VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA STAVEBNÍ
FACULTY OF CIVIL ENGINEERING

ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

STANOVENÍ HODNOTY PROJEKTU PRO NAVÝŠENÍ NEMOVITÉHO MAJETKU
DETERMINATION OF THE VALUE OF PROJECT FOR INCREASING OF THE PROPERTY

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR
Bc. Eva Burešová

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR
doc. Ing. BOHUMIL PUCHÝŘ, CSc.

BRNO 2017

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
FAKULTA STAVEBNÍ

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

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Student	Bc. Eva Burešová
Název	Stanovení hodnoty projektu pro navýšení nemovitého majetku
Vedoucí práce	doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
Datum zadání	31. 3. 2017
Datum odevzdání	12. 1. 2018

V Brně dne 31. 3. 2017

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ fakulta stavební DĚKAN

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

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

PODKLADY A LITERATURA

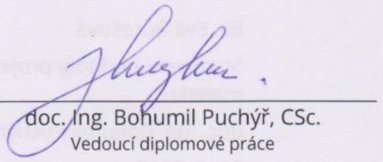
1.Tichá,A.,Marková,N.,Puchýř,B.:Ceny ve stavebnictví
2.Korytárová.J,Fridrich,J.,Puchýř,B.:Efektivnost investic
4.Zákon 4.151/1997Sb., O oceňování majetku, ve všech pozdějších znění a dopl.
5.Vybraný projekt-kulturní památka
6.S řešenou problematikou další související zákony a vyhlášky

ZÁSADY PRO VYPRACOVÁNÍ

1.Vybraná nemovitost pro určení její historické hodnoty
2.Způsoby oceňování nemovitostí
3.Volba vhodné metody pro stanovení hodnoty nemovité kulturní památky
4.Ocenění vybrané nemovité kulturní památky
5.Doporučení pro další rozvoj v oceňování kulturních památek
Cíl práce:Výběr metod pro stanovení hodnoty nemovité kulturní památky
Výstup práce:Doporučená metodika pro stanovení hodnoty nemovité kulturní památky

STRUKTURA DIPLOMOVÉ PRÁCE

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:
1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
Vedoucí diplomové práce

ABSTRAKT

Diplomová práce řeší hodnotu kulturní nemovité památky. Prostředkem bude zvládnutí problematiky oceňování nemovitých věcí s návazností na fáze životního cyklu stavby a její historickou hodnotu. Pro ověření získaných teoretických poznatků bude vypracována případová studie, kde se stanoví hodnota kulturní památky.

KLÍČOVÁ SLOVA

Cena, oceňování nemovitých věcí, nemovitá věc, nemovitá věc jako stavba, kulturní památka, rekonstrukce stavby, životní cyklus stavby, kalkulace.

ABSTRACT

The diploma thesis solves the value of cultural immovable monument. The course will deal with issue of real estate valuation in relation to the life cycle of the building and its historical value. In order to verify the acquired theoretical knowledge, a case study will be prepared, which will determine the value of the cultural monument.

KEYWORDS

Price, valuation of real estate, real estate, real estate as building, cultural monument, reconstruction of building, life cycle of construction, calculation.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP

Bc. Eva Burešová *Stanovení hodnoty projektu pro navýšení nemovitého majetku.* Brno, 2017. 60 s., 9 s. příl. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení. Vedoucí práce doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 10. 1. 2018

Bc. Eva Burešová
autor práce

PODĚKOVÁNÍ

Děkuji vedoucímu diplomové práce panu doc. Ing. Bohumilu Puchýřovi, CSc. za jeho čas, trpělivost a ochotu, kterou mi věnoval v průběhu tvorby práce.

Obsah

1 ÚVOD 10

2 TEORETICKÝ ROZBOR 11

2.1 ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVBY A JEHO FÁZE 11

2.1.1 PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE 13

2.1.2 INVESTIČNÍ FÁZE 14

2.1.3 PROVOZNÍ FÁZE 15

2.1.4 LIKVIDAČNÍ FÁZE 15

2.2 SESTAVENÍ CENY OCEŇOVANÝCH OBJEKTŮ 16

2.2.1 DEFINICE CENY 16

2.2.2 DRUHY CEN 16

2.2.3 HODNOTA 18

2.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ 18

2.3.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ 18

2.3.2 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ 22

2.3.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ 23

2.3.4 ŽIVOTNOST STAVBY 25

2.3.5 OPOTŘEBENÍ STAVEB 26

2.4 KULTURNÍ DĚDICTVÍ – PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY 27

2.4.1 ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S KULTURNÍM DĚDICTVÍM 27

2.4.2 KULTURNÍ PAMÁTKA A PAMÁTKOVÝ FOND 28

2.4.3 PAMÁTKOVÝ ZÁKON 31

2.4.4 ÚSTŘEDNÍ SEZNAM KULTURNÍCH PAMÁTEK V ČR 31

2.4.5 METODA PRO STANOVENÍ HODNOTY PROJEKTU NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY 32

3 PŘÍPADOVÁ STUDIE 37

3.1 HISTORIE OBJEKTU 39

3.2 POSKYTNUTÉ PODKLADY 41

3.3 APLIKACE OCENĚNÍ NA HISTORICKÝ OBJEKT 43

3.3.1 STANOVENÍ HODNOTY OBJEKTU PŘED REKONSTRUKCÍ 43

3.3.2 STANOVENÍ HODNOTY OBJEKTU PO REKONSTRUKCI 49

3.4 VYHODNOCENÍ OCEŇOVÁNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY 51

4 ZÁVĚR 53

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 54

6 SEZNAM OBRÁZKŮ 57

7 SEZNAM TABULEK 58

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ 59

9 SEZNAM PŘÍLOH 60

1 ÚVOD

Stanovit hodnotu projektu pro navýšení nemovitého majetku je téma, které v sobě nese spoustu otevřených neprobádaných kapitol.

Stavební činnost má před sebou mnoho úkolů a jeden z nich je zachovávat kulturní dědictví včetně kulturních nemovitých památek pro další generace. Pro každou jednotlivou činnost je třeba vypracovat projekt a pro záchranu nemovitých kulturních památek zvláště pečlivě.

V současné době je otázka kulturního dědictví čím dál více diskutována. Dědictví je nutné chránit před nepříznivými vlivy okolí, které by mohly naše dějiny ohrozit. Kulturní památky je třeba opravovat, udržovat a ideálně přitom dodržet historický kontext. Takovéto opravy bývají často finančně náročné a požadavky úřadů, dle investorů, nepřiměřené.

První část práce se věnuje teoretickým přístupům k zadanému tématu. Probrány jsou informace týkající se fází životního cyklu stavby, definice ceny, oceňování nemovitých věcí a termíny spojené s kulturní hodnotou majetku.

Po uvedení teorie následuje případová studie, která je zaměřena na konkrétní kulturní památku. V této části jsou aplikovány teoretické přístupy z předešlých kapitol na reálný objekt a definování vhodné metody pro stanovení hodnoty kulturního majetku.

2 TEORETICKÝ ROZBOR

Pro pochopení tématu a následnou aplikaci na případovou studii, je třeba znát základní pojmy a kapitoly spojené se stanovením hodnoty projektu.

Prvním základním pojmem je stavba. Stavba je definována jako stavební dílo, které vzniklo za účelem naplnění nějakého konkrétního cíle. Obecně platí, že doba výstavby je mnohonásobně kratší než doba užívání stavby. Bytové domy jsou například navrhovány na 100 let, jejich výstavba může trvat v závislosti na podmínkách například 3 roky. Velikost stavby souvisí se zdroji, které se do stavby investují. Druhým přístupem na definování výrazu stavba je stavba jako průběh stavebních činností, tedy výstavba. [8]

Dalším z nezbytných termínů je projekt. Projekt je ucelený soubor činností, které na sebe navazují tak, aby bylo dosaženo požadovaného cíle. Projekty začínají určitou fází a samozřejmě nějak i končí. Stavební projekt je specifický, může být zaměřen například na novostavbu, rekonstrukci, modernizaci. [7]

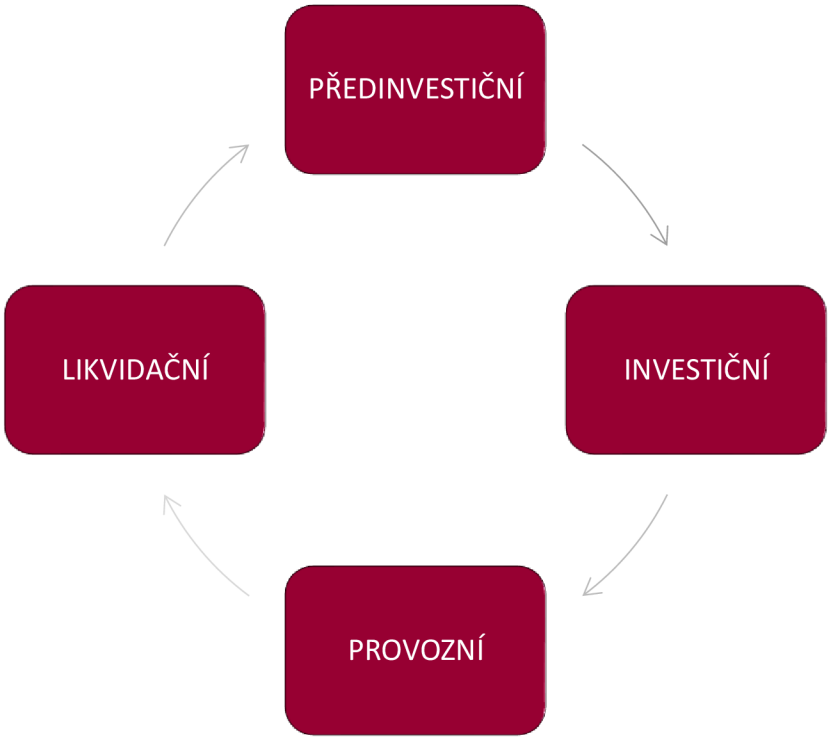
Rekonstrukce je konkrétní podoba projektu, která se snaží o opravení stavby tak, aby byla znovu, respektive i nadále funkční, a aby se vrátila k původnímu rázu stavby. Oproti tomu modernizace se snaží díky projektu vytvořit jinak funkční stavbu, která v sobě zahrnuje nejrůznější nové technologie a neusiluje o navrácení originality.

2.1 ŽIVOTNÍ CYKLUS STAVBY A JEHO FÁZE

Fázemi životního cyklu rozumíme základní rozdělení životnosti stavby. Popisují části započetí stavby přes provozování až do závěrečné fáze stavby. Rekonstrukce objektu je zařazena do fáze provozní, nebo je spojena s fází likvidační.

Životní cyklus stavby v případě kulturních nemovitých památek je specifický tím, že závěrečná fáze není likvidační, ale následuje opět návrat do předinvestiční fáze projektu. Z pravidla dochází tedy znovu k rekonstrukci, nebo opravám. Ve výjimečných případech se musí přistoupit k likvidaci objektu, k čemuž dochází, pokud byla kulturní památka dlouho zanedbávána, což by z titulu kulturní památky nemělo nastat. Někdy může dojít k likvidaci kulturní památky z mimořádných příčin, například požár. [8] [6]

Fáze životního cyklu kulturní památky se dělí následovně:



Obrázek 1 - Fáze životního cyklu stavby

Zdroj: Vlastní

Typy a vlastnosti materiálů, použitých na stavebním díle, jsou významnými prvky fáze životního cyklu taktéž. Cena stavebního materiálu není jediné kritérium, podle kterého se projektant rozhoduje. Záleží i na kvalitě a je nezbytné si uvědomit k jakému účelu bude materiál sloužit a po jakou dobu se předpokládá jeho optimální životnost. Technické listy dodavatele jsou podkladem pro rozhodování o použití materiálu. Uvažuje se i s náklady na budoucí údržbu a případné opravy.

Jak již bylo zmíněno výše, kvalita použitých materiálů se projevuje v technické životnosti stavebního díla, dalšími faktory jsou kvalita provádění stavebních činností a údržba. Technická životnost díla je doba, po kterou je dílo možné užívat bez náročných technických oprav. Technická životnost není jedinou uvažovanou životností, další je ekonomická životnost, ta vyjadřuje období, po které je dílo účelně hospodárně využívat. První ze zmiňovaných životností je delší, protože nevyhovující prvky lze vyměnit či opravit, a tím technickou životnost prodloužit. Ekonomická životnost bohužel takto prodlužovat nelze, je tedy z pravidla kratší než technická životnost. [7]

Kumulování a transfer informací se řadí mezi součásti životního cyklu stavby. Bez správného zařazení není možné stavbu po dobu její životnosti efektivně spravovat. Na stavebním díle se podílí velká spousta subjektů v různém čase a lehce může docházet k přenosu nepřesných, v některých případech i mylných informací. Takovému problému může být předcházeno pomocí uchovávání informací v jednotném celku, ideálně v elektronické podobě, který je dostupný všem odpovědným složkám podílejících se na svatbě. Informace týkající se stavby musí být také řádně utříděny v přehledné formě. Co se týká orálního přenosu informací, ten je vhodný použít jen pro obecné rychlé uvedení do problematiky, ale veškeré detaily stavební výstavby by měly být předány v písemné formě. Nemluvě o problematice lidského faktoru, který má významný vliv na předávání informací. [8]

Konkrétní definice fází životního cyklu jsou následovné:

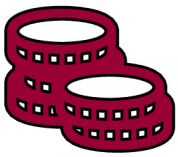
2.1.1 PŘEDINVESTIČNÍ FÁZE

Hlavním cílem předinvestiční fáze je definování záměru, ke kterému se bude směřovat. Tato fáze v sobě zahrnuje strategické a operativní rozhodování. Nedílnou součástí první fáze je i rozhodování o riziku investice. Tento faktor bývá bohužel často opomíjen, nebo o něm investoři jednoduše neví, přitom může mít fatální dopad na projekt. V dnešní době je možné jednotlivé fáze projektu i pojistit, to v našich zeměpisných šířkách bohužel není zatím běžné. Za definování cílů je zodpovědný investor, stavebník nebo developer, který také podává závěrečnou zprávu předinvestiční fáze, pomocí které probíhá rozhodování o uskutečnění/neuskutečnění projektu. Investor stavebník nebo developer je fyzická či právnická osoba, která má k dispozici kapitál na investování do daného projektu.

V předinvestiční fázi je provedena i studie proveditelnosti, která obsahuje technické, ekonomické, finanční, materiální, sociální a další aspekty, které se projevují ve vztahu k projektu.

Vypracování studie probíhá do takové fáze, aby bylo možno rozhodnout o uskutečnění, nebo zamítnutí projektu. [10]

2.1.2 INVESTIČNÍ FÁZE



Druhá fáze je z pravidla časově náročnější a detailnější než fáze předinvestiční. Jedná se o soubor procesů, které na sebe navazují, nebo se prolínají na časové přímce. Z tohoto důvodu je vhodné použít znalostí projektového řízení staveb a ideálně předejít časovým kolizím projektu pomocí vhodných softwarů, které jsou právě pro tento účel vytvořeny. V případě prodlení dochází ke komplikaci s následujícími fázemi projektu, které mohou být již časově smluvně ošetřeny. Časový harmonogram hraje tedy výzmnaou roli v investiční fázi. Částí časového harmonogramu jsou i použité lidské a finanční zroje, které se nachází v dané fázi projektu. Přehledným výstupem předejdeme případným nesrovnalostem.

Jak již bylo zmíněno výše, fáze investiční zahrnuje několik podfází, pro příklad můžeme uvést:

- vypracování plánů projektu
- výběr projektanta
- uzavírání smluv
- dokumentace pro územní řízení
- dokumentace pro stavební povolení
- stavební řízení
- realizace stavby
- zkušební provoz
- kolaudace
- předání stavby uživateli

V průběhu investiční fáze dochází ke krokům, které mají zásadní vliv na další vývoj stavby. Mezi tyto kroky můžeme zařadit například volbu dodavatele nebo subdodavatelů. S těmito subjekty jsou uzavírány smlouvy o dílo. Musí se dbát na přesné definování smluvních vztahů a podmínek, aby se předešlo nedostatkům nebo komplikacím. Smluvně ošetřit je třeba i záruční podmínky a pozáruční servis.

Mezi rizika v investiční fázi životního cyklu stavby se řadí například rizika ekonomická. Ta se vyznačují snížením poptávky po subjektu v dané lokalitě. Další jsou technická rizika, jako náročné napojení na inženýrské sítě nezbytné pro realizaci projektu. [10]

2.1.3 PROVOZNÍ FÁZE

Provozní fáze je z pravidla nejdelší fáze životního cyklu stavby. Fáze je započata předáním uživateli a ukončena je začátkem likvidační fáze, která je poslední. V provozní fázi dochází k naplnění cílů, pro které byl záměr projektu definován. Užívání stavby je samozřejmě spojeno s určitým opotřebením. K předejití nežádoucího opotřebení by mělo být předcházeno již při volbě materiálů v investiční fázi. Žádný materiál ale není nedotknutelný a vnější vlivy přírody jsou nevypočitatelné. Rekonstrukce, revitalizace či modernizace časově spadají do provozní fáze.

Stavbu je třeba postupně udržovat a snažit se tak předejít případným problémům. Teprve v provozní fázi se mohou ukázat i nedostatky spojené se stavbou, pro tyto účely by měla být řádně ošetřena záruční lhůta.

2.1.4 LIKVIDAČNÍ FÁZE

Závěrečná fáze je chápána jako období, po které se již účelně stavba neprovozuje, ale je pořád spojena s náklady či výnosy na likvidaci a vhodné ošetření. Likvidace může být i zahajovací buňka pro nový projekt, jako tomu bývá v případě kulturních nemovitých památek. [10]

2.2 SESTAVENÍ CENY OCEŇOVANÝCH OBJEKTŮ

Základní definice pojmů jsou nezbytné pro správné sestavení ceny oceňovaných objektů. Následující kapitola se zabývá určením ceny, hodnoty a druhy cen.

2.2.1 DEFINICE CENY

Cena představuje nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Často bývá automaticky spojovaná s hodnotou, což není správné tvrzení. Cena může a nemusí být spojena s hodnotou, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Cena se stanovuje dohodou nebo oceněním dle zvláštního předpisu.

Definice ceny a hodnoty jsou různě definovány podle NOZ a v zákoně o cenách a zákoně o oceňování majetku, základní myšlenka je ovšem obdobná. [24] [22]

2.2.2 DRUHY CEN

V praxi se setkáváme s několika typy cen, které je nutné od sebe řádně oddělit definicemi.

Cena zjištěná – prvním typem je cena zjištěná, které bývá nazývána také administrativní nebo úřední. Cena zjištěná díky cenovému předpisu, kterým je zákon č. 151/1997 o oceňování majetku upravuje oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb jen pro účely stanovené zvláštními předpisy. Jako příklad mohou být uvedeny náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků a práv k nim, investiční společnosti a fondy, odměny správců dědictví a notářů, výpočet výše újmy nebo škody na produkčních funkcích lesa. [22]

Jmenovaný zákon se ovšem nevztahuje na oceňování přírodních zdrojů lesa, dále se nepoužije v případě, kdy zvláštní předpis stanoví jiný způsob ocenění.

Vlastní cenu lze při koupi a prodeji sjednat dohodou v jakékoli výši, která neodpovídá právnímu předpisu. Vrchní hranice ceny je uvažována v případě, kdy je celková cena hrazena ze státního rozpočtu nebo fondu.

Cena reprodukční – jedná se o cenu, za kterou by bylo možné stejnou, nebo porovnatelnou věc pořídit v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Reprodukční cena se v případě staveb zjišťuje zpravidla pomocí čtyř metod. První je pomocí technicko-hospodářského ukazatele THU, kde jsou uvedeny jednotkové ceny za účelovou či technickou jednotku (1 m^3 obestavěného prostoru, 1 lůžko atd.). Druhý způsob je pomocí agregovaných položek. Třetí způsob stanovení reprodukční ceny

dle položkového rozpočtu a poslední způsob je pomocí individuální cenové kalkulace. Všechny čtyři metody jsou podrobněji rozepsány v kapitole 2.3.1. [1]

Cena pořizovací – se jiným způsobem nazývá také cena historická. Vyjadřuje cenu, za kterou bylo možné věc koupit v době pořízení. V případě staveb se jedná o cenu v době jejího postavení, tedy bez odpočtu opotřebení. Velmi často se s touto cenou můžeme potkat v účetní evidenci. [1]

Cena obvyklá – jinak také cena obecná či tržní. Hovoříme o ceně, za kterou je možno věc pořídit nebo prodat v daném čase a místě. Setkáváme se s označením CO, nebo COB. Dle zákona o oceňování majetku je cena obvyklá definována následovně: *„cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění, přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby“.* [22]

Cena obvyklá, pokud máme dostatečné informace, se zjišťuje porovnáním s již realizovanými koupěmi a prodejem obdobných věcí v daném místě a čase. Dále se definuje jako průměr mezi hodnotou věcnou a výnosovou. Momentálně se používá vážený průměr, který přiděluje výnosové hodnotě vyšší váhu a nižší váhu na věcnou hodnotu. Zvláštním případem jsou cenové mapy pozemků, které byly vypracovány za účelem rychlého nalezení ceny obvyklé. Nejsou však zpracovány pro veškeré pozemky v České republice. Pokud není pro pozemky realizována cenová mapa, využívá s například Naegeliho metoda určení třídy polohy. [9]

Stopcena – vyjadřuje cenu, která vycházela z nařízení vlády o zákazu zvyšování cen. Žádná závazná metodika pro určení stop ceny nebyla stanovena, proto se vycházelo z cenové mapy, nebo se využívala náhradní metodika.

Mimořádná cena – věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci. Takto definuje mimořádnou cenu NOZ. [23]

Jednotková cena – setkáváme se také s názvem základní cena. Jedná se o cenu za právě jednu jednotku, například za m^3, m^2, ha, kus atd. Zkrácenými výrazy jsou ZC jako základní cena stanovená v předpisu pro objekt standardního provedení. Dále ZCU jako základní cena upravená, která je ze základní ceny získaná úpravou – například vynásobením koeficientem. [1]

2.2.3 HODNOTA

Hodnota vyjadřuje užitek, nebo prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty stanoví. Nejedná se o požadovanou, nabízenou, nebo skutečně zaplacenou cenu. Jedná se o odhad.

Věcná hodnota – jinak nazvaná časová cena. Jedná se o reprodukční cenu sníženou o opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Obdobou v zákoně o oceňování majetku je cena zjištěná nákladovým způsobem, ovšem bez koeficientu Kp.

Výnosová hodnota – dalším označením výnosové hodnoty je kapitalizovaná míra zisku. Jedná se o součet diskontovaných, tedy odúročených budoucích příjmů. Také je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitých věcí. V případě nemovitých věcí se výnosová hodnota stanoví z dosaženého ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz, které jsou například správa nemovitých věcí, daň z nemovitých věcí, odpisy, průměrná roční údržba, pojištění atd. [1]

2.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

Oceňování nemovitých věcí probíhá za účelem zjištění různých typů ceny nemovitých věcí. Jako příklad můžeme uvést stanovení nákladů na realizaci stavby, výše daně, zjištění výnosnosti investice a další.

Pro správné ocenění nemovitých věcí je třeba rozumět různým typům cen, které byly definovány v předchozí kapitole. Dále je třeba se dobře orientovat ve stanovení výměr všech potřebných prvků.

Veškeré nemovité věci nemají stejný charakter, a proto je třeba definovat různé přístupy ke způsobu oceňování nemovitých věcí. Základní tři přístupy k oceňování jsou nákladový způsob ocenění, výnosový způsob ocenění a porovnávací způsob ocenění. Všechny tři jmenované způsoby jsou podrobněji popsány níže.

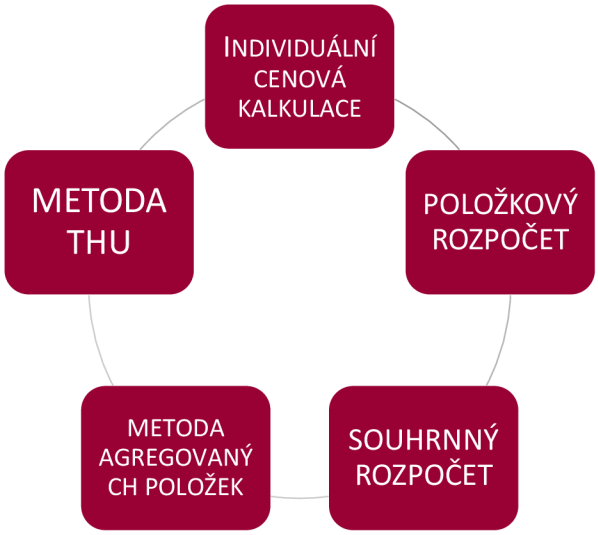
Na základě charakteru nemovité věci je rozhodováno, který způsob bude nejvhodnější, respektive nejpřesnější a nejvíce vypovídající. Je také možné stanovit dva, nebo všechny tři způsoby a vzájemně je porovnat. [5]

2.3.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ

Prvním typem způsobu oceňování je nákladový způsob. Používá se z pravidla pro stanovení ceny novostaveb, rekonstrukcí, kulturních památek a dalších.

Rozpočty vychází z určitého vědomostního stavu nemovité věci. Odborník nejlépe odhadne, které stavení části jsou v dobré kondici a které je třeba nahradit. Dobré je vyhnout se agregovaným položkám, které v sobě zahrnují několik položek najednou. Rozpočet by měl být totiž detailní. Pokud by došlo ke změně stavu oproti původnímu stavebnímu průzkumu, rozpočet by měl být pohodlně upravitelný. Rozpočtovaná cena by měla být v souladu se smlouvou o dílo. [1]

Základní metody používané pro stanovení ceny nákladovým způsobem jsou následující:



Obrázek 2 - Metody stanovení ceny nákladovým způsobem

Zdroj: Vlastní

V případě rekonstrukce kulturních památek se leckdy předpokládá určitý stav stavebních konstrukcí, který se po jejich rozkrytí ukáže jako jiný, ve většině případů horší. Z tohoto důvodu je třeba dbát na co nejpřesnější provedení dokumentace.

Individuální cenová kalkulace – jedná se o nejpodrobnější stanovení nákladů. Ruku v ruce s největší podrobností jde i pracnost a časová náročnost. Každá jednotlivá položka je individuálně stanovena pomocí kalkulačního vzorce, ve kterém se projevují náklady na všechny zdroje spojené s realizací dané položky.

Položkový rozpočet – hovoří-li se o položkovém rozpočtu, jedná se o ocenění stavební části díla. Položkový rozpočet představuje ucelený soubor stavebních prvků, které jsou potřebné pro realizaci stavebního díla. Jednotlivé prvky jsou definovány výkazem výměr a oceněny jednotkovými cenami. [10]

Složení položkového rozpočtu je následující:

- ZRN Základní rozpočtové náklady – obsahují práce hlavní stavení výroby (HSV), přidružené stavební výroby (PSV) a montáž (M). Části HSV a PSV ve většině případů zahrnují stavební práce, dodávku materiálu a přesun hmot.
- VRN Vedlejší rozpočtové náklady – zahrnují především náklady spojené se zařízením staveniště a také náklady, které nebyly zahrnuty v položkách základní rozpočtových nákladů.
- Ostatní náklady – podobně jako vedlejší rozpočtové náklady představují položky nezahrnuté v základních nákladech, například poplatky za zábor plochy. Jsou definovány procentuálně k základním rozpočtovým nákladům.

Jednotlivé položky rozpočtu jsou složeny z několika částí:

- Číslo položky – představuje pořadí položky v seznamu
- Kód položky – odvíjí se od použitého třídníku stavebních prací, nebo se může použít vlastní třídění s přesným popisem činnosti a technických parametrů
- Popis – viz kód položky
- Měrná jednotka MJ – viz kód položky
- Celkové množství – definováno pomocí výkazu výměr. Způsoby měření nejsou závazně definované, z pravidla se však použijí postupy z vytvořené databáze odbornými cenovými organizacemi, nebo pomocí doporučení výrobců. Ve většině případů mají práce HSV zahrnuty náklady na přímý materiál. V případě, že materiál není zahrnut v položce, je třeba jen definovat pomocí tzv. specifikace, z pravidla u položek PSV a M.
- Jednotková cena – cena za jednotku
- Cena celková – představuje součin jednotkové ceny s celkovým množstvím, tedy celkové náklady potřebné na realizaci dané položky.
- Jednotková hmotnost
- Celková hmotnost [11]

Při tvorbě položkového rozpočtu nesmí být opomenuto připočítat položky přesunu hmot. Jedná se o specifickou skupinu, kterou se ohodnocují náklady vynaložené na vnitrostaveništní přesun materiálů. Pokud budeme hovořit o skupině prací hlavní stavební výroby, tak se vytvoří jedna položka přesunu hmot pro celý díl. Ovšem v případě přidružené stavební výroby se tvoří položka přesunu hmot pro každou podskupinu zvlášť.

Položka přesunu hmot se může definovat buď procentuálně, nebo tonážně. [10]

Souhrnný rozpočet – pro potřeby investora je sestaven souhrnný rozpočet, který představuje ucelený přehled nákladů. Tyto náklady budou potřeba vynaložit

na realizaci stavebního díla od počátku přes realizaci až do ukončení projektu. Souhrnný rozpočet je sestaven v době, kdy je investor rozhodnut o realizaci investice. Skládá se celkem z jedenácti hlav, které nesou označení pomocí římského číslování.

Skladba souhrnného rozpočtu je následující:

I. Projektové a průzkumné práce. Zahrnuje náklady na vypracování projektové dokumentace a autorský dozor. Dále obsahuje projekty, které jsou určeny na demontáž, respektive demolici, pokud ji stavební dílo vyžaduje. Další položky tvoří náklady na geologické a geodetické průzkumy, potřebné pro sestavení projektové dokumentace.

II. Provozní soubory. Druhá hlava zahrnuje náklady na strojní zařízení, nářadí, dále náklady na montáž a demontáž těchto souborů. Oceňují se podle skutečných cen dodavatelů.

III. Stavební objekty. Obsahuje náklady na pořízení stavebního díla. Ve většině případů se jedná o položkový rozpočet, nebo rozpočtový ukazatel. Zahrnuje veškerý materiál spojený s přesunem, dále náklady na zkoušky konstrukcí a kontrolní měření.

IV. Stroje a zařízení. Představuje náklady na stroje a zařízení, které nejsou součástí provozních souborů ani stavebních objektů. Ocenění se provádí dle dodavatelské ceny, součástí je i usazení stroje a montáž.

V. Umělecká díla. Zahrnuje náklady na umělecká díla, která nejsou součástí stavby. Typickým příkladem jsou sochy, vnější i vnitřní instalace. Náklady na přenosná umělecká díla tato hlava neobsahuje.

VI. Vedlejší náklady spojené s umístěním stavby. Výpočet vedlejších nákladů spojených s umístěním stavby se obvykle stanovuje procentní přirážkou. Zahrnuje náklady na provozní a sociální zařízení staveniště, územní vlivy, dopravní náklady při náročných podmínkách.

VII. Práce prováděné nestavebními organizacemi. Představuje náklady na patenty, licence, dále náklady na vytyčovací sítě, vytýčení polohy stavebních prvků, vysázení trvalých porostů a na náklady jinde neuvedené, pokud jsou hrazeny z investičních prostředků stavby a řadí se do pořizovací ceny.

VIII. Rezerva. Rezerva se stanovuje pomocí procentuálního výpočtu z hlav II a III. Představuje jistotu, ze které budou hrazeny nepředvídatelné náklady.

IX. Ostatní náklady. Vyjadřuje náklady spojené s pořízením pozemku a další náklady spojené s převody nemovitých věcí a plnění daňových povinností z nich.

X. Vyvolané investice. Jedná se o náklady na nevyužité alternativy projektů, konzervační a udržovací práce, případné zastavení stavby.

XI. Provozní náklady na přípravu a realizaci stavby. Cena provozních nákladů na přípravu a realizaci stavby se obvykle stanovuje procentuální přirážkou k celkovým nákladům. Zahrnuje náklady na provoz staveniště, stavební dozor, kompletační činnost a odborné konzultace. [2]

Součtem všech hlav vzniká výsledná cena stavebního díla. V závěru se nesmí zapomenout o navýšení ceny o příslušnou daň. V souhrnu se jedná o náklady investora pro zjištění efektivnosti vložené investice s ohledem na dosažené výnosy. [10]

Metody agregovaných položek – v principu se jedná o sloučení více položek do jedné, která v sobě obsahuje dílčí prvky potřebné na specifickou činnost. Obsahuje i náklady na materiál, pracovníky a další. Jde o oblíbenou a často používanou metodu.

Metoda THU – jinak nazývána také jako propočet ceny. Jde o nejjednodušší a zároveň nejméně přesnou metodu. Metoda vychází z výpočtu celkového obestavěného prostoru stavby. Obestavěny prostor se následovně vynásobí jednotkovou cenou specifického objektu. Jednotkové ceny se nacházejí v katalogu technicko – hospodářských ukazatelů a jsou stanoveny dle již dříve realizovaných staveb. Metoda vychází z předpokladu, že všechny další stavby stejného charakteru budou mít obdobou cenu, což samozřejmě není možné, jedná se tedy spíše o hrubý odhad. [1]

2.3.2 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ

Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu. Je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit do peněžního ústavu na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu v jednotlivých letech vybrat stejné částky, jako jsou v těchto letech předpokládané budoucí výnosy z nemovitých věcí.

Výpočet výnosové ceny *Cv* z čistého zisku, který je konstantní i v následujících letech po neomezenou dobu, se vypočítá následujícím vzorcem. Je nazýván také věčnou rentou a neuvažuje prodej na konci období.

Obecný vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$Cv\ [Kč] = \frac{\text{čistý zisk z nájmu z nemovité věci } [\frac{Kč}{\text{rok}}]}{\text{úroková míra } [\%\ \text{p. a.}]}\ x\ 100\%$$

Zvýšená pozornost musí být zaměřena na určování výše úrokové míry, především v období inflace. Úroková míra je jinak nazývána také míra kapitalizace nebo úroková sazba. Udává, kolik činí úroky z jistiny po určitém období. Pro správný výpočet je třeba definovat období, za které se pomocí této úrokové míry počítá úrok. Ve většině případů se počítá roční p. a. Úrok jako takový představuje částku, o kterou se zvýší jistina za určitou dobu při úrokové míře. Úrokování se dělí na složené či jednoduché. [5]

2.3.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ

Oceňování porovnávacím způsobem vychází, jak již název napovídá, z principu porovnání nemovitých věcí s obdobnými, již realizovanými prodeji k datu ocenění. Obecně platí, že čím víc realizovaných prodejů máme a čím je vyšší počet srovnatelných parametrů nemovitých věcí, tím je výsledek přesnější. [5]

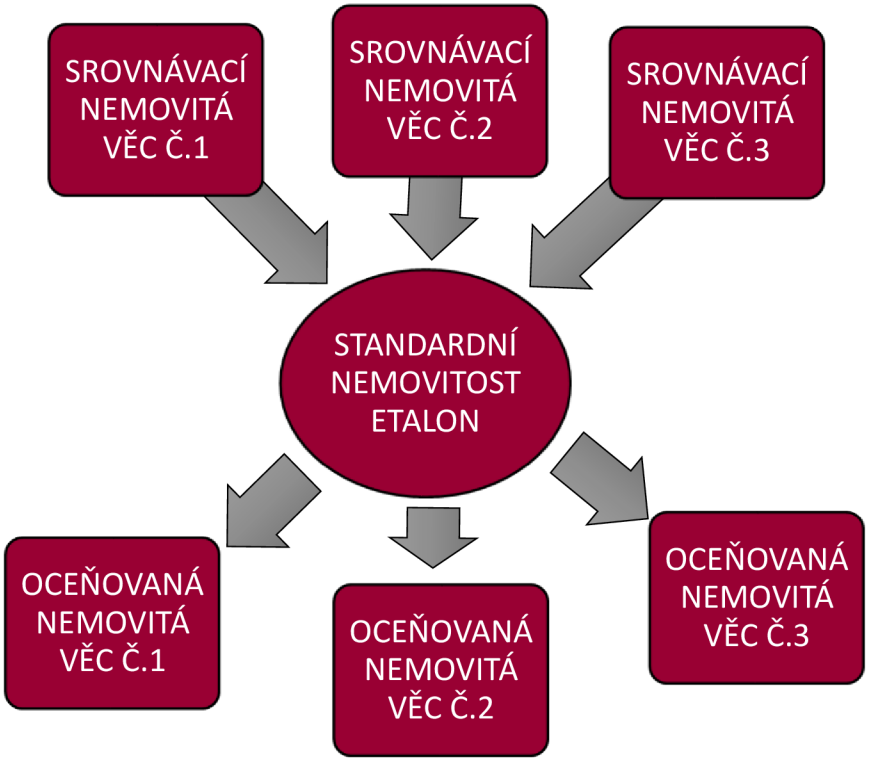
Porovnání provádíme na základě následujících hledisek:

Obrázek 3 - Kritéria porovnávání nemovitých věcí

Zdroj: Vlastní

Metody porovnávacího způsobu oceňování se dělí následovně:

- Monokriteriální metoda – porovnání je prováděno pouze na základě jednoho kritéria, například dle velikosti. Z logiky věci vyplývá, že jde o velmi nepřesnou metodu.
- Multikriteriální metoda – v případě této metody dochází k porovnání na základě více kritérií. Metoda multikriteriální je přesnější než monokriteriální metoda.
- Metoda nepřímého porovnání – jinak také metoda bazická, nebo metoda standardní ceny. Jde o proces, kdy je oceňovaná nemovitá věc porovnávána se standardním objektem, nazývaným etalon, který má přesně definovanou cenu a vlastnosti. Cena standardního objektu je odvozena na základě dříve zpracované databáze nemovitých věcí.
  Často používanou porovnávací metodou je metoda pomocí standardní jednotkové tržní ceny – SJTC. [1]

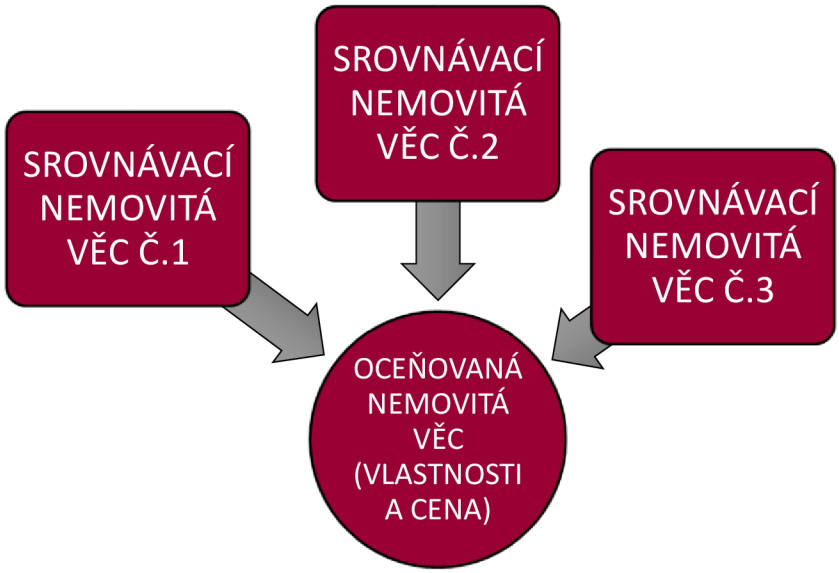


Obrázek 4 - Metoda přímého porovnání

Zdroj: Vlastní

- Metoda přímého porovnání – u této metody každou nemovitou věc z databáze porovnáváme s nemovitou věcí oceňovanou. Známá cena prodané,

nebo nabízené nemovité věci, se upravuje koeficienty odlišnosti, kterými jsou koeficienty změny ceny na polohu nemovité věci, velikost nemovité věci, stavebně technický stav, vybavenost stavby atd. [1]



Obrázek 5 - Metoda nepřímého porovnání

Zdroj: Vlastní

2.3.4 ŽIVOTNOST STAVBY

Životnost je doba od vzniku stavby do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu funkce stavby byla prováděna preventivní údržba. Životnost představuje součet stáří stavby a zbytkovou životnost (doba, po kterou se ještě předpokládá účelné využití stavby). [5]

$$Ž = S + T$$

Kde: Ž…životnost stavby

S…stáří stavby

T…zbytková životnost

Dle životnosti se tedy dělí prvky s dlouhodobou a s krátkodobou životností. Prvky, které patří do skupiny s krátkodobou životností, jsou například obkladačské práce, výplně oken a dveří, omítky. Jedná se o prvky, u kterých se předpokládá, že budou v průběhu využívání stavby měněny jedenkrát, nebo i vícekrát. Naopak mezi prvky s dlouhodobou životností se řadí takové konstrukce, u kterých se nepředpokládá

výměna v průběhu životního cyklu stavby. Těmito prvky jsou nosné svislé a vodorovné konstrukce, základy, stropy, krov a schody. [1]

Pro výpočet životnosti staveb se používají například metody:

- Smejkalova metoda
- Kubická metoda

2.3.5 OPOTŘEBENÍ STAVEB

Opotřebení staveb představuje degradaci neboli míru znehodnocení stavby. Pro stanovení opotřebení se využívají různé metody, které se dají rozdělit do následujících skupin:

Klasické metody – uvažuje se opotřebení celé stavby rovnoměrně najednou.

- Lineární – využívá se spíše pro stavby neudržované, také pro stavby na začátku jejich životnosti. Opotřebení je rovnoměrné a vypočítá se následovně:

$$AI = \frac{S}{T}\ x\ 100\%$$

Kde: AI…opotřebení stavby

S…stáří stavby

T…zbytková životnost

- Kusýnova metoda
- Kvadratická metoda
- Semikvadratická metoda

Analytické metody – opotřebení neuvažuje rovnoměrně, ale přihlíží na opotřebení jednotlivých částí konstrukce. Analytické metody jsou schopny zohlednit různé stáří konstrukcí nebo i různé stáří přístaveb. [5]

Opotřebení je nejdříve stanoveno u každého prvku samostatně lineární metodou, následovně je definován vážený průměr, kdy vahou je cenový podíl daného prvku. Pro výpočet je nutné tedy nejdříve stanovit cenové podíly prvků, následně jejich stáří, předpokládanou životnost a závěrem se určí opotřebení. [12]

Mezi analytické metody patří:

- Analytická metoda dle oceňovacího předpisu
- Kolodzejova logaritmická metoda
- Kasova analytická metoda

2.4 KULTURNÍ DĚDICTVÍ – PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÉ OBJEKTY

Živé svědectví staletých tradic představují památky, která jsou nositelé duchovního poselství minulosti. V současnosti si lidé stále více uvědomují důležitost památek, které jsou považovány za jednotné dědictví. Důležitost památek se projevuje ve smyslu zachování a povinnosti předat budoucím generacím dědictví plné autenticity.

Na mezinárodní úrovni jsou stanoveny principy, jimiž se řídí rekonstrukce a konzervace památek. Každý národ ovšem aplikuje specifické metody dle místní kultury, charakteristik a zvyklostí. K udržování mezinárodního standardu konzervování a restaurování kulturních statků přispěla především organizace UNESCO. [15] [3]

2.4.1 ZÁKLADNÍ POJMY SPOJENÉ S KULTURNÍM DĚDICTVÍM

Pro snadnější pochopení problematiky je následující kapitola věnována základním pojmům, které se vyskytují v souvislosti s kulturním dědictvím.

Restaurátorství – jedná se o obor, který se věnuje odborným opravám historicko-uměleckých kulturních prvků. Součástí staveb bývají umělecká díla, která svojí hodnotou významně ovlivňují věcnou hodnotu celku. Pro nalezení správné aplikace technologických postupů a použití vhodných materiálů na opravu se využívá restaurátorského průzkumu. Průzkum v sobě zahrnuje a kombinuje kunsthistorické a technologické procesy nezbytné pro definování procesu opravy tak, aby prvek v konečné podobě, co nejvíce odpovídal originálu. [17]

Genius loci – kouzlo nebo duch místa představuje dané slovní spojení. V římské mytologii se geniem loci představoval malý bůžek, v zemské podobě had, který stráží dané místo. Ovšem momentálně ve vztahu k památkám se nejedná o bůžka, nýbrž o určitý abstraktní pocit, který v místě vyvolává památka, nebo okolí prvku. Jedná se tedy o nehmotnou a neobchodovatelnou složku oceňovaného majetku. [16]

Konzervace – představuje zafixování objektu, či prvku v takovém stavu, aby nedocházelo k poškození. Prvek či objekt není rekonstruován ani nijak modifikován. Snaha je zachovat co nejdéle původní vzhled a vlastnosti.

Korektivní obnova – jedná se o takovou obnovu stavby, kdy byla budově provedena neadekvátní úprava prvků a následovně byla chyba napravena a budově byl vrácen alespoň částečný původní architektonický ráz. Jde tedy o odstranění nevhodných prvků a nahrazení za nové odpovídající prvky stavebního díla.

Goodwill – jedná se o abstraktní vyjádření pozitivní hodnoty. Pokud hovoříme o kulturních památkách, jde o dobré jméno, se kterým je daná památka spojována. Goodwill je spíše spojován s ekonomickým charakterem místa. Například řeznictví s kvalitními výrobky a vynikající obsluhou disponuje vysokou hodnotou goodwillu, znamená to, že kladná hodnota přivádí další a další zákazníky, kteří se vracejí k osvědčenému materiálu. [16]

Reanimace – jde o obnovu původní dispozice stavby. Jiným způsobem se také projevuje jako obnova původní funkce a účelového využití objektu.

2.4.2 KULTURNÍ PAMÁTKA A PAMÁTKOVÝ FOND

Památkový fond v sobě zahrnuje veškeré hmotné i nehmotné kulturní památky, které se nachází na území České republiky, nebo jsou k České republice vztaženy.

Kulturní památka – *„(1) za kulturní památky podle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči prohlašuje Ministerstvo kultury České republiky (dále jen "ministerstvo kultury") nemovité a movité věci, popřípadě jejich soubory,*

> *a) které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické,*
>
> *b) které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.*

(2) Za podmínek podle odstavce 1 písm. a) nebo b) lze za kulturní památku samostatně prohlásit stavbu, která není samostatnou věcí, nebo soubor staveb; i taková kulturní památka se považuje za nemovitou kulturní památku.

(3) Za kulturní památku lze prohlásit soubor věcí nebo staveb, i když některé z nich nevykazují znaky kulturní památky podle odstavce 1.“ [21]

Kulturní památky se evidují v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, který vede Národní památkový ústav. Přehled nemovitých kulturních památek je přístupný na webových stránkách. V půlročních intervalech zveřejňuje Ministerstvo kultury přehled vedených řízení o prohlášení za kulturní památku včetně stručného odůvodnění výroku rozhodnutí. [16]

Ministerstvo kultury České republiky ovšem rozděluje kulturní památky následovným klíčem:

1. movité památky a jejich soubory (zejména památky malířství, sochařství a uměleckých řemesel a památky technické a archeologické, historické knihovny apod.),
2. nemovité památky (jde zejména o stavby a jejich soubory, které dokládají vývoj civilizace a stavební kultury v českých zemích, jako např. hrady, zámky a tvrze; kostely, kláštery a ostatní kultovní stavby; vesnické domy, zemědělské usedlosti a další objekty lidové architektury a lidového stavitelství; městské domy, radnice, městské brány a hradby; stavební památky vývoje řemesel, vědy a techniky; historické zahrady a parky, obvykle komponované ve vztahu k objektům historické architektury),
3. nemovité i movité věci, připomínající významné historické osobnosti nebo události.
4. památkově chráněná území, to jsou památkové rezervace městské, vesnické a archeologické a památkové zóny městské, vesnické a krajinné, a specifická památkově chráněná území (např. území s archeologickými nálezy) [14]

Národní kulturní památky – tvoří nejvýznamnější součást kulturního bohatství národa, prohlašuje je vláda České republiky nařízením za národní kulturní památky a stanoví podmínky jejich ochrany. Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče o národní kulturní památky.

Památkové rezervace – jedná se o území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů. Vláda České republiky může nařízením prohlásit území jako celek za památkovou rezervaci a stanovit podmínky pro zabezpečení její ochrany. Tyto podmínky se mohou v potřebném rozsahu vztahovat i na nemovité věci na území památkové rezervace, které nejsou kulturními památkami. Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče v památkových rezervacích. [17]

Památkové zóny – Území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty, může Ministerstvo kultury po projednání s krajským úřadem prohlásit opatřením obecné povahy za památkovou zónu a určit podmínky její ochrany. Podrobnosti o prohlašování památkových zón stanoví obecně závazný právní předpis.

Památky UNESCO – výraz je složen z počátečních písmen anglického sousloví United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. UNESCO je mezinárodní vládní organizace při Organizaci spojených národů, která přispívá ke vzájemnému porozumění a sbližování národů prostřednictvím rozvíjení vzdělávací, vědecké, výchovné a kulturní činnosti. [18]

Za světové dědictví se pokládají kulturní a přírodní památky, nacházející se po celém světě, které byly díky své unikátnosti vybrány organizací UNESCO a připsány na seznam.

Česká republika disponuje celkem dvanácti památkami zapsanými na seznamu světového dědictví UNESCO, těmito památkami jsou:

- Historické centrum Prahy
- Telč
- Český Krumlov
- Lednicko-valtický areál
- Vesnická rezervace v Holašovicích
- Zahrady a zámek v Kroměříži
- Zámek a zámecký areál v Litomyšli
- Sloup Nejsvatější Trojice v Olomouci
- Židovská čtvrť a bazilika sv. Prokopa v Třebíči
- Vila Tugendhat v Brně
- Poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře ve Žďáru nad Sázavou
- Kutná hora historické centrum Kutné Hory s chrámem sv. Barbory a katedrálou Nanebevzetí Panny Marie v Sedlci. [18]

2.4.3 PAMÁTKOVÝ ZÁKON

V předchozí kapitole byl již zmíněn zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, ze dne 30. března 1987, který má dle § 1

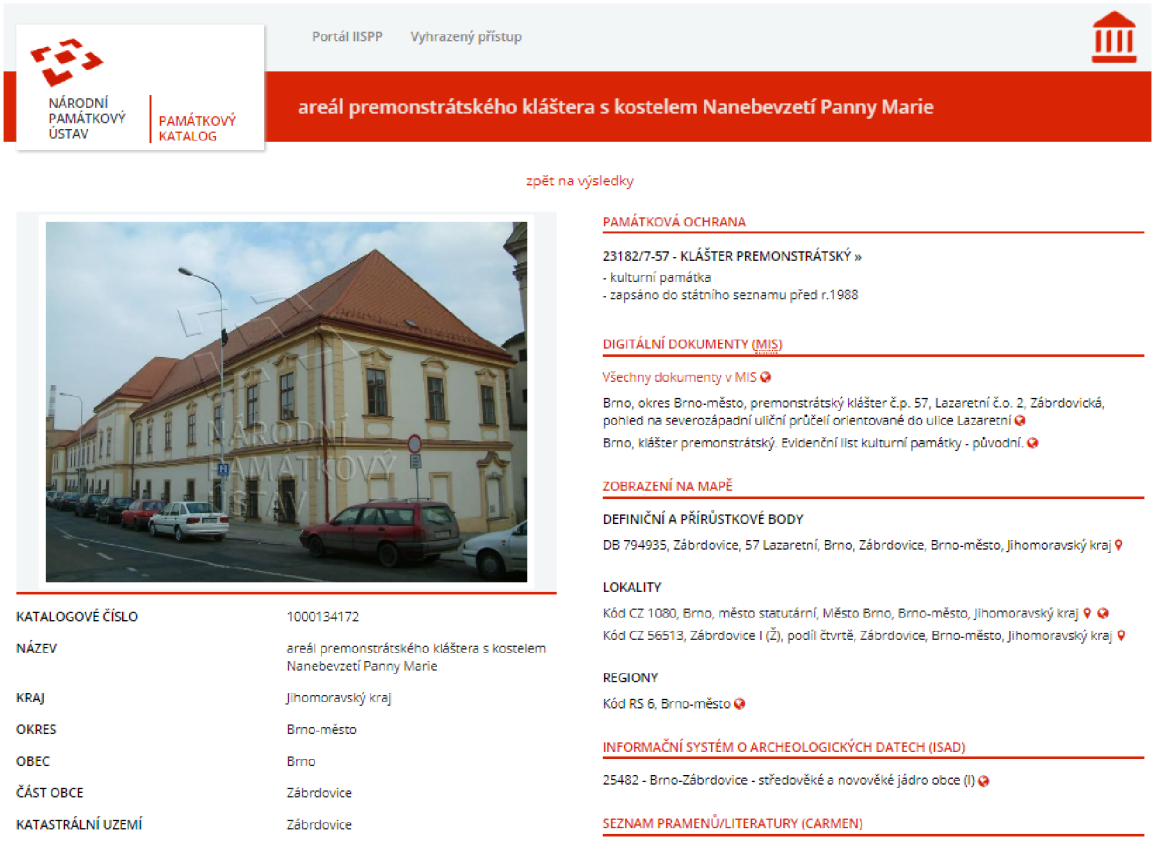
„(1) chránit kulturní památky jako nedílnou součást kulturního dědictví lidu, svědectví jeho dějin, významného činitele životního prostředí a nenahraditelné bohatství státu. Účelem zákona je vytvořit všestranné podmínky pro další prohlubování politicko-organizátorské a kulturně výchovné funkce státu při péči o kulturní památky, o jejich zachování, zpřístupňování a vhodné využívání, aby se podílely na rozvoji kultury, umění, vědy a vzdělávání, formování tradic a vlastenectví, na estetické výchově pracujících a tím přispívaly k dalšímu rozvoji společnosti.

(2) Péče státu o kulturní památky (dále jen „státní památková péče“) zahrnuje činnosti, opatření a rozhodnutí, jimiž orgány a odborná organizace státní památkové péče (§ 25 až 32) v souladu se společenskými potřebami zabezpečují zachování, ochranu, zpřístupňování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek. Ostatní orgány státní správy a organizace spolupracují v oboru své působnosti s orgány a odbornou organizací státní památkové péče a pomáhají jim při plnění jejich úkolů.“ [21]

Zákon dále detailněji upravuje v jednotlivých paragrafech problematiku týkající se prohlašování kulturních památek, Národní kulturní památky, plány ochrany památkových rezervací a památkových zón, zrušení prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku, ochrana a užívání kulturních památek, povinnosti správních úřadů, právnických a fyzických osob, oznamovací povinnost vlastníka kulturní památky, povolení k restaurování kulturní památky, opatření k zajištění péče o kulturní památky, Přemístění kulturní památky atd. [17]

2.4.4 ÚSTŘEDNÍ SEZNAM KULTURNÍCH PAMÁTEK V ČR

Ústřední seznam kulturních památek v České republice je vedený Národním památkovým ústavem. Náhled na konkrétní nemovitou kulturní památku je k dispozici pomocí webových stránek. Zavedená památka má svoje evidenční číslo, základní charakteristiky a fotografie uvedené v katalogu. Jednotlivé kulturní památky lze přehledně vyhledávat v online katalogu pomocí polohy, evidenčního čísla a dalších vlastností památky. [17]



Obrázek 6 – NPÚ-seznam památek

Zdroj:
http://www.pamatkovykatalog.cz/?element=2147428&sequence=1&mode=fulltext&keywords=premonstr%C3%A1tsk%C3%BD+kl%C3%A1%C5%A1ter&region%5B0%5D=Jihomoravsk%C3%BD+kraj&county%5B0%5D=Brno-m%C4%9Bsto&municipality%5B0%5D=Brno&order=relevance%3Adesc&action=element&presenter=ElementsResults

Ústřední seznam movitých kulturních památek bohužel stále není k dispozici. Památky jsou řazeny nepřehledně do několika seznamů. Odhaduje se, že Česká republika disponuje celkem 100 000 movitými památkami, které nemusí být momentálně na území státu.

2.4.5 METODA PRO STANOVENÍ HODNOTY PROJEKTU NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

V případě stanovení hodnoty kulturních památek je v České republice jediným závazným předpisem zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a s ním související vyhláška 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). [25] [22]

Vyhláška je rozdělena celkem do 7 částí a příloh, skládá se z 55 paragrafů. První částí jsou základní ustanovení, druhá část oceňování pozemků, třetí část oceňování staveb, čtvrtá část věcná práva k nemovitým věcem, pátá část oceňování trvalých porostů, šestá část oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv

na označení a výrobně technických a obchodních poznatků, sedmá část společná, závěrečná a zrušovací ustanovení.

Pro určení hodnoty nemovité kulturní památky se pozornost věnuje především části třetí – oceňování staveb, který vymezuje § 10 - § 38.

Třetí část se dělí na:

- HLAVA I – oceňování staveb nákladovým způsobem
- HLAVA II – oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu
- HLAVA III – oceňování staveb porovnávacím způsobem

Následně bude podrobně teoreticky rozepsána Hlava I, protože právě na ni bude probíhat konkrétní případ ocenění. Stanovení hodnoty nemovitého majetku dle vyhlášky nemůže být provedeno výnosovým, ani porovnávacím způsobem, protože kulturní památky nevyhovují podmínkám pro tento druh ocenění. [25]

Oceňování staveb nákladovým způsobem začíná § 10:

„(1) Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

(2) Cena stavby, kromě stavby rybníku a malé vodní nádrže, se určí podle vzorce

$CS = CSN \times pp,$

kde

CS ..... cena stavby v Kč,

CSN .... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp ..... koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce

$pp = IT \times IP,$

kde

IT ... index trhu podle § 4 odst. 1,

IP .... index polohy podle § 4 odst. 1.

§ 11

Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

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

kde

CSN .... 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.

§ 12

Budova a hala

(1) Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m2, o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m3, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.

(2) Základní cena upravená pro budovy a haly uvedené v přílohách č. 8 a 9 k této vyhlášce se určí podle vzorce

ZCU = ZC × K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × Ki,

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m3 obestavěného prostoru stavby,

ZC ..... základní cena v Kč za m3 obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 k této vyhlášce,

K1 ..... koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 k této vyhlášce,

K2 ..... koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce

$$K2 = 0{,}92 + \frac{6{,}60}{PZP},$$

kde

0,92 a 6,60 ..... konstanty,

PZP průměrná zastavěná plocha v m2,

K3 ..... koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce

pro budovy

K3 = $\frac{2,10}{v}$ *+ 0,30,*

pro haly

K3 = $\frac{2,80}{v}$ *+ 0,30,*

ne však méně než 0,60,

kde

v ..... průměrná výška podlaží v m,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 ..... konstanty,

K4 ..... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

K4 = 1 + (0,54 × n),

kde

1 a 0,54 ..... konstanty,

n ..... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č. 2 pro haly k této vyhlášce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K4 dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl dle bodu č. 8 písm. a) této přílohy. Cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů; přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 8 nebo 9 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a určí se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,

K5 ..... koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

Ki ..... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(3) Cena podzemní budovy a podzemní haly se určí podle § 23.“ [25]

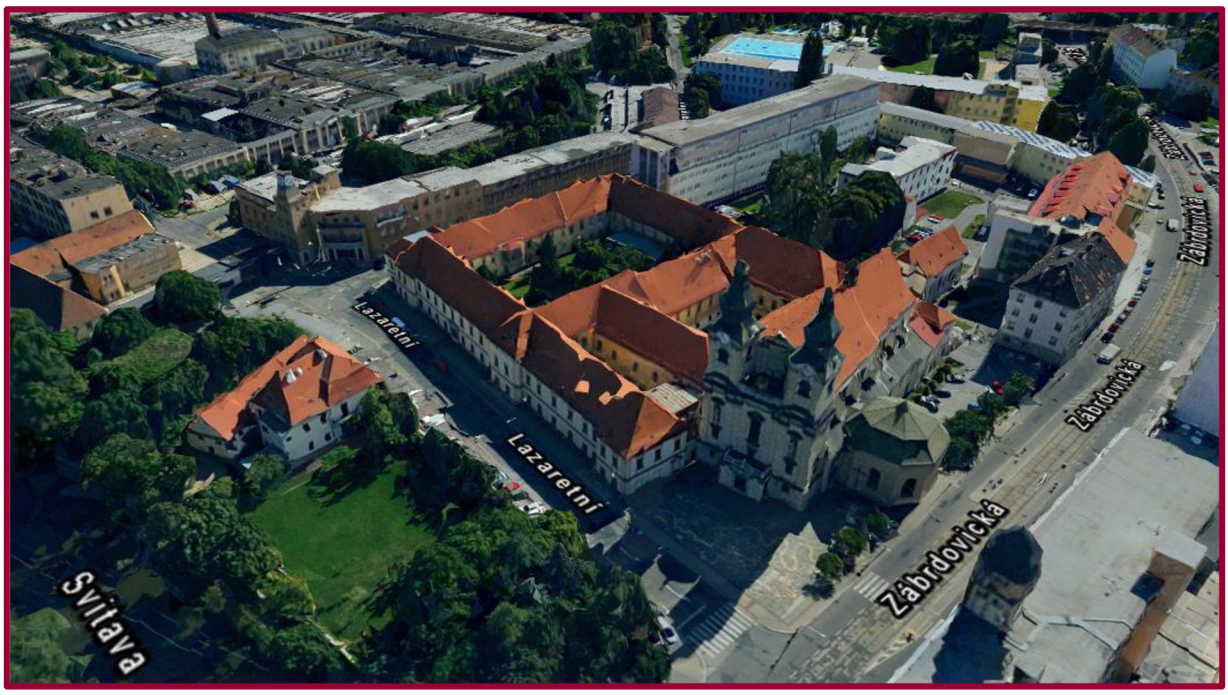
Jediné dva znaky, které zohledují kulturní památku jako takovou, jsou koeficient K4 a především koeficient Ki, který dle přílohy k oceňovací vyhlášce představuje hodnotu 2,082. Do koeficientu K4 se zohledňuje vybavení stavby, tedy konkrétní prvky, které mohou nabývat vyšší hodnoty například díky rekonstrukci.

Navrženým investorem v případě rekonstrukce kostela a kláštera je církev. Církev si nechává zhotovit hodnotovou analýzu na výběr zhotovitele projektové dokumentace. Například pomocí delfské metody je možno efektivně stanovit optimálního zhotovitele dle požadovaných parametrů.

3 PŘÍPADOVÁ STUDIE

Princip případové studie spočívá v aplikaci teoretických postupů na konkrétním příkladu. Jedná se o areál premonstrátského kláštera s kostelem Nanebevzetí Panny Marie v Brně Zábrdovicích.

Objekt je kulturní památkou a zároveň v kostele proběhla v roce 2015 rekonstrukce, proto je vhodný pro stanovení navýšení hodnoty nemovité kulturní památky. Případová studie bude zaměřena právě na objekt s kostelem.

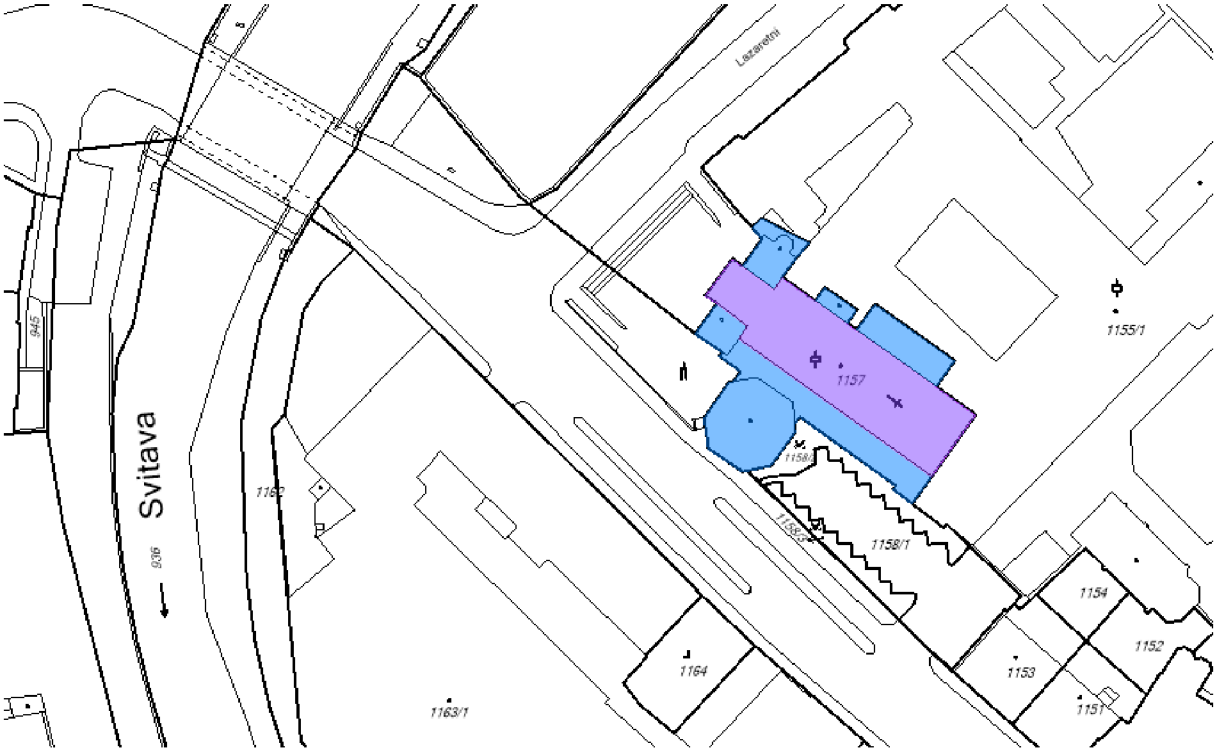


Obrázek 7 - Premonstrátský klášter s kostelem Nanebevzetí Panny Marie

Zdroj: https://mapy.cz/zakladni?x=16.6300248&y=49.2030006&z=19&m3d=1&height=180&yaw=80.201&pitch=-34.08

Areál kláštera s kostelem se nachází v brněnské části Zábrdovice, nedaleko centra města, na levém břehu řeky Svitavy. Objekt leží na křižovatce ulic Zábrdovická a Lazaretní. [13]

Z výřezu katastrální mapy je vidět přesná poloha parcely s nejbližším okolím.



Obrázek 8 - Výřez z katastrální mapy

Zdroj:
http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=1552334702&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka

Podstatné informace o pozemku a stavbě jsou uvedeny na serveru ČUZK v oddílu nahlížení do KN. Z něj vyplývá, že vlastnická práva k pozemku má Římskokatolická farnost u kostela Nanebevzetí Panny Marie, Brno-Zábrdovice, Lazaretní 9/1, Zábrdovice, 61500 Brno.

Parcelní číslo:	1157
Obec:	Brno [582786]
Katastrální území:	Zábrdovice [610704]
Číslo LV:	293
Výměra [m²]:	1341
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova bez čísla popisného nebo evidenčního:	objekt občanské vybavenosti
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 1157

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Římskokatolická farnost u kostela Nanebevzetí Panny Marie, Brno - Zábrdovice, Lazaretní 9/1, Zábrdovice, 61500 Brno	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Obrázek 9 - Informace o pozemku z KN

Zdroj:
http://nahlizenidokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=UC5DhlC3Rdlvr6UGSkM50ghWzbdI7YH3HE9zLq5SOCxp7S4psr9nF2xLBUCGXSVfdgtDHLqlgp72kDTxJqeIqCTfNHHpKDLwsZCHw6kPW5ySF9IbM0r9M-dQVwDGglgs

V současné době je areál využíván jako Vojenská nemocnice, to znamená, že interiéry kláštera byly přeměněny na ordinace a lůžková oddělení. Kostel jako takový přestavěn za tímto účelem samozřejmě nebyl a nadále se v něm provozují pravidelné bohoslužby, křty, svatby a další události spojené s funkcí farnosti. [13]

3.1 HISTORIE OBJEKTU

První zmínky o areálu premonstrátského kláštera se vztahují k okolí roku 1200, kdy byl založen Lvem z Klobouk a jeho manželkou Rejčkou. V té době patřilo k areálu velké množství zahrad a polností, nicméně kostel ještě nebyl součástí. Jako církevní svatostánek byl používán soukromý Lvův kostel sv. Kunhuty, ve kterém je v současné době lékárna u Vojenské nemocnice. [19]

Obrázek 10 - Premonstrátský klášter a kostel

Zdroj: http://www.vnbrno.cz/foto/index49.jpg

Následovalo období úpadku cca po 400 let, kdy se na Moravu dostali Tataři, zemětřesení, následovaly povodně, období neúrody a s tím spojený hlad. Další nepříznivé vlivy areál zaznamenal v období husitských válek, kdy byla spousta vesnic v okolí Brna zničena, stejně tak utrpěl i areál kláštera, který nebyl nijak chráněn.

Rozsáhlá majetková škoda byla také způsobena v roce 1619, kdy byl během povstání zkonfiskován majetek. Po Bílé hoře byl sice majetek navrácen, nicméně škody, které byly způsobeny, nebylo možné napravit, a tak se klášter nikdy nevrátil do původního stavu. Následovalo další problematické období v době obléhání Švédy roku 1645.

Veselejšího období se areál dočkal za působení opata Olenia. 31. srpna 1661 byl posvěcen základní kámen k nynějšímu barokním kostelu Nanebevzetí Panny Marie. Informace o stavbě kostela byly nalezeny v roce 1868 při otevření báně sanktusníku a opis uložen ve farním archivu. Originál a nové záznamy se vrátily po slavnostním vysvěcení zpět do sanktusníku. [19]

Hlavním architektem kostela byl Giovanni Giacomo Tencalla a stavitelem Pavel Weinberger. Celkové náklady činily 24 tisíc zlatých. Stavba byla kompletně dokončena roku 1669, kdy byl kostel vysvěcen olomouckým biskupem Karlem z Liechtenštejna. V průběhu následujících let nedošlo k zásadní přeměně, či další katastrofě, která by významně změnila ráz kostela. Probíhaly jen menší úpravy jako dostavba hodin na severní věži a osazení tří železných kleštin nad rubem klenby.

Poslední opat premonstrátského kláštera v Zábrdovicích byl Michal Daniel Marave. Jeho největší zásluhou byla radikální úprava interiéru kostela. Zasloužil se o nahrazení raně barokního vybavení úplně novým, včetně fresek.

Zrušení kláštera se uskutečnilo 27. července 1784 a jeho majetek dále spravoval náboženský fond. Farním chrámem byl prohlášen dosavadní klášterní chrám Nanebevzetí Panny Marie. [19]

3.2 POSKYTNUTÉ PODKLADY

Pro stanovení navýšení hodnoty kulturní památky po rekonstrukci bylo třeba získat podklady, na základě kterých, se dá dále postupovat v praktickém ocenění nemovité kulturní památky.

V mém případě mi byly poskytnuty výkresy půdorysu a řezů kostela, které jsou jako přílohy v závěru práce.

Dále byl poskytnut položkový rozpočet vztahující se k rekonstrukci kostela. Byl rozdělen na tři části:

- Jižní strana-Oprava a nátěr fasády, omítka soklu a výměna oken
- Boční kaple-Oprava a nátěr fasády, omítka soklu
- Čelní fasáda-Oprava a nátěr fasády

Závěrem byly všechny tři části propojeny v jednotný celek v rámci rekapitulace, ve které se objevuje finální částka, za kterou byla rekonstrukce provedena.

Rekapitulace

Položkový rozpočet stavby			
Stavba:	0015-5	Kostel Nanebevzetí Panny Marie-Brno,Zábrdovice	
Objednatel:		IČ:	
		DIČ:	
Zhotovitel:	KALÁB-stavební firma, spol. s r.o. Vídeňská 849/15 63900 Brno	IČ:	49436589
		DIČ:	
Rozpis ceny			Celkem
HSV			2 804 624,01
PSV			45 923,53
MON			0,00
Vedlejší náklady			0,00
Ostatní náklady			0,00
Celkem			**2 850 547,54**
Rekapitulace daní			
Základ pro sníženou DPH	**15** %		**0,00** CZK
Snížená DPH	**15** %		**0,00** CZK
Základ pro základní DPH	**21** %		**2 850 548** CZK
Základní DPH	**21** %		**598 615** CZK
Zaokrouhlení			CZK
Cena celkem s DPH			**3 449 163 CZK**

Tabulka 1 - Položkový rozpočet stavby

3.3 APLIKACE OCENĚNÍ NA HISTORICKÝ OBJEKT

Jelikož byla provedena rekonstrukce pouze kostela, a ne přilehlého kláštera, navýšení vyčíslené hodnoty se bude vztahovat pouze na část kostela.

Ocenění je provedeno pomocí oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb., jak již bylo předesíláno v teoretické části práce.

Stanovení současné ceny zjištěné, která představuje vyčíslenou hodnotu, bylo provedeno pouze pomocí nákladového způsobu. Do podmínek oceňovací vyhlášky pro ocenění výnosovým či porovnávacím způsobem nespadají kostely. [25]

Ocenění bylo provedeno ve dvou případech. Nejdříve byla stanovena hodnota před rekonstrukcí a následně po rekonstrukci, aby bylo možné porovnat navyšující hodnotu kulturní nemovité památky.

3.3.1 STANOVENÍ HODNOTY OBJEKTU PŘED REKONSTRUKCÍ

Výchozí vzorec dle oceňovací vyhlášky pro stanovení současné ceny zjištěné je následující:

$CS = CSN \times pp$

Dalším krokem bylo dosazení podřazujících vzorců do výchozího vzorce tak, aby vznikla jedna přehledná rovnice definovaná konkrétně pro nemovitou kulturní památku – kostel Nanebevzetí Panny Marie.

$CS = CSN \times I_T \times I_P$

$CS = ZCU \times P_{mj} \times (1 - \frac{o}{100}) \times I_T \times I_P$

$CS = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times P_{mj} \times (1 - \frac{o}{100}) \times I_T \times I_P$

kde

ZC .....základní cena v Kč za m3 obestavěného prostoru pro budovy

Tabulka 2 - Základní ceny za m^3 obestavěného prostoru

Základní ceny za m^3 obestavěného prostoru haly a její standardní vybavení a cena za m^2 podlahové plochy bytu a nebytového prostoru

Tabulka č. 1

Typ	Číslo SKP	Kód CZ – CC	Účel užití haly	Kč za m^3 obestav. prostoru	Kč za m^2 podlahové plochy
1	2	3	4	5	6
A	46.21.16.3..2	1261	budovy pro společenské a kulturní účely	2 055	
B	46.21.63.1..2	1265	budovy pro sport	2 029	
C	46.21.14.2..2	123	budovy pro obchod	1 996	
D	46.21.19.9..2	1273 1274	budovy ostatní jinde neuvedené (kulturní. Nebo historické památky, ostatní občanská výstavba)	2 379	
E	46.21.13.1..2	125111	budovy pro průmysl bez jeřábových drah	1 620	
F	46.21.13.1..2	125111	budovy pro průmysl s jeřábovými drahami	1 731	
G	46.21.51.2..2	125112	budovy výrobní pro energetiku (stavby elektráren, díla energetická výrobní)	2 311	
H	46.21.14.4..2	1241	budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim přislušející	2 348	
I	46.21.14.5..2	1242	budovy garáží	2 124	
	46.21.14.2.2	123	budovy pro opravu, údržbu vozidel		
J	46.21.13.2..2	1252	budovy pro skladování a manipulaci	1 599	
K	46.21.15.3..2	12711 12712	budovy pro zemědělství (skladování a úprava zemědělských produktů)	1 468	
L	46.21.15.2..2	12713	budovy pro zemědělství (živočišná produkce)	1 930	
M	46.21.13.3..2	125113	budovy pro vodní hospodářství (čistírenské a úpravy vod)	2 424	
Jednotka			byt ve všech typech hal		Cena dle druhu haly, sl. 5 × konstanta 3,8
			nebytový prostor ve všech typech hal		Cena dle druhu haly, sl. 5 × konstanta 3,55

K1 .....koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

Tabulka 3 - Koeficient přepočtu ceny dle druhu konstrukce

Koeficienty přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce - K_1

Číslo položky	Konstrukce	Koeficient K_1 pro	
		budovy	
1	zděné	0,939	1,075
2	monolitické betonové tyčové	1,158	
3	monolitické betonové plošné	1,132	1,132
4	montované z dílců betonových tyčových	0,993	0,998
5	montované z dílců betonových plošných	1,037	1,003
6	montované z prostorových buněk	1,241	0,728
7	kovové	1,032	0,948
8	dřevěné na bázi dřevní hmoty	1,029	0,936

K2 .....koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu,

$$K2 = 0{,}92 + \frac{6{,}60}{PZP} = 0{,}92 + \frac{6{,}60}{1285} = \mathbf{0{,}93}$$

0,92 a 6,60 ..... konstanty

PZP…..průměrná zastavěná plocha v m^2….1285 m^2

K3 .....koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části podle vzorce pro haly

$$K3 = \frac{2{,}80}{v} + 0{,}30 = \frac{2{,}80}{21{,}3} + 0{,}30 = 0{,}43$$

ne však méně než 0,60 => **0,60**

v ..... průměrná výška podlaží v m,

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 ..... konstanty

K4 .....koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$K4 = 1 + (0{,}54 \times n)$,

kde

1 a 0,54 ..... konstanty,

n ..... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení

Tabulka 4 - Koeficient vybavení a opotřebení před rekonstrukcí

Koeficient vybavení stavby K4							Výpočet opotřebení analyticky				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×(B/C)
1	Základy	kámen	S	0,082	1,00	0,082	0,09	52,00	200	0,26	2,24
2	Svislé konstrukce	cihla pálená, kámen	S	0,192	1,00	0,192	0,20	52,00	200	0,26	5,24
3	Stropy	dřevěné	S	0,063	1,00	0,063	0,07	52,00	200	0,26	1,72
4	Zastřešení mimo krytinu	klenba cihlová	S	0,083	1,00	0,083	0,09	7,00	150	0,05	0,41
5	Krytiny střech	pálená skládaná	S	0,024	1,00	0,024	0,03	7,00	80	0,09	0,22
6	Klempířské konstrukce	měď (žlaby, svody, komín, průniky, parapety)	P	0,006	0,46	0,003	0,00	78,00	80	0,98	0,28
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,071	1,00	0,071	0,07	78,00	80	0,98	7,26
8	Úprava vněj. povrchů	vápenocementová omítka	P	0,032	1,00	0,032	0,03	60,00	60	1,00	3,36
9	Vnitřní obklady keram.	keramické obklady v sakristii a kuchyňce	S	0,024	1,00	0,024	0,03	52,00	60	0,87	2,18
10	Schody	kámen	S	0,009	1,00	0,009	0,01	7,00	200	0,04	0,03
11	Dveře	dřevěné	S	0,038	1,00	0,038	0,04	52,00	80	0,65	2,59
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	80	0,00	0,00
13	Okna	dřevěná	P	0,058	0,46	0,027	0,03	48,00	50	0,96	2,69
14	Povrchy podlah	kamenná dlažba	S	0,041	1,00	0,041	0,04	48,00	50	0,96	4,13
15	Vytápění	elektrické	S	0,048	1,00	0,048	0,05	7,00	50	0,14	0,70
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,059	1,00	0,059	0,06	7,00	50	0,14	0,87
17	Bleskosvod	instalován	S	0,003	1,00	0,003	0,00	25,00	50	0,50	0,16
18	Vnitřní vodovod	pozinkovaný plech	S	0,024	1,00	0,024	0,03	7,00	50	0,14	0,35
19	Vnitřní kanalizace	keramické potrubí (veškeré odpady)	S	0,022	1,00	0,022	0,02	25,00	60	0,42	0,96
20	Vnitřní plynovod	není	C	0,003	0,00	0,000	0,00	0,00	50	0,00	0,00
21	Ohřev vody	el. bojler	S	0,019	1,00	0,019	0,02	7,00	40	0,18	0,35
22	Vybavení kuchyní	el. sporák	S	0,005	1,00	0,005	0,01	7,00	30	0,23	0,12
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, WC splachovací	S	0,034	1,00	0,034	0,04	7,00	60	0,12	0,42
24	Výtahy	není	C	0,009	0,00	0,000	0,00	0,00	50	0,00	0,00
25	Ostatní	vestavěné skříně, požární hydranty	S	0,051	1,00	0,051	0,05	52,00	100	0,52	2,78
	Celkem			1,000		0,953	1,00				
Koeficient vybavení stavby K4 před úpravou						0,953	Opotřebení analytickou metodou				39,05 %
Koeficient vybavení stavby K4 po úpravě						1,153	Opotřebení do výpočtu: 1-opotřebení/100				0,610

K5 .....koeficient polohový

Tabulka 5 - Koeficient polohový

Koeficient polohový – K_5

Tabulka č. 1

Číslo položky	Název, resp. skupiny měst a obcí	Koeficient K_5
1	Praha, Brno, Ostrava	1,20 až 1,25
2	Ostatní statutární města a katastrální území lázeňských míst typu A uvedená v tabulce č. 2	1,10 až 1,15
3	Města, která byla k 31. prosinci 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B, C, D, uvedená v tabulce č. 2	1,05
4	Ostatní města	1,00
5	Ostatní obce s 1001 obyvatelem a více	0,90
6	Ostatní obce do 1000 obyvatel včetně	0,80

Pro liniové inženýrské stavby (popřípadě její převažující část) nacházející se v zastavěném území obce se použije u položek č. 1 a 2 maximální hodnota koeficientu polohy K_5 zvýšená o 10 % a u položek 3, 4 a 5 se hodnota koeficientu zvýší o 15 %.

Ki .....koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Tabulka 6 - Koeficient Ki

127	**Budovy nebytové ostatní**		
1271	46.21.15.2.. 46.21.15.3..	Budovy pro zemědělství tj. budovy pro živočišnou produkci, budovy pro skladování a úpravu zemědělských produktů	2,163
1272	46.21.14.6..1	Budovy pro bohoslužby a náboženské aktivity	2,082
1273	46.21.19.9..	Historické nebo kulturní památky	
1274	46.21.19.9..	Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené	2,113

P_{mj} .....počet měrných jednotek stavby **35 415 m^3**

o.....opotřebení stavby v % 39,05% viz tabulka č.4

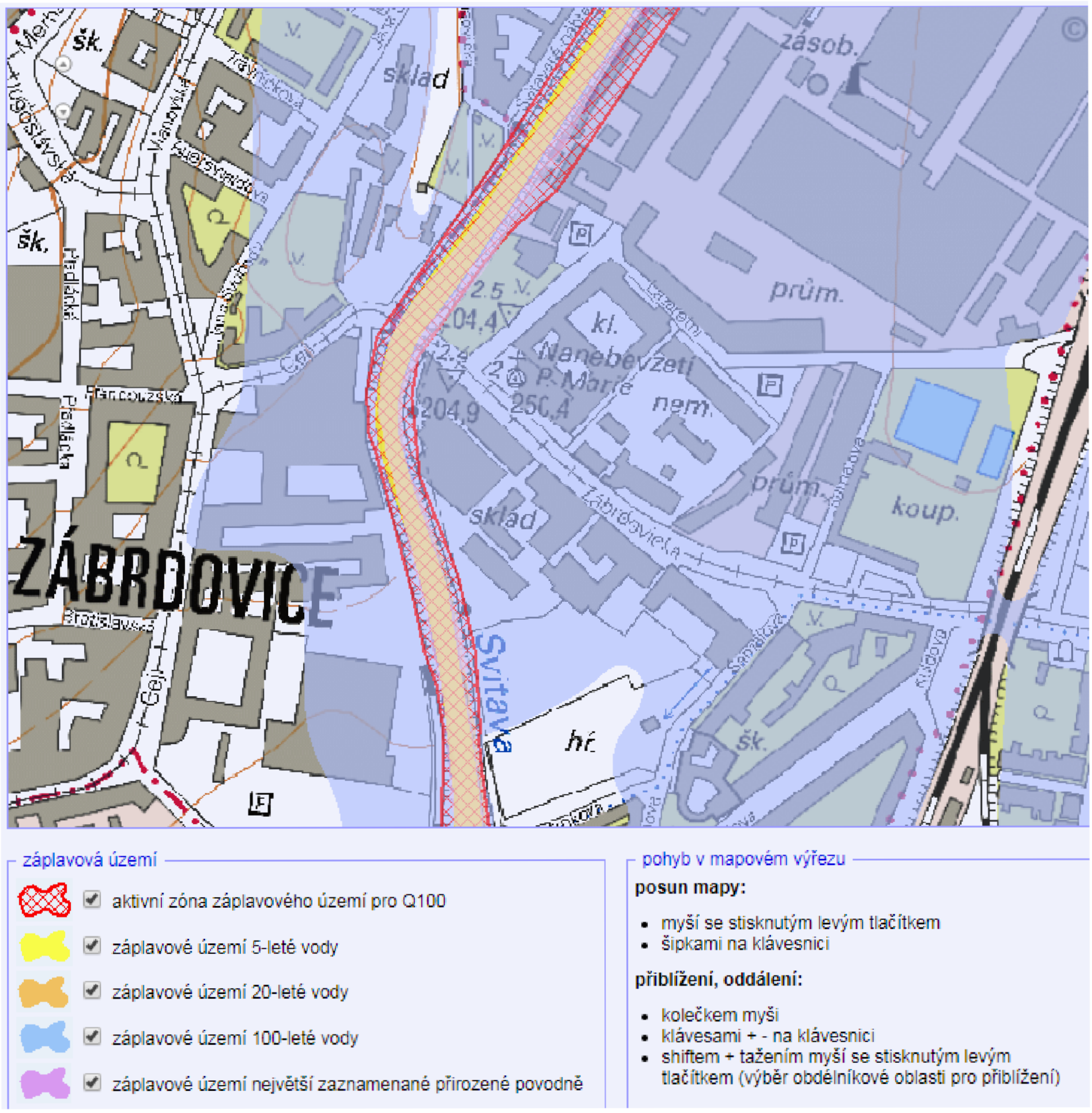
I_T.....index trhu

Tabulka 7 - Index trhu

Index trhu			
Pi	Kvalitativní pásmo	Kategorie	Index
1	situace na dílčím trhu: poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,02
2	vlastnické vztahy: pozemek se stavbou	V.	0
3	změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci: bez vlivu	II.	0
4	vliv právních vztahů na prodejnost: bez vlivu	II.	0
5	ostatní neuvedené: bez vlivu	II.	0
6	povodňové riziko: Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	III.	0,95
7	hospodářskosprávní význam obce: nehodnotím		1
8	poloha: nehodnotím		1
9	občanská vybavenost obce: nehodnotím		1
Index trhu:			**0,969**

Body 7,8,9 nehodnotím, protože stavba je součástí pozemku.

Do výpočtu indexu trhu vstupuje i údaj vztahující se k povodňovému riziku. Mapa povodňových rizik je vykreslena na obrázku níže. Je z ní patrné, že kostel Nanebevzetí Panny Marie se nachází v záplavovém území stoleté vody. [20]



Obrázek 11 - Záplavové území

Zdroj: http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html

I_P.....index polohy

Tabulka 8 - Index polohy

Index polohy			
Pi	*Kvalitativní pásmo*	*Kategorie*	*Index*
1	Druh a účel užití stavby: druh - i budovy pro obchod a administrativu	I.	0,65
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: nerušící výrobní objekty	V.	0
3	Poloha pozemku v obce: navazujícíc na střed obce	II.	0,05
4	Možnost napojení pozemku na IS: lze napojit na všechny sítě	I.	0
5	Občanská vybavenost v oklí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,01
7	Osobní hromadná doprava: zastávka do 200m včetně	III.	0,02
8	Komerční využití: Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	IV.	0,1
9	Obyvatelstvo: konfliktní skupiny v okolí	I.	-0,1
10	Nezaměstnanost: průměrná nezaměstnanost	II.	0
11	Ostatní neuvedené vlivy: bez dalších vlivů	II.	0
Index polohy			**0,702**

Dosazení do vzorce – stanovení současné ceny zjištěné stavby před rekonstrukcí.

$$CS = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right) \times I_T \times I_P$$

Tabulka 9 - Cena stavby před rekonstrukcí

Cena stavby před rekonstrukcí		
ZC	základní cena za m3 (Kč)	2 379,00
K1	koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce	1,08
K2	koeficient přepočtu podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží	0,93
K3	koeficient přepočtu základní ceny podle průměmé výšky podlaží v objektu	0,60
K4	koeficient vybavení stavby	1,15
K5	koeficient polohový	1,20
Ki	koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994	2,08
Pmj	počet měrných jednotek stavby (m3)	35 415,00
o	opotřebení stavby v %/100	0,61
It	index trhu	0,97
Ip	index polohy	0,70
CS	cena stavby (Kč)	60 067 375

3.3.2 STANOVENÍ HODNOTY OBJEKTU PO REKONSTRUKCI

Stanovení vyčíslené hodnoty objektu po rekonstrukci bylo ve všech krocích totožné se stanovením vyčíslené hodnoty před rekonstrukcí, kromě koeficientu K4 a s ním souvisejícím opotřebením.

Tabulka 10 - Koeficient vybavení a opotřebení po rekonstrukci

Koeficient vybavení stavby K4							Výpočet opotřebení analyticky				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	Koef.	Uprav. podíl	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×(B/C)
1	Základy	kámen	S	0,082	1,00	0,082	0,08	52,00	200	0,26	2,16
2	Svislé konstrukce	cihla pálená, kámen	S	0,192	1,00	0,192	0,19	52,00	200	0,26	5,05
3	Stropy	dřevěné	S	0,063	1,00	0,063	0,06	52,00	200	0,26	1,66
4	Zastřešení mimo krytinu	klenba cihlová	S	0,083	1,00	0,083	0,08	7,00	150	0,05	0,39
5	Krytiny střech	pálená skládaná	S	0,024	1,00	0,024	0,02	7,00	80	0,09	0,21
6	Klempířské konstrukce	měď (žlaby, svody, komín, průniky, parapety)	S	0,006	1,00	0,006	0,01	2,00	80	0,03	0,02
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,071	1,00	0,071	0,07	78,00	80	0,98	7,01
8	Úprava vněj. povrchů	vápenocementová omítka	S	0,032	1,00	0,032	0,03	2,00	60	0,03	0,11
9	Vnitřní obklady keram.	keramické obklady v sakristii a kuchyňce	S	0,024	1,00	0,024	0,02	52,00	60	0,87	2,11
10	Schody	kámen	S	0,009	1,00	0,009	0,01	7,00	200	0,04	0,03
11	Dveře	dřevěné	S	0,038	1,00	0,038	0,04	52,00	80	0,65	2,50
12	Vrata	neuvažují se	C	0,000	0,00	0,000	0,00	0,00	80	0,00	0,00
13	Okna	dřevěná	S	0,058	1,00	0,058	0,06	2,00	50	0,04	0,23
14	Povrchy podlah	kamenná dlažba	S	0,041	1,00	0,041	0,04	48,00	50	0,96	3,98
15	Vytápění	elektrické	S	0,048	1,00	0,048	0,05	7,00	50	0,14	0,68
16	Elektroinstalace	světelná	S	0,059	1,00	0,059	0,06	7,00	50	0,14	0,84
17	Bleskosvod	instalován	S	0,003	1,00	0,003	0,00	25,00	50	0,50	0,15
18	Vnitřní vodovod	pozinkovaný plech	S	0,024	1,00	0,024	0,02	7,00	50	0,14	0,34
19	Vnitřní kanalizace	keramické potrubí (veškeré odpady)	S	0,022	1,00	0,022	0,02	25,00	60	0,42	0,93
20	Vnitřní plynovod	není	C	0,003	0,00	0,000	0,00	0,00	50	0,00	0,00
21	Ohřev vody	el. bojler	S	0,019	1,00	0,019	0,02	7,00	40	0,18	0,34
22	Vybavení kuchyní	el. sporák	S	0,005	1,00	0,005	0,01	7,00	30	0,23	0,12
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadlo, WC splachovací	S	0,034	1,00	0,034	0,03	7,00	60	0,12	0,40
24	Výtahy	není	C	0,009	0,00	0,000	0,00	0,00	50	0,00	0,00
25	Ostatní	vestavěné skříně, požární hydranty	S	0,051	1,00	0,051	0,05	52,00	100	0,52	2,68
	Celkem			1,000		0,988	1,00				
Koeficient vybavení stavby K4 před úpravou						**0,988**	**Opotřebení analytickou metodou**				**31,93 %**
Koeficient vybavení stavby K4 po úpravě						**1,188**	**Opotřebení do výpočtu: 1-opotřebení/100**				**0,681**

Po dosazení nových hodnot pro koeficient K4 a opotřebení byla stanovena současná cena zjištěná. Zbylé hodnoty jsou totožné s kapitolou 3.3.1.Stanovení hodnoty objektu před rekonstrukcí.

Tabulka 11 - Výpočet ceny stavby po rekonstrukci

Cena stavby po rekonstrukci		
ZC	základní cena za m3 (Kč)	2 379,00
K1	koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce	1,08
K2	koeficient přepočtu podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží	0,93
K3	koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu	0,60
K4	koeficient vybavení stavby	1,19
K5	koeficient polohový	1,20
Ki	koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994	2,08
Pmj	počet měrných jednotek stavby (m3)	35 415,00
o	opotřebení stavby v %/100	0,68
It	index trhu	0,97
Ip	index polohy	0,70
CS	cena stavby (Kč)	69 094 284

3.4 VYHODNOCENÍ OCEŇOVÁNÍ KULTURNÍ PAMÁTKY

Nemovité kulturní památky jsou jen okrajově zahrnuty v oceňovací vyhlášce a jediným prvkem, který může zohlednit právě kulturní památku je koeficient K4 a koeficient Ki, který přímo definuje přepočet ceny z roku 1994 do současnosti – viz tabulka č.6.

Koeficient K4 byl navýšen odborným odhadem o hodnotu 0,2, tak aby byla zohledněna kulturní památka. Oceňovací vyhláška tento způsob dovoluje, pokud je důvod navýšení hodnoty koeficientu obhájen.

Tabulka č. 12 představuje přehled cenových rozdílů ocenění, ke kterým došlo kvůli rekonstrukci. Rozdíl současné ceny zjištěné před rekonstrukcí a po rekonstrukci je 9 026 910 Kč, ovšem cena rekonstrukce činí jen 3 449 163 Kč. Rozdíl cen je 5 577 747 Kč, což definuje přínos, tedy navýšení hodnoty pro kulturní nemovitou památku.

Tabulka 12 - Závěrečné zhodnocení

Závěrečené zhodnocení v Kč	
cena stavby před pekonstrukcí	60 067 375
cena stavby po rekonstrukci	69 094 284
rozdíl	9 026 910
cena rekonstrukce	3 449 163
rozdíl cen před a po rekonstrukci	9 026 910
přínos	5 577 747

Tabulka níže reprezentuje rozdíl opotřebení konstrukce jako celku, ke kterému došlo díky rekonstrukci. Investice ve výši bezmála 3,5 mil Kč přinesla kostelu snížení opotřebení o 7 %.

Tabulka 13 - Zhodnocení opotřebení

Zhodnocení opotřebení v %	
opotřebení před rekonstrukcí	39,05
opotřebení po rekonstrukci	31,93
rozdíl opotřebení	- 7,12

4 ZÁVĚR

Stanovení navýšení hodnoty nemovité kulturní památky bylo provedeno pomocí oceňovací vyhlášky č. 441/2013. Nejprve byla zjištěna hodnota konkrétní stavby, tedy kostela Nanebevzetí Panny Marie v brněnských Zábrdovicích, před rekonstrukcí a poté byla stanovena hodnota po rekonstrukci. Rozdíl ve vyčíslené hodnotě nám zobrazuje předpokládanou současnou cenu nemovité kulturní památky.

Do výpočtu pro stav před rekonstrukcí i po rekonstrukci by měly být připočteny navíc hodnoty movitých kulturních památek, které se v kostele nachází. Jejich hodnotu nejsem schopna určit, neboť každá jednotlivá movitá kulturní památka by měla být oceněna znaleckým posudkem v patřičném oboru. Na movitých kulturních památkách rekonstrukce neproběhla, tudíž toto nemělo vliv na hodnotu kostela jako nemovité věci vliv.

Pokládám za vhodné, v rámci patřičného oceňovacího oboru, navrhnout odvětví ceny a odhady přímo se specializací na nemovité kulturní památky. Důvod, proč tomu tak je, je fakt, že oceňovací vyhláška vůbec nedisponuje samostatnou kapitolou pro oceňování kulturních památek například typu kostel. Z hlediska oceňovací vyhlášky kostely potom spadají, vzhledem ke konstrukční charakteristice, do kategorie haly.

Souhrn mých poznatků fakticky nastoluje nutnost vytvořit metodiku, případně oceňovací standard, nebo také doplnění oceňovací vyhlášky, zabývající se oceňováním nemovitých kulturních památek.

5 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] BRADÁČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s*. ISBN 978-80-7204-630-0.

[2] BUREŠOVÁ, Eva. *Investorská cena stavby.* Brno, 2016. Bakalářská práce (Bc.). Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav ekonomiky a řízení, 15-06-2016.

[3] HIGGINBOTTOM, Gail. Intangible Cultural Heritage. In: *Encyclopedia of Global Archaeology*. Springer New York, 2014. p. 3918-3921.

[4] KIRSHENBLATT-GIMBLETT, Barbara. Intangible heritage as metacultural production. *Museum international*, 2004, 56.1-2: 52-65.

[5] KLIKA, Pavel. Teorie oceňování nemovitostí. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN: 978-80-214-4567-3

[6] KORYTÁROVÁ, Jana; FRIDRICH, Jaroslav; PUCHÝŘ, Bohumil. *Ekonomika investic*. CERM, 2002.

[7] MARKOVÁ, Leonora. Ceny ve stavebnictví. Brno: el. Vydání, 2009

[8] MARKOVÁ, Leonora. Náklady životního cyklu stavby. Brno: CERM, 2011. 125 s. ISBN 979-80-7204-762-8.

[9] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí na tržních principech. 1. vyd. Praha: Bankovní institut Vysoká Škola, 2007*. ISBN 978-80-7265-101.

[10] TICHÁ, A., MARKOVÁ, L., PUCHÝŘ, B. Ceny ve stavebnictví I: Rozpočtování a kalkulace. Brno: ÚRS Brno, 1999. 206 s. ISBN 80-200-0791-1

[11] ÚRS PRAHA, a. s. (2008): Úvodní katalog 800-0 Pravidla pro užití katalogů popisů a směrných cen, Praha: ÚRS Praha, a.s. Inženýrská a poradenská organizace. ISBN 978-80-7369-138-7.

[12] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech, nakl. CEDUK, sro, Praha 1996*. ISBN 80-902109-0-2.

[13] Historie kostela a kláštera-farnost Zábrdovice. *Hlavní stránka-farnost Zábrdovice* [online]. Copyright © [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: http://www.zabrdovice.cz/kostel-h.php

[14] Kulturní památky - mkcr.cz. *Ministerstvo kultury České republiky* [online]. Dostupné z: https://www.mkcr.cz/kulturni-pamatky-260.html

[15] MEZINÁRODNÍ CHARTA O ZACHOVÁNÍ A RESTAUROVANÍ PAMÁTEK A SÍDEL: Benátská charta. Icomos [online]. Praha [cit. 2017-01-21]. Dostupné z: http://www.icomos.cz/images/dokumenty/benatska-charta.pdf

[16] Národní památkový ústav. [online]. Dostupné z: https://www.npu.cz/portal/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pravni-predpisy-a-mezinarodni-dokumenty/text-zakona-o-pamatkove-peci.pdf

[17] Nemovité památky. Národní památkový ústav [online]. Praha, 2003-2015 [cit. 2017-06-21]. Dostupné z: http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkovapece/pamatkovy-fond/nemovite-pamatky/

[18] UNESCO památky - České dědictví UNESCO. *Dvanáct českých divů světa - České dědictví UNESCO* [online]. Copyright © České dědictví UNESCO [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: http://www.unesco-czech.cz/unesco-pamatky/

[19] Vojenská nemocnice Brno: Historie [online]. [cit. 2018-01-06]. Dostupné z: http://www.vnbrno.cz/historie.htm

[20] VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - Prohlížečka záplavových území . *VÚV T.G.Masaryka - Oddělení GIS - O projektu DIBAVOD*[online]. Copyright © ČÚZK. [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: http://www.dibavod.cz/70/prohlizecka-zaplavovych-uzemi.html

[21] 20/1987 Sb. Zákon o státní památkové péči. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20

[22] 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151

[23] 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89

[24] 526/1990 Sb. Zákon o cenách. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526

[25] 441/2013 Sb. Oceňovací vyhláška. *Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění* [online]. Copyright © [cit. 06.01.2018]. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441

6 SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Fáze životního cyklu stavby 12

Obrázek 2 - Metody stanovení ceny nákladovým způsobem..... 19

Obrázek 3 - Kritéria porovnávání nemovitých věcí 23

Obrázek 4 - Metoda přímého porovnání 24

Obrázek 5 - Metoda nepřímého porovnání 25

Obrázek 6 – NPÚ-seznam památek 32

Obrázek 7 - Premonstrátský klášter s kostelem Nanebevzetí Panny Marie 37

Obrázek 8 - Výřez z katastrální mapy..... 38

Obrázek 9 - Informace o pozemku z KN..... 39

Obrázek 10 - Premonstrátský klášter a kostel 40

Obrázek 11 - Záplavové území..... 48

7 SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 - Položkový rozpočet stavby 42

Tabulka 2 - Základní ceny za m^3 obestavěného prostoru 44

Tabulka 3 - Koeficient přepočtu ceny dle druhu konstrukce 45

Tabulka 4 - Koeficient vybavení a opotřebení před rekonstrukcí 46

Tabulka 5 - Koeficient polohový 47

Tabulka 6 - Koeficient Ki 47

Tabulka 7 - Index trhu 47

Tabulka 8 - Index polohy 49

Tabulka 9 - Cena stavby před rekonstrukcí 49

Tabulka 10 - Koeficient vybavení a opotřebení po rekonstrukci 50

Tabulka 11 - Výpočet ceny stavby po rekonstrukci 51

Tabulka 12 - Závěrečné zhodnocení 52

Tabulka 13 - Zhodnocení opotřebení 52

8 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

CO ..... cena obvyklá

COB ..... cena obecná

ČUZK ..... Český úřad zeměměřičský a katastrální

HSV ..... Hlavní stavební výroba

KN ..... Katastr nemovitostí

Kp ..... koeficient prodejnosti

M ..... montáž

MJ ..... měrná jednotka

NOZ ..... Nový občanský zákoník

NPÚ ..... Národní památkový ústav

p.a. ..... per annum (ročně)

PSV ..... přidružená stavební výroba

SJTC ..... metoda standardní jednotkové tržní ceny

THU ..... technicko-hospodářský ukazatel

VRN ..... vedlejší rozpočtové náklady

ZRN ..... základní rozpočtové náklady

9 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Řez 3-3

Příloha 2 – Řez 4-4

Příloha 3 – Půdorys 1NP

Příloha 4 – Půdorys 2NP

Příloha 5 – Půdorys věží a střechy

Příloha 6 – Půdorys půdy

Příloha 7 – Položkový rozpočet – jižní strana

Příloha 8 – Položkový rozpočet – boční kaple

Příloha 9 – Položkový rozpočet – čelní fasáda