



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

POSOUZENÍ VHODNOSTI INVESTICE DO STAVEBNÍCH ÚPRAV DISPOZIČNĚ NEVYHOVUJÍCÍHO OBJEKTU

ASSESSMENT OF THE SUITABILITY OF INVESTMENT IN THE CONSTRUCTION WORK IN A BUILDING
WITH UNSUITABLE LAYOUT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Matěj Vons

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Matěj Vons**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.**
Akademický rok: 2019/20
Ústav: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Posouzení vhodnosti investice do stavebních úprav dispozičně nevyhovujícího objektu

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci bude proveden stavebně technický popis původní zděné stavby a popsán rozsah demolice a rekonstrukce zděné stavby. V práci budou definovány změny v dispozici a rozsah rekonstrukce v závislosti na požadavcích uživatele, v souladu s platnou stavební legislativou. Dále bude sestaven podrobný položkový rozpočet vyjadřující materiálovou charakteristiku investice. Budou porovnány výnosnosti investice standardními ukazateli hodnocení efektivnosti investice před a po změně stavu. Bude provedena závěrečná interpretace zjištěných výsledků.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je posouzení efektivnosti investice vložené do demolice a rekonstrukce původní stavby.

Seznam doporučené literatury:

VALACH, J a kol. Investiční rozhodování a dlouhodobé financování. Praha: Ekopress, 2001, 1. vydání. ISBN 978-80-86929-71-2.

BAUM, A. E., CROSBY, N. Property investment appraisal. London: Wiley-Blackwell, 3rd edition, 2007. ISBN 978-14-05135-55-9.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Předmětem této diplomové práce je posouzení ekonomické vhodnosti investice do stavebních úprav dispozičně nevyhovujícího objektu. Bude proveden stavebně technický popis původní stavby, popis bouracích prací a popis rekonstrukce.

Ekonomická vhodnost investice bude posouzena za použití základních oceňovacích přístupů. Bude využito nákladového přístupu ocenění, porovnávacího přístupu ocenění a výnosového přístupu ocenění. Stěžejní bude pro výnosový přístup, který umožňuje ekonomické vyhodnocení investice před a po rekonstrukci.

Abstract

The subject of this diploma thesis is to evaluate the economic suitability of the investment in the construction work in a building with unsuitable layout. There will be a technical description of the original building, a description of demolition works and a description of the reconstruction.

The economic suitability of the investment will be assessed by basic approaches of valuation. It will be a cost approach of valuation, a sales approach of valuation and income capitalization approach of valuation. Income capitalization approach of valuation will be the primary approach to calculation income capitalization that allows economic evaluation of investment before and after the reconstruction.

Klíčová slova

Posouzení investice, cena, hodnota, Jeseník

Keywords

Evaluation of investment, price, value, Jeseník

Bibliografická citace

VONS, Matěj. Posouzení vhodnosti investice do stavebních úprav dispozičně nevyhovujícího objektu. Brno, 2020. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120329>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

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

V Brně dne 5. 6. 2020

.....

Podpis autora

Poděkování

Hlavní poděkování patří mé přítelkyni Lucii a dcerám Grétce a Sárince za jejich trpělivost a lásku.

Dále bych chtěl poděkovat rodičům a prarodičům za podporu a zejména paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D. za rady, odborné vedení a lidský přístup.

Poslední dík patří mému zaměstnavateli za benevolenci při plnění mých studijních povinností.

Souhlas s poskytnutím projektové dokumentace pro studijní účely

Jméno a adresa organizace, která zapůjčuje projektovou dokumentaci:

EUROprojekt build and technology s.r.o.

Hasičská 52/551, 700 30 Ostrava-Hrabůvka

Udělujeme souhlas s využitím zapůjčené projektové dokumentace ke stavbě s názvem:

„Stavební úpravy jesenického koupaliště“

studentovi

jméno: *Bc. Matěj Vons*

datum narození: *8. 6. 1994*

bydliště: *U Soudu 29, 708 00 Ostrava-Poruba,*

který je studentem studijního programu *Realitní inženýrství na Ústavu soudního inženýrství, VUT Brno.*

Zapůjčená projektová dokumentace bude využita výlučně pro studijní účely – podklad pro vypracování vysokoškolské kvalifikační práce v akademickém roce 2019/2020.

V Ostravě, dne *18. 7. 2020*

podpis oprávněné osoby

razítko

EUROPROJEKT
Hasičská 52/551
700 30 Ostrava-Hrabůvka
DIČ: CZ26443226

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD	12
2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	13
2.1 Nemovité věci	13
2.1.1 Stavba	14
2.1.2 Budova.....	15
2.1.3 Pozemek	15
2.1.4 Parcela.....	17
2.2 Stavební výroba	17
2.2.1 Investor	17
2.2.2 Dodavatel	17
2.2.3 Projektant.....	18
2.2.4 Investice	18
2.2.5 Rekonstrukce.....	18
2.2.6 Položkový rozpočet.....	18
2.3 Pojmy související s určení hodnoty nemovité věci	18
2.3.1 Cena a hodnota.....	18
2.3.2 Životnost nemovité věci	19
2.3.3 Opotřebení nemovité věci.....	19
2.3.4 Podlaží	20
2.3.5 Zastavěná plocha podlaží	20
2.3.6 Podlahová plocha.....	21
2.3.7 Obestavěný prostor.....	21
2.3.8 Dispozice objektu.....	22
3 POUŽITÉ METODY	23
3.1 Nákladová metoda	23
3.1.1 Nákladové ocenění dle právního předpisu	24
3.1.2 Další nákladové ocenění.....	24
3.2 Porovnávací metoda	28
3.3 Výnosová metoda.....	29
3.4 Posouzení výhodnosti investice	31
4 VÝHODY A NEVÝHODY REKOSTRUKCE.....	32
5 POPIS LOKALITY – MĚSTO JESENÍK	33

5.1	Historie	35
5.1.1	<i>Historie města</i>	35
5.1.2	<i>Historie lázeňství</i>	37
5.1.3	<i>Historie dotčeného objektu</i>	38
5.2	Současnost	40
5.2.1	<i>Technická vybavenost</i>	40
5.2.2	<i>Obyvatelstvo</i>	40
5.2.3	<i>Doprava</i>	41
5.2.4	<i>Občanská vybavenost</i>	41
5.2.5	<i>Lázeňská konkurence v okolí</i>	42
5.2.6	<i>Zájem lidí o oblast a poskytované služby</i>	42
5.2.7	<i>Územní plán</i>	43
6	REKONSTRUOVANÝ OBJEKT	44
6.1	Popis původního stavu	45
6.2	Popis stavebních úprav – rekostrukce	48
6.3	Finanční náklady na rekonstrukci	50
6.4	Popis nového stavu	51
6.5	Investiční záměr	58
6.6	Parkovací možnosti v okolí objektu	59
6.7	Dostupnost dalších rekreačních zařízení	59
7	ZDŮVODNĚNÍ POUŽITÝCH METOD A ROLE JEDNOTLIVÝCH METOD V POSTUPU	60
7.1	Nákladová metoda	60
7.1.1	<i>Nákladové ocenění dle právního předpisu</i>	60
7.1.2	<i>Nákladové ocenění položkovým rozpočtem</i>	60
7.2	Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění dle právního předpisu	60
7.3	Porovnávací metoda	61
7.3.1	<i>Ocenění přímým porovnáním</i>	61
7.4	Výnosová metoda	61
7.4.1	<i>Výnosové ocenění dle právního předpisu</i>	61
7.4.2	<i>Výnosová hodnota stanovená věčnou rentou</i>	61
8	VÝPOČTOVÁ ČÁST – VÝSTUPY JEDNOTLIVÝCH METOD	62
8.1	Nákladová metoda	62
8.1.1	<i>Nákladové ocenění dle právního předpisu</i>	62
8.1.2	<i>Nákladové ocenění nového stavu položkovým rozpočtem</i>	62
8.2	Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění dle právního předpisu	63

8.3	Porovnávací metoda – přímé porovnání.....	63
8.3.1	<i>Vyhodnocení databáze pro stanovení obvyklé výše nájemného původního stavu ...</i>	63
8.3.2	<i>Vyhodnocení databáze pro stanovení obvyklé výše nájemného nového stavu</i>	67
8.4	Výnosová metoda.....	70
8.4.1	<i>Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou – původní stav.....</i>	70
8.4.2	<i>Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou – nový stav.....</i>	72
9	VYHODNOCENÍ INVESTICE	73
9.1	Ekonomické vyhodnocení	73
9.2	Vyhodnocení nemateriálních faktorů	73
10	DISKUZE.....	75
11	ZÁVĚR.....	76
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	77
	SEZNAM TABULEK	79
	SEZNAM GRAFŮ	79
	SEZNAM OBRÁZKŮ	79
	SEZNAM ZKRATEK.....	80
	SEZNAM PŘÍLOH	80

1 ÚVOD

Cílem této diplomové práce je vyhodnocení investice do části objektu na adrese Dukelská 436/15, 790 01 Jeseník, na pozemku p. č. 2413, k. ú. Jeseník, což je dispozičně rozdělený objekt na jednotlivé funkční celky, přičemž v práci je řešená dispozičně a funkčně nevyhovující samostatná část 1. NP a 1. PP východního křídla tohoto objektu.

Tato investice v podobě stavebních úprav zajišťuje přebudování nevhodně využitelných prostor na wellness centrum se saunami, s vířivkou a nové kapacitně rozšířené zázemí venkovního koupaliště. Rekonstrukce obdobných stávajících objektů je vhodná zejména z důvodů využitelnosti stávajících budov s historickou hodnotou, výhodného umístění v návaznosti na centrum lokality a napojení na stávající infrastrukturu a inženýrské sítě.

Vyhodnocení bude provedeno za použití základních oceňovacích přístupů. Nákladového přístupu bude využito v rámci nákladového ocenění původního a nového stavu příslušné části objektu, porovnávacího přístupu pro určení výše obvyklého nájemného původního i nového stavu části objektu a výnosového přístupu pro zjištění výnosové hodnoty znovu jak původního, tak nového stavu příslušné samostatné části objektu.

Téma práce bylo zvoleno jako možnost ověření a posouzení vhodnosti investice do stavebních prací – rekonstrukce původního stavu nemovité věci, přičemž použité principy mohou být ukázkou a příkladem k orientačnímu vyhodnocení vhodnosti investice, ovšem pouze za předpokladu znalosti základních oceňovacích přístupů a výše finančních investičních nákladů.

2 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

V kapitole jsou charakterizovány a kategorizovány základní pojmy, kterých se v diplomové práci užívá nebo které s tématem práce přímo souvisí. Některé níže uvedené termíny však současně interpretuje více zákonů či vyhlášek, proto je u některých pojmů uvedeno definic více.

2.1 NEMOVITÉ VĚCI

Nemovité věci definuje zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 498 takto:

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

(2) Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.“ [1]

Ze občanského zákoníku lze vyvodit, že nemovitými věcmi jsou jen pozemky a podzemní stavby a veškerá věcná práva k nim. Stavby či budovy tento paragraf nezmiňuje, i přesto že je obecně lze za věci nemovité považovat.

Stavby na pozemcích jsou totiž dle § 506 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník součástí pozemku. Konkrétně pak tedy definuje součást pozemku zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v § 506 následovně:

„(1) Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.

(2) Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“ [1]

Stavba je tedy dle občanského zákoníku součástí pozemku. Pokud však měl pozemek a stavba na něm nacházející se před nabytím účinnosti výše uvedeného občanského zákoníku odlišné vlastníky, nutno na tuto stavbu nahlížet jako na samostatnou nemovitou věc.

2.1.1 Stavba

Ze stavebně-konstrukčního hlediska je stavba dle § 2 zákona zákoně č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) definována tímto způsobem:

„(3) Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [2]

Dále je ve stavebním zákoně v § 2 definovaná změna dokončené stavby:

„(5) Změnou dokončené stavby je

a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje,

b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,

c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.“ [2]

Kategorizaci stavby je pro účel této práce nutno provést podle v zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Stavby se pro účely oceňování člení na:

„a) stavby pozemní, kterými jsou

- 1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*
- 2. jednotky,*
- 3. venkovní úpravy,*

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.“ [3]

Při nesouladu skutečného účelu užití stavby a účelu užití stavby uvedeného v kolaudačním rozhodnutí nebo souhlasu se při oceňování vychází ze skutečného užití stavby. Pokud vybavení stavby nasvědčuje více možnostem využití, uvažuje se ta možnost, při které lze stavbu užívat bez závad.

2.1.2 Budova

Dle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) je pojem budova vymezen takto:

„I) budovou se rozumí nadzemní stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí.“ [4]

2.1.3 Pozemek

Za pozemek lze považovat vymezenou a ucelenou část povrchu Země, ke každému jednotlivému pozemku se pak pojí výměra a geometrické určení, popřípadě jeho využití. Dle občanského zákoníku je pozemek definován jako samostatná nemovitá věc, jejíž součástí může být stavba.

Definice pozemku dle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) zní následovně:

„a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.“ [4]

Katastrální zákon dále určuje členění pozemků v § 3 takto:

„(2) Pozemky se člení podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady a trvalé travní porosty jsou zemědělskými pozemky.“ [4]

Pro účel oceňování nemovitých věcí je však nutno zohlednit dělení pozemků dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) tímto způsobem:

„a) stavební pozemky,

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).“ [3]

Příčemž stavební pozemky jsou v zákoně o oceňování majetku dále v § 9 členěny na:

„a) nezastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

3. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, v jednotném funkčním celku. Jednotným funkčním celkem se rozumějí pozemky v druhu pozemku zahrady nebo ostatní plochy, které souvisle navazují na pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití. V jednotném funkčním celku může být i více pozemků druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

4. evidované v katastru nemovitostí s právem stavby,

b) zastavěné pozemky,

1. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

2. evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny,

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“ [3]

2.1.4 Parcela

Definice parcely dle § 2 zákona č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon) zní:

„b) parcelou je pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.“ [4]

Katastrální zákon dále v § 2 parcely člení na dva druhy, na parcely stavební a pozemkové, následovně:

„c) stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří,

d) pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou.“ [4]

2.2 STAVEBNÍ VÝROBA

Logicky uspořádané a na sebe navazující fyzické i inženýrské činnosti, při kterých vznikají stavební objekty. V rámci těchto činností se mohou stavební objekty také opravovat, rozšiřovat či demolovat.

Pro účely rozpočtování staveb se dělí se do dvou základních kategorií:

1. HSV – Hlavní stavební výroba
2. PSV – Přidružená stavební výroba

Do kategorie HSV patří veškeré práce a činnosti, související s realizací hrubé stavby, tedy zejména zemní práce, zakládání a monolitické, zděné a montované konstrukce. Do kategorie PSV patří veškeré ostatní dokončovací práce.

2.2.1 Investor

Investorem stavby je fyzická nebo právnická osoba, která svými nabytými finančními prostředky kryje náklady na výstavbu. Zpravidla bývá i Stavebníkem, který zajišťuje samotnou realizaci výstavby a má smluvní vztahy s Dodavatelem a Projektantem stavby.

2.2.2 Dodavatel

Dodavatelem stavebních prací je zpravidla právnická osoba, která svépomocí nebo za použití subdodavatelských objektů, dodává veškeré montáže a materiály, potřebné k realizaci stavebního díla.

2.2.3 Projektant

Projektant, popřípadě Architekt, je zhotovitelem projektové dokumentace stavebních prací, na jejímž základě se realizuje stavební dílo. Je autorem a realizátorem estetických a technických vlastností stavebního díla. Výstupy jeho činnosti podléhají zákonu č. 121/2000 Sb., zákon o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon).

2.2.4 Investice

Obecně lze investici definovat jako kapitálový vklad do ekonomického systému. V kontextu stavebnictví se pak jedná o veškeré finanční prostředky vynaložené na činnosti, materiály, práce, montáže, služby, inženýrské činnosti a právní činnosti v rozsahu vyžadující realizace plně funkčního a kompletního stavebního díla, zhotoveného dle příslušných technických norem a právních předpisů.

2.2.5 Rekonstrukce

Takové stavební úpravy, při jejichž provádění se zachovává obvodového ohraničení stavebního objektu. Realizují se tedy takové stavební úpravy, při kterých dochází za pomoci stavebních zásahů do konstrukcí ke změnám technických parametrů objektu, popřípadě i ke změně účelu využití tohoto objektu.

2.2.6 Položkový rozpočet

Položkový rozpočet stavebních prací se sestává z jednotlivých montážních a materiálových položek, přičemž u každé z položek je uvedena měrná jednotka, množství jednotek a jednotková cena. Rozpočet je dělen dle druhu prováděných prací, popřípadě dle druhu stavebních konstrukcí. Veškeré jednotkové ceny jsou uváděny bez DPH, výpočet DPH je zpravidla uveden pouze na titulní stránce v rekapitulaci rozpočtu.

2.3 POJMY SOUVISEJÍCÍ S URČENÍ HODNOTY NEMOVITÉ VĚCI

2.3.1 Cena a hodnota

Cena je finanční částka vyjádřená v penězích, která je za službu nebo výrobek skutečně zaplacená, popřípadě je pouze poptávána nebo nabízena. Dále lze cenu členit dle časového období na historickou, současnou a prognózovanou nebo podle uveřejnění na zveřejněnou a tajnou.

Na výši ceny může, ale také nemusí mít vliv subjektivní přisuzování hodnoty potencionálními transakčními stranami.

Vymezení a definice pojmu cena jsou pak uvedeny v § 1 zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách:

„(2) Cena je peněžní částka

a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [5]

Hodnotu si lze představit jako virtuální pojem, při jejímž určování se zohledňují různé okolnosti a uvažují se různé rozsahy vlivů. Není to skutečně zaplacená, nabízená nebo požadovaná peněžní částka. Hodnota odráží individuální užitek a prospěch majitele dané věci. Naopak v § 492 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník se uvádí, že hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Tato formulace poukazuje na fakt, že ne vždy lze, například vzhledem k osobním vztahům k dotčené věci, určit cenu – finanční částku, která by uměla hodnotu dotčené věci kvantifikovat.

Ceny a hodnoty jsou vázány a upravovány několika právními předpisy a nadnárodními standardy. Z českých zákonů se jedná o již zmiňovaný zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, dále pak zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a také zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. Ceny a hodnoty dále upravují a řeší evropské oceňovací standardy, zkr. EVS a mezinárodní oceňovací standardy, zkr. IVS.

2.3.2 Životnost nemovité věci

Životnost nemovité věci je doba od vzniku této věci až po okamžik jejího zchátrání, ale pouze za předpokladu, že byla prováděna běžná údržba a drobné opravy související se standardní údržbou po celou dobu existence této nemovité věci. Životnost se udává nejčastěji v celých letech.

2.3.3 Opotřebení nemovité věci

Opotřebení představuje ztrátu technických parametrů a původního fyzického stavu vlivem působení času a zejména vlivem degradačních činitelů.

Pro výpočet opotřebení nemovité věci, nejčastěji pro účel ocenění, se zpravidla užívá metody lineární a metody analytické.

Lineární metoda

Princip výpočtu této metody vychází z přímé úměrnosti stáří nemovité věci a jejího opotřebení. V okamžiku vzniku nemovité věci činí opotřebení 0 %, naopak ve chvíli jejího zchátrání je sto procentní.

$$\text{opotřebení nem. věci v \%} = \frac{\text{čas od vzniku nem. věci}}{\text{celková životnost nem. věci}} \times 100$$

Analytická metoda

Tato metoda neposuzuje nemovitou věc jako celek, neboť se započítávají životnosti jednotlivých technických i estetických prvků, přičemž se zohledňují podíly jednotlivých konstrukcí na celkové ceně nemovité věci. Výsledek docílený za použití této metody lze považovat za vážený součet opotřebení jednotlivých prvků.

$$\text{opotřebení nem. věci v \%} = \sum_{i=1}^n \left(\frac{\text{čas od vzniku prvku}}{\text{životnost prvku}} \times 100 \times \text{cenový podíl prvku} \right)$$

Tato metoda je značně přesnější, zejména pak v případě, kdy je stanovováno opotřebení nemovité věci po rekonstrukci nebo modernizaci.

2.3.4 Podlaží

Ucelená část jednotlivé výškové úrovně stavby, která je vymezena zpravidla dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosných konstrukcí stropu. Podlaží se dále člení na nadzemní a podzemní.

2.3.5 Zastavěná plocha podlaží

Pojem zastavěná plocha je definován v příloze č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) tímto způsobem:

„2. Zastavěná plocha stavby (ZP)

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

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

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [6]

Další definici pojmu uvádí v § 2 zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon):

„(7) Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ [2]

2.3.6 Podlahová plocha

Vymezení definice pojmu podlahová plocha je součástí přílohy č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Přesné znění vyhlášky je následující:

„(1) Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ [6]

Podlahovou plochu objektu tedy nutno chápat, jako součet ploch veškerých místností objektu, přičemž plochy místností se odměřují u hrany podlahy příslušného podlaží. Do této plochy se tedy nezapočítávají svislé konstrukce, zároveň se pak nezapočítávají i ty plochy, na kterých podlahová konstrukce v daném podlaží objektu chybí, například prostory schodiště.

2.3.7 Obestavěný prostor

Obestavěný prostor je vymezen v příloze č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) takto:

„5. Obestavěný prostor stavby (OP)

(1) Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

(2) Obestavěný prostor spodní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,

b) dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

c) nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

(3) Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

a) po stranách vnějšími plochami staveb,

b) dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

c) nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.

(4) Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky.“ [6]

Obestavěný prostor (OP) se udává v m³ a stanoví se součtem obestavěného prostoru spodní stavby (O_{SP}), obestavěného prostoru vrchní stavby (O_V) a obestavěného prostoru zastřešení (O_{ST}). Základy objektu se v tomto případě neuvažují.

$$OP = O_{SP} + O_V + O_{ST}$$

2.3.8 Dispozice objektu

Termín dispozice objektu se používá pro definování účelově-systematického rozložení a uspořádání stavebního objektu jako celku a také jeho dílčích částí, například jednotlivých místností v podlaží budovy.

3 POUŽITÉ METODY

V této kapitole jsou vyjmenovány a popsány v práci použité metody a přístupy oceňování nemovitých věcí.

3.1 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda je založena na základním principu, kdy kupující strana nezaplatí za nemovitou věc více, než by činily celkové náklady na pořízení obdobné nemovité věci, samozřejmě se zohlednění opotřebení a znehodnocení fyzického stavu příslušné nemovité věci. Nákladová metoda se používá zejména v případech ocenění nemovitých věcí, které se takřka neobchodují, například radnice, školy nebo kostely.

„Přístup na bázi nákladů je založen na převážně technickém pohledu na nemovitosti, jeho výsledkem je tzv. věcná hodnota, někdy též označovaná jako substanční nebo technická hodnota. Zjednodušeně řečeno její výše by měla odpovídat na otázku, kolik by činily současné celkové náklady na znovuvybudování oceňované nemovitosti ve stavu k datu ocenění včetně nákladů na nákup pozemku.

U Nákladového přístupu jde tedy o substituci nákladů a jejich porovnání se stavbou obdobnou, dále o kontribuci jednotlivých dílčích nákladů za jednotlivé komponenty, ve vztahu nákladů přímých a nepřímých, ve vztahu stavebních nákladů a podnikatelského zisku, konformitu lze vysledovat v souvislosti s používanými technologickými postupy a způsoby racionalizace stavební výstavby. Nabídka a poptávka odráží situaci na trhu stavebních prací, který s trhem nemovitostí není totožný, avšak má na něj vliv ve vztahu k rychlosti a schopnosti vyhovět požadovaným počtům, sortimentu, standardům či dokonce módním trendům. Konkurence se projevuje ve zvýšených aktivitách stavebních firem, ve snaze o snižování nákladů, používání nových progresivních materiálů a technologických postupů, a to nejen při nové výstavbě, ale i v souvislosti s rekonstrukcemi.“ [7]

Pokud je předmětem ocenění stavba či jakýkoli stavební objekt, pak je ve výpočtu nutné zohlednit také hodnotu pozemku, na kterém stavba či stavební objekt stojí. Hodnota pozemku se přičítá k nákladům na pořízení obdobného stavebního objektu, poníženého o fyzické opotřebení a znehodnocení.

3.1.1 Nákladové ocenění dle právního předpisu

Právním předpisem je pak definován výpočet ceny stavby nákladovým způsobem, konkrétně v § 11 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), následovně:

„Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

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

kde

CS_N cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 12 až 21,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.” [6]

3.1.2 Další nákladové ocenění

Následující nákladové přístupy ocenění nemovitých věcí vychází zejména z technického stavu příslušné nemovité věci, přičemž výstupem je reprodukční cena této nemovité věci ponížena o opotřebení a náklady, jejichž vynaložení se předpokládá na opravu drobných závad. Po ponížení reprodukční ceny o opotřebení a o již zmiňované náklady na opravy, se získá věcná hodnota nemovité věci (tzv. cena časová). Tento způsob ocenění – tržní nákladový způsob je přesnější, ale pracnější a složitější, než je tomu u ocenění dle právního předpisu, který odkazuje na již předpřipravené základní jednotkové ceny, zpravidla uváděné v m³.

V případě potřeby časového přepočtu známé hodnoty nemovité věci z jednoho časového období do druhého, lze využít cenových indexů, které vyjadřují změnu ceny mezi danými obdobími. Tyto cenové indexy sestavuje Český statistický úřad, který každoročně zohledňuje mnoho dotčených faktorů, například inflaci či zpravidla navýšení cen materiálů a prací.

Mezi tyto nákladové metody používané k ocenění nemovitých věcí se postupně od nejjednodušších a nejméně přesných řadí metoda cenových technicko-hospodářských ukazatelů (THU), metoda agregovaných položek, metoda položkového rozpočtu a metoda individuální cenové kalkulace.

Cenové technicko-hospodářské ukazatele (THU)

Pomocí cenových technicko-hospodářských ukazatelů lze provést odhad celkové hodnoty stavby či stavebního objektu, který vychází ze součinu celkového obestavěného prostoru oceňované stavby s jednotkovou cenou za 1 m³ objektu stejného druhu, se stejnou nosnou konstrukcí, obdobné kategorizace a obdobného účelu využití.

„Cenové ukazatele ve stavebnictví tvoří v systému oceňování staveb a stavebních objektů významnou oblast oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtů stavebních nákladů. Cenové ukazatele nebo také ceny podle účelových jednotek jsou základním prvkem pro první propočty cen staveb a stavebních objektů. Na základě dlouhodobých statistik cen staveb a stavebních objektů jsou na reprezentativních položkových rozpočtech sledovány náklady podle jednotlivých druhů staveb a z množiny cenových údajů jsou následně stanoveny průměrné hodnoty na měrnou jednotku odpovídající danému druhu staveb.

Ocenění staveb podle účelových měrných jednotek je nejjednodušším způsobem stanovení předpokládaných cen staveb a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Protože se odvíjí od staveb realizovaných v minulosti a slučuje ceny různorodých (zejména co do standardu) stavebních objektů je nezbytné k této ceně přistupovat pouze jako k informativnímu materiálu, jehož přesnost je odvozena od minima údajů o konkrétní stavbě (většinou jde o propočty ke studiím nebo k ekonomickým prognózám).

Odchylka skutečné budoucí ceny od propočtu podle cenových ukazatelů může u konkrétních staveb dosahovat až 25 %, a to podle technické a technologické náročnosti realizace konkrétní stavby a podle standardu případně nadstandardu jejího vybavení. Běžná odchylka, se kterou je nutno kalkulovat je ± 15 %.” [9]

Agregované položky

Jedna z nejpoužívanějších metod využívající se ke stanovení odhadu věcné hodnoty nemovité věci. Principem tohoto výpočtu hodnoty nemovité věci je agregace jednotlivých položek stavebního rozpočtu, ale pouze v rámci ucelených konstrukčních prvků, kterými jsou například základové konstrukce. Používají se tedy předpřipravené jednotkové ceny pro jednotlivé druhy a typy ucelených konstrukcí, které se násobí celkovou výměrou dané konstrukce, nejčastěji udávané v m³, popř. v m² nebo v běžných metrech. Jednotková cena agregované položky těchto ucelených konstrukcí tedy obsahuje veškeré dodávky, práce a montáže potřebné ke kompletní realizaci jedné měrné jednotky příslušné ucelené stavební konstrukce.

Jedná se o pracnější způsob výpočtu, než je tomu za použití cenových technicko-hospodářských ukazatelů, agregované položky však dosahují menších odchylek odhadu hodnoty nemovité věci. Avšak s rostoucí mírou agregace jednotlivých položek stavebního rozpočtu, roste i potenciální nepřesnost v odhadu hodnoty nemovité věci.

„Ceník je určen pro sestavení orientační ceny zejména ve fázi projektu pro stavební povolení. Dále je určen pro ocenění konstrukcí ve fázi projektu pro provádění staveb, jestliže se konstrukce v projektu shoduje s popisem položky.

Položky tohoto ceníku jsou vytvořeny agregací položek stavebních prací a materiálů formou "položkového minirozpočtu" tak, že oceňují obvyklou konstrukci v její celé, nebo částečné skladbě. Položky jsou kombinovány bez ohledu na to, zda jde o položky HSV nebo PSV, zatřídění celé agregace je určeno podle zatřídění výsledné konstrukce.

Cena agregované položky je tvořena součtem cen položek v ní obsažených s použitím jednotkového množství. Pod každou položkou je uveden rozbor ceny podle kalkulačního vzorce, kde jsou uvedeny jednotlivé typy nákladů podílející se na tvorbě ceny. Toto členění umožňuje operativní přepočty ceny při jiných konkrétních podmínkách, než za jakých byla cena sestavena. Ceny, uvedené v tomto ceníku, mají pouze orientační charakter.“ [10]

Položkový rozpočet

Položkový rozpočet stavby je souborem položek všech prací a dodávek potřebných k realizaci kompletního stavebního díla. Tento soubor systematicky číslovaných položek je vypracováván na základě projektové dokumentace stavby. U každé jednotlivé položky je nutno vyspecifikovat její přesné množství včetně měrné jednotky (m³, m², m, kg, t, hod, ks, kpl), z čehož vzniká výkaz výměr. Doplněním jednotkové ceny k příslušné položce výkazu výměr dostáváme samotný položkový rozpočet. Tyto jednotkové ceny lze čerpat z pololetně aktualizované cenové základny společnosti RTS, a.s., popřípadě lze vytvořit individuální cenovou kalkulaci položky. Výše jednotkových cen vychází především z definovaných technických a kvalitativních požadavků na použité technologie a materiály, popřípadě z nestandardních místních podmínek pro výstavbu. Tyto technické a kvalitativní požadavky vyplývají zejména z projektové dokumentace stavby, popřípadě z certifikačních národních či mezinárodních systémů udržitelnosti budov nebo z příslušných právních předpisů.

Položkový rozpočet se vyhotovuje s přihlédnutím na systematické návaznosti veškerých stavebních prací, čímž se předchází riziku opomenutí zapracování některé z položek. Některé z činností nejsou přímo patrné z projektové dokumentace a je zapotřebí uplatnit povědomí

o procesních zvyklostech a také dosavadní zkušenosti kalkulanta. Zpracovatel položkového rozpočtu je vázán dodržováním veškerých právních předpisů souvisejících s prováděnou činností a kalkulant by měl zároveň dbát na zachování mlčenlivosti a nestrannosti doporučení výrobce či dodavatele.

Korektně a transparentně zpracovaný položkový rozpočet je nezbytný prvek pro efektivní výstavbu, investorovi i dodavateli slouží jako podklad pro řízení a kontrolu nákladů vynaložených při realizaci stavebního díla. Vypracování položkového rozpočtu je velmi složitý a zdlouhavý proces, jehož výstupní kvalita se odvíjí od kvality a podrobnosti poskytnuté projektové dokumentace stavby.

Individuální cenová kalkulace

Individuální kalkulace je nejpřesnější, nejprůkaznější a zároveň nejpracnější způsob výpočtu jednotkové ceny stavebních prací. Za pomoci těchto cenových kalkulací jsou specializovanými společnostmi tvořeny ceníky stavebních prací, např. cenová soustava RTS DATA od společnosti RTS, a.s. Vzhledem k tomu, že má každý dodavatel stavebních prací různé technologické, pracovní, organizační a personální podmínky, je potřeba tyto individuální podmínky zohlednit do samotné kalkulace dodavatelské jednotkové ceny.

Kalkulační vzorec pro výpočet jednotkové ceny stavebních prací byl stanoven vyhláškou o kalkulaci, která však byla zrušena. Nyní tedy není způsob kalkulace vázán právními předpisy, avšak většina dodavatelů se drží zrušeného kalkulačního vzorce položek stavebních prací, který má následující podobu:

$$\text{jednotková cena stavební práce} = \text{přímé náklady} + \text{nepřímé náklady} + \text{zisk}$$

$$\text{přímé náklady} = \text{materiál} + \text{mzdy} + \text{stroje} + \text{OPN}$$

$$\text{nepřímé náklady} = \text{výrobní režie} + \text{správní režie}$$

$$\text{materiál} = (\text{předpokládaná spotřeba} + \text{ztratiné}) \times \text{pořizovací cena} + \text{doprava}$$

$$\text{mzdy} = \text{časová mzda} + \text{úkolová mzda}$$

$$\text{náklady na stroje} = \text{normový údaj stroje} + \text{sazba stroje za hodinu práce}$$

$$\text{OPN} = \text{technologická doprava} + \text{odvody soc. zab. a zdrav. poj.} + \text{Ø variabilní náklady}$$

$$\text{výrobní režie} = \text{sazba výrobní režie} \times (\text{mzdy} + \text{stroje} + \text{OPN})$$

$$\text{správní režie} = \text{sazba správní režie} \times (\text{mzdy} + \text{stroje} + \text{OPN} + \text{režie výrobní})$$

$$\text{zisk} = \text{procento zisku} \times (\text{mzdy} + \text{stroje} + \text{OPN} + \text{režijní náklady})$$

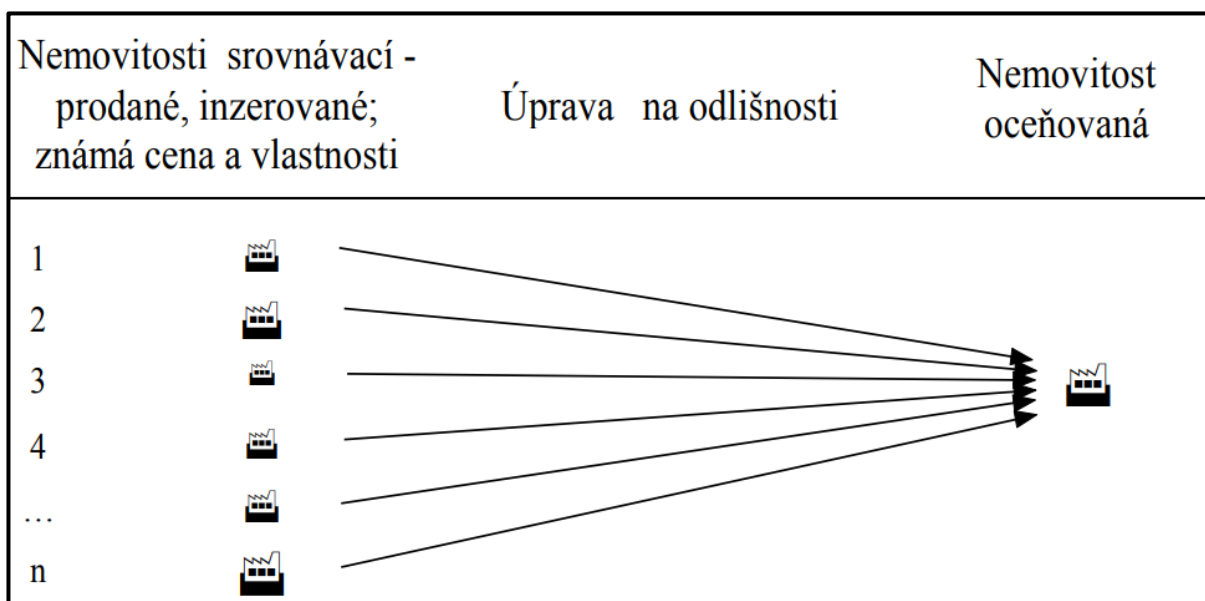
3.2 POROVNÁVACÍ METODA

Metoda používající se ke zjištění obvyklé ceny či tržní hodnoty nemovité věci porovnáním s obdobnými či srovnatelnými nemovitými věcmi. U těchto obdobných a srovnatelných entit je potřeba znát historickou realizovanou cenu obchodu, přičemž čím starší data jsou, tím menší vypovídající hodnotu mají a je nutno využít časových přepočtů; popřípadě je potřeba znát alespoň cenu nabízenou, což jsou kupříkladu data z internetových realitních serverů, u těchto nabízených cen dochází k přepočtu přes koeficient pramenu ceny, který narovná výši ceny dle faktu, že nabízená cena je vždy vyšší než cena nakonec realizovaná. V rámci oceňování nemovitých věcí se porovnávací metoda řadí mezi nejpoužívanější metody, avšak použití této metody je podmíněno možností vytvoření reprezentativní databáze s obdobnými či srovnatelnými entitami. Kvalitativní a kvantitativní diference mezi srovnávanými a oceňovanými vzorky se do ceny vzorku oceňovaného projevují pomocí zohlednění indexů odlišnosti, který může být jen jeden, ale zpravidla je jich kvůli rozmanitosti entit a přesnosti výstupů voleno více.

Porovnávací přístup se podle postupu samotného srovnání databáze vzorků s oceňovanou nemovitou věcí dělí na dvě následující metody:

Metoda přímého porovnání

V rámci této metody se oceňovaná nemovitá věc porovnává napřímo s jednotlivými vzorky databáze. Metoda přímého porovnání je časově méně náročná a samotné srovnání se provádí jen jednou.

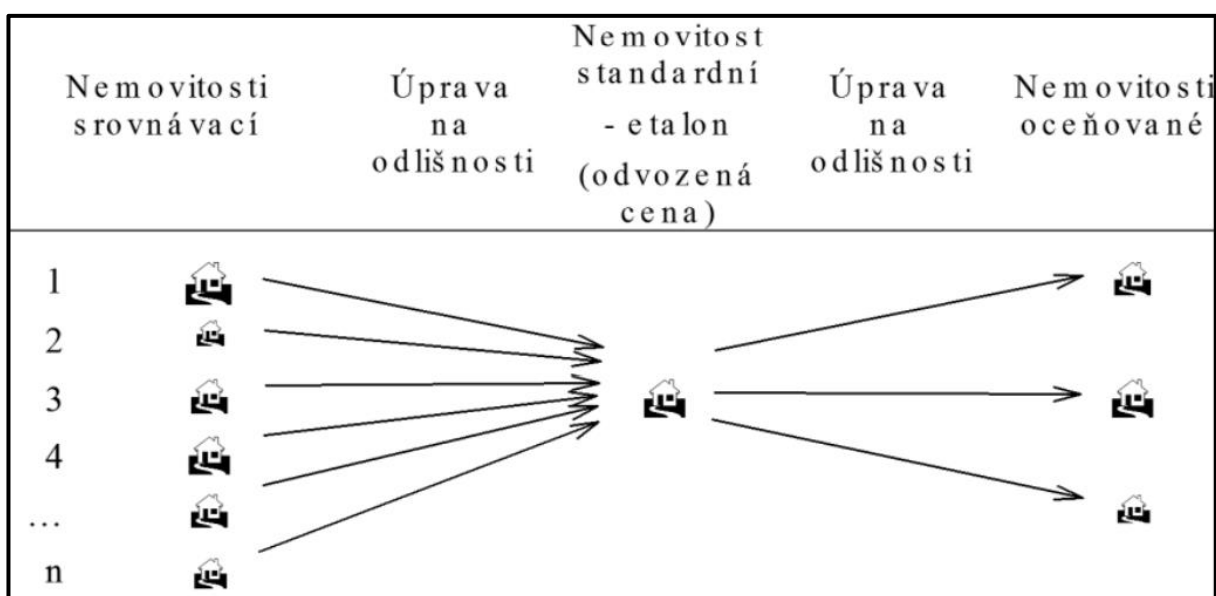


Obr. č. 1 – Schéma pro metodu přímého porovnání [8]

Tato metoda se použije při stanovení výše obvyklého nájemného a to tak, že jednotlivé vzorky databáze nájmu obdobných či srovnatelných prostor budou hodnoceny a následně upravovány pomocí indexů odlišnosti, výstupem je jeden cenový údaj – výše obvyklého nájemného pro oceňovanou nemovitou věc.

Metoda nepřímého porovnání

V případě, že lze předpokládat opakované ocenění obdobných nemovitých věcí za použití databáze vzorků, je možno stanovit tzv. etalon – průměrný vzorek, jehož cena se stanovuje standardně dle předchozí metody přímého porovnání. S tímto etalonem se pak porovnávají oceňované nemovité věci a po úpravě za pomoci koeficientů odlišnosti vzniká výsledná obvyklá cena.



Obr. č. 2 – Schéma pro metodu nepřímého porovnání [8]

3.3 VÝNOSOVÁ METODA

Výnosová metoda je založena na budoucích předpokládaných výnosech plynoucích z vlastnictví nemovité věci.

„Přístup na bázi kapitalizace výnosu je založen na principu očekávání, má důraz v ekonomickém pohledu na nemovitosti a soustřeďuje se především na míru jejich užitku. Užitek je zde měřen čistým výnosem, který možno od nemovitostí očekávat, a dobou, po kterou tento výnos potrvá, přičemž tyto charakteristiky srovnává s obdobnými nemovitostmi, ale i s jinými investičními příležitostmi, přinášející zhodnocení vloženého kapitálu či zhodnocení formou výhod jiných.

Princip přístupu je založen na vztahu, který předpokládá, že výnosová hodnota nemovitosti je rovna součtu všech očekávaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti přepočtených na současnou hodnotu peněz. Jinak řečeno, výnosová hodnota je tedy pravděpodobnou cenou, kterou je potencionální kupující v současnosti ochoten za nemovitost v souvislosti s očekáváním všech budoucích zisků z jeho držení.” [7]

Postup výpočtu při použití výnosového ocenění je v souladu s oceňovacími předpisy popsáno v § 32 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška):

„(1) Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce

$$CV = \frac{N}{p} \times 100 \quad \text{kde} \quad CV \dots\dots \text{cena určená výnosovým způsobem v Kč,}$$

N roční nájemné v Kč za rok,

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 k této vyhlášce; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

(2) Roční nájemné se určí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li doklady o placení nájemného k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona o oceňování majetku. Výše obvyklého nájemného musí být doložena. Roční nájemné je součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby v průběhu posledních dvanácti měsíců.

(3) Celková podlahová plocha stavby se určí jako součet výměr podlahových ploch jednotlivých podlaží v členění podle skutečného účelu užití, přičemž se do ní nezapočítávají podlahové plochy společných prostor staveb, jako jsou chodby, schodiště, případně půdy, sklepy, prádelny, sušárny, kotelny a podobně, pokud nejsou uvedeny v nájemní smlouvě. Celková podlahová plocha se sníží o podlahovou plochu nepronajatých prostor, jejichž stavebně technický stav neumožňuje užívání nebo jejich stavebně technické provedení je speciální a v místě není předpoklad jejich pronajmutí, a to pouze na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis těchto prostor. K jednotlivým pronajmutelným plochám v členění podle podlaží se uvede výše nájemného za m².

(4) Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí.” [6]

Další způsobem, se kterým se lze setkat při určování výnosové hodnoty je například použití věčné renty, kdy je uvažováno vždy se stejnými peněžními toky po neomezenou dobu životnosti nemovité věci.

$$\text{výnosová hodnota} = \frac{\text{čistý výnos v Kč/rok}}{\text{úroková míra v \% p. a.}} \times 100$$

Pokud se předpokládají peněžní toky po dobu životnosti nemovité věci různé, použije se pro výpočet následující postup:

$$\text{výnosová hodnota} = \sum_{t=1}^{n=\text{počet bud. let}} \frac{\text{čistý výnos v roce } t}{\text{úročitel } q^t \text{ (kde } q = 1 + i)}$$

3.4 POSOUZENÍ VÝHODNOSTI INVESTICE

Výhodnost či nevýhodnost investice se obecně posuzuje na základě srovnání výnosů a nákladů vyplývajících z vlastnictví nemovité věci.

Pro možnost posouzení investice je potřeba znát jednorázové náklady na investici, jejichž předpoklad, např. cena stavebních prací dle smlouvy o dílo, je dodržen pouze zřídka. V průběhu realizace stavebních prací dochází zejména kvůli nepředvídatelným skutečnostem a vadám v projektové dokumentaci k opodstatněnému navýšení nákladů. Vše se samozřejmě odvíjí od smlouvy o dílo mezi objednatelem a dodavatelem stavebních prací, kde je jasně specifikováno, kdo a za jakých podmínek nese za vícenáklady zodpovědnost – tzn. která ze stran navíc vynaložené finance uhradí.

Následně se určí budoucí výnosy z investice, kterými jsou například finanční prostředky z nájmu prostor. Zhodnotí se také případně plynoucí rizika a stanoví se kapitalizační míra. Poté se provede výpočet očekávaných výnosů na čistou současnou hodnotu, s přihlédnutím na potenciální rizika investice.

4 VÝHODY A NEVÝHODY REKOSTRUKCE

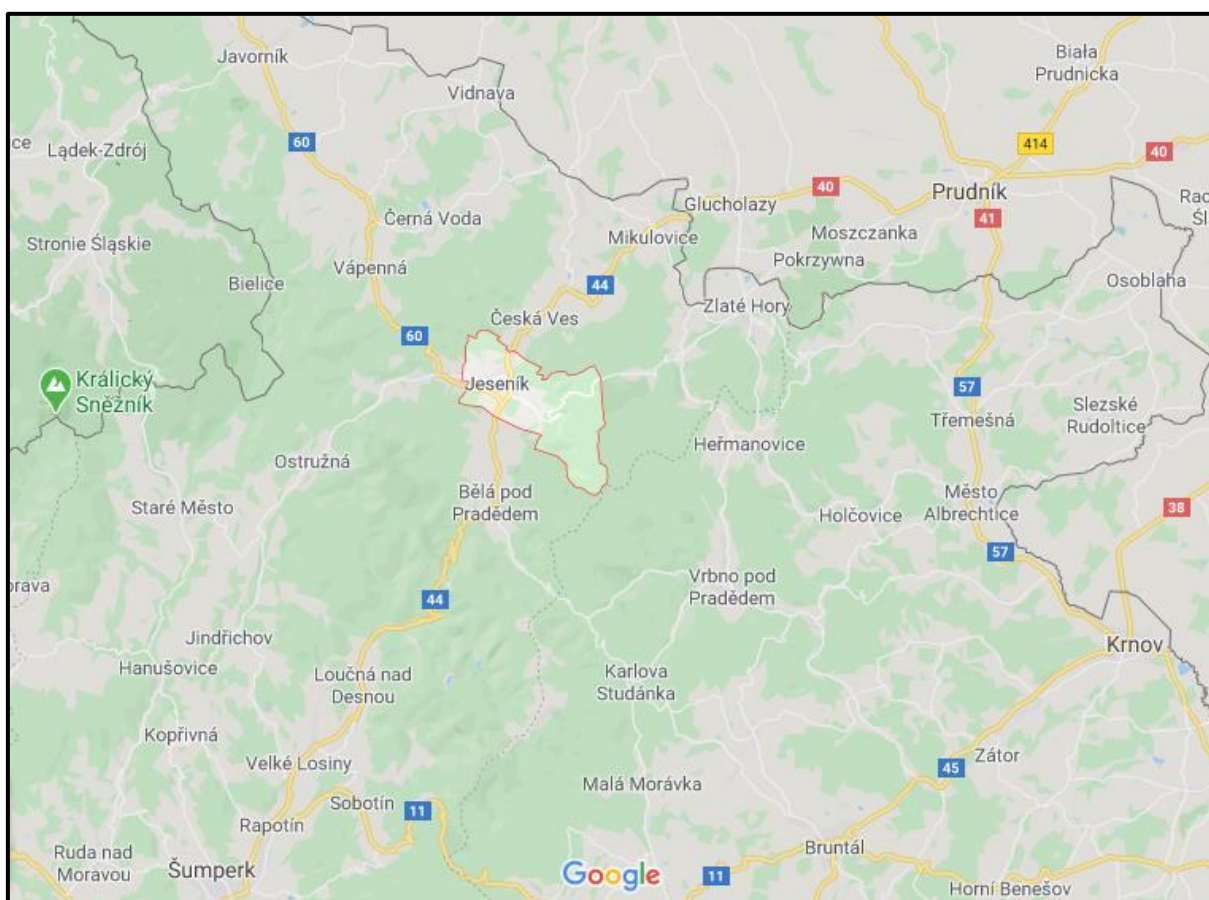
V této kapitole je uveden výčet obecných znaků rekonstrukcí staveb, včetně rozdělení na kladné a záporné znaky. Tyto klady a zápory se liší od konkrétní situace a mohou se projevovat v menší či větší míře, popřípadě vůbec.

- + předpokládá se zlepšení využití (např. poskytované služby)
- + zpravidla existuje předpoklad dobré dostupnosti objektu
- + již stávající napojení objektu na inženýrské sítě na dopravní infrastrukturu
- + nižší zátěž životního prostředí, část stavebního materiálu se ušetří
- + zpravidla jednodušší jednání s příslušným stavebním úřadem
- + zachování případné historické hodnoty objektu

- delší období se objekt nedá užívat
- riziko horšího technického stavu konstrukcí, než byl původně předpokládaný
- vlhkost a plísně stávajících konstrukcí
- výskyt nepředpokládaných konstrukcí
- prostorové omezení stávajícími obvodovými zdmi objektu, popř. vnitřními nosnými zdmi
- náročnost zpracování projektové dokumentace obsahující zaměření a zhodnocení stávajícího technického stavu

5 POPIS LOKALITY – MĚSTO JESENÍK

Město Jeseník (do roku 1947 Frývaldov) se nachází v Olomouckém kraji v okrese Jeseník. Geografická poloha města je v severním výběžku Slezska na soutoku řeky Bělá a potoku Staříč, přibližně 70 km severně od města Olomouc. Na východě Jeseník sousedí s městem Zlaté Hory, na jihu s obcí Bělá pod Pradědem, na západě s obcí Lipová-lázně a na severu s obcemi Mikulovice a Česká Ves. Centrum města Jeseník se nachází v nadmořské výšce 432 m n. m. Nejvyšší hory se nachází v jihovýchodní části území města, nejvyšší hora Velké Bradlo je vysoká 1050 m n. m., druhá nejvyšší hora na území města je Srnčí vrch vysoký 1027 m n. m. Město Jeseník je součástí CHKO Jeseníky, leží na severním pokraji této Chráněné krajinné oblasti.



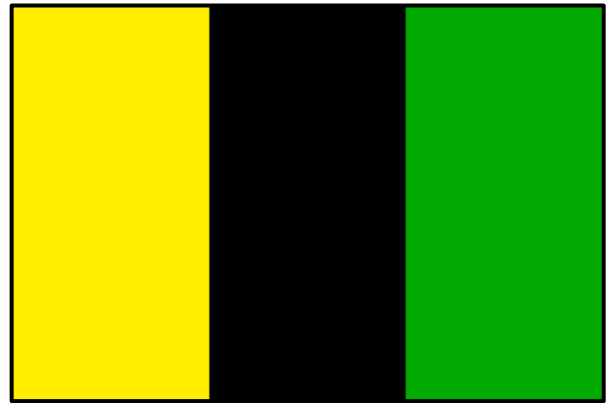
Obr. č. 3 – Mapa širšího okolí města Jeseník [11]

Jeseník leží na rozhraní tří geomorfologických celků: Zlatohorská vrchovina, Rychlebské hory a Hrubý Jeseník. Geomorfologicky se tato oblast dále řadí k provincii Česká vysočina, ke krkonošsko-jesenické subprovincii a k oblasti jesenícké.

Město Jeseník v minulosti bývalo okresním městem, v současnosti je již vedeno jako obec s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Ke dni 1. 1. 2020 mělo město dle Českého statistického úřadu 11 081 obyvatel.



Obr. č. 4 – Znak města Jeseník [12]



Obr. č. 5 – Vlajka města Jeseník [13]

Území města se člení celkem na tři katastrální území: Bukovice u Jeseníka [658880], Jeseník [658723] a Seč u Jeseníka [658928].



Obr. č. 6 – Katastrální území města Jeseník a jeho okolí [vlastní]

5.1 HISTORIE

V této podkapitole jsou zmíněny podstatnější výňatky z jesenické a místní lázeňské historie, v poslední části dostupná historická fakta a fotografie dotčeného objektu.

5.1.1 Historie města

Oblast dnešního Jeseníku a jeho širšího okolí začala být kolonizována v průběhu 13. století potom, co v roce 1199 získali území vratislavští biskupové. Prvotní písemný záznam o území dnešního města Jeseník je datován do roku 1267, kdy byla v jednom z latinských pramenů zmíněna oblast s názvem Vriwald, význam tohoto pojmenování je „místo zbavené lesa“. Kolem roku 1290 se stal Vriwald městem, zejména díky své výhodné a strategické poloze. Území dnešního Jeseníku leží, jak již bylo zmíněno, na soutoku řeky Bělá a potoku Staříč, tato lokalita je zároveň pomyslným rozcestím Červenohorského sedla a Ramzovského sedla na jihozápadní stezce na moravské území. Dalším významným důvodem kolonizace tohoto území byly naleziště železných rud, první zmínky o zpracování železné rudy hned v několika hamrech v okolí Jeseníku pochází z 1. poloviny 14. století, kdy zažívaly těžba a zpracování rozmach. Ruda byla prodávána například až v Anglii. Přibližně z tohoto období pochází i první písemné zmínky o kostele s farou a o tzv. „frývaldovském okruhu“, což byla ochranná městská vodní tvrz vybavená padacím mostem.

Na přelomu 14. a 15. století zažívala těžba rudy úpadek, což mělo za následek mírné vylidnění oblasti, zejména pak v hornických osadách. Nový rozmach těžby rudy, ale nově i zlata a stříbra, je datován do 2. poloviny 15. století. V tomto období patřilo město Hynčikovci ze Šilperka, ale vratislavský biskup město dokoupil a následně bylo v tomto období město s jeho okolím udělováno v léno.

Začátkem 16. století byl Jeseník s okolím udělen Fuggerům, významnému rodu podnikatelů, kteří zde rozvíjeli důlní činnosti. V té době město získalo vlastní erb a horní privilegia. Ložiska se však ukázala jako nerentabilní a podnikatelský rod ztratil o území zájem. Zhruba v polovině 16. století odkoupil dnešní Jeseník jeden z vratislavských biskupů zpět. Těžba železa pokračovala v redukované podobě i nadále a ve městě se rozvíjelo řemeslo.

V průběhu 17. století se město dále rozvíjelo, a to i přes škody způsobené třicetiletou válkou a velkými požáry, z nichž největší zasáhl město roku 1696. V průběhu 17. století iniciovali biskupové i měšťané procesy „honů na čarodějnice“, které měli za následek přes lidských 100 obětí. V období následujícího století pokračoval další, byť z části utlumený, hospodářský rozvoj města.

Začátkem 19. století oblast zaznamenala průmyslový rozvoj. Byla zde založena například továrna na rukavice či továrna na výrobu prádla, která exportovala do různých částí Evropy i světa a dominovala místnímu hospodářství. V období 19. století zde byly založeny také léčebné lázně, o něco později i první měšťanské školy.



Obr. č. 7 – Náměstí města Frývaldov, upravená fotografie z roku 1906 [14]

V roce 1931 došlo v důsledku propouštění a snižování mezd dělníků k nepokojům, kdy při jednom z pochodů dělníků došlo k incidentu s místními četníky. Došlo ke střelbě a zahynulo 7 osob, přičemž dalších 12 bylo těžce raněných.

Začátkem druhé poloviny 30. let 20. století začala politicky sílit místní Sudetoněmecká strana. Ihned po uzavření Mnichovské dohody se museli čeští obyvatelé z města vystěhovat. Avšak mezi lety 1945–1947, po druhé světové válce, byli naopak odsunuti a vystěhováni němečtí obyvatelé. A ke konci tohoto období, v roce 1947 bylo město Frývaldov přejmenováno na město Jeseník. Historická zástavba byla postupně rušena a nahradilo ji bydlení, především v panelových domech.

5.1.2 Historie lázeňství

Za vznik místní tradice lázeňství lze vděčit Vincenzi Priessnitzovi, což byl přírodní léčitel, který položil základy hydroterapie a také založil později celosvětově známé Priessnitzovy léčebné lázně.

Vincenz Priessnitz (* 4. 10. 1799 Gräfenberk u Frývaldova, † 28. 11. 1851 Gräfenberk u Frývaldova)

V mládí si prošel několika vážnějšími úrazy, které si sám studenými zábaly léčil. Následně začal léčit domácí zvířata v okolí svého bydliště. Poté začal úspěšně léčit i osoby, díky čemuž si dal v roce 1822 částečně přestavět a rozšířit rodný dům, který vybavil kamennými prostory, pro účel léčení. Následně se dostal do problémů s místními chirurgy a ranohojči, kterým vadilo, že léčebnou péči poskytuje zdarma, navíc s velmi vysokou pravděpodobností vyléčení. Potýkal se s podáváním žalob na svou osobu a s dalšími nepříjemnostmi, což vyřešilo až oficiální povolení k provozu lázní, vydané v roce 1838 vídeňským panovnickým dvorem. Ještě toho roku zahájil výstavbu velkého léčebného domu, kde se léčilo až 1 500 pacientů ročně. Priessnitzovy léčebné metody zaujaly lékaře po celém světě, kteří jezdili zkoumat metody osobně přímo do léčebného domu V. Priessnitze.



Obr. č. 8 – Priessnitzův lázeňský komplex, pohlednice z 10. let 20. století [15]

Po smrti léčitele Vincenze Priessnitze v jeho léčebné činnosti pokračoval od roku 1853 Josef Schindler, posléze se do činností zapojili i čtyři Priessnitzovi dědici a vznikl rozsáhlý lázeňský komplex. Začátkem 20. století dostal dr. Josef Reinhold komplex na ještě vyšší úroveň, léčebné metody doplnil o vlastní vědecké poznatky a byl navštěvován klientelou z celého světa. Během druhé světové války byl komplex využíván německou armádou k léčbě a rehabilitaci v boji raněných vojáků. Po válce se dařilo udržet tradici lázeňství a tento stav přetrvává až dodnes, kdy ročně Lázně Jeseník navštíví až 20 tisíc pacientů ročně, z čehož je až 10 % dětských pacientů.

5.1.3 Historie dotčeného objektu

„Městské koupaliště Frývaldov-Gräfenberk bylo poprvé slavnostně otevřeno v neděli 14. 8. roku 1932 na základě projektu opavského architekta Otty Reichnera. Areál s budovou a bazénem o rozměrech 50 x 50 m, který v nejnižším místě pod skokanským můstkem dosahoval hloubky téměř 3,5 m, s dětským brouzdalištěm a v té době populárními slunečními plážemi, vyšel na úctyhodných 2,5 milionu prvorepublikových korun.

Realizace proběhla na zelené louce a od první čárky na papír byla hotová za necelé dva roky.

V blízkosti skokanského můstku se nacházela technická budova, kde byla umístěna filtrace. Zajímavostí této stavby s komínem byl kotel na tuhá paliva určený k ohřevu bazénové vody. Dnes už je těžké zjistit, nakolik bylo toto zařízení účinné a jak často bylo používáno.



Obr. č. 9 – Fotografie jeseníckého koupaliště z roku 1935 [16]

Zda před zahájením sezóny a poté vždy v chladných dnech, nebo probíhalo každodenní noční přehřívání? Z dobové dokumentace se toho moc k jesenickému koupališti nedochovalo, protože většina materiálů uložených v archivu TSJ vzala za své při povodních v roce 1997. Pouze laickým odhadem nákresu rozměrů bojleru v projektové dokumentaci s přihlédnutím na obrovské množství vody v bazénu byl nejspíš účinek zanedbatelný, a proto byl objekt při první větší rekonstrukci v roce 1969 zbourán a ohřev vody byl ponechán už pouze na slunečních paprscích.” [17]

Jesenické koupaliště bylo postaveno v době, kdy okolní zástavbu tvořilo pár rodinných domů kolem silnice. Za zmínku stojí také stavba Hraničářské kasárny, která byla vybudována ve stejném období. Na fotografii níže (Obr. č. 10) je zaznamenána stavba zmiňované Hraničářské kasárny, v levém dolním rohu je pak viditelná stavba koupaliště.



Obr. č. 10 – Fotografie Hraničářské kasárny a koupaliště (vlevo dole) z roku 1933 [17]

Jesenické koupaliště si svůj původní architektonický charakter zachovává až dodnes. V průběhu životnosti areálu proběhlo několik rekonstrukcí budovy zázemí koupaliště a také postupné nevyhnutelné opravy samotného bazénu a výměny či modernizace bazénové technologie. Poslední významnou rekonstrukcí prošly prostory koupaliště v roce 2015.

Původní rozměry 50 x 50 m s nejhlubším místem 3,5 metru byly zejména kvůli neefektivnímu přirozenému ohřevu vody značně předimenzované, proto se město v rámci jedné z rekonstrukcí technologie rozhodlo pro zkrácení bazénu a zvednutí jeho dna.

5.2 SOUČASNOST

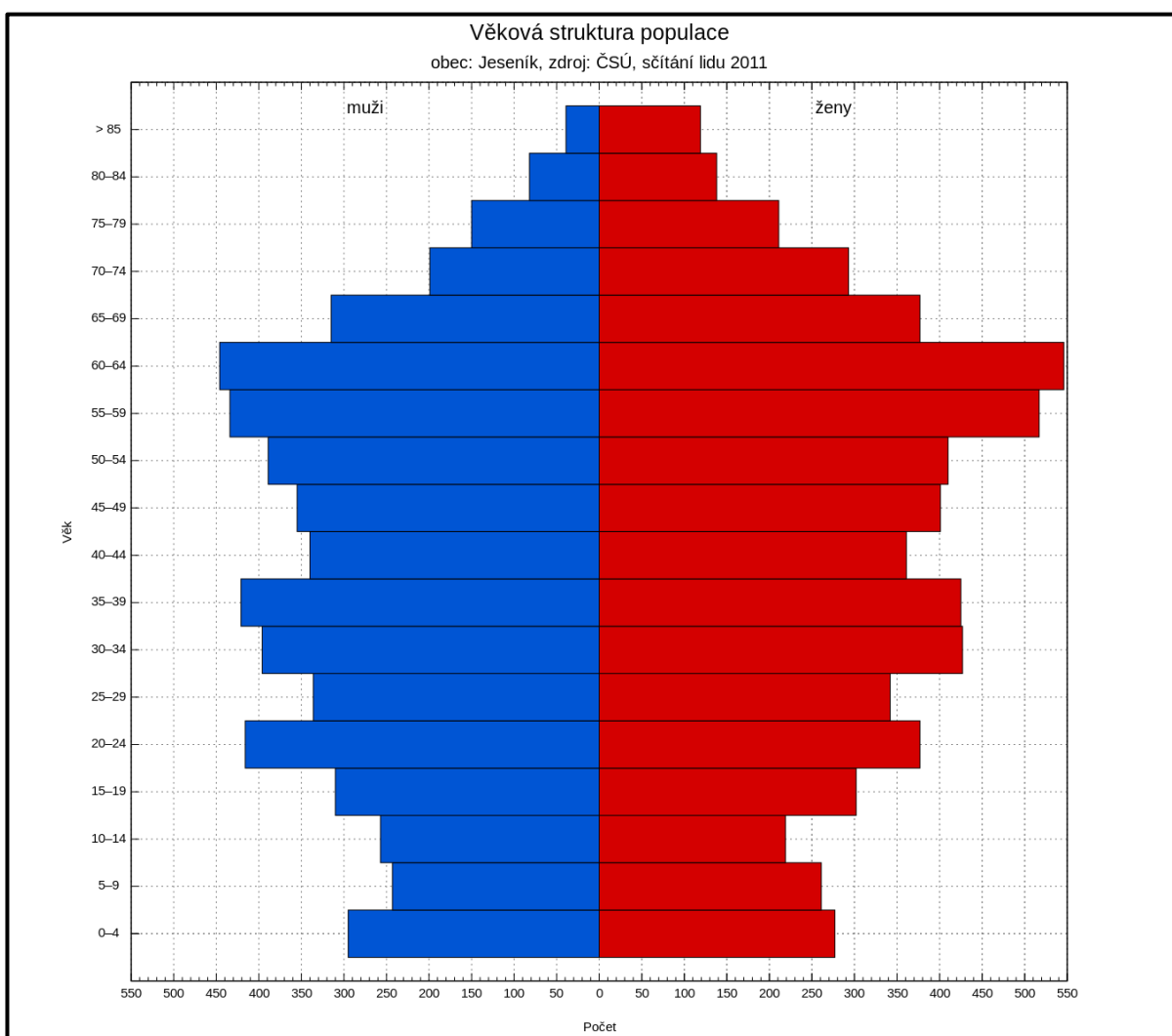
5.2.1 Technická vybavenost

Město Jeseník je napojeno na veřejný vodovod, elektrické vedení, kanalizaci a plyn, tedy na veškeré dostupné inženýrské sítě.

Bezpečnost a pořádek zajišťuje Policie České republiky – obvodní oddělení a Městská policie Jeseník. Výkon státní správy na úseku požární ochrany náleží Hasičskému záchrannému sboru – Územnímu odboru Jeseník.

5.2.2 Obyvatelstvo

Ke dni 1. 1. 2020 žilo v Jeseníku 11 081 obyvatel, přičemž 52 % z těchto osob jsou ženy. Děti do 14 let věku je celkového počtu obyvatel přibližně 14 %, osob s věkem nad 65 let je pak 23 % z celkového počtu obyvatel.



Graf č. 1 – Věková struktura obyvatelstva města Jeseník, sčítání lidu z roku 2011 [18]

5.2.3 Doprava

Území města Jeseník protínají dvě silnice I. třídy – první z nich je silnice číslo I/44 vedoucí od česko-polského hraničního přechodu za Mikulovicemi až do obce Rapotín, kde se napojuje na silnici I/11; druhou je silnice číslo I/60 vedoucí z Jeseníku přes město Javorník směrem ke státní česko-polské hranici.

Městem prochází i jedna silnice II. třídy – silnice číslo II/453 vedoucí z Jeseníku do města Albrechtice a také několik silnic III. třídy, které byly historicky nazývané okresními silnicemi.

Jeseníkem dále prochází železniční trať vedoucí ze Šumperku přes Ramzovské sedlo do Krnova. Součástí této trati je také stanice „Jeseník“ nacházející se v západní části města.

5.2.4 Občanská vybavenost

Zdravotní a sociální péče

Péči v oblasti zdravotnictví v Jeseníku zajišťuje především Jesenická nemocnice a. s., která poskytuje odbornou ambulantní, popřípadě i lůžkovou péči v mnoha oblastech zdravotnictví – kardiologii, chirurgii, stomatologii, pediatrii, sonografii, gynekologii, hematologii a péči praktického lékaře. Součástí tohoto zdravotnického zařízení stanice složek záchranné služby i nepřetržitě přístupná pohotovostní ambulance se zdravotnickým personálem.

Ve městě působí i několik lékařů v soukromých ambulancích, konkrétně v oborech chirurgie, ortopedie, gynekologie, dermatologie a praktického lékařství.

Péči o zdravotně handicapované občany a sociálně-právní ochranu mladistvých a dětí zajišťuje Odbor sociálních věcí a zdravotnictví. Tento odbor zajišťuje také činnosti sociálních pracovníků, plánování sociálních služeb, koordinaci národnostních menšin, veřejné opatrovnictví, seniorské aktivity a působení komise pro občanské záležitosti, rodinu a sociální věci.

Pobytové a další služby poskytuje osobám v pokročilém věku Centrum sociálních služeb Jeseník. Kapacita tohoto zařízení je až 45 lůžek, přičemž oba objekty zařízení jsou řešeny jako bezbariérové.

Školství

V Jeseníku fungují čtyři mateřské školy, základní škola, základní škola pro žáky se zdravotním postižením a zdravotním znevýhodněním, tři základní umělecké školy, gymnázium, potravinářské učiliště a několik středních státních i soukromých škol. Zajímavostí je Základní škola a Mateřská škola při Priessnitzových léčebných lázních a. s., která slouží k výuce dětských pacientů.

Sportovní vybavenost

Město poskytuje široké sportovní možnosti a využití. Mezi největší sportovní objekty ve městě patří Sportovní hala v Jeseníku, dalšími sportovními zařízeními jsou například víceúčelová hřiště v Ostružné a Písečné, Víceúčelové kurty Nová Ves a mnoho dalších tenisových hal a kurtů.

Okolí města poskytuje také velmi široké spektrum sportovních možností. Tato oblast je v letních měsících vyhledávána zejména pěšími turisty, v zimním období pak lyžaři a běžkaři. Velkou zásluhu na poměrně vysokém množství turistů má celoročně pohoří Jeseníky. Lázeňství tyto oblastní služby velmi vhodně doplňuje a oblasti tak náleží hned několik specifických turistických lákadel.

5.2.5 Lázeňská konkurence v okolí

Nejvýznamnějším lázeňským konkurentem v okolí jsou již zmiňované slavné jesenické lázně Priessnitzovy léčebné lázně a.s., které využívají až na osmdesát registrovaných léčebných pramenů. Tyto lázně byly na přelomu tisíciletí zrekonstruovány, čímž se rozšířilo a zkvalitnilo portfolio nabízených služeb a zajistilo se používání nejmodernějších léčebných metod zaměřujících se na pohybová, dermatologická a psychická onemocnění. Součástí tohoto komplexu je bazén, posilovna, sauna a tenisové kurty, což vhodně doplňuje sportovní vybavenost města.

Další značnou konkurenci tvoří samotná ubytovací zařízení, jejichž součástí je vybavení a příslušenství wellness péče. Poskytování těchto zařízení je pro ubytované hosty zpravidla finančně zvýhodněno, proto se hosté málokdy uchýlí k alternativní variantě wellness služeb.

Samostatné zařízení poskytující pouze wellness péči ve městě nepůsobí, avšak jesenické lázně a hotely vlastní sauny a vířivky jednoznačně vytváří určitou konkurenci pro posuzovaný investiční plán – vybudování Wellness centra Jeseník. Navíc je nutno zohlednit fakt, že konkurence vždy poskytuje zároveň i ubytovací služby, klienti tedy po skončení procedur nemusí absolvovat delší přechod či přejezd do aktuálního místa pobytu. Tento argument se však netýká místních potenciálních zákazníků, kteří budou docházet či dojíždět ve většině z případů.

5.2.6 Zájem lidí o oblast a poskytované služby

Zájem lidí o jesenickou lokalitu je obecně poměrně vysoký, na čemž má velkou zásluhu také strategická poloha této oblasti, kdy je Jesenícko snadně dostupné prakticky ze všech velkých moravských měst – z Ostravy, z Olomouce a také z Brna. Snadná a rychlá dostupnost je z Opavy, Pardubic či Hradce Králové. Okolí Jeseníku je velmi oblíbenou destinací našich polských sousedů, kteří zde tvoří dlouhodobě většinu zahraniční klientely.

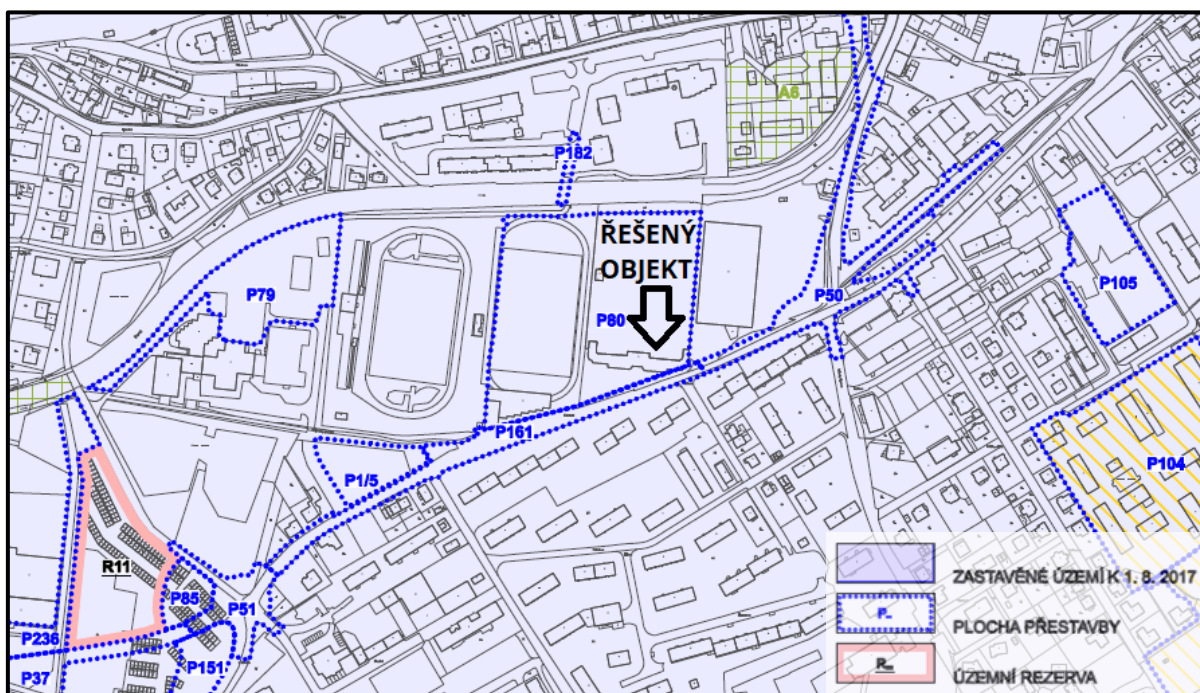
Mezi celoročně vytižené oblasti turistického ruchu patří především lázeňství. V letních měsících jesenickou oblast navštěvují zejména pěší turisté a cyklisté, velkým lákadlem jsou jak horské a podhorské oblasti, tak například CHKO Jeseníky. V zimním období je turismus zaměřen výhradně na lyžařská střediska, popřípadě pak na poskytování ubytování pro dlouhodobější pobyty turistů. Ubytovací kapacity jsou dostačující, mimo případů největších špiček zimní sezóny – zpravidla čas vánočních svátků a Nového roku.

Zdravotní služby jsou poskytované na dostatečné úrovni, což by nemělo zájem lidí o tuto lokalitu nikterak snižovat.

5.2.7 Územní plán

V textové části územního plánu města Jeseník s nabytím účinnosti ode dne 21. 8. 2013 je uvedeno, že podmínky pro lázeňství a rekreaci budou zkvalitněny komplexní nabídkou využití, přičemž zmiňují wellness centrum. Se zamýšleným záměrem tedy místní územní plán počítá.

Plochy blízké okolí řešeného objektu jsou místním územním plánem kategorizovány jako zastavěné území. V okolí přibližně 500 m se nenachází žádný vhodný volný pozemek k zastavění.



Obr. č. 11 – Mapa územního plánu města Jeseník, část okolí řešeného objektu [19]

Dle prvotního uvážení se nabízí vhodná varianta, provést zamýšlený záměr rekonstrukcí části objektu, který svým aktuálním způsobem využití očividně nedosahuje svého možného potenciálu. Tento objekt je vhodně situován, přičemž další výhodou jsou již zavedené služby v objektu – zázemí pro veřejné venkovní koupaliště, prodejna potravin a restaurace.

6 REKONSTRUOVANÝ OBJEKT

Investiční plán vybudování jesenického wellness centra bude zrealizován rekonstrukcí části stávající třípodlažní budovy nacházející se ve městě Jeseník na adrese Dukelská 436/15, 790 01 Jeseník, na pozemku p. č. 2413, k. ú. Jeseník [658723]. Budova má podlouhlý obdélníkový tvar s pravidelnými půdorysnými výstupy po své delší straně. Délka objektu je přibližně 86 m, průměrná šířka pak zhruba 10 m, přičemž šířka je vzhledem ke zmiňovaným půdorysným změnám obvodu budovy nepravidelná. Objekt je osově souměrný podle severojižní osy procházející středem budovy, tyto dvě symetrické části lze nazývat jako západní a východní křídlo budovy.



Obr. č. 12 – 3D pohled na řešený objekt a na v té době rekonstruované koupaliště, rok 2015 [20]

Tento tří podlažní objekt je členěn na tři dispozičně a uživatelsky oddělené části, přičemž rekonstruována bude pouze jedna z nich, ta poslední podpisovaná. První částí je prodejna potravin v přízemí západního křídla budovy (na Obr. č. 12 je levá část objektu západním křídlem), tato prodejna poměrově zaujímá velmi malou část objektu. Druhou a tou nejrozlehlejší částí budovy jsou prostory restaurace a jejího zázemí, které se nachází ve zbytku 1. NP západního křídla budovy a v celém 2. NP a 3. NP objektu.

Třetí, poslední, částí je pak zázemí venkovního koupaliště, posilovna v 1. NP východního křídla budovy, součástí této části jsou také skladové prostory, prostory doposud využívané jako kadeřnictví a menší prostor využívaný k prodeji zmrzliny. Právě tato část objektu bude předmětem rekonstrukce a za pomoci stavebních úprav bude přebudována na kapacitně a hygienicky lépe vyhovující zázemí venkovního koupaliště a na nové wellness centrum, jehož součástí bude několik typů saun a vířivka. K této třetí části objektu přísluší také kotelna v 1. PP, která je rovněž předmětem rekonstrukce.

6.1 POPIS PŮVODNÍHO STAVU

Původní dispoziční řešení rekonstruované části, tedy 1. PP a 1. NP východního křídla budovy, lze rozdělit celkem na 6 uživatelských částí – na kadeřnictví, na prodejnu zmrzliny, na nevyužívané skladové prostory, na zázemí koupaliště, na nevyužívané prostory posilovny a na kotelnu v podzemní části objektu. Veškeré zmiňované prostory jsou morálně a technicky poměrně zastaralé, takže i z tohoto důvodu je rekonstrukce stavebními úpravami této části objektu záhodná. Svislé nosné konstrukce řešené části objektu tvoří kombinace železobetonového skeletu a cihelného zdiva, vodorovné nosné konstrukce pak tvoří železobetonové stropy, šikmá střešní konstrukce je řešená jako krovní dřevěná, plochá střešní konstrukce je provedena jako vícevrstvá svařovaná živičná.

Kadeřnictví v 1. NP

Jedná se o m. č. 1.26 KADEŘNICTVÍ – SKLAD, m. č. 1.27 KADEŘNICTVÍ a m. č. 1.28 ZÁDVEŘÍ, celková podlahová plocha těchto místností je 24,37 m². Prostory se nacházejí v severozápadní části východního křídla objektu a jsou k tomuto účelu uzpůsobeny svým standardním vybavením. Vstup do této části objektu zajištěn v centrálním průchodu budovy z m. č. 1.31 VSTUPNÍ PROSTOR. Toto kadeřnictví je doposud poměrně využívaná a dobře fungující služba, ale výnosy z nájmu nejsou vzhledem k pronajímatelné ploše nikterak významné.

Prodejna zmrzliny v 1. NP

Tato prodejna funguje v m. č. 1.29 PRODEJ ZMRZLINY o podlahové ploše 5,05 m². Tato místnost se nachází v jihozápadní části východního křídla objektu a přístup do této místnosti je zajištěn přes chodbu m. č. 1.30, do které se vchází z exteriéru od ulice Dukelská. Z této chodby je zřízen přístup také do nevyužitých skladových prostor a do prostor kotelny v podzemní části objektu. Vybavení místnosti potřebné k prodeji a výrobě zmrzliny si zajišťuje sám nájemce. Tyto prostory se pronajímají pouze z poloviny kalendářního roku, v období od začátku dubna do konce září.

Skladové prostory v 1. NP

Nevyužívané skladové prostory se nacházejí v jihozápadní části východního křídla objektu v m. č. 1.24 SKLAD a m. č. 1.25 CHODBA, podlahová plocha těchto místností je 19,52 m². Tyto části se nepronajímají a jsou prakticky nevyužívané. Přístup do těchto místností je možný přes chodbu m. č. 1.30, do které se vchází z exteriéru od ulice Dukelská. Z této chodby je přístup také do prostor prodejny zmrzliny a do prostor kotelny v podzemní části objektu.

Zázemí koupaliště v 1. NP

Střední část přízemí východního křídla objektu, tedy m. č. 1.09 – m. č. 1.23, je nyní využívána jako hygienické a sociální zázemí venkovního koupaliště. Celková podlahová plocha těchto místností je 154,16 m². Nachází se zde tedy vstupní hala s recepcí, šatny, sprchy, úklidová místnost a toalety. Navíc se zde nachází masážní místnost, místnost se solárium a sauna s ochlazovacím bazénkem. Zejména solárium a sauna jsou technicky velmi zastaralé a v období posledních let byly zcela nevyužívané. Pro tuto část se zde nachází celkem 5 umyvadel, 5 sprchových koutů, 3 pisoáry a 7 klozetů.

Rozlohou je tato uživatelsky ucelená část pro poskytování zázemí koupaliště s rezervou dostačující, avšak svým prostorovým rozložením není zcela výhodná a nachází se zde místnosti, které nejsou využívány vůbec, popřípadě zřídkakdy. Také kapacitně je zázemí koupaliště nedostačující, a to během sezónních špiček za slunečných dnů v období letních prázdnin. Se zohledněním délky koupací sezóny se jedná o poměrně značnou část provozního období, navýšení kapacit zázemí koupaliště přestavbou a dispoziční úprava těchto prostor, kdy bude část plochy rekonstrukcí přebudována na prostory wellness centra, se tedy nabízí vhodným řešením. Zamýšlenou rekonstrukci lze tedy zejména u této části přízemí východního křídla objektu vnímat jako dispozičně a uživatelsky výhodnou variantu.

Posilovna v 1. NP

Jedná se o celou východní část přízemí východního křídla objektu, jsou to místnosti m. č. 1.01 – m. č. 1.08, celková podlahová plocha těchto místností je 155,77 m². Nachází se zde tělocvična, posilovna, kancelář, sprcha, toaleta a dvě skladové místnosti. Všechny z místností jsou nevybavené, zastaralé a méně či více poničené. Celá tato část, zejména pak plochou významné místnosti – m. č. 1.04 POSILOVNA a m. č. 1.05 TĚLOCVIČNA nejsou pronajímány a jsou bez aktuálního účelného využití. Tyto prostory využívá jen provozovatel venkovního koupaliště a jeho zázemí, který si zde zřídil dočasné skladové plochy momentálně nevyužívaného nářadí a materiálu.



Obr. č. 13 – Pohled na původní stav východního křídla z ulice Dukelská [21]

Kotelna v 1. PP

Objekt na ulici Dukelská 436/15 v Jeseníku je částečně podsklepený, přičemž v podzemní části se nachází kotelna zajišťující ohřev teplé vody a vytápění celého objektu – tato kotelna včetně její technologie je také předmětem rekonstrukce, jelikož její aktuální výkon nevyhovuje novému záměru rekonstrukce – rozšíření kapacit hygienického a sociálního zázemí venkovního koupaliště a vybudování nového wellness centra.

Celková podlahová plocha podzemní části objektu – kotelny je 53,68 m². Přístup do těchto prostor je možný přes schodiště z chodby m. č. 1.30 v přízemí, do které se vchází z exteriéru od ulice Dukelská. Z této chodby je přístup také do prostor prodejny zmrzliny a do nevyužívaných skladových prostor v 1. NP.

6.2 POPIS STAVEBNÍCH ÚPRAV – REKONSTRUKCE

Plánované stavební práce mají charakter trvalých stavebních úprav na stávajícím objektu na adrese Dukelská 436/15, 790 01 Jeseník, na pozemku p. č. 2413, k. ú. Jeseník [658723]. Přízemí východního křídla objektu bude stavebně upraveno tak, aby v něm bylo vybudováno sociální zázemí pro stávající venkovní koupaliště a nově umístěný prostor wellness centra. Předmětné stavební práce jsou v souladu s technickými požadavky na stavby a s požadavky zabezpečující bezbariérové užívání staveb.

Celkový výčet stavebních činností prováděných v rámci rekonstrukce východního křídla objektu je následující:

1. Bourací práce a demontáže všech rozvodů a zařízení,
2. Nové svislé konstrukce (obvodové, vnitřní, prefabrikované),
3. Nové vodorovné konstrukce (základová deska, nový strop),
4. Nové výplně otvorů (vnitřní, vnější),
5. Nový certifikovaný zateplovací systém,
6. Nové podlahové konstrukce,
7. Nové SDK konstrukce (předstěny, příčky, podhledy),
8. Nové povrchové úpravy,
9. Zdravotně-technické instalace (kanalizace, vnitřní vodovod),
10. Elektroinstalace (silnoproud, slaboproud),
11. Měření a regulace,
12. Ústřední vytápění,
13. Vzduchotechnická zařízení,
14. Technologie wellness,
15. Keramické obklady a dlažby,
16. Inventář (WC příčky, lavice, umyvadlové desky, skříňky, sanitární vybavení),
17. Poplachový zabezpečovací a tísňový systém,
18. Dodávka hasicích přístrojů.

Bourací práce a demontáže proběhnou v rozsahu dle projektové dokumentace, v případě nepředpokládaných konstrukcí či rozporu s projektovou dokumentací bude kontaktován zhotovitel projektové dokumentace a proběhne konzultace dalšího postupu. Veškeré dozdivky, zadržky a nové příčky budou provedeny výhradně z tvárnic z pórobetonu. Nové vnější výplně otvorů budou plastové v bílém barevném řešení, vnitřní výplně budou převážně skleněné s hliníkovou zárubní. Obvodové stěny řešené části objektu budou dodatečně zatepleny kontaktním

zateplovacím systémem v tloušťce do 140 mm. Dojde také k výměně stávajících podlahových krytin za nové nášlapné vrstvy – keramické dlažby. Povrchy nových stěn budou opatřeny omítkou, stávající budou přebroušeny a následně bude provedena výmalba.



Obr. č. 14 – Dokončovací obkladačské práce v prostoru wellness centra [vlastní]

Součástí rekonstrukce je provedení nových elektrických rozvodů, rozvodů vody i kanalizačních rozvodů, vše včetně příslušných zařízení. V rámci úprav bude v objektu instalováno technické zařízení pro wellness provoz (vířivka, finská sauna, herbal sauna, parní sauna a ochlazovací bazén) a také vzduchotechnické zařízení (nucené větrání s rekuperací a s odvlhčováním). U vstupu do areálu bude osazena rolovací mříž pro možnost uzavření celého areálu po skončení provozu a nová turniketová stěna s čipovým systémem pro vstup. Vedle vstupní části budou zřízeny prostory pro recepci.

Například samotná masážní vířivka musí být vzhledem ke svým nadměrným rozměrům do prostor wellness části nastěhována ještě před zalděním původních otvorů v obvodovém zdivu. Zároveň musí být vířivka po celou dobu následujících stavebních úprav fyzicky chráněna před vlivy samotné výstavby tak, aby nedošlo k zaprašnění nebo k mechanickému poškození některých částí.

Celkové architektonické řešení objektu nebude významně narušeno, mimo výměny stávajících výplní otvorů za nové a dozdívek prosklených stěn v prostorách stávající posilovny.



Obr. č. 15 – Pohled na nový stav východního křídla z ulice Dukelská [22]

Řešená část objektu bude dále opatřena novým kontaktním zateplovacím systémem s fasádním nátěrem barevně přizpůsobeným ke stávajícím částem fasády objektu. Do celkového tvarového řešení objektu a do nosných konstrukcí tedy nebude nikterak významným způsobem zasahováno.

6.3 FINANČNÍ NÁKLADY NA REKONSTRUKCI

Peněžní náklady na stavební úpravy řešené části objektu byly určeny sestavením položkového rozpočtu stavebních a montážních prací v rámci realizace projektové dokumentace stavby a jeho následným doplněním za použití cenové základny RTS DATA 2019/I.

Z rekapitulace dílčích položkových rozpočtů tedy vychází celkové náklady stavebních prací, které činí 14.975.047,04 Kč bez DPH. Náklady na zařízení staveniště byly určeny jako 1,5 % z celkové ceny každého dílčího položkového rozpočtu.

REKAPITULACE POLOŽKOVÉHO ROZPOČTU REKONSTRUKCE	
Název části	Náklady bez DPH
Stavební úpravy v 1. NP východního křídla budovy Dukelská 436/15	14 217 202,92 Kč
Rekonstrukce kotelny v 1. PP budovy Dukelská 436/15	707 762,49 Kč
Poplachový zabezpečovací a tísňový systém	50 081,63 Kč
Celkové náklady rekonstrukce bez DPH	14 975 047,04 Kč

Tab. č. 1 – Rekapitulace nákladů na rekonstrukci 1.NP východního křídla objektu a kotelny v 1.PP [vlastní]

6.4 POPIS NOVÉHO STAVU

Rekonstrukcí dojde k přebudování zázemí pro venkovní koupaliště na nové zázemí, které bude kapacitně, dispozičně i hygienicky lépe vyhovující, než tomu bylo u původního stavu tohoto zázemí. Dále dojde rekonstrukcí a souvisejícími stavebními úpravami k doplnění o prostory wellness centra, které obsahuje řadu lázeňských a relaxačních technologických zařízení. Přebudované prostory zázemí pro venkovní koupaliště budou provozovány pouze v letních měsících. V zimních měsících budou jen temperovány. Prostory nově vzniklého wellness centra budou provozovány celoročně, přičemž jeho maximální kapacita čítá 18 osob.

Turniketový vstup v 1. NP

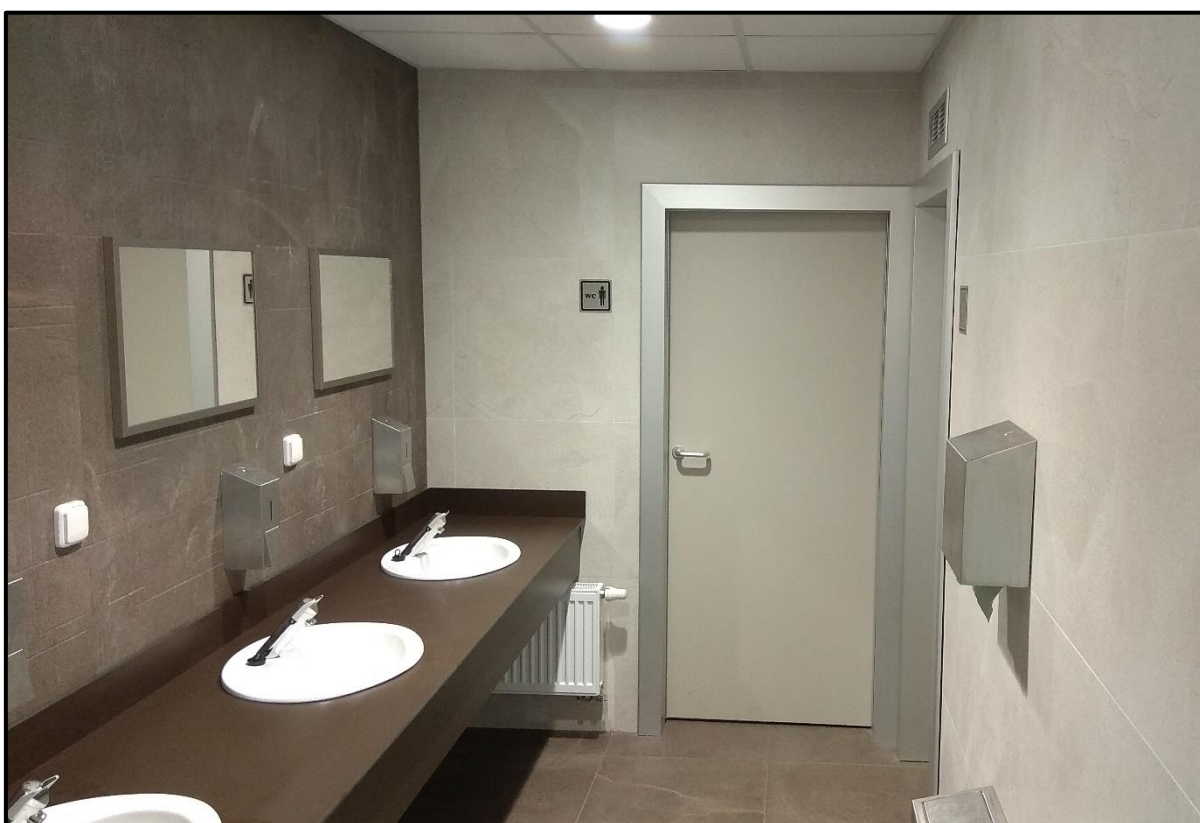
Prostor stávajícího středového průchodu objektu k venkovnímu koupališti a nově taktéž vstup k prostorům wellness je předmětem plánovaných stavebních úprav. Zrealizují se lokální opravy stávající venkovní keramické dlažby, nově bude osazena rolovací mříž pro možnost uzavření celého areálu po skončení provozu a dále bude umístěna nová turniketová stěna s čipovým systémem pro vstup. Na stavebním výkrese nového stavu v příloze této práce je tento prostor značen jako 1.01 VSTUPNÍ TERMINÁL.



Obr. č. 16 – Turniketový vstup, rolovací mříž – nový stav středového průchodu objektu [vlastní]

Zázemí pro venkovní koupaliště v 1. NP

Nové zázemí pro venkovní koupaliště bude zřízeno v prostorách m. č. 1.11 – m. č. 1.19 a bude kapacitně rozšířeno tak, aby vyhovovalo i špičkám letní koupací sezóny zpravidla v období letních prázdnin. V novém stavu bude ve všech prostorech zřízena nová keramická dlažba včetně keramických obkladů, dále bude navýšen počet všech zdravotně technických zařizovacích předmětů a v rámci rekonstrukce byly tyto prostory vybaveny také novým sanitárním vybavením, čímž jsou například zásobníky na papírové ručníky, dávkovače mýdla, odpadkové koše a zásobníky hygienických sáčků.



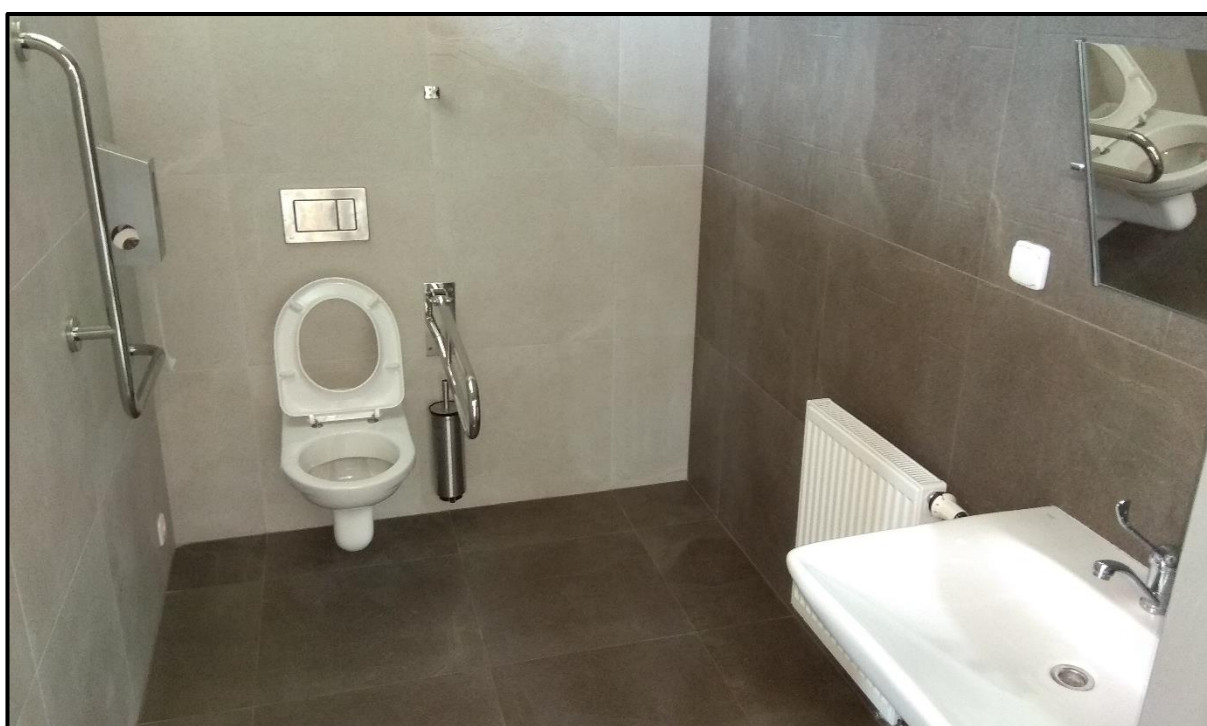
Obr. č. 17 – Prostor m. č. 1.17 WC PŘEDSÍŇ MUŽI – nový stav zázemí venkovního koupaliště [vlastní]

Sociální zázemí pro venkovní koupaliště tedy bude tvořeno prostorem určeným ke vstupu do této části, nacházejícím se na severní straně fasády objektu, značeným jako m. č. 1.11 CHODBA. Z této chodby budou přístupné dvě zrcadlově řešené a dispozičně velmi podobné části – západní a východní část zázemí, přičemž jedna z nich slouží pro ženské a ta druhá pro mužské návštěvníky koupaliště.

V západní části zázemí budou prostory vyhrazené pro ženy. Z místnosti m. č. 1.11 CHODBA bude přístup do m. č. 1.12 WC ŽENY IMOBILNÍ, bezbariérově řešené toalety s umyvadlem obsahující veškeré potřebné invalidní vybavení a dále do m. č. 1.13 WC PŘEDSÍŇ ŽENY, prostoru vybaveného 3 umyvadly, ze kterého bude následný přístup do m. č. 1.14 WC ŽENY, místnosti

s 5 klozety a do m. č. 1.15 SPRCHY ŽENY, což bude prostor určený ke sprchování, vybavený 4 vestavěnými sprchovými hlavicemi.

Ve východní části sociálního zázemí jesenického venkovního koupaliště budou prostory vyhrazené pro muže. Z prostoru m. č. 1.11 CHODBA bude přístup do místnosti m. č. 1.16 WC MUŽI IMOBILNÍ, bezbariérově řešené toalety s umyvadlem obsahující veškeré potřebné invalidní vybavení a také do m. č. 1.17 WC PŘEDSÍŇ MUŽI, prostoru vybaveného 3 umyvadly, ze kterého bude následný přístup do m. č. 1.18 SPRCHY MUŽI, prostoru určeného ke sprchování, vybaveného 4 vestavěnými sprchovými hlavicemi a do m. č. 1.19 WC MUŽI, místnosti vybavené 6 pisoáry a 3 klozety.



Obr. č. 18 – Prostor m. č. 1.16 WC MUŽI IMOBILNÍ – nový stav zázemí venkovního koupaliště [vlastní]

Celková podlahová plocha sociálního zázemí venkovního koupaliště v rozsahu popsaném výše činí 72,00 m².

Nový prostor wellness v 1. NP

Vstup do nového wellness centra bude zřízen přes prostor m. č. 1.01 VSTUPNÍ TERMINÁL do místnosti m. č. 1.02 CHODBA s překročnou lavicí, kde si návštěvník u obsluhy nacházející se v m. č. 1.03 RECEPCE zakoupí vstup, k této recepci náleží také sociální zázemí v místnostech m. č. 1.04 RECEPCE PŘEDSÍŇ WC a m. č. 1.05 RECEPCE WC.



Obr. č. 19 – Prostor m. č. 1.09 ZRCADLA, FÉNY NA VLASY – nový stav wellness centra [vlastní]

Návštěvník bude po zakoupení vstupu pokračovat přes překročnou lavici v m. č. 1.02 CHODBA dále do prostor wellness centra a to přes m. č. 1.08 CHODBA, ke které náleží prostor m. č. 1.09 ZRCADLA, FÉNY NA VLASY, který je vybaven třemi vysoušeči vlasů a zrcadly, tento prostor bude sloužit výhradně odcházejícím návštěvníkům. Z tohoto prostoru je přístupná místnost m. č. 1.20 WELLNESS ŠATNA, v níž bude umístěno 36 skříněk a 2 převlékací kabiny. Po převléknutí oděvu bude zákazník pokračovat již do samotného wellnessu.



Obr. č. 20 – Prostor m. č. 1.20 WELLNESS ŠATNA – nový stav wellness centra [vlastní]

Z prostor šaten bude návštěvník při další cestě do samotného prostoru wellness procházet místností m. č. 1.21 WELLNESS CHODBA, ze které se vchází buď do hygienického zázemí m. č. 1.22 – m. č. 1.25 v podobě oddělených toalet nebo dál do prostoru wellness přes oddělené sprchy v místnostech m. č. 1.27 WELLNESS SPRCHY MUŽI a m. č. 1.28 WELLNESS SPRCHY ŽENY.

Po průchodu oddělenými sprchami návštěvníci vstoupí již do hlavního spojovacího prostoru části wellness m. č. 1.31 WELLNESS KOMUNIKACE, ze kterého budou přístupné veškeré prostory s wellness zařízeními.



Obr. č. 21 – Prostor m. č. 1.31 WELLNESS KOMUNIKACE – nový stav wellness centra [23]

V samotné části s wellness zařízeními se tedy bude nacházet m. č. 1.29 WELLNESS VÍŘIVKA, což bude otevřený prostor umístěný hned po levé straně od vstupu do hlavního spojovacího prostoru části wellness, který bude obsahovat odpočinkovou část se zřízeným posezením okolo stolu a samotnou kruhovou masážní vířivku. Koupelová hydromasážní vířivka o průměru 2,5 m a hloubce 1 m je provedena z akrylátu, a to včetně hladinového přelivného žlábků po celém obvodu. Vzhledem k tomu, že je celá vířivka v provedení nadzemní instalace, nedojde ke kontaminaci bazénových vod nečistotami při úklidu. Objem vody ve vířivce je 1720 litrů, počet hydromasážních trysek je 14 ks a počet vzduchových turbo trysek je 8 ks.



Obr. č. 22 – Prostor m. č. 1.29 WELLNESS VÍŘIVKA – nový stav wellness centra [23]

Dále se zde bude nacházet m. č. 1.32 FINSKÁ SAUNA. K tomuto zařízení náleží dvě místnosti s možností následného ochlazení návštěvníků, jde o m. č. 1.33 WELLNESS OCHLAZOVACÍ PROSTOR se sprchami a s ochlazovacím vědrem s funkcí automatického naplnění a o m. č. WELLNESS OCHLAZOVACÍ BAZÉNEK – prostor s vanou se studenou vodou pro zchlazení jedné osoby.



Obr. č. 23 – Prostor m. č. 1.32 FINSKÁ SAUNA – nový stav wellness centra [23]

Půdorysný rozměr m. č. 1.32 FINSKÁ SAUNA je navržen na 4 m x 2,6 m, přičemž maximálně přípustný počet osob v sauně je osm. Prostor samotné finské sauny bude obložen vyschlými fošnami ze severského smrku. Saunová kamna o výkonu 20 kW jsou z nerezavějící oceli a je zde možnost polévání pro zvýšení vlhkosti vzduchu v místnosti. Saunová kamna umožní nastavit teplotu až 110 °C, přičemž budou opatřena ohrádkou zabraňující náhodnému popálení uživatelů. Dveře jsou navrženy jako celoskleněné z 8 mm kaleného skla.

Další lázeňské zařízení bude umístěno v m. č. 1.35 WELLNESS PARNÍ LÁZEŇ, jedná se o místnost nepravidelného půdorysného rozměru 2,7 až 3,2 x 1,44 m, která bude kompletně tepelně zaizolována a obložena keramickou mozaikou. Tato parní sauna je navržena maximálně pro sedm osob. Sedáky budou vyhotoveny z materiálu určeného pro výstavbu parních lázní a budou obloženy keramickým obkladem. V místnosti se zřídí umělé relaxační osvětlení. Do místnosti bude dávkovaná pára generátorem, přičemž parní vyvíječ o výkonu 15 kW bude vybaven automatickým čištěním a úpravou tvrdosti vody.

V místnosti m. č. 1.36 WELLNESS HERBAL SAUNA s nepravidelnými půdorysnými rozměry 2,4 až 2,7 x 1,75 m bude vybudována herbal sauna navržena maximálně pro 5 osob. Prostor sauny bude obložen vyschlými palubkami z topolu. Saunová kamna o výkonu 10,5 kW jsou navržena z nerezavějící oceli, přičemž jsou polévatelná pro dosažení vyšší vlhkosti vzduchu a umožňují nastavit teplotu až 110 °C, nad kamny je tryska také z nerezavějící ocele, ze které je v nastavených intervalech rozstříkáváno na kamna aroma s vodou. Saunová kamna budou opatřena ohrádkou zabraňující náhodnému popálení uživatelů o kamna, lavice budou provedeny dřevěné s čelem tak, aby bylo možné provádět úklid a dezinfekci podlahy v sauně, podlaha pak bude provedena z keramické protiskluzové dlažby.

Konec hlavního spojovacího prostoru části wellness plynule navazuje na otevřenou odpočinkovou místnost m. č. 1.37 WELLNESS RELAXAČNÍ ZÓNA, ve které bude 7 ks dřevěných polohovatelných lehátek.

Součástí části wellness centra jsou i provozní místnosti, které slouží k zajištění hygienicky vyhovujícího provozu. Jedná se o místnost m. č. 1.26 VÝLEVKA, která bude využívána především při úklidové činnosti a o m. č. 1.07 SKLAD ČISTÉ PRÁDLO, kde se budou ukládat čisté ručníky a prostěradla, přičemž tato místnost je přístupná z prostor wellness, konkrétně z místnosti m. č. 1.02 CHODBA, popřípadě je tento sklad přístupný také z jižní strany exteriéru přes m. č. 1.06 CHODBA.

Dále budou v prostorách části wellness centra umístěny technické místnosti, které slouží k umístění a zpřístupnění technologických zařízení. Jsou to m. č. 1.30 WELLNESS TECHNICKÁ

MÍSTNOST Č. 1, která zajišťuje prostory zejména pro technologii vířivky a m. č. 1.38 WELLNESS TECHNICKÁ MÍSTNOST Č. 2, která pak slouží k umístění technologie zejména parní sauny – parní generátor.

Místnost m. č. 1.10 TECHICKÁ MÍSTNOST VZT + SKLAD ŠPINAVÉHO PRÁDLA má provozní i technický účel – skladování špinavého prádla a technická místnost vzduchotechnických zařízení.

Celková podlahová plocha části wellness centra v celkovém rozsahu popsaném výše činí 314,62 m².

Kotelna v 1. PP

Nový stav kotelny byl technologicky a dispozičně upraven tak, aby pokryl rozšíření kapacit hygienického a sociálního zázemí venkovního koupaliště a vybudování nového wellness centra. Nové dispoziční řešení vzniklo především z požadavku větších prostorových nároků samotné technologie kotelny. Celková podlahová plocha zrekonstruované podzemní části objektu – nové kotelny činí 54,74 m². Přístup do těchto prostor bude možný přes schodiště z místnosti m. č. 1.06 CHODBA v 1. NP objektu.

6.5 INVESTIČNÍ ZÁMĚR

Investičním záměrem této rekonstrukce je zejména zajištění lepšího využití 1. NP východního křídla budovy na ulici Dukelská 436/15 v Jeseníku. Původní stav obsahující zastaralé zázemí venkovního koupaliště, kadeřnictví, prodejnu zmrzliny a skladové prostory bude nahrazen novým stavem, který bude obsahovat hygienicky vyhovující a kapacitně rozšířené zázemí venkovního koupaliště a nově také wellness centrum s kapacitou 18 osob, ve kterém se nachází tři typy saun a vířivka. Tímto investičním záměrem by se tedy rozšířila nabídka lázeňských služeb, které jsou s městem Jeseník velmi úzce historicky spjaty.

Základní předpoklad této investice je ten, že výnosy z pronájmu nově vybudovaného wellness centra budou natolik vysoké, že převýší výnosy z pronájmu příslušných částí objektu v původním stavu (kadeřnictví, prodejna zmrzliny a skladové prostory) a zároveň pokryjí v rozumném časovém období jednorázově vynaložené náklady na k tomu potřebnou rekonstrukci příslušné části objektu.

6.6 PARKOVACÍ MOŽNOSTI V OKOLÍ OBJEKTU

Možnost parkování osobních vozidel návštěvníků wellness centra a návštěvníků venkovního koupaliště je zajištěno vydlážděnou plochou před západním křídlem budovy směrem k hlavní cestě, jedná se o 24 parkovacích stání. Další parkovací místa jsou v okolí objektu k dispozici podél ulice Dukelská, popřípadě na parkovišti u nákupního centra Kaufland, které je vzdálené zhruba 150 m severovýchodním směrem.

6.7 DOSTUPNOST DALŠÍCH REKREAKČNÍCH ZAŘÍZENÍ

Řešený objekt na ulici Dukelská 15 v Jeseníku se nachází v centru jesenické lázeňské oblasti, takže je napojen na řadu dalších relaxačních či rekreačních zařízení. Jedná se například samotné lázeňské zařízení Priessnitzovy léčebné lázně a.s. v Jeseníku a o Schrothovy léčebné lázně s.r.o. v obci Lipová-lázně, která se nachází zhruba 2 km západním směrem od Jeseníku. V blízkém okolí se dále nachází ski areály Lázeňský vrch a Miroslav-Lipová Lázně a také samostatné sjezdovky Jeseník-Lázně a Na Smrtáku. Další možností rekreace je návštěva některého z krytých bazénů, ty nejbližší se nachází v Priessnitzových léčebných lázních a v obci Česká Ves.

V této oblasti je zároveň zřízen dostatečný počet ubytovacích zařízení – především hotelů a penzionů, jejichž kapacity jsou až na období Vánoc a Nového roku pro turisty dostačující. Některé z těchto ubytovacích zařízení poskytují také vlastní stravovací služby, popřípadě i služby wellness charakteru, mají-li na to potřebné vybavení a zařízení.

7 ZDŮVODNĚNÍ POUŽITÝCH METOD A ROLE JEDNOTLIVÝCH METOD V POSTUPU

V této kapitole jsou odůvodněny použité metody a jsou popsány další jednotlivé způsoby využití výstupů z těchto metod.

7.1 NÁKLADOVÁ METODA

7.1.1 Nákladové ocenění dle právního předpisu

Toto nákladové ocenění stavby dle oceňovací vyhlášky je využito pro ocenění pozemku a pro ocenění původního stavu objektu. Dílčím výpočtem v postupu ocenění stavby je výchozí cena stavby bez opotřebení, která je následně ponížena o analyticky vypočtené opotřebení všech dílčích konstrukcí a stavebních prvků. Cena stavby po odpočtu opotřebení je konečným výsledkem tohoto postupu, tento výsledek je v práci dále použit pro stanovení výnosové hodnoty původního stavu věčnou rentou a pro stanovení ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění.

7.1.2 Nákladové ocenění položkovým rozpočtem

Položkovým rozpočtem je stanovena cena příslušných stavebních prací, kterou lze ztotožnit s reprodukční cenou nového stavu objektu. V tomto případě se jedná vzhledem k nulovému opotřebení i o cenu časovou. Tento výstup je v práci dále použit pro stanovení výnosové hodnoty nového stavu věčnou rentou.

7.2 KOMBINACE NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU OCENĚNÍ DLE PRÁVNÍHO PŘEDPISU

Tento způsob ocenění je v praxi využíván zejména pro daňové účely a je na úvaze odhadce, zda k výstupu této metody přihlédne.

Při stanovení ceny stavby kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění dle právního předpisu by měl být ve většině případů výstupní údaj objektivnější než při stanovení ceny pouze nákladovým nebo pouze výnosovým způsobem. V rámci této kombinace je nejprve nutné porovnání ceny výnosové a ceny nákladové, následně na základě zatřídění do skupiny odpovídající charakteristikám dle analýzy rozvoje příslušné nemovité věci je dán další postup výpočtu.

7.3 POROVNÁVACÍ METODA

7.3.1 Ocenění přímým porovnáním

Porovnávací metodu nelze v tomto případě pro ocenění stavby použít z důvodu neexistence dostatečného množství srovnatelných zobchodovaných nebo nabízených entit.

Metody porovnávací lze využít pouze jako sekundární metody, a to při stanovení výše obvyklého nájemného jak u původního, tak u nového stavu. Při tvorbě databáze pronájmů v rámci stanovení obvyklého nájemného původního stavu (skladové prostory, prostory k podnikatelské činnosti) bylo čerpáno z dat z registru smluv. Při tvorbě databáze pronájmů nového stavu (wellness centrum) pak bylo čerpáno z webových stránek realitních kanceláří, jedná se buďto o nabídky nájmu nebo o realizované ceny nájmu, kdy byl koeficient redukce na pramen ceny K_{CR} volen ve výši 1,00.

Porovnávací metoda společně s nákladovou metodou slouží pro účel této práce pouze jako výpomocná metoda – výstupy z těchto dvou metod slouží jako vstupy pro metodu výnosovou, jak u původního, tak i u nového stavu.

7.4 VÝNOSOVÁ METODA

7.4.1 Výnosové ocenění dle právního předpisu

Toto výnosové ocenění stavby dle oceňovací vyhlášky je využito jen pro ocenění původního stavu objektu. Výstup tohoto výnosového ocenění původního stavu stavby slouží jako vstup pro kombinaci nákladového a výnosového způsobu ocenění dle právního předpisu, viz podkapitola 7.2 této práce.

7.4.2 Výnosová hodnota stanovená věčnou rentou

Pro vyhodnocení výnosnosti investice do zřídka prodávaných, ale za to častěji pronajímaných nemovitých věcí lze nejlépe využít metody výnosové, v jejímž rámci nutno dlouhodobě predikovat a diskontovat příjmy z nájmu, od kterých se odečítají náklady spojené s užíváním, údržbou a správou nemovité věci. V této práci je využit výpočet věčnou rentou, a to jak pro původní, tak i pro nový stav.

8 VÝPOČTOVÁ ČÁST – VÝSTUPY JEDNOTLIVÝCH METOD

V této kapitole je pojednáváno o vstupech jednotlivých metod a jsou interpretovány dílčí i konečné výsledky.

8.1 NÁKLADOVÁ METODA

8.1.1 Nákladové ocenění dle právního předpisu

Tímto nákladovým oceněním je zjištěna cena pozemku p. č. 2413, k. ú. Jeseník, o rozloze 408,79 m². Stanovená cena pozemku je 291 450,59 Kč, jednotková cena tedy vychází 712,96 Kč/m². Postupy výpočtů jsou v *Příloze č. 2 – Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhl. č. 441/2013 Sb.*

Dále je tímto oceněním stanovena cena řešené části stavby o obestavěném prostoru 1 460,91 m³. Příslušná část byla oceněna dle převažujícího účelu využití (viz *Příloha č. 1 – Tabulky ploch místností 1.NP a tabulky částí objektu (původní i nový stav)*), tedy jako skladové prostory. Výchozí cena stavby bez opotřebení činí 6 532 035,40 Kč. Opotřebení všech dílčích konstrukcí a stavebních prvků je vypočteno analytickým způsobem a pro řešenou část stavby bylo stanoveno na 52,09 %. Cena stavby po odpočtu opotřebení pak byla stanovena na 3 129 498,16 Kč. Náhled postupů výpočtů je v *Příloze č. 3 – Ocenění stavby podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.* Cena stavby po odpočtu opotřebení je konečným výsledkem tohoto postupu, tento výsledek je v práci dále použit pro stanovení výnosové hodnoty původního stavu věčnou rentou a pro stanovení ceny stavby kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění.

8.1.2 Nákladové ocenění nového stavu položkovým rozpočtem

Položkovým rozpočtem je stanovena cena příslušných stavebních prací, kterou lze ztotožnit s reprodukční cenou nového stavu objektu. V tomto případě se jedná vzhledem k nulovému opotřebení i o cenu časovou. Tato cena byla stanovena na 14.975.047,04 Kč, viz *Příloha č. 4 – Položkový rozpočet stavebních prací*. Tento výstup je v práci dále použit pro stanovení výnosové hodnoty nového stavu věčnou rentou.

REKAPITULACE POLOŽKOVÉHO ROZPOČTU REKONSTRUKCE	
Název části	Náklady bez DPH
Stavební úpravy v 1. NP východního křídla budovy Dukelská 436/15	14 217 202,92 Kč
Rekonstrukce kotelny v 1. PP budovy Dukelská 436/15	707 762,49 Kč
Poplachový zabezpečovací a tísňový systém	50 081,63 Kč
Celkové náklady rekonstrukce bez DPH	14 975 047,04 Kč

Tab. č. 1 – Rekapitulace nákladů na rekonstrukci 1.NP východního křídla objektu a kotelny v 1.PP [vlastní]

8.2 KOMBINACE NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU OCENĚNÍ DLE PRÁVNÍHO PŘEDPISU

V rámci této práce byla kombinace nákladového a výnosového způsobu použita pro úplnost, zejména jako demonstrace využití všech nabízejících se postupů ocenění stavby. Cena stanovená kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění původního stavu je 1 153 956,13 Kč, viz *Příloha č. 5 – Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění dle právního předpisu*, ve které je uveden postup včetně mezivýpočtů.

8.3 POROVNÁVACÍ METODA – PŘÍMÉ POROVNÁNÍ

8.3.1 Vyhodnocení databáze pro stanovení obvyklé výše nájemného původního stavu

V rámci původního stavu je uvažováno s pronájmem kadeřnictví o podlahové ploše 24,37 m² a prodejny zmrzliny o podlahové ploše 5,05 m² jako prostor určených k provozování podnikatelské činnosti. Dále je u původního stavu předpoklad pronájmu skladových prostor o podlahové ploše 175,29 m². Veškeré výměry jednotlivých částí jsou uvedeny v *Příloze č. 1 – Tabulky ploch místností 1.NP a tabulky částí objektu (původní i nový stav)*.

Databáze nájmu původního stavu jsou vytvořeny pro zjištění obvyklé jednotkové ceny za m² podlahové plochy pronajímaných místností. Při tvorbě databáze nájmu původního stavu bylo čerpáno z dat z registru smluv.

PROSTORY URČENÉ K PROVOZOVÁNÍ ČINNOSTI - Přímé porovnání - část 1				
Č.	Město, ulice, č.p.	Užitná plocha (m ²)	Podlaží objektu	Jiné (vyhrazené a veřejné parkování, sociální zázemí)
Oceň. objekt	Jeseník, Dukelská 15	24,37	1.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, vyhrazené soc. zázemí NE
2	Jeseník, Dukelská 27	28,50	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
3	Jeseník, Dukelská 27	100,76	6.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
4	Jeseník, Dukelská 27	31,60	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
5	Jeseník, Karla Čapka 10	43,39	5.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
6	Jeseník, Dukelská 25	28,50	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
7	Jeseník, Dukelská 25	23,06	3.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
8	Jeseník, Dukelská 27	28,50	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
9	Jeseník, Palackého 2	68,99	1.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
10	Jeseník, Karla Čapka 10	15,78	4.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
11	Jeseník, Karla Čapka 10	26,27	1.NP	vyhrazené parkování ANO, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
12	Jeseník, Dukelská 25	147,40	3.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
13	Jeseník, Dukelská 25	22,84	3.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
14	Jeseník, Karla Čapka 10	18,54	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
15	Jeseník, Dukelská 25	57,60	1.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
16	Jeseník, Dukelská 27	28,50	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE

Tab. č. 2 – Přímé porovnání nájmu – původní stav, podnikatelská činnost, část 1

Databáze pro nájmy prostor určených k provozování podnikatelské činnosti (celková plocha 29,42 m²) obsahuje 16 vzorků, jeden ze vzorků byl však vyloučen v rámci testování výskytu extrémních hodnot pomocí Grubbsova testu. Příloha č. 6 – Databáze nájmu prostor k podnikatelské činnosti, Grubbsovy parametrické testy obsahuje kompletní databázi včetně následně vyřazeného prvku (pořadové číslo 1) a dva Grubbsovy testy, přičemž první z nich vyřadil vzorek č. 1, druhý již nevyřadil žádný ze vzorků. V přímém porovnání výše nájmu za m² prostor určených k podnikatelské činnosti je tedy 15 vzorků, výsledný zaokrouhlený odhad činí 46,85 Kč/m², viz Tab. č. 3 – Přímé porovnání nájmu – původní stav, podnikatelská činnost, část 2. V rámci přímého porovnání nájmu prostor určených k provozování podnikatelské činnosti je uvažováno s koeficienty úpravy na lokalitu, užitnou plochu, podlaží objektu, vyhrazené parkování, veřejné parkování, vyhrazené sociální zázemí a úvahu odhadce. Koeficienty jsou voleny v závislosti na účelu užití pronajímaných prostor. U prostor sloužících k podnikatelské činnosti je při volbě koeficientů úprav kladen důraz na podlaží objektu, parkovací možnosti a vyhrazené sociální zázemí.

PROSTORY URČENÉ K PROVOZOVÁNÍ ČINNOSTI - Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena smluvní	K _{CR}	Nájemné po redukcí na pramen ceny	K1 - lokalita	K2 - užitná plocha	K3 - podlaží	K4 - vyhr. parková ní	K5 - veř. parková ní	K6 - vyhr. soc. zázemí	K7 - úvaha odhadce	IO	Nájemné oceňovaného objektu odvozené
	Kč/m ²		Kč/m ²									K1 × ... × K7
2	47,50	1,00	47,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	47,98
3	41,01	1,00	41,01	1,00	0,95	0,99	1,00	1,00	1,10	1,00	1,03	39,64
4	47,50	1,00	47,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,10	1,00	1,09	43,62
5	55,00	1,00	55,00	1,10	1,00	0,99	1,00	1,00	1,10	1,00	1,20	45,91
6	47,50	1,00	47,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	47,98
7	47,50	1,00	47,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	47,98
8	47,50	1,00	47,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	47,98
9	47,83	1,00	47,83	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,21	39,53
10	55,01	1,00	55,01	1,10	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	50,51
11	75,00	1,00	75,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	1,10	1,00	1,33	56,35
12	47,50	1,00	47,50	1,00	0,95	0,99	1,00	1,00	1,10	1,00	1,03	45,91
13	47,50	1,00	47,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	47,98
14	51,73	1,00	51,73	1,10	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	47,50
15	45,86	1,00	45,86	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	45,86
16	47,50	1,00	47,50	1,00	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	47,98
Celkem průměr											Kč	46,85
Minimum											Kč	39,53
Maximum											Kč	56,35
Směrodatná výběrová odchylka										s	4,06	
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	42,79	
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	50,91	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny			0,164	tento variační koef. (měl by klesat alespoň o 5%)						0,087	
K1	Koeficient úpravy na LOKALITU											
K2	Koeficient úpravy na UŽITNOU PLOCHU											
K3	Koeficient úpravy na PODLAŽÍ OBJEKTU											
K4	Koeficient úpravy na VYHRAZENÉ PARKOVÁNÍ											
K5	Koeficient úpravy na VEŘEJNÉ PARKOVÁNÍ											
K6	Koeficient úpravy na VYHRAZENÉ SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ											
K7	Koeficient úpravy na ÚVAHU ODHADCE											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná smluvní cena: K _{CR} = 1,00; u inzerce by bya volen jako přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
Výsledný zaokrouhlený odhad ceny nájmu prostor k podnikatelské činnosti za 1 m ² /měsíc v Kč											46,85	

Tab. č. 3 – Přímé porovnání nájmu – původní stav, podnikatelská činnost, část 2

Dále je u původního stavu předpoklad pronájmu skladových prostor o podlahové ploše 175,29 m². Databáze pro nájmy skladových prostor obsahuje 4 vzorky, viz *Příloha č. 7 – Databáze nájmu skladových prostor, Grubbsův parametrický test*, který obsahuje kompletní databázi včetně následného otestování extrémních hodnot Grubbsovým testem, výsledný zaokrouhlený odhad přímým porovnáním činí 27,91 Kč/m², viz *Tab. č. 5 – Přímé porovnání nájmu – původní stav, skladové prostory, část 2*. V rámci přímého porovnání nájmu skladových prostor je uvažováno s koeficienty úpravy na lokalitu, užitnou plochu, podlaží objektu, vyhrazené parkování, veřejné parkování, sociální zázemí a úvahu odhadce. Koeficienty jsou voleny v závislosti na účelu užití pronajímaných prostor. Standardními koeficienty úprav jsou koeficienty na lokalitu a užitou plochu. U skladových prostor je při volbě dalších koeficientů úprav kladen důraz na podlaží objektu, parkovací možnosti a sociální zázemí.

SKLADOVÉ PROSTORY - Přímé porovnání - část 1				
Č.	Město, ulice, č.p.	Užitná plocha (m ²)	Podlaží objektu	Jiné (vyhrazené a veřejné parkování, sociální zázemí)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Jeseník, Dukelská 15</i>	<i>175,29</i>	<i>1.NP</i>	<i>vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO</i>
1	Jeseník, Karla Čapka 10	26,80	5.NP	vyhrazené parkování ANO, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
2	Jeseník, Dukelská 27	28,50	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí NE
3	Jeseník, Jaroslava Ježka	32,56	1.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO
4	Jeseník, Jaroslava Ježka 20	103,40	1.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, soc. zázemí ANO

Tab. č. 4 – Přímé porovnání nájmu – původní stav, skladové prostory, část 1

SKLADOVÉ PROSTORY - Přímé porovnání - část 2												
Č.	Cena smluvní	K _{CR}	Nájemné po redukcii na pramen ceny	K1 - lokalita	K2 - užitná plocha	K3 - podlaží	K4 - vyhr. parkování	K5 - veř. parkování	K6 - soc. zázemí	K7 - úvaha odhadce	IO K1 × ... × K7	Nájemné oceňovaného objektu odvozené
	Kč/m ²		Kč/m ²									Kč/m ²
1	41,25	1,00	41,25	1,10	1,05	0,98	1,10	1,00	1,00	1,00	1,25	33,13
2	20,50	1,00	20,50	1,00	1,05	0,98	1,00	1,00	0,80	1,00	0,82	24,90
3	30,71	1,00	30,71	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	32,50
4	19,00	1,00	19,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	21,11
Celkem průměr											Kč	27,91
Minimum											Kč	21,11
Maximum											Kč	33,13
Směrodatná výběrová odchylka										s	5,88	
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	22,03	
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	33,79	
K _{CR}	Koeficient redukce na pramen ceny		0,370	variační koeficient (ten měl by klesat alespoň o 5 %)							0,211	
K1	Koeficient úpravy na LOKALITU											
K2	Koeficient úpravy na UŽITNOU PLOCHU											
K3	Koeficient úpravy na PODLAŽÍ OBJEKTU											
K4	Koeficient úpravy na VYHRAZENÉ PARKOVÁNÍ											
K5	Koeficient úpravy na VEŘEJNÉ PARKOVÁNÍ											
K6	Koeficient úpravy na SOCIÁLNÍ ZÁZEMÍ											
K7	Koeficient úpravy na ÚVAHU ODHADCE											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná smluvní cena: K _{CR} = 1,00; u inzerce by bya volen jako přiměřeně nižší												
IO	Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												
Výsledný zaokrouhlený odhad ceny nájmu skladových prostor za 1 m²/měsíc v Kč											27,91	

Tab. č. 5 – Přímé porovnání nájmu – původní stav, skladové prostory, část 2

Celkový odhad ročního příjmu z nájmu prostor původního stavu činí 75 248,05 Kč/rok.

8.3.2 Vyhodnocení databáze pro stanovení obvyklé výše nájemného nového stavu

V rámci nového stavu je uvažováno s pronájmem wellness centra o podlahové ploše 314,62 m², viz Příloha č. 1 – Tabulky ploch místností 1.NP a tabulky částí objektu (původní i nový stav).

Databáze nájmu nového stavu jsou vytvořeny pro zjištění obvyklé jednotkové ceny za m² podlahové plochy pronajímaných místností. Při tvorbě databáze nájmu původního stavu bylo čerpáno z webových stránek realitních kanceláří, jedná se buďto o nabídky nájmu nebo o realizované ceny nájmu, kdy byl koeficient redukce na pramen ceny K_{CR} volen ve výši 1,00.

PROSTORY WELLNESS, FITNESS, POSILOVNY A DALŠÍ STUDIA - Přímé porovnání - část 1				
Č.	Město, ulice (lokality ve městě)	Užitná plocha (m ²)	Podlaží objektu	Jiné (vyhrazené a veřejné parkování, sociální zázemí)
<i>Oceň. objekt</i>	<i>Jeseník, Dukelská (okolí centra města)</i>	<i>314,62</i>	<i>1.NP</i>	<i>vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav výborný, vybavení nejvyšší standard</i>
1	Nový Jičín, 5. května (centrum města)	165,00	3.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav velmi dobrý, vybavení standard
2	Praha, Slavětínská (okrajová část města)	520,00	2.NP	vyhrazené parkování ANO, veřejné parkování ANO, technický stav velmi dobrý, vybavení nadstandard
3	Opava, ul. Dolní náměstí (centrum města)	74,00	3.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav velmi dobrý, vybavení standard
4	Brno, ul. Böhmová (okrajová část města)	184,00	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav velmi dobrý, vybavení standard
5	Prostějov, ul. Wolkerova (okolí centra města)	290,00	3.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav velmi dobrý, vybavení žádné
6	Plzeň, Klatovská třída (okolí centra města)	250,00	2.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav dobrý, vybavení žádné
7	Brno, Botanická (okolí centra města)	194,00	1.PP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav dobrý, vybavení podstandard
8	Plzeň, Koterovská (okolí centra města)	185,00	1.PP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav dobrý, vybavení nejvyšší standard
9	Planá, Na Valech (centrum města)	167,00	1.NP	vyhrazené parkování ANO, veřejné parkování ANO, technický stav velmi dobrý, vybavení standard
10	Plzeň, ul. Rokycanská (okrajová část města)	500,00	1.NP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav dobrý, vybavení podstandard
11	Brno, ul. Böhmová (okrajová část města)	291,00	1.PP	vyhrazené parkování NE, veřejné parkování ANO, technický stav velmi dobrý, vybavení nejvyšší
12	Písek, ul. Šobrova (okolí centra města)	150,00	1.NP	vyhrazené parkování ANO, veřejné parkování ANO, technický stav dobrý, vybavení žádné

Tab. č. 6 – Přímé porovnání nájmu – nový stav, prostory wellness, fitness, posilovny, studia, část 1

Databáze pro nájmy prostor (wellness, fitness, posilovny, studia) obsahuje 12 vzorků, viz Příloha č. 8 – Databáze nájmu prostor (wellness, fitness, posilovny), Grubbsův parametrický test, který obsahuje kompletní databázi včetně následného otestování extrémních hodnot Grubbsovým testem, výsledný zaokrouhlený odhad přímý porovnáním činí 103,89 Kč/m², viz Tab. č. 7 – Přímé porovnání nájmu – nový stav, prostory wellness, fitness, posilovny, studia, část 2. V rámci přímého porovnání nájmu výše zmíněných prostor je uvažováno s koeficienty úpravy na město dle počtu obyvatel, lokalitu města, užitnou plochu, podlaží objektu, vyhrazené parkování, veřejné parkování, technický stav, vybavení a úvahu odhadce. Standardními koeficienty úprav jsou koeficienty na město, lokalitu města a užitou plochu. Další koeficienty jsou voleny v závislosti na účelu užití pronajímaných prostor. U prostor (wellness, fitness, posilovny a další studia) je při volbě koeficientů úprav kladen důraz na podlaží objektu, parkovací možnosti, technický stav a vybavení.

PROSTORY WELLNESS, FITNESS, POSILOVNY A DALŠÍ STUDIA - Přímé porovnání - část 2														
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	K _{CR}	Nájemné po redukcii na pramen ceny	K1 - město	K2 - lokality města	K3 - užitná plocha	K4 - podlaží	K5 - vyhr. parkování	K6 - veř. parkování	K7 - technický stav	K8 - vybavení	K9 - úvaha odhadce	IO	Nájemné oceňovaného objektu odvozené
	Kč/m ²		Kč/m ²											K1 × ... × K9
1	78,79	0,95	74,85	1,00	1,01	1,00	0,95	1,00	1,00	0,96	0,90	1,00	0,83	90,29
2	69,23	0,95	65,77	1,06	0,99	0,85	0,95	1,01	1,00	0,96	0,95	1,00	0,78	84,26
3	84,46	0,95	80,24	1,02	1,01	1,00	0,95	1,00	1,00	0,96	0,90	1,00	0,85	94,89
4	108,70	1,00	108,70	1,06	0,99	1,00	0,95	1,00	1,00	0,96	0,90	1,00	0,86	126,20
5	86,21	0,95	81,90	1,02	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,96	0,80	1,00	0,74	110,05
6	68,00	0,95	64,60	1,04	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	0,80	1,00	0,71	90,81
7	79,90	1,00	79,90	1,06	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	0,77	103,72
8	97,30	0,95	92,44	1,04	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	0,94	98,76
9	89,82	0,95	85,33	0,96	1,01	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	0,90	1,00	0,84	101,86
10	68,00	0,95	64,60	1,04	0,99	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	0,85	1,00	0,67	96,49
11	137,11	1,00	137,11	1,06	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1,00	1,00	1,01	136,10
12	86,67	0,95	82,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00	0,90	0,80	1,00	0,73	113,22
Celkem průměr													Kč	103,89
Minimum													Kč	84,26
Maximum													Kč	136,10
Směrodatná výběrová odchylka													s	15,28
Pravděpodobná spodní hranice													průměr - s	88,61
Pravděpodobná horní hranice													průměr + s	119,17
K _{CR} Koeficient redukce na pramen ceny						0,199	variační koeficient (ten měl by klesat alespoň o 5 %)						0,147	
K1 Koeficient úpravy na MĚSTO														
K2 Koeficient úpravy na LOKALITU MĚSTA														
K3 Koeficient úpravy na UŽITNOU PLOCHU														
K4 Koeficient úpravy na PODLAŽÍ OBJEKTU														
K5 Koeficient úpravy na VYHRAZENÉ PARKOVÁNÍ														
K6 Koeficient úpravy na VEŘEJNÉ PARKOVÁNÍ														
K7 Koeficient úpravy na TECHNICKÝ STAV														
K8 Koeficient úpravy na VYBAVENÍ														
K9 Koeficient úpravy na ÚVAHU ODHADCE														
Kof. úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná provedná cena: K _{CR} = 1,00; u inzerce přiměřeně nižší, v tomto případě volen 0,95														
IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9)														
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00														
Výsledný zaokrouhlený odhad ceny nájmu skladových prostor za 1 m ² /měsíc v Kč													103,89	

Tab. č. 7 – Přímé porovnání nájmu – nový stav, prostory wellness, fitness, posilovny, studia, část 2

Celkový odhad ročního příjmu z nájmu prostor nového stavu činí 392 230,46 Kč/rok.

8.4 VÝNOSOVÁ METODA

V této práci je výnosová metoda pro srovnání výnosnosti původního a nového stavu rozhodující metodou. Pro výpočet výnosových hodnot původního i nového stavu je využita věčná renta.

8.4.1 Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou – původní stav

U výpočtu výnosové hodnoty původního stavu věčnou rentou vstupuje předpoklad ročních příjmů z nájemného (75 248,05 Kč/rok), reprodukční cena původního stavu (6 532 035,40 Kč), časová cena původního stavu (3 129 498,16 Kč) a náklady spojené s užíváním, údržbou a správou nemovité věci (198 454,12 Kč/rok), viz Tab. č. 8 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – původní stav.

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Dukelská 15, Jeseník (pod. činnost + sklady, tj. původní stav)	Kč	75 248,05
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	75 248,05
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	6 532 035,40
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	3 129 498,16
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,40
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Pojištění	Kč	5 225,63
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	65 780,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	91 448,50
Správa nemovitostí	Kč	36 000,00
Celkem výdaje ročně	Kč	198 454,12
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	75 248,05
Výdaje ročně celkem	Kč	198 454,12
Čisté roční nájemné	Kč	-123 206,07
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	-123 206,07
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	6,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	-2 053 434,55

Tab. č. 8 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – původní stav

Míra kapitalizace může být stanovena různými způsoby, například podle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) nebo stavebnicovou metodou. Pro účel této práce je míra kapitalizace původního stavu volena podle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) jako 6,0 % – kategorie budovy pro skladování.

Výnosová hodnota původního stavu je věčnou rentou stanovena na - 2 053 434,55 Kč.

8.4.2 Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou – nový stav

U výpočtu výnosové hodnoty nového stavu věčnou rentou vstupuje předpoklad ročních příjmů z nájemného (392 230,46 Kč/rok), reprodukční cena nového stavu (14 975 047,04 Kč), časová cena nového stavu (14 975 047,04 Kč) a náklady spojené s užíváním, údržbou a správou nemovité věci (422 644,23 Kč/rok), viz Tab. č. 9 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – nový stav.

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Dukelská 15, Jeseník (nový stav)	Kč	392 230,46
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	392 230,46
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	14 975 047,04
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	14 975 047,04
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,30
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Pojištění	Kč	11 980,04
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	314 764,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	44 925,14
Správa nemovitostí	Kč	36 000,00
Celkem výdaje ročně	Kč	407 669,18
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	392 230,46
Výdaje ročně celkem	Kč	407 669,18
Čisté roční nájemné	Kč	-15 438,72
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	-15 438,72
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	7,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	-220 553,10

Tab. č. 9 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – nový stav

Míra kapitalizace může být pro tento účel stanovena různými způsoby, například podle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) nebo stavebnicovou metodou. Pro účel této práce je míra kapitalizace původního stavu volena podle přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) jako 7,0 % – kategorie budovy pro sport.

Výnosová hodnota původního stavu je věčnou rentou stanovena na - 220 553,10 Kč.

9 VYHODNOCENÍ INVESTICE

9.1 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ

Vyhodnocení finanční výhodnosti investice do stavebních úprav samostatné části objektu lze provést porovnáním výnosových hodnot původního a nového stavu, které jsou vypočteny věčnou rentou, viz podkapitola 8.4 této práce.

Výnosová hodnota původního stavu je stanovena na - 2 053 434,55 Kč, viz *Tab. č. 8 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – původní stav.*

Výnosová hodnota nového stavu je stanovena na - 220 553,10 Kč, viz *Tab. č. 9 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – nový stav.*

Z výše uvedeného je tedy patrné, že investicí v podobě stavebních úprav samostatné části objektu dojde ke snížení záporné výnosové hodnoty nového stavu na přibližně 10 % z původní záporné výnosové hodnoty původního stavu. Výnosová hodnota je však stále záporná, v rámci nového stavu se tedy nepředpokládá ziskový provoz.

Investicí se však bezesporu dopomůže ke zlepšení ekonomických poměrů samostatné části východního křídla objektu. Navíc je nutné přihlédnout k faktu, že stavebními úpravami nedošlo jen k přebudování původních prostor na wellness centrum, ale také bylo v rámci stavebních úprav rekonstruováno a kapacitně rozšířeno zázemí přilehlého venkovního koupaliště, což by mělo zvýšit příjmy ze vstupného na již zmíněném koupališti. S tímto předpokladem zvýšených vedlejších příjmů ze vstupného na venkovní koupaliště však v práci není počítáno, zohledněna je tedy jedna z méně příznivých variant.

9.2 VYHODNOCENÍ NEMATERIÁLNÍCH FAKTORŮ

Řešenou investicí v podobě stavebních úprav do samostatné části objektu lze mimo ekonomického hlediska vyhodnotit a posoudit z pohledu výhradně pozitivních nemateriálních faktorů, jež realizace této investice lokálně, obyvatelům nebo přímo dotčenému objektu přináší.

V první řadě se jedná o přínos do celkového rozvoje území, podpora výstavby rekreačních zařízení je součástí Územního plánu města Jeseník. Výstavba tohoto wellness centra a rekonstrukce a kapacitní rozšíření zázemí venkovního koupaliště zlepší celkovou kvalitu poskytovaných lázeňských služeb lokality – města Jeseník a jeho blízkého okolí.

Dalšími kladnými nemateriálními faktory, které tato investice zejména obyvatelům přináší, jsou zlepšení nabízených služeb a s tím související kvalita života místních obyvatel, zachování

a využití stávající historické budovy, což místní obyvatelé bezesporu ocení a v rámci vybudování nového wellness centra vytvoření nových pracovních míst, byť v počtu jednotek.

Pozitivními nemateriálními faktory na dotčený objekt, které investice doprovází, jsou zlepšení celkového využití objektu a vyšší konkurenceschopnost řešeného objektu v rámci rekreačních a lázeňských zařízení v okolí.

10 DISKUZE

Vzhledem ke skutečnosti, že vychází výnosová hodnota nového stavu části objektu stále záporně (- 220 553,10 Kč), by mohl investor zvážit v rámci výběrového řízení na generálního dodavatele stavby omezení ceny stavebních prací (při reprodukční ceně nového stavu 14 000 000,- Kč již výnosová hodnota vychází kladně). Je však potřeba si uvědomit, že se snižováním ceny stavebních prací se zpravidla snižuje i kvalita těchto prací. V tomto případě by bylo potřeba o kvalitě prací v rámci výběrového řízení s potenciálními generálními dodavateli jednat a ve Smlouvě o Dílo tyto kvalitativní požadavky stanovit a v případě nesplnění těchto požadavků zapracovat do Smlouvy o Dílo příslušné sankce.

Další variantou ekonomické optimalizace investice v rámci provádění stavebních prací z pohledu investora by bylo vlastní zajišťování jednotlivých specializovaných dodavatelů stavebních prací a jejich koordinace, neaplikoval by se tedy režim generálního dodavatele stavby. Tato varianta je ale na zvážení, protože koordinace jednotlivých firem je složitá a nákladná činnost, výstavbě se zkrátka musí věnovat zpravidla vícečlenný tým technicko-hospodářských pracovníků. Tato zamýšlená optimalizace by při nevhodném a neodborném provedení mohla v porovnání s režimem generálního dodavatele znamenat i ekonomické zhoršení.

Další možností ekonomické optimalizace této investice by bylo zažádání o dotaci na provoz tohoto lázeňského zařízení – wellness centra. Tyto eventuální dotace nebyly v práci uvažovány, případné získání jakékoliv dotace na provoz wellness centra by znamenalo ekonomické zlepšení při vyhodnocení investice. Případně by město mohlo zvážit vlastní provoz, což by znamenalo nepronajímat prostory wellness centra, ale provozovat je svépomocí svými vlastními zaměstnanci.

11 ZÁVĚR

Tato diplomová práce se zabývá vyhodnocením investice v podobě stavebních úprav samostatné části východního křídla objektu, a to jak vyhodnocením ekonomickým, tak vyhodnocením nemateriálních faktorů, které investice lokalitě, obyvatelům a samotnému objektu přináší.

Ekonomické vyhodnocení výhodnosti investice do stavebních úprav samostatné části objektu bylo provedeno porovnáním výnosových hodnot původního a nového stavu, přičemž obě tyto výnosové hodnoty vyšly záporně. U nového stavu se jedná o zhruba jednu desetinu záporné výnosové hodnoty původního stavu, což vykazuje výrazné zlepšení ekonomické situace řešené samostatné části objektu. V kapitole 10 této práce bylo diskutováno o možnostech úprav investice tak, aby tato investice byla pro investora ekonomicky výhodnější.

Při vyhodnocování nemateriálních faktorů byly zohledněny pozitivní faktory obnášející přínos pro lokalitu, obyvatelstvo a pro samotný objekt, viz podkapitola 9.2 této práce. Tyto nemateriální faktory bezesporu přispěly ke schválení zastupitelů města Jeseník při rozhodování o investičním záměru přebudování dispozičně nevyhovující samostatné části objektu na wellness centrum. Dalším důvodem pro schválení zastupiteli města bylo zajisté také to, že stavební práce zahrnují rovněž rekonstrukci a kapacitní rozšíření zázemí venkovního koupaliště.

I když je investice v podobě stavebních úprav z finančního hlediska nezisková, zlepšuje ekonomické poměry samostatné části objektu, a navíc přináší městu i jeho obyvatelům řadu pozitivních nemateriálních faktorů.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ČESKO. Zákon č. 89/2012 Sb. ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [2] ČESKO. Zákon č. 183/2006 Sb. ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [3] ČESKO. Zákon č. 151/1997 Sb. ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [4] ČESKO. Zákon č. 256/2013 Sb. ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [5] ČESKO. Zákon č. 526/1990 Sb. ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>
- [6] ČESKO. Vyhláška č. 441/2013 Sb. ze dne 17. prosince 2013 k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441#prilohy>
- [7] ZAZVONIL, Zbyněk, 1996. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [8] BRADÁČ, Albert, 2016. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [9] *Cenová soustava* [online]. © RTS, a. s. [cit. 2020-02-03]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2019.html
- [10] *Cenová soustava* [online]. © RTS, a. s. [cit. 2020-02-04]. Dostupné z: <http://www.cenovasoustava.cz/default.asp?Typ=1&ID=1&BlId=1&Pop=1&IDmH=1211545&IDm=1952175&Menu=Agregovan%E9%20polo%9Eky>
- [11] *Google Maps* [online]. © 2020 Google. [cit. 2020-02-10]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps>
- [12] *Jeseník* [online]. Wikipedie, poslední aktualizace 12.1.2020 v 19:14. [cit. 2020-02-11]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Jesen%C3%ADk#/media/Soubor:Jesen%C3%ADk_CoA_CZ.svg
- [13] *Jeseník* [online]. Wikipedie, poslední aktualizace 12.1.2020 v 19:14. [cit. 2020-02-11]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Jesen%C3%ADk#/media/Soubor:Flag_of_Jesenik.svg
- [14] *Město Jeseník* [online]. © 2020 Město Jeseník. [cit. 2020-02-16]. Dostupné z: https://www.jesenik.org/system/show_image.php?src=storage/user-1089/module-449/namesti-1906-15493520080php6jvdo8.jpg&size=1366x503&blank=1&trim=1
- [15] *Město Jeseník* [online]. © 2020 Město Jeseník. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: https://www.jesenik.org/system/show_image.php?src=storage/user-1132/module-449/04-sanatorium-priessnitz-kolorovana-pohlednice-10-leta-20-stoleti-soka-jesenik-15010791630phpt2o3ni.jpg&size=1366x503&blank=1&trim=1
- [16] *Jeseník – koupaliště* [online]. Fotohistorie. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: http://www.fotohistorie.cz/Olomoucky/Jesenik/Jesenik_Jesenik_-_koupaliste/Default.aspx
- [17] *Jesenické noviny* [online]. Jesenické noviny online @. [cit. 2020-02-17]. Dostupné z: <https://www.jesenickenoviny.cz/?p=11831>

- [18] *Jeseník* [online]. Wikipedie, poslední aktualizace 12.1.2020 v 19:14. [cit. 2020-02-18].
Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Jesen%C3%ADk#/media/Soubor:S%C4%8D%C3%ADt%C3%A1n%C3%AD_obyvatelestva_2011,_536385_Jesen%C3%ADk,_v%C4%9Bkov%C3%A1_struktura.svg
- [19] *Územní plán Jeseník* [online]. © 2020 Město Jeseník. [cit. 2020-02-24].
Dostupné z: <https://www.jesenik.org/cz/mesto-a-mestsky-urad/322-uplne-zneni-uzemniho-planu-jesenik-po-zmene-c-1.html>
- [20] *Mapy.cz* [online]. © Seznam.cz, a.s. 2020 a © TopGis 2020. [cit. 2020-02-29].
Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=17.1976743&y=50.2248654&z=19&m3d=1&height=132&yaw=0&pitch=-45&l=0&pano=1&base=ophoto&box=1>
- [21] *Google Maps* [online]. © 2020 Google. [cit. 2020-03-02].
Dostupné z: <https://www.google.cz/maps/@50.2246453,17.1980296,3a,75y,322.55h,79.57t/data=!3m6!1e1!3m4!1sblxtCt6xLTjNeMXgdTI1RQ!2e0!7i13312!8i6656>
- [22] *Mapy.cz* [online]. © Seznam.cz, a.s. 2020. [cit. 2020-03-08].
Dostupné z: <https://mapy.cz/turisticka?x=17.1980191&y=50.2246476&z=20&pano=1&base=ophoto&source=muni&id=290&pid=62050283&yaw=5.684&fov=1.257&pitch=0.059>
- [23] *Jesenické wellness* [online]. © 2018 Technické služby Jeseník, a.s. [cit. 2020-03-20].
Dostupné z: <http://jesenickewellness.cz/>

SEZNAM TABULEK

- Tab. č. 1 – Rekapitulace nákladů na rekonstrukci 1. NP východního křídla objektu a kotelny v 1. PP
- Tab. č. 2 – Přímé porovnání nájmů – původní stav, podnikatelská činnost, část 1
- Tab. č. 3 – Přímé porovnání nájmů – původní stav, podnikatelská činnost, část 2
- Tab. č. 4 – Přímé porovnání nájmů – původní stav, skladové prostory, část 1
- Tab. č. 5 – Přímé porovnání nájmů – původní stav, skladové prostory, část 2
- Tab. č. 6 – Přímé porovnání nájmů – nový stav, prostory wellness, fitness, posilovny, studia, část 1
- Tab. č. 7 – Přímé porovnání nájmů – nový stav, prostory wellness, fitness, posilovny, studia, část 2
- Tab. č. 8 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – původní stav
- Tab. č. 9 – Výnosová hodnota, výpočet věčnou rentou – nový stav

SEZNAM GRAFŮ

- Graf č. 1 – Věková struktura obyvatelstva města Jeseník, sčítání lidu z roku 2011

SEZNAM OBRÁZKŮ

- Obr. č. 1 – Schéma pro metodu přímého porovnání
- Obr. č. 2 – Schéma pro metodu nepřímého porovnání
- Obr. č. 3 – Mapa širšího okolí města Jeseník
- Obr. č. 4 – Znak města Jeseník
- Obr. č. 5 – Vlajka města Jeseník
- Obr. č. 6 – Katastrální území města Jeseník a jeho okolí
- Obr. č. 7 – Náměstí města Frývaldov, upravená fotografie z roku 1906
- Obr. č. 8 – Priessnitzův lázeňský komplex, pohlednice z 10. let 20. století
- Obr. č. 9 – Fotografie jesenického koupaliště z roku 1935
- Obr. č. 10 – Fotografie Hraničářské kasárny a koupaliště (vlevo dole) z roku 1933
- Obr. č. 11 – Mapa územního plánu města Jeseník, část okolí řešeného objektu
- Obr. č. 12 – 3D pohled na řešený objekt a na v té době rekonstruované koupaliště, rok 2015
- Obr. č. 13 – Pohled na původní stav východního křídla z ulice Dukelská
- Obr. č. 14 – Dokončovací obkladačské práce v prostoru wellness centra
- Obr. č. 15 – Pohled na nový stav východního křídla z ulice Dukelská
- Obr. č. 16 – Turniketový vstup, rolovací mříž – nový stav středového průchodu objektu
- Obr. č. 17 – Prostor m. č. 1.17 WC PŘEDSÍŇ MUŽI – nový stav zázemí venkovního koupaliště
- Obr. č. 18 – Prostor m. č. 1.16 WC MUŽI IMOBILNÍ – nový stav zázemí venkovního koupaliště

Obr. č. 19 – Prostor m. č. 1.09 ZRCADLA, FÉNY NA VLASY – nový stav wellness centra

Obr. č. 20 – Prostor m. č. 1.20 WELLNESS ŠATNA – nový stav wellness centra

Obr. č. 21 – Prostor m. č. 1.31 WELLNESS KOMUNIKACE – nový stav wellness centra

Obr. č. 22 – Prostor m. č. 1.29 WELLNESS VÍŘIVKA – nový stav wellness centra

Obr. č. 23 – Prostor m. č. 1.32 FINSKÁ SAUNA – nový stav wellness centra

SEZNAM ZKRATEK

hod hodina

ks kus

kpl komplet

OPN ostatní přímé náklady

m metr

n. m. ... nad hladinou moře

PP podzemní podlaží

NP nadzemní podlaží

p. č. parcelní číslo

DPH daň z přidané hodnoty

vyhl. ... vyhláška

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Tabulky ploch místností 1.NP a tabulky částí objektu (původní i nový stav)

Příloha č. 2 – Ocenění stavebního pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Příloha č. 3 – Ocenění stavby podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Příloha č. 4 – Položkový rozpočet stavebních prací

Příloha č. 5 – Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění dle právního předpisu

Příloha č. 6 – Databáze nájmu prostor k podnikatelské činnosti, Grubbsovy parametrické testy

Příloha č. 7 – Databáze nájmu skladových prostor, Grubbsův parametrický test

Příloha č. 8 – Databáze nájmu prostor (wellness, fitness, posilovny), Grubbsův parametrický test

Příloha č. 9 – Projektová dokumentace stavebních úprav