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

#### Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 05.04.2016 11:00:00.

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zaslejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.3.1 build 0

<http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=3A5Se6Lq2Cwyu4AEfowg1XFEvHEhdqz6qbw218osHmr8EVQUeh0v8PIEENbDzfSZTNBPVsw...> 1/1

Obrázek 21: Informace o pozemku  
Zdroj: <http://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/>



5. 4. 2016

Informace o parcele - sousední parcely | Nahlížení do katastru nemovitostí

### Informace o parcele - sousední parcely

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 644/2</a>
Obec:	<a href="#">Slaný [5328191]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Slaný [749362]</a>
Číslo LV:	<a href="#">10001</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	815

[Rozbalit vše](#) [Zabalit vše](#)

Slaný; p. č. st. 106/2	
Vlastnické právo	Podíl
Město Slaný, Velvarská 136/1, 27401 Slaný	
Slaný; p. č. st. 113	
Vlastnické právo	Podíl
Město Slaný, Velvarská 136/1, 27401 Slaný	
Slaný; p. č. 65/1	
Vlastnické právo	Podíl
SJM Urban František a Urbanová Ivana, Za Školou 634, 27307 Vinařice	
Slaný; p. č. 1917/42	
Vlastnické právo	Podíl
Město Slaný, Velvarská 136/1, 27401 Slaný	
Slaný; p. č. 2286/2	
Vlastnické právo	Podíl
Město Slaný, Velvarská 136/1, 27401 Slaný	

© 2004 - 2016 [Český úřad zeměměřický a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.3.1 build 0

<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=4DipKYYJ90TDAMMILwmvSQG2oZ0MJlJScloQ8JMXrMFZ7E0SPyOKvKkcMRnkmNnDMFXruf...> 1/1

Obrázek 22: Sousední parcely  
Zdroj: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>



## 6.2 Snímek katastrální mapy



Obrázek 23: Katastrální mapa  
Zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

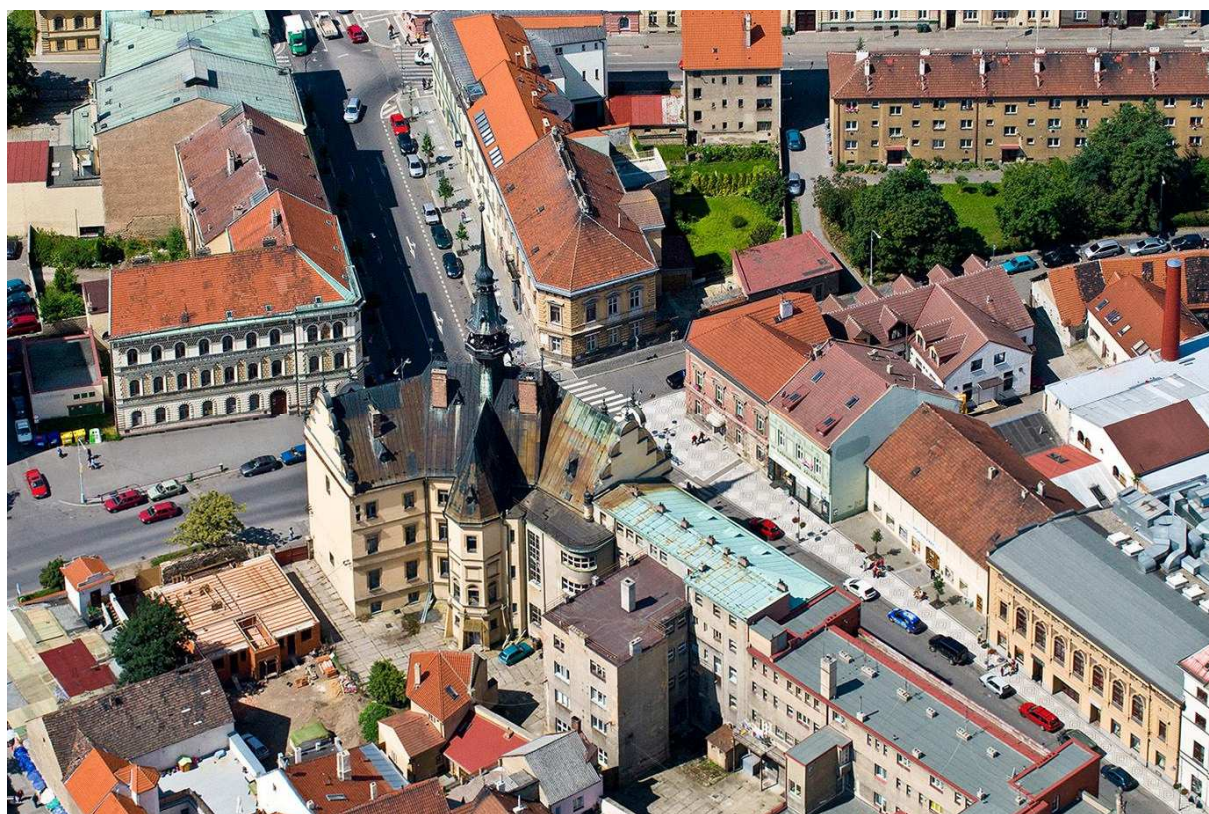


### 6.3 Fotodokumentace



Obrázek 24: Pohled z ulice

Zdroj: <http://static.panoramio.com/photos/original/36961683.jpg>



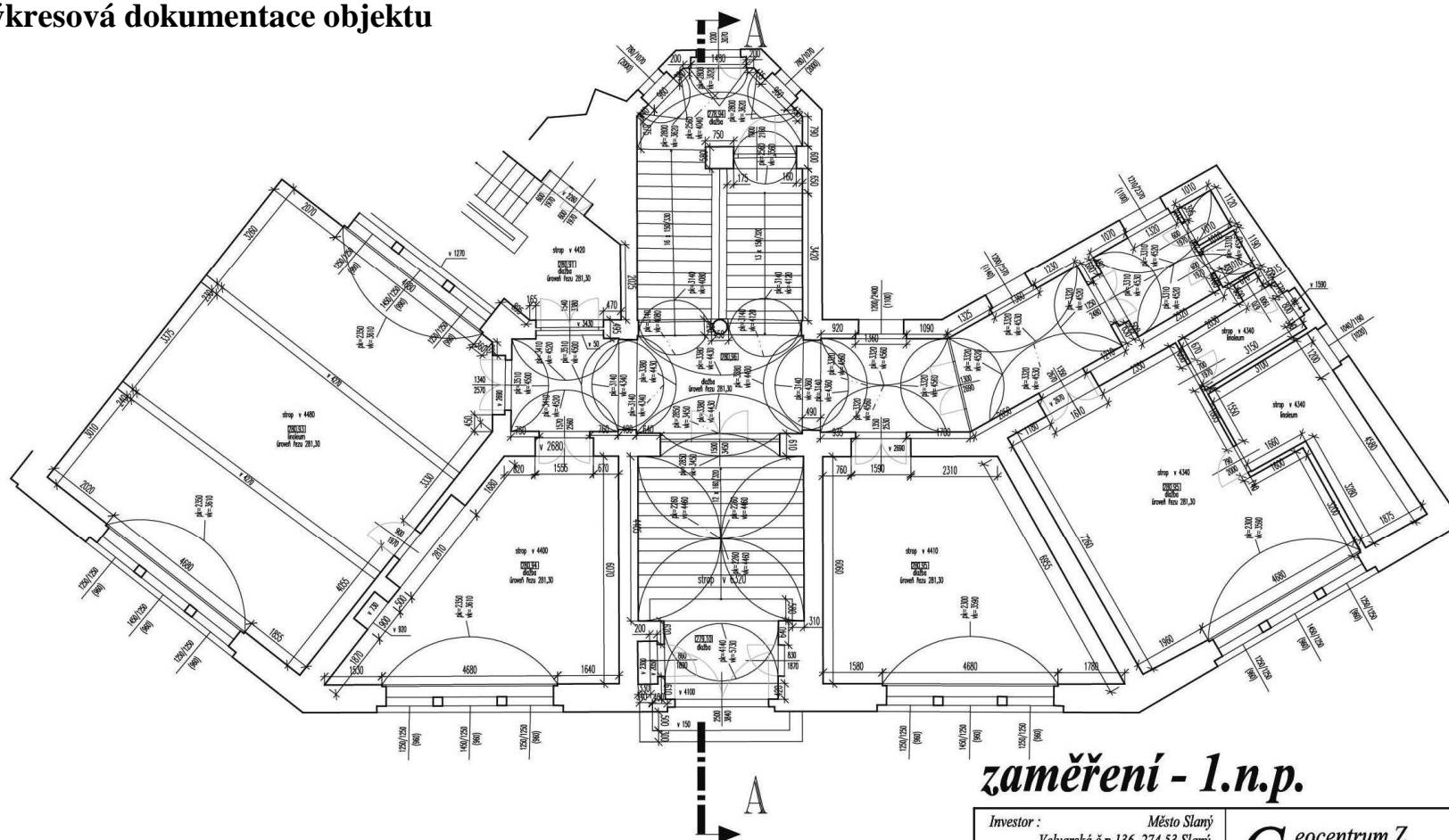
Obrázek 25: letecký snímek

Zdroj: <https://www.facebook.com/mestoslany>





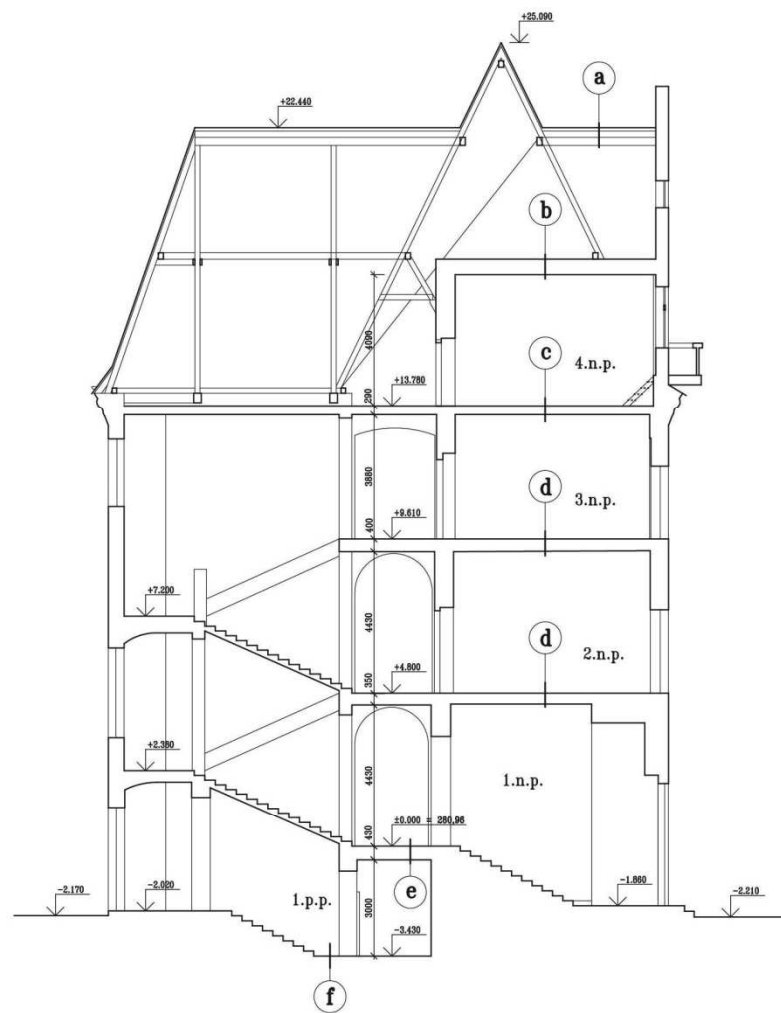
## 6.4 Výkresová dokumentace objektu



### zaměření - 1.n.p.

Investor :	Město Slaný Velvarská č.p.136, 274 53 Slaný	<b>G</b> eo centrum Z geodetická kancelář
Místo stavby :	pozemek parc.č.st. 644 katastrální území Slaný, okres Kladno	
<b>MĚSTSKÁ KNIHOVNA</b> v objektu č.p.644, Dr. E. Beneše ve Slaném		
č.výkresu :	<b>S-04.</b>	zaměření stávajícího stavu půdorys 1.n.p. - 1:100
č.zakázky :	IRB-096-2006	
datum :	září 2006	

Obrázek 26: Půdorys typického podlaží  
Zdroj: MěÚ Slaný



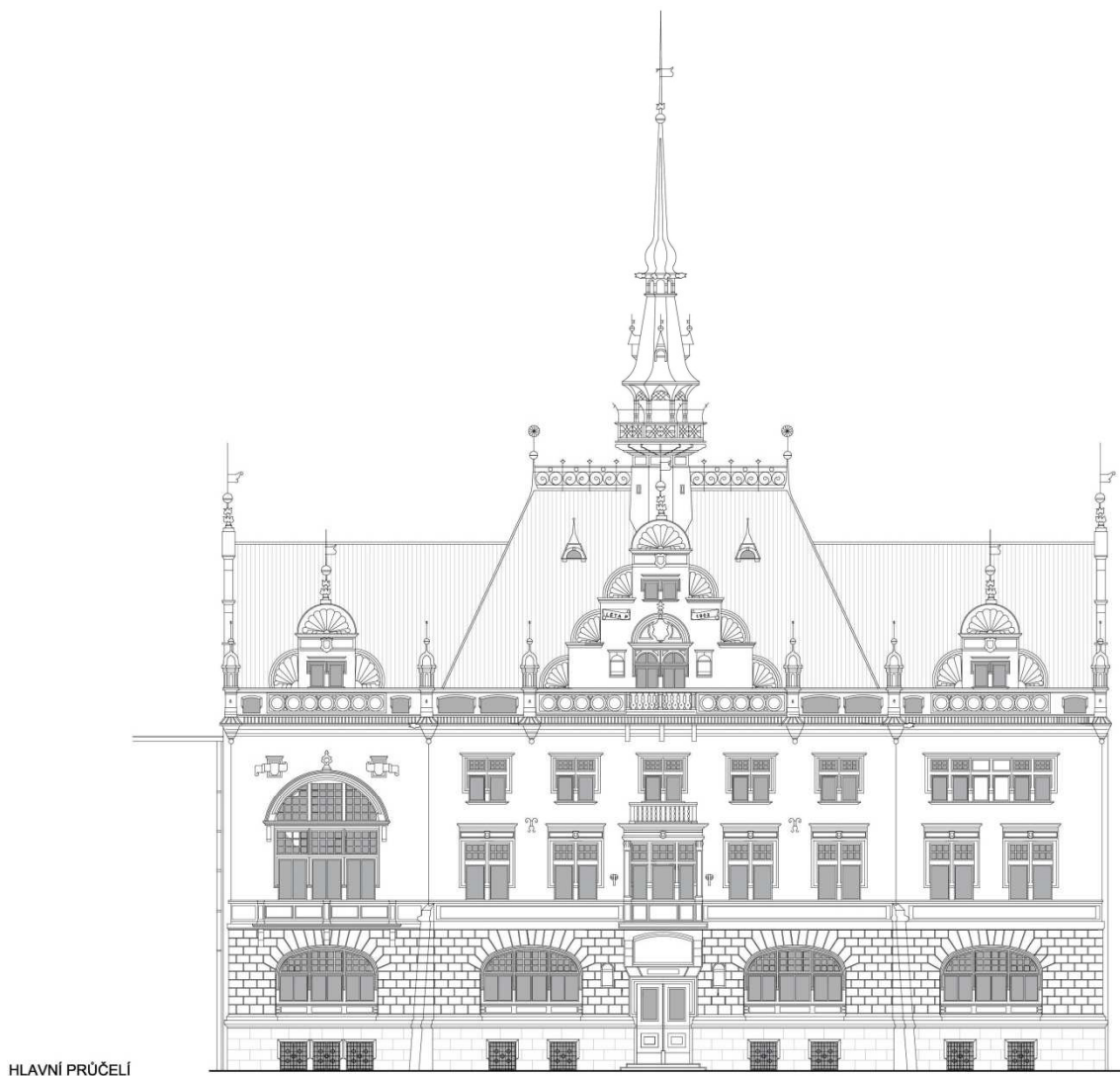
**Skladby konstrukcí:**

- a**
  - Cu plechová krytina
  - lepenka
  - prkenné bednění
  - dřevěný krov
- b**
  - prkenný záklop
  - dřevěné stropnice
  - prkenné podbití
  - omítka na rákosu
- c**
  - prkenný záklop tl.35mm na polštářích 90/60mm
  - skvrňový nášyp tl.100mm
  - cihlobeton tl.140mm
  - omítka tl.20mm
- d**
  - dřevěné vlasy lepené
  - prkenný záklop tl.35mm na polštářích 90/60mm
  - skvrňový nášyp tl.100mm
  - cihlobeton tl.140mm
  - omítka tl.20mm
- e**
  - keramická dlažba
  - cementový potěr
  - skvrňový zášyp
  - cihelné klenby
  - omítka tl.20mm
- f**
  - keramická dlažba
  - cementový potěr
  - hydroizolace
  - podkladní betonová mazanina
  - rostlý terén

**zaměření - řez A-A**

Investor :	Město Slaný Velvarská č.p.136, 274 53 Slaný	Ing. Radovan Barsa Projektový ateliér pozemních staveb Chrástská č.p. 279, 273 24 Věbový IČ: 629 73 100 tel.: 315 761 780, 602 142 041 e-mail: barsa.atelier@icall.cz
Místo stavby :	pozemek parc.č.st. 644 katastrální území Slaný, okres Kladno	
<b>MĚSTSKÁ KNIHOVNA v objektu č.p.644, Dr. E. Beneše ve Slaném</b>		
č. výkresu :	<b>S-08.</b>	zaměření stávajícího stavu
č.zakázky :	IRB-096-2006	řez A-A - 1:100
datum :	prosinec 2006	č.paré :

Obrázek 27: Řez objektem  
Zdroj: MěÚ Slaný

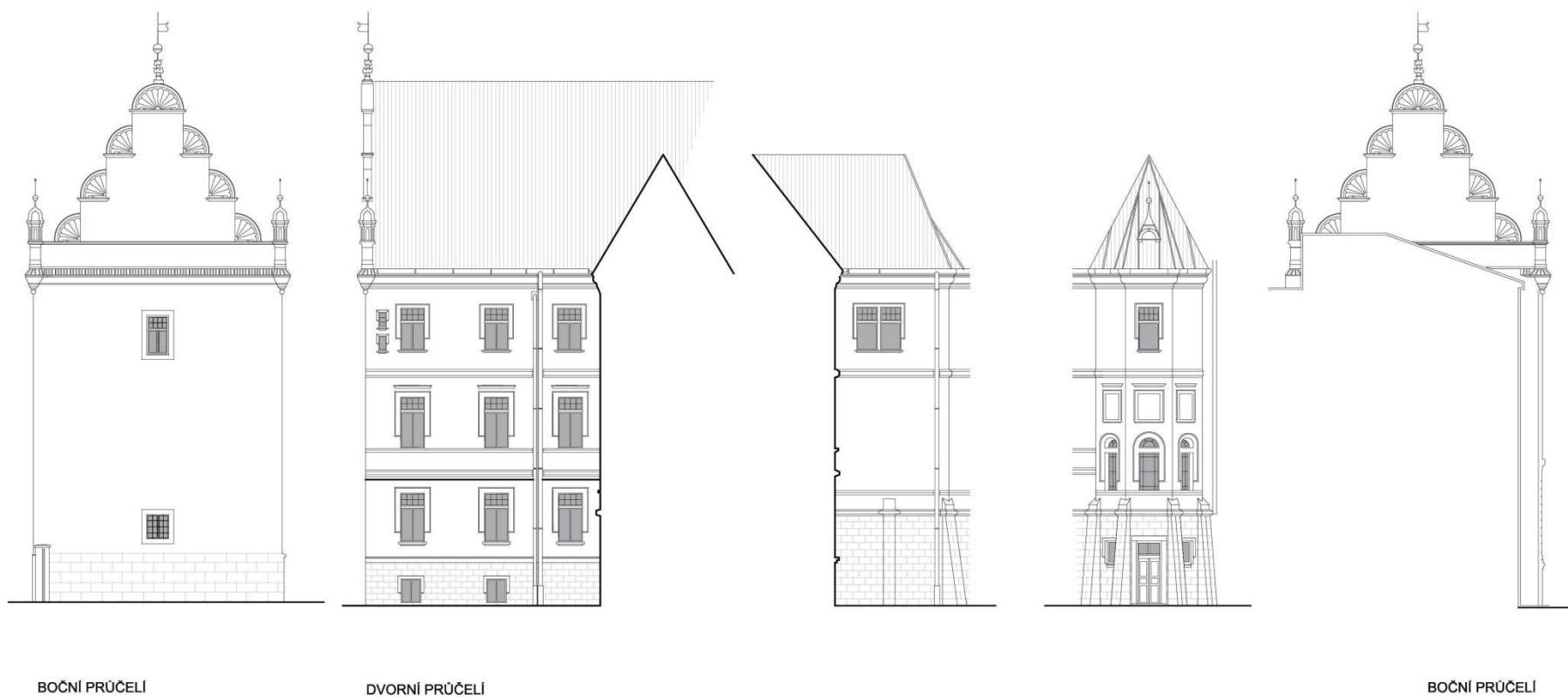


Obrázek 28: Hlavní průčelí  
Zdroj: MěÚ Slaný

**zaměření - pohledy**

Investor :	Město Slaný Věharňská č.p.136, 274 51 Slaný	Ing. Radovan Barsa Projektový atelier pozemních staveb Dělnická 276, 272 01 Mělník, ČR, 289 71 000 tel.: 311 760 700, 862 145 042 e-mail: barsa@atlasprojekt.cz
Místo stavby :	parcelská parcela č. 644 katastrální území Slaný, okres Kladruby	
<b>M Ě S T S K Á K N I H O V N A</b> <b>v objektu č.p.644, Dr. E. Beneše ve Slaném</b>		
č. výkresu :	S-09,	zaměření stávajícího stavu
Česká republika :	JRB-096-2006	pohledy - 1:100
datum :	prosinec 2006	č.paneí :





BOČNÍ PRŮČELÍ

DVORNÍ PRŮČELÍ

BOČNÍ PRŮČELÍ

Obrázek 29: Průčelí  
Zdroj: MěÚ Slaný

**zaměření - pohledy**

Investor : Velvarská č.p.136, 274 53 Slaný	Město Slaný	Ing. Radovan Barsa Projektový ateliér pozemních staveb
Město staroby : katastrální území Slaný, okres Kladno	pozemek parc.č. st. 644	Ortelská č.p. 219, 271 34 Fojary, IČ: 459 73 100 tel.: 311 781 781, 602 142 561 e-mail: barsa.radovan@seznam.cz
<b>MĚSTSKÁ KNIHOVNA v objektu č.p.644, Dr. E. Beneše ve Slaném</b>		
č. výkresu : č. zakázky : datum :	<b>S-10</b> IRB-096-2006 prosinec 2006	zaměření stávajícího stavu pohledy - 1:100 č. parčí :



## Seznam citací

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 5, [cit. 2016-09-03]
- [2] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 5, [cit. 2016-09-03]
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 5, [cit. 2016-09-03]
- [4] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 7, [cit. 2016-09-03]
- [5] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 7, [cit. 2016-09-03]
- [6] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 29, [cit. 2016-09-05]
- [7] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 29, [cit. 2016-09-05]
- [8] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Dashöfer, 2008. ISSN 1803-5159, Část 3, Díl 2, Kapitola 2, str. 7, [cit. 2016-09-05]
- [9] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 42, [cit. 2016-09-06]
- [10] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 42, [cit. 2016-09-06]
- [11] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 53, [cit. 2016-09-06]
- [12] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 54, [cit. 2016-09-06]
- [13] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 54, [cit. 2016-09-09]
- [14] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 59, [cit. 2016-09-09]
- [15] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 60, [cit. 2016-09-09]



- [16] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 61, [cit. 2016-09-09]
- [17] Rekonstrukce historických staveb [online]. [cit. 2016-09-29]. Dostupné z: <http://www.rekonstrukce-historickyh-objektu.cz/co-je-to-historicka-stavba>
- [18] Mezinárodní charta o zachování a restaurování památek a sídel [online]. [cit. 2016-09-29]. Dostupné z: <http://www.restauro.cz/archiv/Bencharta.htm>
- [19] Mezinárodní charta o zachování a restaurování památek a sídel [online]. [cit. 2016-09-29]. Dostupné z: <http://www.restauro.cz/archiv/Bencharta.htm>
- [20] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie. *Památková péče* [online]. [cit. 2016-10-02]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Památková\\_péče](https://cs.wikipedia.org/wiki/Památková_péče)
- [21] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie. *Kulturní památka* [online]. [cit. 2016-10-02]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Kulturn%C3%AD\\_pam%C3%A1tka\\_%C4%8Cesk%C3%A9\\_republiky](https://cs.wikipedia.org/wiki/Kulturn%C3%AD_pam%C3%A1tka_%C4%8Cesk%C3%A9_republiky)
- [22] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1, str. 289, [cit. 2016-10-18]
- [23] SREALITY.CZ [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/slany-slany-kynskeho/2910777692#img=0&fullscreen=false>
- [24] SREALITY.CZ [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/rakovnik--/3917819996#img=21&fullscreen=false>
- [25] SREALITY.CZ [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/pribram-pribram-iii-dlouha/1597157724#img=0&fullscreen=false>
- [26] SREALITY.CZ [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/kancelare/slany-slany-/2374316124#img=0&fullscreen=false>
- [27] SREALITY.CZ [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ostatni-komercni-prostory/beroun-beroun-centrum-kostelni/2822676828#img=0&fullscreen=false>
- [28] SREALITY.CZ [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/obchodni-prostor/nymburk-nymburk-tyrsova/625402204#img=1&fullscreen=false>
- [29] SREALITY.CZ [online]. [cit. 2016-11-28]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/komercni/ostatni-komercni-prostory/repin-repin-/411758684#img=1&fullscreen=false>



## Seznam použité literatury

- [1] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí a cenové mapy: praktický průvodce právní úpravou a problematikou související s trhem nemovitostí a jejich financováním, včetně cenových map*. Praha: Dashöfer, 2008. ISSN 1803-5159.
- [3] Rekonstrukce historických staveb [online]. [cit. 2016-09-29]. Dostupné z: <http://www.rekonstrukce-historickyh-objektu.cz/co-je-to-historicka-stavba>
- [4] Mezinárodní charta o zachování a restaurování památek a sídel [online]. [cit. 2016-09-29]. Dostupné z: <http://www.restauro.cz/archiv/Bencharta.htm>
- [5] NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV. *Nemovité památky* [online]. [cit. 2016-09-29]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/nemovite-pamatky>
- [6] RIEGL, Alois, HLOBIL, Ivo a Ivan KRUIS (eds.). *Moderní památková péče*. Přeložil Tomáš HLOBIL. Praha: Národní památkový ústav, 2003. ISBN 80-86234-34-7.
- [7] MěÚ Slaný. *Územní plán Slaný* [online]. [cit. 2016-10-29]. Dostupné z: [http://www.meuslany.cz/data/ke\\_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni\\_vykres.pdf](http://www.meuslany.cz/data/ke_stazeni/stavebni/up/slany/graf-sla-02-hlavni_vykres.pdf)
- [8] Kupní síla.cz. *Ceny bytů a domů podle regionu a velikosti obce* [online]. [cit. 2016-10-30]. Dostupné z: <http://kupnisila.cz/ceny-bytu-domu/>
- [9] RIS – Regionální informační servis. *Slaný* [online]. [cit. 2016-10-31]. Dostupné z: <http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=532819>
- [10] Český statistický úřad. *Krajská správa ČSÚ pro Středočeský kraj* [online]. [cit. 2016-10-31]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs>
- [11] SREALITY.CZ [online]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/>
- [12] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie. *Památková péče* [online]. [cit. 2016-10-02]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Památková\\_péče](https://cs.wikipedia.org/wiki/Památková_péče)
- [13] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie. *Kulturní památka* [online]. [cit. 2016-10-02]. Dostupné z: [https://cs.wikipedia.org/wiki/Kulturn%C3%AD\\_pam%C3%A1tka\\_%C4%8Cesk%C3%A9\\_republiky](https://cs.wikipedia.org/wiki/Kulturn%C3%AD_pam%C3%A1tka_%C4%8Cesk%C3%A9_republiky)
- [14] Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. Dostupné z: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>
- [15] Panoramio.com [online]. Dostupné z: <http://static.panoramio.com/photos/original/36961683.jpg>
- [16] Facebook.com. *Slaný* [online]. Dostupné z: <https://www.facebook.com/mestoslany/>
- [17] Google maps, *Slaný – bývalý okresní dům* [online]. Dostupné z: [https://www.google.cz/maps/place/Slan%C3%BD/@50.230537,14.082681,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1s113218489!2e1!3e10!6s%2F%2Fh4.googleusercontent.com%2Fproxy%2Fe6LLpWPIWbFOO6Tw4X\\_2wPOtjBrmj48oIII1Praik8E84hl\\_AGHbH0d51QtsPPzFLsJ5BqET7E84xFidO6JDX2K0Mn0FCGv8%3Dw114-h86!7i163318i1225!4m5!3m4!1s0x470bc94ed23c856b:0x55feb9a97f4cf02a!8m2!3d50.2304622!4d14.0869438!6m1!1e1](https://www.google.cz/maps/place/Slan%C3%BD/@50.230537,14.082681,3a,75y,90t/data=!3m8!1e2!3m6!1s113218489!2e1!3e10!6s%2F%2Fh4.googleusercontent.com%2Fproxy%2Fe6LLpWPIWbFOO6Tw4X_2wPOtjBrmj48oIII1Praik8E84hl_AGHbH0d51QtsPPzFLsJ5BqET7E84xFidO6JDX2K0Mn0FCGv8%3Dw114-h86!7i163318i1225!4m5!3m4!1s0x470bc94ed23c856b:0x55feb9a97f4cf02a!8m2!3d50.2304622!4d14.0869438!6m1!1e1)
- [18] *Slánský obzor: věstník musejního a literárního spolku "Palacký"*. V Slaném: Palacký, musejní a liter. spolek, 1893.
- [19] *Slánská radnice: Informační zpravodaj*. V Slaném: Dagmar Lánská a Vladimír Příbyl, březen 2015
- [20] *Wilsonova ulice ve Slaném*. Informační leták. V Slaném: Vlastivědné muzeum Slaný ve spolupráci s Odborem kultury městského úřadu Slaný, 2003.



---

## Seznam příloh

➤ Příloha 1: Výpis z katastru nemovitostí.....	102
➤ Příloha 2: Snímek katastrální mapy.....	104
➤ Příloha 3: Fotodokumentace.....	105
➤ Příloha 4: Výkresová dokumentace objektu.....	106



## Seznam obrázků

➤ Obrázek 1: Fotografie oceňované nemovitosti .....	47
➤ Obrázek 2: Reliéf nad vchodem .....	48
➤ Obrázek 3: Výsek územního plánu města Slaný – oceňovaná nemovitost .....	48
➤ Obrázek 4: Krb v zasedacím sále .....	49
➤ Obrázek 5: Lustr .....	49
➤ Obrázek 6: Dobová fotografie objektu .....	51
➤ Obrázek 7: Pohled z věže objektu do nádražní ulice.....	52
➤ Obrázek 8: Pohled z věže objektu .....	52
➤ Obrázek 9: Výsek územního plánu města Slaný – historické centrum .....	53
➤ Obrázek 10: Výsek územního plánu města Slaný – oceňovaná nemovitost .....	53
➤ Obrázek 11: Příslušná legenda .....	54
➤ Obrázek 12: Průměrná cena za 1 m <sup>2</sup> bytu v ČR dle krajů .....	56
➤ Obrázek 13: Průměrná cena za 1 m <sup>3</sup> domu v ČR dle krajů .....	57
➤ Obrázek 14: Porovnávací vzorek č. 1 .....	58
➤ Obrázek 15: Porovnávací vzorek č. 2.....	60
➤ Obrázek 16: Porovnávací vzorek č. 3.....	62
➤ Obrázek 17: Porovnávací vzorek č. 4.....	63
➤ Obrázek 18: Porovnávací vzorek č. 5.....	65
➤ Obrázek 19: Porovnávací vzorek č. 6.....	67
➤ Obrázek 20: Porovnávací vzorek č. 7.....	68
➤ Obrázek 21: Informace o pozemku .....	102
➤ Obrázek 22: Sousední parcely .....	103
➤ Obrázek 23: Katastrální mapa .....	104
➤ Obrázek 24: Pohled z ulice .....	105
➤ Obrázek 25: Letecký snímek .....	105
➤ Obrázek 26: Půdorys typického podlaží.....	106
➤ Obrázek 27: Řez objektem .....	107
➤ Obrázek 28: Hlavní průčelí.....	108
➤ Obrázek 29: Průčelí .....	109



## Seznam tabulek

➤ Tabulka 1: Hodnota památky .....	11
➤ Tabulka 2: Podmínky kombinace nákladového a výnosového způsobu .....	39
➤ Tabulka 3: Porovnávací metoda .....	70
➤ Tabulka 4: Výpočet nájemného .....	71
➤ Tabulka 5: Výpočet efektivního hrubého výnosu.....	71
➤ Tabulka 6: Provozní náklady .....	72
➤ Tabulka 7: Čistý provozní výnos.....	73
➤ Tabulka 8: Tržní výnosová hodnota nemovitosti .....	73
➤ Tabulka 9: Doba dalšího trvání stavby .....	77
➤ Tabulka 10: Výpočet životnosti.....	77
➤ Tabulka 11: Výpočet opotřebení .....	79
➤ Tabulka 12: Nedostatky stavby .....	79
➤ Tabulka 13: Věcná hodnota.....	79
➤ Tabulka 14: Objektivní tržní hodnota.....	80
➤ Tabulka 15: Určení nájemného v centru.....	81
➤ Tabulka 16: Efektivní hrubý výnos v centru .....	81
➤ Tabulka 17: Provozní náklady pro nájmy v centru.....	82
➤ Tabulka 18: Čistý provozní výnos pro nájem v centru.....	82
➤ Tabulka 19: Hodnota nemovitosti dle nájmů v centru .....	82
➤ Tabulka 20: Odvozená hodnota genia loci .....	83
➤ Tabulka 21: Tržní cena nemovitosti .....	83
➤ Tabulka 22: Rozdíl hodnot .....	83
➤ Tabulka 23: Administrativní cena nákladová.....	88
➤ Tabulka 24: Administrativní cena nákladová s pozemkem.....	92
➤ Tabulka 25: Administrativní cena výnosová .....	93
➤ Tabulka 26: Administrativní cena určená kombinací.....	94
➤ Tabulka 27: Administrativní cena nemovitosti s geniem loci .....	98