

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4106 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

Vedoucí katedry: doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.

## Diplomová práce

Problematika ocenění specifických nemovitostí – kulturní památka

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor práce: Bc. Lucie Baťhová

České Budějovice, 2020





## **Prohlášení**

Prohlašuji, že svoji diplomovou práci problematika ocenění specifických nemovitostí – kulturní památka jsem vypracovala samostatně na základě poskytnutých materiálů s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to v nezkrácené podobě (v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Zemědělskou fakultou JU) elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

V Českých Budějovicích dne 10. 6. 2020

Lucie Bařhová

## **Poděkování**

Děkuji vedoucí diplomové práce Ing. Denise Pěkné, PhD. za odborné vedení, všestrannou pomoc, množství cenných a inspirativních rad, podnětů, doporučení, připomínek a zároveň za trpělivost s ochotou při konzultacích poskytnutých ke zpracování této práce.

## **Abstrakt**

Práce se zabývá oceněním specifické nemovitosti. V rámci rešerše je nutné definovat základní pojmy, rozebrat způsoby ocenění, které budou použity při zjištění jak ceny obvyklé, tak ceny zjištěné. Rozebrat celý postup ocenění od sběru dat po výsledky. V praktické části pak získat výsledky při použití různých metod a demonstrovat komplikace, které provázejí ocenění takto jedinečných nemovitostí.

Klíčová slova: nemovitost, kulturní památka, cena, hodnota, oceňování

## **Abstract**

This thesis is dealing with the valuation of a specific real estate. In the first part it is necessary to define the basic concepts and analyze the methods of valuation that will be used in determining both of the known prices. Analyze the entire valuation process from data collection to results. In the second part i will be working with the results and demonstrate the complications that can happen in the process of valuation of such unique real estates.

Key words: real estate. cultural monument, price, value, valuation

## Obsah

1. Úvod.....	9
2. Literární rešerše .....	10
2.1 Základní pojmy.....	10
2.1.1 Pozemek .....	10
2.1.2 Nemovitá věc .....	10
2.1.3 Stavba.....	10
2.1.4 Budova .....	11
2.1.5 Byt.....	11
2.1.6 Nebytové prostory .....	11
2.1.7 Restaurace .....	11
2.1.8 Hotel.....	12
2.2 Kulturní památka .....	12
2.3 Cena a hodnota .....	14
2.3.1 Cena obvyklá.....	15
2.3.2 Cena zjištěná .....	16
2.4 Oceňování nemovitostí.....	18
2.4.1 Metody .....	20
2.4.2 Porovnání .....	20
2.4.3 Výnosová .....	22
2.4.4 Nákladová .....	24
2.4.5 Podklady pro oceňování.....	25
2.4.6 Místní šetření.....	26
3. Metodika .....	27
3.1 Cíl práce .....	28
3.2 Materiál .....	29
3.2.1 Popis oceňované nemovitosti.....	29
3.2.2 Sběr podkladů .....	38
3.2.3 Místní šetření.....	39
4. Metody .....	42
4.1 Literární rešerše .....	42
4.1.1 Výběr lokality.....	42
4.1.2 Místní šetření.....	42
4.1.3 Ocenění zvoleného objektu .....	42

5.	Výsledky .....	43
5.1	Ocenění pozemku .....	46
5.2	Ocenění hlavní stavby .....	47
6.	Diskuze .....	59
7.	Závěr .....	60
8.	Seznamy .....	61
9.	Přílohy.....	66



## 1. Úvod

Ve své diplomové práci se zabývám problematikou ocenění specifických nemovitostí a snažím se demonstrovat na konkrétní nemovitosti komplikace, které mohou při samotném ocenění takovéto nemovitosti nastat.

Před samotným začátkem zpracování odhadu je nutné provést místní šetření, kde budou zjištěny informace potřebné k vypracování odhadu a pořízena fotodokumentace oceňované nemovitosti.

Vybranou nemovitostí pro mojí práci je komerčně využívaná kulturní památka nacházející se v centru městské památkové rezervace v Jindřichově Hradci. Tato nemovitost je vhodná díky své poloze, statusu historické památky a svému komerčnímu využití.

První část práce je zaměřena na literární rešerši, ve které se snažím objasnit základní pojmy vedoucí k ocenění nemovitostí a metody ocenění včetně definicí pojmů, které jsou potřeba znát k výslednému ocenění. To je provedeno jak v obecné rovině stanovené zákonem, tak i pomocí odborné literatury a z komentáře Ministerstva financí.

V druhé části pak proběhne shromáždění potřebných informací a provedení samotného odhadu. Podklady budou získány z různých zdrojů, jako je například katastr nemovitostí, místní šetření, či správa národního památkového ústavu.

## **2. Literární rešerše**

### **2.1 Základní pojmy**

#### **2.1.1 Pozemek**

Význam nemovitostí a konkrétně pozemků je pro život na zemi zřejmý již od počátku existence člověka. Práva k určitým částem zemského povrchu či k teritoriu si jedinci vybojovali již před mnoha tisíci lety. Tyto vztahy samozřejmě nebyly upraveny písemnými zákony, nicméně existovala různá nepsaná, ale uznávaná pravidla (Baudyš, 2003).

Dnes jsou tyto vztahy a významy jednotlivých pojmů popsány v zákoně č. 256/2013 Sb. - Zákon o katastru nemovitostí.

V tomto zákoně je pozemek definován jako 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.

#### **2.1.2 Nemovitá věc**

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 (Zákon č. 89/2012 Sb.).

#### **2.1.3 Stavba**

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 (Zákon č. 183/2006 Sb.).

#### **2.1.4 Budova**

Budova je nadzemní stavba spojena se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek převážně uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory (Zákon č. 256/2013 Sb.).

#### **2.1.5 Byt**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Ujednají-li si pronajímatel s nájemcem, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor (Zákon č. 89/2012 Sb.)

#### **2.1.6 Nebytové prostory**

Společným znakem bytů a nebytových prostorů je fakt, že se jedná o místnosti, nebo o soubor místností. Odlišují se však právním režimem (Bučková, Oehm, 2002).

V zákoně číslo 72/1994 Sb. byly nebytové prostory definovány jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. Nebytovými prostory nejsou příslušenství bytu, nebo příslušenství nebytového prostoru ani společné části domu. Tento zákon však byl zrušen k 1. 1. 2014 a pojem nebytových prostor je tak změněn a definován v zákoně č. 92/2012 Sb., kde je jeho definice zjednodušená a změněná. Nově nebytové prostory dělíme na prostory sloužící podnikání a ostatní prostory. Prostory sloužící podnikání jsou takové prostory, které jsou určeny především k podnikání, bez ohledu na to, zda je účel uveden.

#### **2.1.7 Restaurace**

Restaurací je druh pohostinského podniku, jehož hlavní náplní je především prodej pokrmů s možností zakoupení nápojů. Restaurace také může nabídnout různé formy společenské zábavy. Kromě restaurace se může jednat také o samoobslužné restaurace, jídelny, rychlá občerstvení, apod (Orieška, 2010).

### **2.1.8 Hotel**

Hotel je místo, kde se za úplaty poskytuje (zpravidla krátkodobé) ubytování, zvláště turistům. Obvykle jsou součástí hotelu také další související služby jako např. restaurace, některé hotely poskytují také sály a služby pro pořádání konferencí (Smetana, 2009).

Hotel je definován jako ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty poskytující přechodné ubytování včetně služeb s tím spojených (zejména stravovací). Podle kvality se člení se do pěti tříd (1\*-5\*).

Hotely lze dělit podle různých hledisek, časté je dělení podle charakteru umístění na přímořské, horské, městské, lázeňské a rekreační, podle doplňkových služeb či zaměření na kongresové, wellness, lázeňské, sportovní, relaxační, rodinné; podle velikosti na malé (do 50 pokojů), střední (50-150), velké (150-400) a mega (>400 pokojů) (Beránek, Knotek, 2007).

## **2.2 Kulturní památka**

Pojem kulturní památka vznikl v souladu s potřebou chránit a pečovat o kulturní bohatství.

Prvním zákonem zabývajícím se kulturními památkami byl zákon z roku 1958 o kulturních památkách. Byla to jedna z nejvyspělejších právních norem svého druhu v mezinárodním měřítku. Památka zde byla definovaná jako kulturní statek, který je dokladem historického vývoje společnosti, jejího umění, techniky, vědy a jiných oborů lidské práce a života. Památkou může být i dochované historické prostředí sídlištních celků a architektonických souborů, anebo věc, která má vztah k významným osobám a událostem dějin a kultury.

Současně byl tehdy vytvořen pojem památkových rezervací, kterými mohou být podle zákona skupiny nemovitých památek se svým prostředím vytvářejícím celek (Muka, 1985).

Velmi důležitým posláním památkové péče je činnost směřující k tomu, aby staré památky zůstaly zachovány. Památková péče náleží do okruhu povinností obcí a národů (Dvořák, 2004).

Kulturní památky jsou charakteristické tím, že mají svojí charakteristickou hodnotu. Ne vždy musí být tato hodnota viděna na první pohled. Může se jednat o kulturní hodnoty, náboženské hodnoty, či jen jednotlivé prvky stavby.

V porovnání s dnešními stavbami, byly památkově chráněné objekty tvořeny v jiných materiálních, kulturních i civilizačních podmínkách. V dnešních podmínkách se výrazně liší například materiálová skladba a charakteristické dispozice. Proto je velmi těžké historickou stavbu pochopit a ocenit ve všech souvislostech a detailech (Holeček, Gírsa, 2008).

Kulturní památky jsou stavby zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek. Tento seznam se vyhotovuje dle ustanovení §7 zákona č. 20/1987 Sb., ve znění p.p.

Zákon je dnes již novelizován a proto se stal Ústřední seznam kulturních památek nezávazným (Drožen, Ryska, Vacek, 1997).

Zákon určuje míru státní památkové péče, vymezuje kulturní památku a způsob jejího prohlášení, evidence a ochrany, rovněž se dotýká památkových rezervací a památkových zón a archeologických výzkumů a nálezů. Dále stanovuje orgány moci výkonné v oblasti státní památkové péče, kterými jsou Ministerstvo kultury (mj. koordinuje oblast státní památkové péče, zřizuje Národní památkový ústav), krajské úřady (mj. dohlíží na národní kulturní památky) a obce s rozšířenou působností (mj. dohlíží na kulturní památky), památková inspekce (dohlíží na dodržování památkového zákona) aj. (Keigl, 1999).

Hlavními činnostmi Národního památkového ústavu je vést kvalitní a přehlednou evidenci památek, třídit a shromažďovat informace, které se k těmto památkám vztahují. Nejviditelnější částí činnosti tohoto ústavu je posuzování úprav, projektů na přestavbu, plnu a stavebních záměrů, tedy aktivit, které vedou k proměnně a rekonstrukci historických památek. Kvůli této činnosti vzniká nejvíce konfliktů, jelikož každá změna, která má být na památce provedena musí projít odborným posouzením.

Národní památkový ústav sám o sobě nedisponuje žádnými penězi, které by se na rekonstrukce a podobné činnosti mohly využít. Financování funguje na principu dotací z Evropské Unie. Finanční podporu rovněž poskytují i některé krajské úřady, které vlastníkům pomáhají při získávání dotací. Programy, které je možno použít nabízí také ministerstvo pro místní rozvoj a ministerstvo zemědělství.

Informace o zapsaných památkách je možné částečně získat za pomoci dálkového přístupu. Všechny údaje jsou pak přístupné pouze pro vlastníky zapsaných nemovitostí, pro osoby výkonu statní správy, nebo pro osoby, které tyto informace potřebují na základě školních či vědeckých aktivit, se souhlasem povolané instituce nebo osoby. Ostatní tak mohou činit pouze na základě písemného povolení vlastníka nemovitosti (Ministerstvo kultury ČR, 2016).

### **2.3 Cena a hodnota**

Nejdříve je potřeba rozlišit cenu jako takovou a pojem hodnota.

Hodnota není skutečností, je to pouhé ohodnocení produktu v daném čase, které závisí na konkrétní a subjektivní definici hodnoty jedinců (Hálek, 2018).

Hodnota zboží může být odvozena od jeho užité hodnoty – schopnosti uspokojit lidskou potřebu (Drozen, 2003).

Chápání pojmu hodnota je velice relativní. Záleží na mnoho okolnostech, nejvíce však na tom, kdo s pojmem pracuje, kdy s ním pracuje a kdy a za jakých okolností (Forstrom, 2005).

Pokud mluvíme o hodnotě, nemluvíme o konkrétním čísle, jak tomu je u ceny. Mluvíme pouze v obecné rovině. Hodnota spíše než konkrétní číslo, je možné rozpětí či pravděpodobné limity související s tím, za jakých podmínek a za jakých okolností a účelu je hodnota zkoumána (Zazvonil, 1996).

Můžeme rozlišovat několik druhů hodnot. Nejdůležitější při oceňování nemovitostí je hodnota tržní, kterou definují organizace jako je International Valuation Standards, European Valuation Standards a podobně.

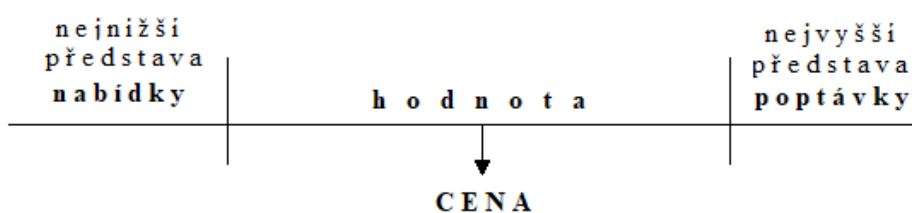
Dle IVSC je tržní hodnota odhadovaná částka, za kterou by se aktivum nebo závazek měly vyměňovat k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodejcem v transakci za obvyklých podmínek, po řádném marketingu a kde strany jednaly vědomě, obezřetně a bez donucení (Legát, 2008).

Pojem cena vznikl při historickým rozvoji směny a se vznikem peněz, které naplnily funkci všeobecného ekvivalentu. Před tím, než vznikly peníze jako takové, docházelo ke směně zboží tzv. barterem – směna zboží na základě poměru směnné hodnoty.

Ve zcela obecném pojetí je cena označována jako částka, která je potřebná k získání produktu při procesu směny (Hálek, 2018).

Pojem cena vyjadřuje nabízenou, požadovanou nebo reálně zaplacenou částku za zboží či službu. Cena může, ale i nemusí mít vztah k hodnotě – tu věci přiřazují jiné osoby (Bradáč, Fiala, 2004).

Vztah mezi cenou a hodnotou může být znázorněn pomocí tohoto jednoduchého schéma (Baudyš, 2003):



Za základní druhy cen můžeme považovat:

- *Cenu pořizovací* – cena pořízení majetku i se souvisejícími náklady,
- *Cenu zjištěnou* – dle administrativního předpisu,
- *Cenu obvyklou* – cena pořízení majetku v daném místě a čase,
- *Cenu tržní* – konkrétní cena, která vznikla při prodeji či koupi v určitém čase a na určitém trhu,
- *Cena smluvní* – dojednaná cena mezi kupujícím a prodávajícím (Ryska, 2000).

### 2.3.1 Cena obvyklá

Obvyklou cenou se dle zákona č. 151/1997 Sb. rozumí 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.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové,

rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Cena obvyklá je odborný pojem, se kterým operuje velká řada profesí. Například znalci, odhadci, celní správa, soudci, pracovníci finančních úřadů, advokáti, odhadci (Hálek, 2018).

Cena obvyklá je někdy také nazývána jako „obecná cena“, nebo „tržní cena“.

Stanovení ceny obvyklé má jistě určitý systém, avšak je individuální a spočívá především v hledání cenotvorných argumentů, jejich analýze a následném vážení všech vlivů, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí. To vše se odehrává v konkrétních podmínkách příslušného tržního prostředí (Bradáč, Fiala, 2004).

Obvyklá cena se pro účely oceňování majetku určí podle ustanovení § 2 zákona o oceňování majetku. Určuje se výlučně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu.

Cena obvyklá se určuje z počtu případů malého rozmezí, ve kterém se nejčastěji vyskytuje stejná či skoro stejná cena, dosažená při prodejkách stejného či obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Podle zákona o oceňování majetku se neporovnávají prodeje v zahraničí (Ministerstvo financí ČR, 2005).

Při určení cen u pozemků je možné použít cenové mapy pozemků v jednotlivých obcích, ve kterých byly tyto mapy vyhotoveny na základě spravedlivého porovnání s už realizovanými prodeji pozemků (Bradáč, Fiala, 2004).

### **2.3.2 Cena zjištěná**

Cena zjištěná, někdy také cena administrativní či cena úřední – takto je označena cena zjištěná dle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (Bradáč, Fiala, 2004).

Dle Hála (2018), se cena zhuštěná používá pouze v případech, kdy právní předpisy odkazují na cenový/zvláštní předpis pro ocenění majetku či služby k jinému účelu, než



pro prodej, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Dnes, v době standardní tržní ekonomiky, je nejčastějším účelem zjištěných cen zajistit tzv. daňovou spravedlnost, to znamená, aby žádný plátce daně nebyl oproti ostatním zvýhodněn nebo naopak znevýhodněn. Proto byla vytvořena právní norma, díky které by se pro tyto účely stanovil jednoduchý způsob zjištění. Tato cena proto vychází z určitého zjednodušení, paušalizace a průměru – jde tedy o cenu uměle vytvořenou, tudíž o cenu, který se skutečnou objektivní hodnotou nemovitostí přijímanou trhem nemá mnoho společného. Přesto má tato cena na

svém trhu místo a své poslání. Je důležité ji nezaměňovat s jinými druhy cen.

Cena zjištěná může být stanovena pevnou částkou, narozdíl od ceny obvyklé, ta nelze zjistit či stanovit, je pouze odhadem (Zazvonil, 1996).

V zákonech jsou upřesněny případy, kdy je třeba cenový předpis použít. Vyjmenovány jsou například tyto účely:

- Ocenění majetku investičních společností a fondů,
- Náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim,
- Odměny notářů a správců dědictví,
- Konkurs a vyrovnání,
- Daň dědická, daň darovací, daň z převodu nemovitostí,
- Správní poplatky (Bradáč, Fiala, 2004).

## 2.4 Oceňování nemovitostí

K základním a nejobtížnějším činnostem ekonomů patřila tvorba ceny a její predikce. Cena je tvořena mnoha proměnnými, ze kterých většina nelze matematicky vyjádřit.

Proces oceňování je systematická činnost, který poskytuje klientům odpovědi na otázky, týkající se hodnoty majetku. Tento proces nastavuje zrcadlo provedené práci znalce – použité metody, zkušenosti, techniku, úsudek a cit.

Ocenění založené na principech tržní ekonomiky se bude zásadně lišit od stanovení regulované ceny. Jelikož neexistují detailní předpisy, jak určit tržní cenu, byly navrženy různé matematické postupy. Úkolem znalce je najít pro konkrétní případ ocenění vhodný matematický model, využít co nejvíce dostupných informací a správně tyto informace vyhodnotit (Drozen, Ryska, Vacek, 1997).

Ocenění majetku můžeme chápat jako zjištění jeho ceny, či hodnoty. Je nutné ke každému oceňovanému majetku přistupovat jako ke konkrétnímu majetku, jelikož je odhad majetku založen na subjektivních hodnotách (Žitek, 2004).

Výzvu k ocenění podává klient, který potřebuje znát odpověď na konkrétní otázky týkající se majetku (Drozen, Ryska, Vacek, 1997).

Na území České republiky rozeznáváme dvě profese – znalce a odhadce nemovitostí. Ať se může zdát, že se jedná o totéž, jejich náplň práce je odlišná. Znalce do své funkce jmenuje ministr spravedlnosti, musí prokázat odbornou způsobilost a mít čistý trestní rejstřík. Znalec vypracovává znalecké posudky, nejčastěji pro soudy, finanční úřady a další státní úřady.

Odhadce musí splnit podmínky pro získání vázané živnosti. Mezi tyto podmínky patří úspěšné absolvování kurzu oceňování nemovitostí, vzdělání a odborná způsobilost.

Nejdůležitější činností a hlavním předmětem práce znalce je podání znaleckého posudku, nejčastěji v písemné podobě. Pokud je vypracování zadáno soudem či jiným orgánem veřejné moci, vzniká znalci povinnost podat posudek (Brož, Dörfl, Vácha, 2011).

Výsledkem ocenění je závěrečné vyjádření znalce o celkové hodnotě oceňovaného majetku. Tu je možné poté opravit do vhodné formy podle toho, za jakým účelem byla provedena. Struktura samotného ocenění se však nemění.

Ocenění se provádí pro různé situace. Těchto situací může být velké množství, například – převod vlastnictví, financování a úvěrování, účetní záležitosti, soudní rozhodnutí, daňové záležitosti, poradenství.

Většina ocenění je prováděna za účelem identifikování částky, která by vznikla při pravděpodobné realizaci transakce s majetkem.

Hlavním úkolem znalce při oceňování je podat zadavateli objektivní zprávu o reálné tržní hodnotě (Drožen, Ryska, Vacek, 1997).

Znalec je povinen znaleckou činností vykonávat v souladu se zákonem o znalcích a tlumočnících a prováděcí vyhláškou k tomuto zákonu (Dorfl, Kratěna, Ort, Vácha, 2009)

Aby bylo dosaženo správného a reálného výsledku oceňování nemovitostí je potřeba dodržovat určité zásady práce. Mezi ty nejzákladnější patří zběhlost znalce v teorii oceňování, jeho dobrá orientace v předpisech a potřebná informovanost o předmětu oceňování a ostatních dotčených objektech. Je tedy nutno se na práci předem připravit, respektovat účel a metodu oceňování, seznámit se s cenovými předpisy a s konkrétními předpisy (Weigel, 2012).

### **2.4.1 Metody**

Dle Drozena, Rysky a Vacka (1997) jsou matematické modely vždy jistým zjednodušením skutečnosti. Metodologie ocenění vychází z několika základních modelů. Oceňovací modely jsou vždy pouze určitým zjednodušením reality využité znalcem za účelem prokázání hodnoty. V každé zemi se často používají jiné modely, takže jejich kompletní výčet by byl velmi dlouhý a ve své podstatě i zbytečný. V našich podmínkách se lze setkat s modelem výnosovým, nákladovým, majetkovým, srovnávacím a s dalšími specifickými modely.

Mezi hlavní metody, které jsou používány při ocenění nemovitostí patří:

- Porovnávací metody,
- Nákladové metody,
- Výnosové metody,
- Metoda rentního oceňování
- Pomocí koeficientu prodejnosti,
- Pomocí váženého průměru,
- Indexové metody,
- Oceňování dle účetní hodnoty,
- Metoda zbytku (Bradáč, Fiala, 2004).

### **2.4.2 Porovnání**

Metoda porovnávací se někdy nazývá i jako metoda tržní. Funguje na principu porovnání oceňovaného majetku s majetkem obdobného charakteru, jehož prodej byl v blízké minulosti realizován, či je jeho prodej naplánovaný (Drozen, Ryska, Vacek, 1997).

Cena oceňovaného objektu je odvozena od ceny jiného funkčně souvisejícího objektu. Využívá se mj. k ocenění pozemků dle cenových map (Dörfl, Vácha, Kratěna, Ort, 2009).

Tato metoda funguje na předpokladu, že pokud mají dva či více objektů podobnou či shodnou většinu svých vlastností a parametrů, měly by být shodné či stejné i ostatní parametry, jako je například jejich cena.

V případě nemovitostí, vzhledem k jejich jedinečnosti a neopakovatelnosti, které vyplývají z nepřemístitelné polohy, se nikdy nemůže jednat o plnou shodu. Porovnání lze proto založit pouze na podobnosti či obdobě. Důležité je proto zohlednit kvalitativní a kvantitativní rozdíly v jednotlivých porovnávaných objektech (Zazvonil, 2006).

Porovnání může být přímé a nepřímé. Pokud mluvíme o přímé metodě porovnání, mluvíme o porovnávání přímo mezi prodávanými a oceňovanými nemovitostmi. Při nepřímém ocenění je soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách zpracován na průměrnou, základní, standartní nemovitost, nazývanou jako etalon a s ním pak porovnáваме oceňovanou nemovitost (Štefan, 2002).

Tato metoda ocenění lze vyjádřit vzorcem

$$V = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n p_i \cdot k_i$$

kde se rovná  $V$  tržní hodnotě v Kč,  
 $p_i$  prodané ceně podobné věci v Kč  
 $k_i$  koeficientu vyjadřující vzájemnou podobnost oceňované a prodané věci,  
 $n$  počtu případů porovnání (Heřman, 2005).

Dle Heřmana (2005), je nutné k dosažení správného výsledku splnit čtyři základní podmínky:

- Oceňované a porovnávané nemovitosti musí být skutečně srovnatelné, tzn. musí si být skutečně podobné zejména co do rozsahu, kvality a užitku,
- Porovnávané ceny musí vycházet z dostatečného počtu realizovaných obchodů, případě ze statisticky ošetřeného průměru na základě dostatečné četnosti obchodů,
- Porovnání musí probíhat ve stejných podmínkách co do účastníků obchodu, příslušného segmentu trhu a rozsahu oblasti, v níž nemovitost působí,
- Porovnávané ceny musí být poměrně aktuální.

Tato metoda funguje v případě dobře fungující burzy a existují pozemky podobného charakteru v porovnání s pozemky, které oceňujeme (Ryska, 2000).

### 2.4.3 Výnosová

U výnosových metod je hodnota daného majetku určena předpokládaným užitekem pro jeho majitele. Užitekem může být například u akcií dividendy, u podniků očekávané příjmy, u nemovitostí nájemné apod. U této metody se předpokládá, že majetek určen k ocenění slouží jako nástroj k výrobě peněz.

Základem k pochopení principu výnosového ocenění je příjmovou skutečnost, že investor kupuje budoucí tok příjmů (Drozen, Ryska, Vacek, 1997).

Budoucí prospěch můžeme vyjádřit jedním čistým výnosem, který je pro konkrétní nemovitost reprezentativní. Další formou jsou toky čistých výnosů, které lze očekávat v jednotlivých letech v budoucnu. Mezi formy výnosu můžeme zařadit i například úspory z nájemného, bezpečnost a spokojenost (Zazvonil, 2012).

Tato metoda ocenění přináší pouze ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se možné budoucí zisky z nemovitosti se zisky, které by při uložení stejné částky produkovaly určitý úrok.

Výnosová metoda je tedy součtem čistých budoucích výnosů z oceňované nemovitosti po odečtení úroků na současnou hodnotu (Bradáč, Fiala, 2004).

Čím větší prospěch je z potencionální koupě očekáván, tím vyšší je za nemovitost požadována cena. Při posuzování budoucího prospěchu se přihlíží vedle jeho výše i k jeho délce, časovému průběhu, spolehlivosti, stabilitě, pravidelnosti a možným rizikům (Zazvonil, 2012).

Tato metoda lze vyjádřit matematickým vztahem:

$$C_v = \frac{N}{p} \cdot 100,$$

- kde je  $C_v$  očekávaný diskontovaný výnos,  
 $N$  předpokládaný budoucí výnos z majetku  
 $P$  zvolená kapitalizační míra v %.

Všechny tyto hodnoty musí být uvedeny ke konkrétnímu časovému okamžiku – ocenění může být prováděno k minulosti nebo k budoucnosti (Heřman, 2005).

Tuto metodu používáme především k oceňování pronajatých staveb, zemědělských pozemků a porostů a produkčních vodních ploch (Dörfl, Vácha, Kratěna, Ort, 2009).

K zvládnutí výpočtu hodnoty nemovitosti dle této metody je potřeba znát tzv. kapitalizační míru, která značí procento, které se používá ke zjištění nynější ceny nemovitostí založené na odhadu budoucího čistého příjmu. Zjednodušeně – je to příjem z nájmu, který se násobí tolikrát, kolikrát by se kapitalizační míra vešla do výnosu z průměrné aktuální ceny nemovitosti. Je to poměr mezi výnosem z nemovitosti a mezi cenou nemovitosti.

Zjistit hodnotu kapitalizační míry lze více způsoby. Nejideálnější by bylo ji porovnat s mírou kapitalizace z již proběhlých podobných prodejů. Takto ji ale nelze zjistit vždy, proto je dalším způsobem zjištění kapitalizační míry pomocí cenových předpisů plynoucích z přílohy č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Například pro hotely je hodnota kapitalizační míry 7,5 % (Bradáč, 2004).

Pro zjištění hodnoty kapitalizační míry dle přílohy 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. je určena tato tabulka:

Tabulka č. 1: Míra kapitalizace pro oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem

Číslo položky	Název položky	Kapitalizace v % pro	
		Budovy	Haly
1	Nemovité věci pro výrobu	7,5	9,5
2	Nemovité věci pro garážování	11	10
3	Nemovité věci pro obchod	7	8
4	Nemovité věci pro administrativu	6,5	
5	Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování (např. hotely), ostatní ubytování	7,5	
6	Nemovité věci pro dopravu, spoje	7	
7	Nemovité věci pro školství	8	
8	Nemovité věci pro kulturu	7	
9	Nemovité věci pro zdravotnictví	8	
10	Nemovité věci pro zemědělství	6	7,5
11	Nemovité věci pro skladování	6	6,5

12	Nemovitě věci pro sport	7	7
13	Bytové domy typové	5,5	-
14	Bytové domy netypové	4,5	-
15	Rodinné domy	4,5	
16	Ostatní nemovitě věci neuvedené	8	
17	Majetková práva	12	

Zdroj: Příloha č. 22 k vyhlášce č. 441/2013 Sb.

Tuto metodu používáme především k oceňování pronajatých staveb, zemědělských pozemků a porostů a produkčních vodních ploch (Dörfl, Vácha, Kratěna, Ort, 2009).

#### 2.4.4 Nákladová

Nákladový způsob ocenění majetku vychází z nákladů, který by bylo potřeba vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (Dörfl, Vácha, Kratěna, Ort, 2009).

Metodou nákladovou oceníme majetek tak, že sečteme hodnoty jeho jednotlivých složek. Tato metoda se používá při ocenění například velmi nedávno postavených objektů a pro majetek, s kterým se na trhu velmi málo obchoduje.

Dále ji také můžeme využít při ocenění pro potřeby pojištění majetku, jelikož se oceňují jednotlivě složky zvláště a je potřeba rozlišit majetek pojistitelný od toho nepojistitelného (Zazvonil, 2004).

Při ocenění nemovitosti nákladovou metodou je potřeba provést dvě hlavní činnosti. Za prvé je nutno odhadnout výši pravděpodobných nákladů, které by bylo nutno vynaložit k vytvoření nemovitosti podobné té, kterou oceňujeme. Největším takovým nákladem budou stavební činnosti a hodnota pozemku.

Poté je nutno snížit tyto náklady o znehodnocení (v případě, pokud jde o nemovitost, která již byla používána).

Při odhadu výše stavebních nákladů můžeme vycházet z historických nákladů, které se dají sehnat přímo (faktura, písemné materiály). Takové náklady je potřeba transformovat do nákladu vztahujících se k datu ocenění a zohlednit jejich znehodnocení.



Další možností jsou tzv. náklady v současné cenové úrovni, zjednodušeně se jedná o náklady, které by bylo potřeba na vznik staveb vynaložit k datu ocenění. Jedná se tedy o náklady teoretické (Zazvonil, 2012).

Ocenění nemovitosti metodou nákladovou je nejpodrobnější, nejpřesnější a nejpracnější metodou. Musí totiž rozlišit jednotlivé prvky stavebních konstrukcí (jejich druh, výměru) a výsledné objemy pro každý druh a provedení násobit jednotkovou cenou. Jednotkovou cenu můžeme získat z jednotlivých katalogů cen staveních prací (Ryska, 2000).

#### **2.4.5 Podklady pro oceňování**

Při oceňování je nutné, aby odhadce či znalec uvedl seznam všech potřebných podkladů pro provedení ocenění. Pro každý doklad se uvede jeho název, kdo ho vydal, schválil a kdy k tomu došlo a jeho jednacím číslem.

Mezi takové podklady patří zejména:

- výpis z katastru nemovitostí – ten by neměl být starší jak 3 měsíce,
- kopie příslušné části katastrální mapy – ne které budou vyznačeny konkrétní oceňované pozemky,
- výpisy z pozemkové knihy – pokud se jedná o starší nemovitosti,
- cenová mapa – vztahená ke konkrétnímu území, pokud je vypracována,
- výkresová dokumentace – skutečného provedení staveb, nejlépe úředně ověřená,
- stavebně právní dokumentace – tím je například stavební povolení, územní dokumentace, kolaudační rozhodnutí, ...,
- nájemní a pojistné smlouvy, výměry nájemného,
- vyměření daně z nemovitosti,
- výsledky místního šetření (Bradáč, 2008)

Podklady lze získat:

- od zadavatele posudku,
- od majitele nemovitostí či pronájemce,
- na katastrálním úřadě,
- na stavebním úřadě,
- v archivech,
- na obecním úřadě (Kokoška, 2000).

#### 2.4.6 Místní šetření

Místní šetření je jedním z nejdůležitějších zdrojů informací sloužící k ocenění nemovitosti. Je prováděno znalcem, který ocenění provede osobně, případně za pomoci spolupracovníků. Jedná se o zjištění skutečného stavu nemovitosti a případně pořízení fotodokumentace. Zjištěné údaje se zapisují do stanovených formulářů. Při šetření se znalec zaměřuje na zhodnocení celkového stavu nemovitostí, zaměření objektu a porovnání skutečného stavu se stavem uvedeným v podkladech (Bradáč, 2001).

Místní šetření bychom mohli rozdělit do jednotlivých fází, které probíhají od vzniku potřeby jeho realizace, až po ukončení a vyhotovení výstupu.

1. Fáze – v této fázi probíhá příprava všech podkladů a formulářů potřebných k provedení ocenění nemovitosti a místního šetření. Formuláře jsou většinou obecně dány.
2. Fáze – ve druhé fázi se odhadce seznamuje s dotčenými osobami a vysvětluje jim důvody a postup místního šetření. Pak následuje pořízení fotodokumentace a provedení místního šetření, což zahrnuje kontrolu skutečného stavu, výpověď majitele, kontrola detailů stavby – konstrukce, její části, apod.
3. Fáze – obsahuje porovnání zjištěného skutečného stavu se stavem uvedeným v podkladech a prověřování majetkových vztahů. Dále se zpracují pořízená fotodokumentace a zjištěné údaje. Též je nutno vyřešit případné nesoulady – například při zjištěném nesouladu mezi výměrou uvedenou v katastru nemovitostí a ve skutečnosti, je nutno provést nové zaměření.

Pořadí jednotlivých etap je vybráno s ohledem na co možná nejoptimálnější průběh. Při uplatnění postupu ve výše uvedeném schématu je možné dosáhnout optimalizace procesu při místním šetření u běžných nemovitostí. V případě místního šetření u rozsáhlých objektů je vhodné rozdělit na menší objekty a uplatnit dílčí postupy (Chovanec, 2005).

### 3. Metodika

Pro mou diplomovou práci jsem zvolila objekt nacházející se v Jindřichově Hradci, konkrétně v jeho historickém centru. V tomto objektu žiji od narození, proto je pro mě jednodušší získat všechny potřebné materiály a provést místní šetření.

Objekt je rozdělen do tří částí – přední, dvorní a zadní část. Toto rozdělení usnadní zaměření ploch potřebných pro jeho ocenění a celkovou orientaci.

Přední část je situovaná průčelím k náměstí, má tři patra a obsahuje místnosti jako jsou sklep, průjezd, restaurace, sklady, atd. Dvorní trakt se může pyšnit historicky ceněnou pavlačí. Nachází se zde však i nebytové prostory, sociální zařízení, sklady a kotelna. Poslední částí je trakt zadní, který zahrnuje dvě bytové jednotky a společné prostory.

V první fázi praktické části jsem se zaměřila na sběr podkladů, jako jsou nájemní smlouvy a projektová dokumentace a provedení místního šetření, z kterého jsem zjistila potřebné informace o stavu budovy a některých jejích výměr.

Zvolený objekt jsem rozdělila do již zmíněných částí a zaměřila zastavěnou plochu, obestavěný prostor apod.

V druhé fázi jsem pak provedla samotné ocenění zvolené nemovitosti za pomoci tří metod ocenění nemovitostí. Každé z ocenění bylo realizováno v programu Delta – nem.

První provedenou metodou bylo ocenění dle vyhlášky 188/2019 Sb., ve které jsem opotřebení budovy vypočítala analytickou metodou.

Druhou pak ocenění kombinací nákladové a výnosové metody, ke které byly potřeba nájemní smlouvy a podklady zpřesňující procentuální obsazenost hotelových pokojů a nebytových prostorů.

Posledním krokem bylo zjištění ceny obvyklé porovnávacím způsobem. K porovnání byly vybrány 4 objekty podobné svou užitnou plochou, účelem využití a místem.

### **3.1 Cíl práce**

Cílem mé diplomové práce je ocenit vybranou nemovitost a zjistit, jaké komplikace mohou při ocenění nastat. Pro ocenění nemovitosti zajistit všechny potřebné podklady a nutné šetření.

V teoretické části pak rozebrat problematiku oceňování nemovitostí různými metodami a vyhodnotit vhodnost použití metodiky pro různé typy nemovitostí. Vše pomocí platného zákona a vyhlášky o oceňování a náležitosti metod pro určování ceny.

V praktické části je mým cílem provést místní šetření zvolené nemovitosti, její zaměření, získání potřebných podkladů a samotné ocenění dle vyhlášky a metodiky.

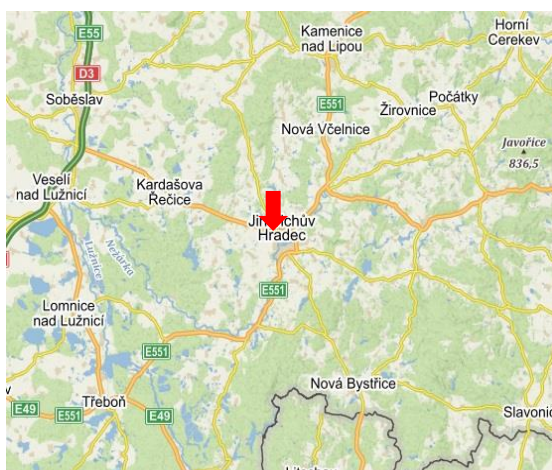
## 3.2 Materiál

### 3.2.1 Popis oceňované nemovitosti

#### Místopis

Oceňování nemovitost se nachází v historickém centru města Jindřichův Hradec. Ten se rozkládá v jihovýchodní části Jihočeského kraje, na přechodu mezi Třeboňskou pánví a Českomoravskou vrchovinou. Okres Jindřichův Hradec sousedí s jihočeskými okresy České Budějovice a Tábor, s okresy Pelhřimov, Jihlava a Třebíč kraje Vysočina a jihomoravským okresem Znojmo. Jeho jižní hranice je státní hranicí s Rakouskem. Jedná se o druhý největší okres v České republice podle rozlohy. Město Jindřichův Hradec je obcí s rozšířenou působností. Současně ovšem vykonává činnost pověřeného obecního úřadu a obecního úřadu základního typu. Správní obvod ORP zahrnuje 58 obcí a POÚ 55 obcí.

Obrázek č. 1: místopis



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

Obrázek č. 2: místopis, detail



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

#### Základní informace o městě:

Počet obyvatel k 31. 12. 2014:	21 659 obyvatel
z toho v produkt. věku:	14 425 obyvatel
Průměrný věk:	35,3
Rozloha:	74,27 km <sup>2</sup>
Hustota osídlení:	291,6 obyvatel / km <sup>2</sup>
Počet místních částí:	9
Výčet místních částí:	Buk, Děbolín, Dolní Radouň, Dolní Skrýchov,

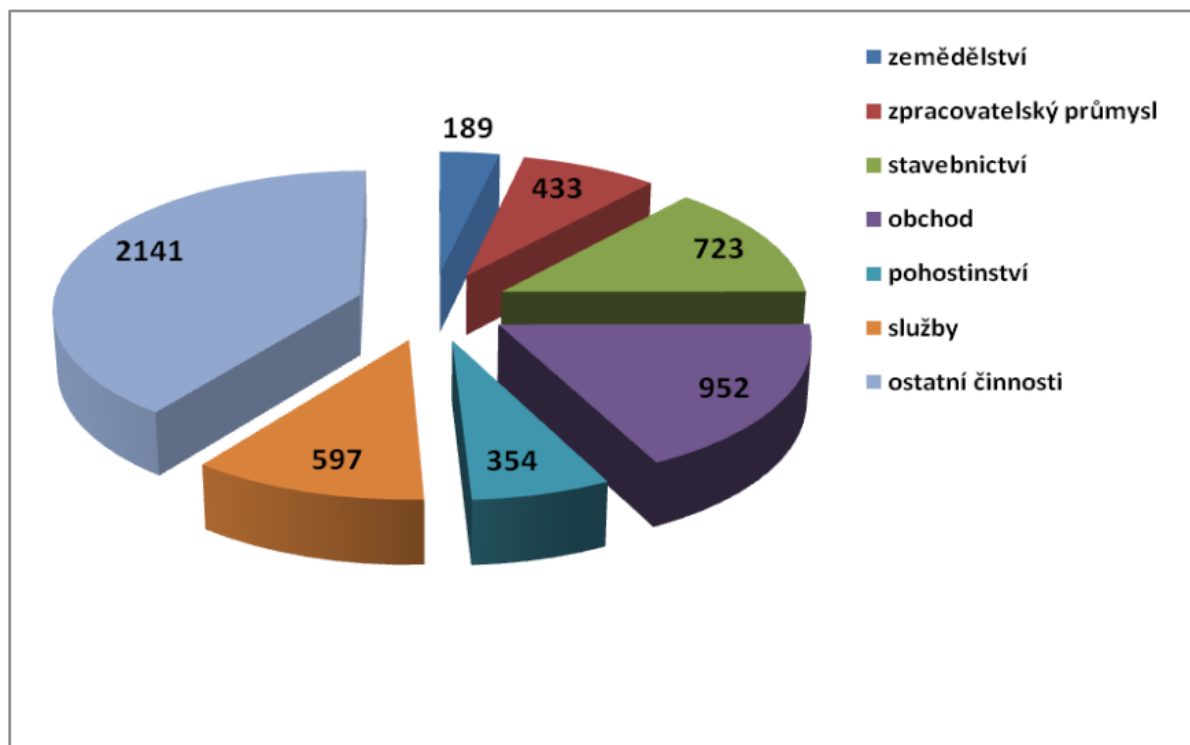
## Horní Žďár, Matná, Otín, Políkno, Radouňka

Poloha:	rozkládá se na 15° východní délky a zhruba severní šířky
Nadmořská výška:	leží ve výšce 478 m nad mořem
Vodní toky:	řeka Nežárka a Hamerský potok
Rekreační rybník:	Vajgar 49 ha
Kulturní a historické památky:	Státní hrad a zámek, Muzeum jindřichohradecka, proboštský kostel nanebevzetí Panny Marie, kaple sv. Maří Magdaleny, kostel sv. Jana Křtitele s minoritským klášteřem, kostel Nejsvětější Trojice, kostel sv. Kateřiny, kostel sv. Jakuba s Černínskou hrobkou, kostel sv. Václava, městská památková rezervace, měšťanské domy

## Hospodářství

Hospodářský profil je tvořen průmyslovou výrobou s tradicí textilní výroby, potravinářským průmyslem, dřevařským průmyslem a stavebnictvím.

Graf 1: Struktura ekonomických subjektů podle odvětví – registrované subjekty



Zdroj: Strategický plán města Jindřichův Hradec

## **Trh práce**

Největším zaměstnavatelem v Jindřichově Hradci je Nemocnice Jindřichův Hradec a.s., která má nad 500 zaměstnanců. Mezi další větší zaměstnavatele pak patří POLLMANN CZ s r. o., DK OPEN, spol. s r.o., Jednota, Město Jindřichův Hradec a Waldviertler Sparkasse Bank AG. Jindřichův Hradec má vysoký podíl zaměstnanosti ve veřejné a státní správě, školství, sociálních službách a zdravotnictví, což má příznivý vliv na nižší míru nezaměstnanosti.

Ve městě jsou volné plochy k podnikání, a to konkrétně v prostorách, které vznikly po zaniklých firmách – Jitka a.s., areál STS spol. s r.o.

Nezaměstnanost v tomto městě je k datu ocenění 1,3%.

## **Dopravní infrastruktura**

Z hlediska širších vztahů je dnes Jindřichův Hradec napojen na komunikační síť dvěma silnicemi I. třídy a dvěma silnicemi II. třídy. Vazbu na okrajové městské části a blízké okolí umožňuje 6 silnic III. třídy. Městskou komunikační síť tvoří především místní a účelové komunikace.

Územím města Jindřichova Hradce prochází dnes tyto tři železniční tratě. Jedná se o celostátní trať č. 225, Havlíčkův Brod – Veselí nad Lužnicí, kterou provozují České dráhy. Dále jsou na území města dvě úzkorozchodné regionální tratě č. 228 - Jindřichův Hradec – Obrataň a č. 229 - Jindřichův Hradec – Nová Bystřice. Vlakové nádraží bezprostředně sousedí s autobusovým nádražím.

Městskou hromadnou dopravu zde provozuje dopravce ČSAD Jindřichův Hradec a.s.. Městskou hromadnou dopravu v současné době tvoří linky č. 1 – 5. Všechny pět linek se sjíždí na autobusovém nádraží, které je situováno v blízkosti železniční stanice.

## **Vybavenost – školství**

V oblasti školství působí na území města 5 mateřských, 6 základních škol, dále Mateřská škola, Základní škola a Praktická škola, Základní umělecká škola, 5 středních škol a Fakulta managementu Vysoké školy ekonomické Praha. V oblasti volnočasových aktivit pro děti působí na území města školské zařízení Dům dětí a mládeže, který zřizuje Jihočeský kraj.

## **Vybavenost - sociální péče**

Sociální služby ve městě Jindřichův Hradec jsou poměrně rozvinuté. Pokrývají téměř všechny důležité oblasti jak z hlediska struktury, nabídky, kapacity a finanční náročnosti. Úroveň, dostupnost a rozsah sociálních služeb je srovnatelná s ostatními městy v České republice. Polovinu sociálních služeb zajišťují občanská sdružení, pobytová sociální zařízení zřizuje Jihočeský kraj. Město Jindřichův Hradec provozuje Domov pro matky s dětmi v Políkně, který je organizační složkou města. Kromě sociálních služeb senioři a osoby se zdravotním postižením mohou využít bydlení v domě s pečovatelskou službou. Město Jindřichův Hradec spravuje 3 domy s pečovatelskou službou, ovšem poptávka po bytech v domě s pečovatelskou službou převyšuje nabídku.

## **Vybavenost – zdravotnictví**

Ve městě je v provozu nemocnice, která se k 1. 1. 2007 stala z Okresní nemocnice Jindřichův Hradec – příspěvkové organizace Nemocnicí Jindřichův Hradec a.s. Nemocnice je umístěna v centru města, je dobře dosažitelná osobně i veřejnou dopravou. Ambulantní část představuje poliklinika, která se nachází v areálu nemocnice. V poliklinice je zastoupen také soukromý sektor řadou všeobecných lékařů i specialistů. Nemocnice má v současné době 376 lůžek na 11 lůžkových odděleních: interní, nervové, dětské, ženské, chirurgické, ARO, oční –ušní-krní, urologické, ortopedické a ošetrovatelské péče. Ambulantní služby poskytuje v oborech: interna, neurologie, pediatrie, gynekologie, chirurgie, ARO, oční, ušní-nosní-krční, urologie, ortopedicko-traumatologické, kožní, klinická onkologie, hemodialýza, praktický lékař pro dospělé, klinická biochemie, radiodiagnostika, hematologie a krevní transfúze, rehabilitace a fyzioterapie, patologie, mikrobiologie, doprava.

## **Vybavenost - kultura**

Město Jindřichův Hradec pořádá pravidelné kulturní akce a slavnosti většího rozsahu v objektu Státního hradu a zámku (např. Concertino Praga, Folková růže, operní představení, JH činohra, noční prohlídky, adventní trhy s programem). Kulturní dům Střelnice, organizační složka města zajišťuje od roku 2011 naprostou většinu kulturních akcí hrazenou z prostředků města. Jedná se hlavně o tyto činnosti: provoz kina, profesionální i ochotnická divadelní představení, zábavné pořady, společenské akce, pronájem prostor) v kapli sv. Maří Magdaleny (koncerty Kruhu přátel hudby, adventní koncerty). Dále od roku 2011 byla zavedena tradice letních koncertů na náměstí Míru.



Tabulka č. 2: Vybavenost města Jindřichův Hradec

Městský úřad	Ano
Pošta	Ano
Městská policie	Ano
Zdravotní zařízení	Ano
Základní škola	Ano
Mateřská škola	Ano
Obchody	Ano
Sportovní zařízení	Ano
Čerpací stanice	Ano
Historické památky	Ano
Vlak	Ano
Autobus	Ano
Park	Ano
Situace na trhu	Nabídka > poptávka

Zdroj: vlastní

## **Památková péče v Jindřichově Hradci**

Nejvýznamnější částí Jindřichova Hradce je městská památková rezervace s přilehlým centrálním územím, jejichž rozsah je přibližně stejný, jako bylo původní historické město až do 19. století. Do tohoto jádra mimo jiné patří i oceňovaný objekt. Městská památková rezervace v Jindřichově Hradci představuje jako urbanistický celek jedinečné a nenahraditelné kulturní bohatství. Současný stav ve srovnání s rokem 1989 velmi změněn. Většina domů má dnes opravené malebné fasády, upravily se výkladní skříně obchodů, je více příležitostí pro stravování, je přístupný hrad a zámek oživený mnohými kulturními akcemi, konají se výroční městské akce, funguje turistický ruch.

Na území města se nachází celkem 62 movitých kulturních památek umístěných převážně ve veřejně přístupných památkových objektech. Nejvýznamnější kulturní památkou města Jindřichův Hradec je bezesporu monumentální soubor budov hradu a zámku v Jindřichově Hradci, prohlášený v roce 1995 za národní kulturní památku. Tento areál patří k nejrozsáhlejším památkovým komplexům v České republice. S přiléhajícím městem se zámek spojuje v harmonický celek, jehož historický ráz a jedinečné stavební a umělecké památky tvoří městskou památkovou rezervaci.

Město Jindřichův Hradec každoročně realizuje celou řadu oprav kulturních památek prostřednictvím specializovaných dotačních programů státu. Program regenerace městských památkových rezervací a městských památkových zón je nástrojem k obnově kulturních památek nacházejících se v nejcennějších částech našich historických měst, prohlášených za památkové rezervace a památkové zóny.

## SWOT analýza – památková péče

Tabulka 3: SWOT analýza památkové péče v Jindřichově Hradci

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"><li>- Dobrá geografická poloha</li><li>- Ekonomický potenciál</li><li>- Na malém prostoru hodně památek</li><li>- Bohatá kulturní tradice</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Špatný stav některých památek</li><li>- Špatné využití chráněných nemovitostí</li><li>- Hluk či špatný vzduch v okolí památek</li><li>- Nedostatečný počet zeleně</li></ul>
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"><li>- Vhodné využití památkových souborů</li><li>- Nalezení vhodných investorů</li><li>- Popularizace památkové péče</li><li>- Obnovy a rekonstrukce historických objektů</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Neuspokojivý stav životního prostředí</li><li>- Snížení státních finančních prostředků</li><li>- Zhoršení stavebního stavu památek</li><li>- Obtížná regulace drobných stavebních činností</li></ul>

Zdroj: Strategický plán města Jindřichův Hradec

### Popis stavby

Oceňovaným objektem nacházejícím se v centru historického města Jindřichův Hradec je měšťanský dům z 19. století.

Jedná se o dvoupatrový objekt s průčelím neorenesančním z roku 1886 stojí na nám. Míru na jeho východní frontě. Je to objekt gotického původu, který byl radikálně přestavěn v renesanci koncem 16. století. V roce 1887 bylo přistavěno druhé patro a průčelí upraveno do dnešní podoby.

Uvnitř domu v přízemí nalezneme bosovaný renesanční portál z konce 16. století. Při velké přestavbě odehrávající se v 16. století vzniklo dvorní křídlo a byla přestavěna část, kterou je možné vidět z náměstí.

Objekt je mimořádně architektonicky významný díky svým dvorním křídlům a historické pavlači, která se rozprostírá právě nad těmito dvory. V domě se nachází restaurace, hotel, dva byty a 6 nebytových prostorů.

Dům č.p. 162/I situovaný v historickém jádru města je nedílnou součástí městské památkové rezervace. Pohledově se dům uplatňuje severním průčelím v jižní frontě domů náměstí. V domě středověkého původu se dochovala řada hodnotných stavebních konstrukcí k nimž náleží zejména klenuté prostory přízemí. K pozoruhodným detailům náleží bosovaný renesanční portál z konce 16. století.

Tabulka 4: Památková péče oceňovaného objektu

<b>Památková ochrana: – kulturní památka rejst. č. ÚSKP 26981/3-1561 – měšťanský dům</b>	
Fáze ochrany:	Památkově chráněno
Chráněno:	3. 5. 1958
<b>Plošná památková ochrana - památková rezervace rejst. č. ÚSKP 1006 – Jindřichův Hradec</b>	
Fáze ochrany:	Památkově chráněno, rozsah evidován
Chráněno:	31. 8. 1961

Zdroj: Národní památkový ústav – památkový katalog

## Popis pozemku

K oceňované nemovitosti patří pozemek číslo 113, zapsaný jako zastavěná plocha a nádvoří s výměrou 797 m<sup>2</sup>. Pozemek svou rozlohou sahá od historického náměstí města Jindřichův Hradec až k nábřeží, které se line podél rybníka Vajgar. Pozemek z každé strany obklopují pozemky stejného určení, zastavěné stavbami, které slouží jako prodejny a služby.

Tento pozemek je, díky své dobré poloze – centrum města, v docházkové blízkosti ke všem památkám, k autobusovému a vlakovému nádraží. Nedaleko se také nachází množství obchodů, restaurací a jiných služeb.

Obrázek č. 3: Katastrální mapa – parcela 113



Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

Obrázek č. 4: Katastrální mapa + ortofoto – parcela 113



Zdroj: [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

### 3.2.2 Sběr podkladů

#### Katastr nemovitostí

Prostřednictvím internetového portálu [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz) jsou snadno dohledatelné údaje vztahující se k pozemku, na kterém se stavba nachází, ke stavbě samotné a ke vlastnických vztahům. Dále jsem zde čerpala informace z katastrální mapy, na které je znázorněna poloha stavby a parcely, na které se stavba nachází.

Konkrétní údaje dohledatelné z portálu katastru nemovitostí:

Parcelní číslo:	113
Obec:	Jindřichův Hradec
Katastrální území:	Jindřichův Hradec
Číslo LV:	3952
Výměra:	797m <sup>2</sup>
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Omezení vlastnického práva:	Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Stavební objekt:	č. p. 162
Ulice:	Náměstí Míru
Způsob ochrany nemovitosti:	Nemovitá kulturní památka
Vlastnické právo:	Miroslava Bařhová, Jan Horák (podíl ½)

#### Projektová dokumentace stavby

V projektové dokumentaci nalezneme spoustu výkresů, schémat a textu, které slouží jako popis stavby. Jelikož je oceňovaná nemovitost velká a geometricky nesourodá, je pouhým okem velmi těžké zjistit strukturu objektu či výměry. Projektová dokumentace mi proto velmi pomohla k výslednému ocenění a zorientování se v jednotlivých částech budovy.

V této dokumentaci je nemovitost členěna následovně:

- A) Hlavní stavby
  - a. Hotel – přední trakt
  - b. Hotel – dvorní trakt
  - c. Hotel – zadní trakt
- B) Ostatní stavby – nevyskytují se
- C) Oplocení – nevyskytuje se
- D) Studna – nevyskytuje se

- E) Venkovní úpravy
  - a. Vodovodní přípojka
  - b. Kanalizační přípojka
  - c. Zpevněné plochy
- F) Pozemek
- G) Trvalé porosty – nejsou vysazeny

### **Nájemní smlouvy**

Dalším důležitým podkladem pro ocenění této nemovitosti jsou nájemní smlouvy, z kterých mi byly poskytnuty údaje o částkách, za které je možné pronajmout místnosti, jako jsou bytové a nebytové jednotky.

### **Místní šetření**

Místní šetření bylo prováděno za přítomnosti jednoho z majitelů, který byl velmi nápomocen. S projektovou dokumentací a doprovodem majitele jsme prošli jednotlivé trakty, kontrolovali shodnost s projektovou dokumentací a ověřili některé z výměr.

#### **3.2.3 Místní šetření**

##### **A) Hlavní stavba**

V roce 1910 byly prováděny větší stavební úpravy. Jedná se především o opravu a přestavbu přízemí. Původní obvodové zdi a krovy byly ponechány, byly však zesíleny. Na krovech je nová střešní krytina z pozinkovaného plechu. Pravá zeď byla posílena a od sklepních prostor podepřena ocelovými sloupy. Dále byly také vyneseny nové stropy ve všech podlažích. Na průčelní stěně byla provedena nová fasáda dle původního stavu, natřená akrylátovými barvami. Nové jsou zde i rozvody vody, kanalizace a ústřední vytápění. Objekt je celkově ve velmi dobrém technickém stavu.

##### **a. Hotel – přední trakt**

Přední trakt je situován průčelím k náměstí, je třípodlažní, částečně podsklepený. Za posledních 100 let zde byly prováděny rozsáhlé stavební úpravy.

Nejdříve byly zesíleny obvodové zdi a opraveny krovy. Dále pak byly modernizovány pokoje určené k ubytování hotelových hostů, včetně sociálních zařízení, nová fasáda, který musela být provedena dle původního stavu, aby nebyl narušen

historický status této budovy. Nakonec byly provedené i nové rozvody vody, kanalizace a ústřední vytápění. Celkově je tento trakt v dobrém technickém stavu.

Výčet místností:

Sklep: sklep  
Přízemí: průjezd, restaurace, kuchyně, sociální zařízení 2x, sklad  
I. patro: recepce, pokoje 8x, chodba  
II. patro: pokoje 7x, chodba

#### b. Hotel – dvorní trakt

Opět se jedná o třípodlažní objekt s mezipatrem. Není podsklepený a úpravy opět sahají až do roku 1910, kdy byla provedená rekonstrukce kotelny na vytápění plynem a rozsáhlejší údržba.

V mezipatře se mimo jiné nachází pavlač z 19. století, která má historický charakter a je architektonicky velmi významná.

V prvním a druhém patře se nachází dohromady 8 nebytových prostorů, které slouží především jako kanceláře.

Výčet místností:

Přízemí: kotelna, sklady  
Mezipatro: pavlač, sklady  
I. patro: nebytové prostory 4x, sociální zařízení  
II. patro: nebytové prostory 4x, sociální zařízení

#### c. Hotel – zadní trakt

Posledním traktem je třípodlažní objekt, který je podsklepený. Nachází se zde 2 bytové jednotky, které byly v nedávné době zrekonstruovány.

Výčet místností:

Sklep: sklep a zadní vchod z objektu k nábřeží  
Přízemí: společné prostory  
I. patro: bytová jednotka  
II. patro: bytová jednotka



- B) Oplocení – nevyskytuje se
- C) Studna – nevyskytuje se
- D) Venkovní úpravy
  - a. Vodovodní přípojka
  - b. Kanalizační přípojka
  - c. Kanalizační šachta
  - d. Zpevněné plochy
  - e. Plynová přípojka
  - f. Přípojka elektro

## **4. Metody**

### **4.1 Literární rešerše**

V kapitole literární rešerše se snažím objasnit základní pojmy vedoucí k ocenění nemovitostí a metody ocenění včetně definicí pojmů, které jsou potřeba znát k výslednému ocenění. To je provedeno jak v obecné rovině stanovené zákonem, tak i pomocí odborné literatury a z komentáře Ministerstva financí.

#### **4.1.1 Výběr lokality**

Pro mou práci jsem si vybrala komerčně využívanou kulturní památku, která se nachází v centru městské památkové rezervace v Jindřichově Hradci. Tato nemovitost je vhodná díky své poloze, statusu historické památky a svému komerčnímu využití. Výběr mi taky ulehčila skutečnost, že v oceňované nemovitosti bydlím a znám osobně všechny majitele. To je velmi výhodné při získávání potřebných podkladů, jako jsou nájemní smlouvy, projektová dokumentace apod.

#### **4.1.2 Místní šetření**

Před samotným začátkem zpracování odhadu bylo nutné provést místní šetření, při kterém jsou zjištěny informace potřebné k vypracování odhadu a pořízená fotodokumentace oceňované nemovitosti, která je přiložena v kapitole přílohy.

Místní šetření bylo provedeno za přítomnosti jednoho z majitelů, který byl velmi nápomocen. S projektovou dokumentací a doprovodem majitele jsme prošli jednotlivé trakty, kontrolovali shodnost s projektovou dokumentací a ověřili některé z výměr.

#### **4.1.3 Ocenění zvoleného objektu**

Ocenění proběhne pomocí tří metod. Stanovena bude cena obvyklá i cena zjištěná a to dle vyhlášky 188/2019, porovnávacím způsobem a kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. Oceněn bude pozemek a stavba zahrnující 3 trakty a venkovní úpravy.

Některý znalecký posudek bude přiložen v kapitole přílohy.

## 5. Výsledky

Základem pro všechny metody ocenění je ujasnění vlastnických a evidenčních údajů vzatých z listu vlastnictví. Pro zvolený oceňovaný se list vlastnictví eviduje pod číslem 3952, z kterého do programu přeneseme údaje potřebné k ocenění nemovitosti.

Obrázek č. 5.: Vlastnické a evidenční údaje

**Vlastnické a evidenční údaje**

Katastr: Jindřichův Hradec Kód k.ú.: 660523  
Obec: Jindřichův Hradec Kód obce: 545881  pamatovat si naposledy zadané k.ú.  
Kraj: Jihočeský Okres: Jindřichův Hradec Kód okresu: CZ0313

Lexikon: 2019 (od 1. 1. 2020)  
Počet obyvatel: 21 445

Stát: město (okresní)  
Pošta: ano Kanalizace: ano  
Škola: ano Vodovod: ano  
Zdrav. zařízení: ano Plyn: ano  
Policie: ano

Údaje převzaty z Malého lexikonu obcí, nemusí se shodovat se skutečností

- Cenová mapa stavebních pozemků: není známa
- Údaje o obci pro stanovení základní ceny stavebních pozemků dle § 3 a 1:
  - Turistická lokalita: oblíbená turistická lokalita
  - Turistické středisko: nehodnoceno
  - Lyžařské středisko: nehodnotí se
  - Poloha obce: k.ú. obce sousedí s vyjm. městem
  - Občanská vybavenost v obci: I. Komplexní vybavenost(Údaje je nutné vyplnit pouze v případě použití znaků P<sub>7</sub> až P<sub>9</sub> indexu trhu.)  
Základní cena (ZC): 933,00 Kč/m<sup>2</sup> [Detaily...](#)
- Přírůstek zemědělských pozemků dle § 6, příloha č. 5:  
položka 1.6.1: +120 %  
obec s 10 — 25 tisíci obyvateli
- Prům. cena zem. pozemků dle vyhl. 318/2019 Sb.: 5,37 Kč/m<sup>2</sup>

**Seznam listů vlastnictví**

Číslo LV: 3952

Vlastník:	Jméno / Název	Adresa	RČ / IČ	Vlastnický podíl	Druh vl.
1.	Bathová Miroslava	Tenisová 845/6, Hostivař, 10200 Praha 10		1 / 2	
2.	Horák Jan	nám. Míru 162, Jindřichův Hradec I, 37701 Jindřichův Hradec		1 / 2	
3.				/	

1 / 1

Zdroj: Delta – nem

Dále je nutné provést výpočet hodnoty indexu trhu a polohy. Ten je proveden na základě tzv. pásem znaku, které jsou připojeny k jednotlivým názvům znaku, jenž mají svou číselnou hodnotu. Výslednou hodnotou indexů jsou sečtené právě tyto hodnoty.

### Index trhu

1. Situace na trhu (Poptávka je vyšší než nabídka) – 0,01
2. Vlastnické vztahy (Nezas. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku) – 0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí (Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích\*) – 0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost (Bez vlivu) – 0,00

5. Ostatní neuvedené (Bez dalších vlivů) – 0,00
6. Povodňové riziko (Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav) 1,00
7. Význam obce – Znak se neposuzuje
8. Poloha obce - Znak se neposuzuje
9. Občanská vybavenost obce - Znak se neposuzuje

Znaky č. 7, 8 a 9 se neposuzují, protože jsou součástí pozemku.

V bodě č. 3 je možné upravovat konečnou hodnotu v rozpětí 0,01 – 0,08. Zvolila jsem hodnotu nejvyšší, jelikož se pozemek nachází přímo v historickém centru města, které je hojně turisticky navštěvováno.

Po sečtení všech hodnot vyšel index trhu (IT) **1,090**.

Obrázek č. 6: index trhu

Index trhu s nemovitými věcmi – I<sub>T</sub>

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2. Vlastnické vztahy	V. Nezast. pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích*	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	II. Bez vlivu	0,00
5. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
6. Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7. Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8. Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9. Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

Zdroj: Delta - nem

## Index polohy

Při výpočtu indexu polohy se nejprve musí vybrat druh hlavní stavby. U mého vybraného objektu jsou tím „rezidenční stavby“ a poté vybrat pásmo znaku, podle kterého se určuje hodnota. Stejně tak jako u indexu trhu, tak i tady se vybrané hodnoty sečtou.

1. Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku) – 1,00
2. Převažující zástavba a okolí pozemku a životní prostředí (Rezidenční zástavba) – 0,04
3. Poloha pozemku v obci (Střed obce – centrum obce) – 0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci (Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí) – 0,00

5. Občanská vybavenost v okolí pozemku (V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce) – 0,00
6. Dopravní dostupnost pozemku (Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti) – 0,00
7. Osobní hromadná doprava (MHD – centrum obce) – 0,03
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti (Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností) – 0,08
9. Obyvatelstvo (Bezproblémové okolí) – 0,00
10. Nezaměstnanost (Nižší než je průměr v kraji) – 0,01
11. Vliv ostatní neuvedené (Vlivy zvyšující cenu) – 0,12

Po sečtení všech hodnot vyšel index polohy (Ip) **1,310**.

V bodě č. 11 je možnost zvolit hodnotu indexu od 0,00 – 0,30. Zvolila jsem hodnotu 0,12, jelikož se pozemek nachází přímo v historickém centru města, které je hojně turisticky navštěvováno.

Obrázek č. 7: index polohy

**Index polohy – Ip**

Druh hlavní stavby:  (v jednotném funkčním celku)  
(počet obyvatel obce Jindřichův Hradec je 21445)

Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3. Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7. Osobní hromadná doprava*	IV. MHD – centrum obce	0,03
8. Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08
9. Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené**	III. Vlivy zvyšující cenu	0,12

Zdroj: Delta – nem

Obrázek č. 8: index trhu a index polohy

**Index trhu a polohy**

Index trhu (It):	<b>1,090</b>
Index polohy (Ip):	<b>1,310</b>

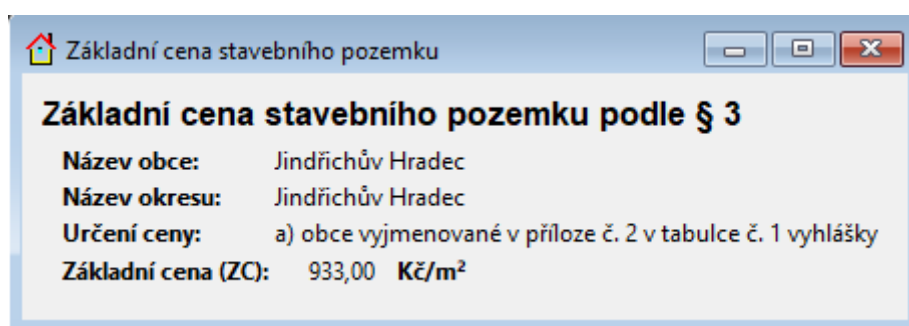
Zdroj: Delta – nem

Po zadání těchto údajů do programu je možné začít s oceňováním konkrétních částí celého objektu. Nejprve bude oceněn pozemek, poté hlavní budova a venkovní úpravy.

### 5.1 Ocenění pozemku

Základní cena stavebního pozemku bude zjištěna podle § 3 vyhlášky 188/2019. Cenová mapa stavebních pozemků v této lokalitě není známa. Základní cena stavebního pozemku je proto převzata z přílohy č. 2 v tabulce č. 1 vyhlášky. Pro město Jindřichův Hradec je daná částkou 933 Kč/m<sup>2</sup>.

Obrázek č. 9: základní cena stavebního pozemku



Zdroj: Delta - nem

Dalším krokem je výpočet ceny upravené, který bude probíhat v programu Delta – nem. Základní cena se upravuje o indexy, které mění cenu pozemku směrem nahoru, či dolů.

$$ZCU = ZC \cdot I,$$

kde

ZCU - základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m<sup>2</sup>,

ZC - základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m<sup>2</sup> určená podle § 3,

I - index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = I_T \times I_O \times I_P,$$

kde

I<sub>T</sub> - index trhu,

I<sub>O</sub> - index omezujících vlivů,

I<sub>P</sub> - index polohy

Výpočet indexů se určí na základě tzv. pásem znaku, které jsou připojeny k jednotlivým názvům znaku, jenž mají svou číselnou hodnotu. Výslednou hodnotou indexů jsou sečtené právě tyto hodnoty.

Index trhu a index polohy je již vypočtený. Dalším krokem je výpočet indexu omezujících vlivů pozemku.

1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku (Tvar bez vlivu na využití) – 0,00
2. Svažítost pozemku a expozice (Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace) – 0,00
3. Ztížené základové podmínky (Neztížené základové podmínky) – 0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma (Mimo chráněné území a ochranné pásmo) – 0,00
5. Omezení užívání pozemku (Bez omezení užívání) – 0,00
6. Ostatní neuvedené (Bez dalších vlivů) – 0,00

Po sečtení všech hodnot vyšel index omezujících vlivů pozemku ( $I_o$ ) **1,00**.

Obrázek č. 10.: index omezujících vlivů pozemku

Index omezujících vlivů pozemku – $I_o$		
Název znaku	Pásmo znaku	Hodnota
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3. Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5. Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6. Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
<small>(pásma označená * musí být zdůvodněna)</small>		
<b>Index omezujících vlivů (<math>I_o</math>):</b>		<b>1,000</b>

Zdroj: Delta-nem

Po doplnění hodnot do vzorečku pro výpočet indexu cenového porovnání vyšla jeho hodnota 1,544. Základní cena pozemku určená dle vyhlášky se proto vynásobí touto hodnotou.

## 5.2 Ocenění hlavní stavby

Ocenění hlavní stavby bude provedeno v programu Delta – nem pomocí 3 různých metod. Nejprve bude budova oceněna dle vyhlášky 188/2019 Sb., dále pomocí kombinace nákladové a výnosové metody a jako poslední bude využita metoda porovnání.

## OCENĚNÍ DLE VYHLÁŠKY 188/2019

Nejprve je nutné nemovitost zařadit dle druhu, vypočítat plochu podlaží a obestavěného prostoru. Jedná se o budovu s účelem užití jako G<sub>1</sub>: budovy hotelů (SKP: 46. 21. 19. 1 budovy hotelů a ubytoven) se zděnou konstrukcí.

Obestavěný prostor je v programu vypočítán automaticky po zadání výměr zastavěných ploch a výšek podlaží.

Obrázek č. 11: Obestavěný prostor

<b>Obestavěný prostor</b>	
Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
I. podzemní podlaží	2,50 × (přední + zadní) = 190,00
	přední = 63 = 63,00
	zadní = 13 = 13,00
I. nadzemní podlaží	3,30 × (přední + dvorní) = 1 570,80
	přední = 294 = 294,00
	dvorní = 182 = 182,00
Mezipatro	2,68 × (dvorní + zadní) = 562,80
	dvorní = 74 = 74,00
	zadní = 136 = 136,00
II. nadzemní podlaží	2,49 × (přední + dvorní + zadní) = 1 533,84
	přední = 294 = 294,00
	dvorní = 186 = 186,00
	zadní = 136 = 136,00
III. nadzemní podlaží + střecha	4,00 × (přední + dvorní + zadní) = 2 464,00
	přední = 294 = 294,00
	dvorní = 186 = 186,00
	zadní = 136 = 136,00
	= ???
<b>Součet:</b>	<b>6 321,44</b>
Celkový obestavěný prostor:	6 321,44 m <sup>3</sup>
Průměrná zastavěná plocha podlaží:	398,80 m <sup>2</sup>
Průměrná výška podlaží:	3,17 m

Zdroj: Delta – nem

Dále je potřeba sestavit výčet vybavení daných konstrukcí a určit jejich opotřebení. Ke každému bodu vybavení je přidělen cenový podíl v procentech a hodnotí se, jestli se jedná o nadstandard, standard, nebo podstandard. Pokud se v budově nějaká z položek vybavení nenachází, není hodnocena a je hodnocena jako „není“. V tomto případě se v budově nenachází výtah.

Vyhláška 188/2019 Sb. říká, že hodnota koeficientu K<sub>4</sub> by se měla pohybovat v rozpětí hodnot 0,80 – 1,20.



Co se týče opotřebení, zvolena je metoda analytická, u které se hodnotí zvlášť každý prvek konstrukce zadáním jejího stáří a další předpokládané životnosti.

Obrázek č. 12.: Vybavení

Vybavení				
Název	%	Popis	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	6,30		Standard	100
2. Svislé konstrukce	15,00		Standard	100
3. Stropy	8,20		Standard	100
4. Krov, střecha	6,10		Standard	100
5. Krytiny střech	2,70		Standard	100
6. Klempířské konstrukce	0,60		Standard	100
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10		Standard	100
8. Úprava vnějších povrchů	3,20		Standard	100
9. Vnitřní obklady keramické	3,10		Standard	100
10. Schody	2,80	Dřevěné schody	Podstandard	100
11. Dveře	3,80	Dveře staré	Standard	50
		Dveře nové	Standard	50
12. Vrata	0,00			
13. Okna	5,90	Původní okna	Standard	25
		Nová okna	Standard	75
14. Povrchy podlah	3,30	Staré podlahy - dřevěné parkety	Standard	50
		Nové podlahy - koberce	Standard	50
15. Vytápění	4,90		Standard	100
16. Elektroinstalace	5,80		Standard	100
17. Bleskosvod	0,30		Standard	100
18. Vnitřní vodovod	3,30		Standard	100
19. Vnitřní kanalizace	3,20		Standard	100
20. Vnitřní plynovod	0,30		Standard	100
21. Ohřev vody	2,20		Standard	100
22. Vybavení kuchyní	1,80	Profesionální mikrovlnky, konvektory, nerezové vybavení	Nadstandard	100
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30		Standard	100
24. Výtahy	1,40		Není	100
25. Ostatní	4,40		Standard	100

Zdroj: Delta – nem

Obrázek č. 13.: Opotřebení

Opotřebení: Analytická metoda		(úprava ceny o -18 099 805,09 Kč)						
Název	K <sub>4</sub>	Podíl	Hodnoc.	Předp. ž.	Stáří	Další ž.	Celk. ž.	Opotřeb.
1. Základy včetně zemních prací	6,30	6,42	Standard	150 - 200	150	50	200	75,000
2. Svislé konstrukce	15,00	15,30	Standard	80 - 200	150	50	200	75,000
3. Stropy	8,20	8,36	Standard	80 - 200	100	100	200	50,000
4. Krov, střecha	6,10	6,22	Standard	70 - 150	150	10	160	93,750
5. Krytiny střech	2,70	2,76	Standard	40 - 80	70	10	80	87,500
6. Klempířské konstrukce	0,60	0,61	Standard	30 - 80	60	20	80	75,000
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10	7,24	Standard	50 - 80	30	50	80	37,500
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	3,26	Standard	30 - 60	15	45	60	25,000
9. Vnitřní obklady keramické	3,10	3,16	Standard	30 - 50	20	30	50	40,000
10. Schody	2,80	1,32	Podstd	80 - 200	120	80	200	60,000
11. Dveře	3,80	1,94	Standard	50 - 80	40	40	80	50,000
		1,93	Standard	50 - 80	5	40	45	11,111
12. Vrata	0,00	0,00	Standard	30 - 50				
13. Okna	5,90	1,51	Standard	50 - 80	100	20	120	83,333
		4,51	Standard	50 - 80	5	75	80	6,250
14. Povrchy podlah	3,30	1,68	Standard	15 - 80	50	30	80	62,500
		1,69	Standard	15 - 80	5	40	45	11,111
15. Vytápění	4,90	4,99	Standard	20 - 50	50	50	100	50,000
16. Elektroinstalace	5,80	5,92	Standard	25 - 50	40	10	50	80,000
17. Bleskosvod	0,30	0,30	Standard	30 - 50	30	20	50	60,000
18. Vnitřní vodovod	3,30	3,37	Standard	20 - 50	50	20	70	71,429
19. Vnitřní kanalizace	3,20	3,26	Standard	30 - 60	60	20	80	75,000
20. Vnitřní plynovod	0,30	0,31	Standard	20 - 50	20	30	50	40,000
21. Ohřev vody	2,20	2,24	Standard	20 - 40	20	30	50	40,000
22. Vybavení kuchyní	1,80	2,83	Nadstd	15 - 30	5	15	20	25,000
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30	4,38	Standard	30 - 60	5	25	30	16,667
24. Výtahy	1,40	0,00	Není	30 - 50				
25. Ostatní	4,40	4,49	Standard		15	10	25	60,000
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00	0,00	Standard	15 - 25				
27.	0,00	0,00						

Zdroj: Delta – nem

K výpočtu ceny zjištěné se poté dosadí hodnoty do vzorce:

$$ZC * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * Ki$$

Kde

ZC - Základní cena

K1 – Koeficient přepočtu ceny podle druhu konstrukce

K2 – Koeficient přepočtu ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží objektu

K3 – Koeficient přepočtu ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

K4 – Koeficient vybavení stavby

K5 – Polohový koeficient

Ki – Koeficient změny cen staveb

K ceně stavby je nutné připočítat cenu položek venkovních úprav. Jedná se celkem o 6 položek, ke kterým je vypočítaná cena dle jejich druhu, množství a jejich stáří.

Tabulka č. 5: Venkovní úpravy

Název	Množství	Stáří	Životnost
<b>Zpevněné plochy</b> - plochy s povrchem betonovým monolit.	91 m <sup>2</sup>	30 let	50 let
<b>Kanalizace</b> - kanalizační šachta zděná cihelná	1 ks	20 let	40 let
<b>Kanalizace</b> - kanalizační přípojka	15 m	30 let	60 let
<b>Vodovody</b> - přípojka vody	4,50 m	30 let	50 let
<b>Plynovody</b> - plynová přípojka	40 m	15 let	55 let
<b>Elektrická síť</b> - přípojky elektro	10 m	3 roky	50 let

Zdroj: vlastní

## OCENĚNÍ KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Ocenění opět proběhne v programu Delta – nem, v kterém je nutné zvolit kategorii typu budovy, v mém případě se jedná o budovu typu A – nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování.

Specifikum této metody oceňování je položka kapitalizační míra, která je určena dle vyhlášky hodnotou 7,5 %.

Dalším krokem je nutné určit roční nájemné, které se stanovuje součtem nájemného za všechny pronajmutelné podlahové plochy stavby za časový úsek jednoho roku. Nájemné je určeno z nájemních smluv nebo z jiných dokladů o placení nájemného a je automaticky sníženo paušálním snížením o 40 %. Tyto údaje jsou vidět v následující tabulce.

Tabulka č. 6: Nájemné

Název	Výnos (Kč/rok)	Typ výnosu
Restaurace	120 000,-	Provozní prostory
Nebytový prostor I.	30 000,-	Kancelářské prostory
Nebytový prostor II.	18 000,-	Kancelářské prostory
Nebytový prostor III.	24 000,-	Kancelářské prostory
Nebytový prostor IV.	30 000,-	Kancelářské prostory
Nebytový prostor V.	30 000,-	Kancelářské prostory
Nebytový prostor VI.	30 000,-	Kancelářské prostory
Bytová jednotka I.	84 000,-	Bytové prostory
Bytová jednotka II.	72 000,-	Bytové prostory
5* hotelový pokoj I. kat.	1 000 000,-	Bytové prostory
5* hotelový pokoj II. Kat.	800 000,-	Bytové prostory
5* hotelový pokoj III. kat.	630 000,-	Bytové prostory

Zdroj: vlastní

Poté co je proveden výpočet ročního nájemného a jeho paušálního snížení o 40%, dojde k výpočtu dle vzorce  $CV + 0,40 * |CV - CN|$ .

## OCENĚNÍ OBJEKTU CENOU OBVYKLOU POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Ocenění zvoleného objektu cenou obvyklou je provedeno metodou přímého porovnání, při které je nutné porovnat danou nemovitost s vybraným počtem stejných či podobných nemovitostí, které se momentálně nacházejí na trhu s nemovitostmi. Cenu těchto objektů je možné vyhledat na internetových realitních serverech. V mém případě se jednalo o web [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), z kterého byly vybrány 4 obdobné nemovitosti a ty následně porovnávány pomocí koeficientů s oceňovanou nemovitostí.

K porovnání objektů bylo zvoleno 6 koeficientů, a to:

- K1 - redukce pramene ceny,
- K2 - velikost objektu,
- K3 - poloha,
- K4 - provedení a vybavení,
- K5 - celkový stav,
- K6 - úvaha zpracovatele.

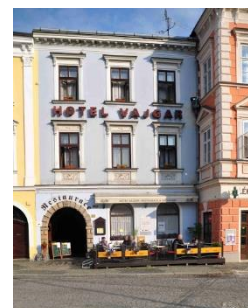
### Oceňovaná nemovitá věc – Hotel Vajgar

**Zastavěná plocha:** 670 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 1 090 m<sup>2</sup>

**Plocha pozemku:** 797 m<sup>2</sup>

**Popis:** Historická budova nacházející se v centru turisticky navštěvovaného města Jindřichův Hradec. V třípatrovém objektu se nachází několik bytových a nebytových prostorů a bytů současně s restaurací, dvorem a mezipatrem, v kterém najdeme historicky vzácnou pavlač z 19. století. Dům je napojený na veřejný vodovod a kanalizaci. Ohřev vody a vytápění celého objektu je zajištěno pomocí 4 plynových kotlů.



## Srovnatelné nemovité věci:

### **Název: Prodej restaurace, 978 m<sup>2</sup>, Putim**

**Lokalita:** Putim, okres Písek

**Popis:** V zastoupení majitele má naše kancelář exkluzivně v nabídce prodej nového ubytovacího zařízení s restaurací, a to Penzionu Putim. Jedná se o novou nízkoenergetickou stavbu s vytápěním tepelným čerpadlem vzduch – voda kombinovaný plynem. Objekt je postaven na velkém vlastním pozemku na okraji obce, kde je citlivá kombinace zeleně s parkovištěm, dětským hřištěm, venkovním grilem s kuchyní a posezením na terase. Penzion je dvoupodlažní a rozdělen recepcí do dvou částí. V části ubytovací je deset dvoulůžkových pokojů a dva čtyřlůžkové s vlastním sociálním zařízením. V této části je i privátní wellness centrum s bazénem, saunou a vířivkou. V části restaurace je kuchyně celá v nerez, zkolaudovaná na přípravu studených i teplých pokrmů a s příručními sklady. Má vlastní vchod z pozemku. Jídlna, která je přístupná jak z pozemku přes terasu, tak i od recepcce, je s barem, středovým krbem, který vytváří příjemnou atmosféru. Po dřevěném schodišti, se jde do horní otevřené části jídelny, kde je i společenská místnost a herna pro děti. Dalšími místnostmi v penzionu jsou: školící a společenská místnost, zázemí pro personál, kolárna, prádelna a technická místnost. Penzion je v klidné části obce s krásným výhledem do okolí. V jeho blízkosti je obecní sportovní areál, rybník, lesy a louky. Je v obci, která je 5 km od Písku s vlakovou a autobusovou dopravou. Vzhledem ke své poloze, prostředí a tradici je penzion hojně navštěvován cyklisty a turisty. Je vyhledáván pro konání společenských akcí, jako jsou svatby, školení, sportovní soustředění, školy a školky v přírodě, rodinné a podnikové oslavy. Penzion se prodává kompletně zařízený a vybavený.

**Užitná plocha:** 978 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku:** 1500 m<sup>2</sup>  
**Cena:** 15 000 000,-  
**Koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena		0,95
K2 Velikosti objektu - Obdobná		1,00
K3 Poloha - Méně atraktivní		0,65
K4 Provedení a vybavení - Lepší		1,20
K5 Celkový stav - Lepší		1,20
K6 Úvaha zpracovatele - Nejsou zde byty, parkování		1,00



**Název: Prodej ubytovacího zařízení, 630 m<sup>2</sup>, Rožmberk nad Vltavou****Lokalita:** Rožmberk nad Vltavou, okres Český Krumlov

**Popis:** Nabízíme k prodeji hotel Studenec, který se nachází 25 km od Českého Krumlova a 2 km od Rožmberka nad Vltavou. K ubytování cca 30 hostů slouží 12 pokojů každý s vlastním sociálním zařízením a TV. V hotelu je pro provozovatele zařízený byt 3+kk. Je zde známá, zavedená restaurace se salónky, zimní zahradou a letní terasou, s kapacitou cca 115 míst. V těsné blízkosti hotelu se nachází barokní kaple. Nyní jsou v kapličce organizovány svatební obřady, v přilehlém prostoru je možné vybudovat svatební apartmán. Z terasy hotelu je nádherný výhled na okolní lesy a na Vltavu. Hotel se rozkládá na pozemcích o celkové výměře 66 918 m<sup>2</sup>, součástí jsou dvě vlastní obory se zvěří (srnci, jeleni, laně). Na pozemcích je vysazen smíšený les (smrky a listnaté stromy). Celý areál není součástí CHKO, je zde vydané stavební povolení, platné do 06/2020 – na rozšíření stávajícího zařízení. Je zde možné rozšířit ubytovací kapacitu či vybudovat wellness, což se přímo nabízí z důvodu vlastního léčivého pramene, který se nachází na pozemku. Dále jsou na pozemcích dvě stavební parcely, kde je možné postavit např. bungalovy. Pod terasou se nachází menší vodní nádrž a v blízkosti jsou tenisové kurty. Hotel je v kopci, od silnice sem vede asfaltová komunikace a je zde parkoviště. Restaurace má zavedenou tuzemskou i rakouskou klientelu. Obsazenost je zajištěna po celý rok i díky možnosti myslivosti v přilehlé honitbě. Nemovitost se prodává včetně zařízení pokojů, kuchyně i restaurace. Vytápění (podlahové) je zajištěno kotlem na tuhá paliva, kuchyně je zásobena plynem ze zásobníku, voda je z vlastního pramene, na pozemcích je vlastní čistička odpadních vod. Rekonstrukce proběhla v roce 2005.

**Užitná plocha:** 630 m<sup>2</sup>  
**Plocha pozemku:** 66 918 m<sup>2</sup>  
**Cena:** 17 600 000,-

**Koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena		0,95
K2 Velikosti objektu - Menší		1,15
K3 Poloha - Méně atraktivní		1,30
K4 Provedení a vybavení - Obdobné		1,00
K5 Celkový stav - Lepší		0,95
K6 Úvaha zpracovatele - Horší lokalita, parkování		1,00

**Název: Prodej ubytovacího zařízení, 1200 m<sup>2</sup>, Zdíkov****Lokalita:** Zdíkov, okres Prachatice**Popis:** Nabízíme ke koupi hotel, který se nachází v šumavském Zdíkově.

Kapacita hotelu s užitnou plochou 1200 m<sup>2</sup> je 56 lůžek + přistýlky ve 28 pokojích (některé pokoje jsou rodinné), 85 míst v restauraci a 35 míst na zastřešené terase. Součástí objektu je též kromě jiného salónek (konferenční místnost) pro 40 osob a herna. Hotel, který prošel zásadní rekonstrukcí, disponuje nadstandardním zázemím, především co se týče kuchyně, která je zcela nová a jejíž vybavení je podle nejnovějších trendů. Hotel má též vlastní prádelnu. Objekt je z 1/3 podsklepený, kromě skladovacích prostor jsou v suterénu prázdné prostory vhodné k dalšímu využití. Nad restaurační částí se nachází prostorná půda. Pro majitele je k dispozici nově zrekonstruovaný byt 2+1 stranou hotelového provozu. Zdíkov, obec s 1750 obyvateli, je naprosto ideálním výchozím místem pro poznávání Šumavy s výbornou dopravní dostupností, leží na trase mezi největšími šumavskými městy Vimperk – Sušice s odbočkou do centrální Šumavy, skiareál Zadov-Churáňov je vzdálený 6 km.

Hotel má strategickou polohu jen 50 m od komunikace, restaurace je dobře přístupná i viditelná, ale zároveň hoteloví hosté mají dostatek klidu.

**Užitná plocha:** 1200 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 859 m<sup>2</sup>  
**Cena:** 17 600 000,-

**Koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena		0,95
K2 Velikosti objektu - Obdobná		1,00
K3 Poloha - Méně atraktivní		1,30
K4 Provedení a vybavení - Obdobné		1,00
K5 Celkový stav - Obdobné		1,00
K6 Úvaha zpracovatele -		1,00



**Název: Prodej ubytovacího zařízení, 780 m<sup>2</sup>, Vacov**

**Lokalita:** Vacov – Benešova hora, okres Prachatice

**Popis:** Exkluzivně nabízíme rodinný penzion v obci Benešova Hora nacházející se u obce Vacov okr. Prachatice. Penzion se prodává s veškerým vybavením. V penzionu je k dispozici 32 lůžek - 7 dvoulůžkových pokojů, 2 apartmány třílůžkové s balkónem a 3 apartmány čtyřlůžkové. Apartmány se skládají ze dvou pokojů. Každý pokoj má vlastní sociální zařízení se sprchovým koutem. Jeden pokoj bezbariérový. Součástí každého pokoje je stylový nábytek.

Kuchyň zařízená v nerez s kompletním vybavení, skladovými prostory oddělené na určité potraviny, technické a administrativní zázemí.

Také restaurace s barem, krbem a příjemným posezením pro cca 60 osob je velkou výhodou. Nechybí ani společenská místnost pro případné oslavy a semináře, dětský koutek.

Penzion nabízí i odpočinkovou část terasu s venkovním bazénem zahradu s ohništěm a pro nejmenší dětské hřiště. Velkou výhodou je soukromý byt 3+kk s koupelnou a vanou se samostatným vchodem, odděleno od komerční části. Vhodné pro majitele či provozní. Parkování přímo u penzionu.

Vytápění čerpadly voda-vzduch. Kanalizace řešena ČOV a voda v dostatečně vydatného vlastního vrtu. Rekreační zařízení stále v provozu, kompaktní, plně zařízené a vybavené.

Nynější majitelé mohou nabídnout případně pomoci v začátku podnikání. Vše na dohodě.

**Užitná plocha:** 780 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 485 m<sup>2</sup>  
**Cena:** 19 750 000,-

**Koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - Nabídková cena		0,95
K2 Velikosti objektu - Trochu menší		1,05
K3 Poloha - Méně atraktivní		1,30
K4 Provedení a vybavení - Obdobné		0,95
K5 Celkový stav - Obdobné, bazén		0,90
K6 Úvaha zpracovatele -		1,00



Následný výpočet jednotkové ceny, uváděné v Kč/m<sup>2</sup>, byl prováděn podílem jejich nabídkové ceny a užitné plochy. Vynásobením jednotkové ceny a zvolených koeficientů v Deltě – nem vyšly tři druhy cen – minimální jednotková cena, průměrná jednotková cena a maximální jednotková cena v Kč/m<sup>2</sup>.

Stanovení porovnávací ceny se provedlo vynásobením zastavěné plochy oceňované budovy a průměrné jednotkové ceny.

Obrázek č. 17: Souhrn porovnávaných nemovitostí a koeficienty

**Druh:** | Univerzální varianta ▾

**Popis:**

▢ 1 · 1 · 1 · 2 · 1 · 3 · 1 · 4 · 1 · 5 · 1 · 6 · 1 · 7 · 1 · 8 · 1 · 9 · 1 · 10 · 1 · 11 · 1 · 12 · 1 · 13 · 1 · 14 · 1 · 15 · 1 · 16 · 1 · 17 ▢

**Typ oceňované nemovitosti:** | dům / stavba ▾

separovat cenu pozemku

**Ocenění domu / stavby:**

Jednotka porovnání: | plocha užitná [m²] ▾

**Koeficienty:**

1. Redukce pramene ceny	6. Úvaha zpracovatele	Vzory koeficientů
2. Velikost objektu	7.	
3. Poloha	8.	
4. Vybavení	9.	
5. Celkový stav	10.	

Typ úpravy základní ceny pomocí koeficientů: | násobením ▾

**Srovnatelné domy / stavby:**

**MoniT** – vyhledávání nabídkových cen

Aktualizovaný a vylepšený MoniT. Nyní přes 950 000 objektů.

Název	Popis	Výchozí cena	Množství	K <sub>Redukc...</sub>	K <sub>Velikost ...</sub>	K <sub>Poloha</sub>	K <sub>Vybavení</sub>	K <sub>Celkový ...</sub>	K <sub>Úvaha z...</sub>	Jedn. cena	Váha
Putim	Popis	15 000 000,00	978,00	0,95	1,00	1,30	0,80	0,85	1,00	12 880,37	1,0
Rožmberk nad Vltavou	Popis	17 600 000,00	630,00	0,95	1,10	1,30	1,00	0,95	1,00	36 054,16	1,0
Zdítov	Popis	17 600 000,00	1 200,00	0,95	1,00	1,30	1,00	1,00	1,00	18 113,33	1,0
Vacov	Popis	1 975 000,00	780,00	0,95	1,05	1,30	0,95	0,90	1,00	2 807,34	1,0
	Popis										

Zdroj: Delta - nem

## 6. Diskuze

Cena je velmi ovlivněna tím, jak danou věc vnímá její potenciální kupec. U takto komplikovaných nemovitostí, jako je má zvolená budova, je těžké najít rozmezí její hodnoty tak, aby cena odpovídala momentálním požadavkům trhu. Musíme při oceňování zvážit možnost rozdílného úhlu pohledu zájemců o tuto nemovitost.

„Cena může, ale nemusí mít vztah k hodnotě – tu věci přiřazují jiné osoby.“  
(Bradáč, Fiala, 2004).

Pokud se na tuto budovu – komerčně využívanou kulturní památku podívá obyčejný člověk, uvidí před sebou pravděpodobně jen velmi starou budovu, která by potřebovala mnoho úprav, spotřebovala velké množství energie a zřejmě by bylo nutné o ni pečovat a opravovat ji po celý život. Možná nabízená částka za danou nemovitost tímto potenciálním kupcem by pak byla mnohem menší, než jakou by nabídl například architekt, který v takové budově uvidí vzácné prvky, které dokáže patričně ocenit či podnikatel, který zpozoruje příležitost především v dobré lokalitě.

Tato úvaha se vztahuje především k ceně obvyklé, jelikož jak tvrdí Zazvonil: „Cena zjištěná je stanovena pevnou částkou, na rozdíl od ceny obvyklé, kterou nelze stanovit či zjistit, je totiž pouhým odhadem.“

Ztotožňuji se i s názory některých autorů literárních děl, kteří se touto problematikou zabývají. Například s Drozenem, Ryskou a Vackem kteří tvrdí, že proces oceňování nastavuje zrcadlo provedené práci znalce a jeho úsudku. Dále pak také s Žítkem: „Je nutné ke každému oceňovanému majetku přistupovat jako ke konkrétnímu majetku, jelikož je odhad majetku založen na subjektivních hodnotách.“

Shodou náhod a nezávisle na vlastním ocenění byla zvolená nemovitost v nedávné době prodána a můžeme tedy porovnat, zda je má určená obvyklá cena v intervalu, ve kterém by se vybraná nemovitost na trhu prodala. Skutečná smluvená částka je téměř stejná jako cena stanovená mnou. Proto mohu považovat ocenění za úspěšné.

## 7. Závěr

V první části – teoretické části mé diplomové práce byly definovány základní pojmy důležité k pochopení části problematiky týkající se oceňování specifických nemovitostí, v mém případě komerčně využívané kulturní památky nacházející se v centru historického města.

Pro ocenění byly použity tři metody, pomocí kterých bylo možné zjistit jak cenu obvyklou, tak cenu zjištěnou.

Mnou vybraná nemovitost byla budova, kterou jsou pro lepší orientaci rozdělena na tři části. Jedná se o přední trakt, který je svým průčelím situován k náměstí. Dvorní trakt, ve kterém se nachází pavlač a dvorní křídlo a zadní trakt, který obsahuje například dvě bytové jednotky a sklep.

První komplikace samotného ocenění nastala při místním šetření, konkrétně během zjišťování geometrických charakteristik zvolené nemovitosti. Kvůli rozloze celé nemovitosti a počtu místností je velmi těžké provádět zaměření jednotlivých místností osobně. Je proto nutné čerpat z projektové dokumentace. Díky blízkému vztahu k majitelům jsem neměla problém sehnat potřebné dokumenty a čerpat z nich. Bohužel, z takto starých dokumentů bylo místy těžké číst a proto jsem některé místnosti musela zaměřit přímo na místě.

Další překážka v ocenění této budovy byla taková, že fakt, že se jedná o kulturní památku nelze při ocenění ceny zjištěné zhodnotit. V některých případech (seznam uměleckých předmětů) to lze, má oceňovaná nemovitost se však na tomto seznamu nenachází.

Poslední problém nastal při zjišťování ceny obvyklé. U ceny obvyklé se vybírají nemovitosti, které mají podobné charakteristiky, jako je například lokalita či velikost. Ty jsou poté na základě koeficientů porovnávány s oceňovaným objektem. Z důvodu atypičnosti zvolené nemovitosti jsem musela od nějakých společných prvků opustit a hledat například v jiných krajích. Snažila jsem se však koeficienty upravovat tak, aby se co nejvíce blížily skutečnosti a cenám vycházejících z průzkumu trhu.

## 8. Seznamy

### Seznam klasické literatury

1. BAUDYŠ, Petr, 2003. Katastr a nemovitosti. Praha: C. H. Beck. 308 s. ISBN 80-7179-824-X.
2. BERÁNEK, Jaromír, KNOTEK, Pavel, 2007. Řízení hotelového provozu. 4. dopl. vyd. Praha: Grada. 240 s. ISBN 80-2472-430-0.
3. BRADÁČ, Albert, 2008. Teorie oceňování nemovitostí. 7. dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o. 613 s. ISBN: 978-80-7204-578-5.
4. BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef, 2004. Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. Praha: Linde. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
5. BROŽ, Ivan, DÖRFL, Luboš, VÁCHA, Vladimír, 2011. Soudní znalectví. Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí. Praha: České vysoké učení technické v Praze. 71 s. ISBN 978-80-01-04854-2.
6. BUČKOVÁ, Adriana, OEHM, Petr, 2002. Nemovitosti, byty a nebytové prostory, jejich právní a daňový režim. Praha: C. H. Beck. 213 s. ISBN 80-7179-670-0.
7. DÖRFL, Luboš, 2009. Soudní znalectví aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika. Ceny a odhady nemovitostí. Praha: Nakladatelství ČVUT. 147 s. ISBN 978-80-01-04307-3.
8. DROZEN, František, 2003. Cena, hodnota, model. Praha: Oeconomica, Praha. 127 s. ISBN 80-245-0501-0.
9. DROZEN, František, RYSKA, Jaromír, VACEK, Alexandr, 1997. Oceňování majetku. Praha: Vysoká škola ekonomická. 252 s. ISBN 80-7079-932-3.
10. DVOŘÁK, Max, 2004. Katechismus památkové péče. Praha: Národní památkový ústav. 195 s. ISBN 80-86234-55-X.
11. HANNA, Nessim, DODGE, Robert, FREIBERG, František, 1997. Pricing. Zásady a postupy tvorby cen. Praha: Management press. 203 s. ISBN 80-85943-34-4.
12. HÁLEK, Vítězslav, 2018. Marketing, Reklama, Cena obvyklá. Hradec Králové: Vítězslav Hálek. 368 s. ISBN 978-80-270-3926-5.
13. HEŘMAN, Jan, 2005. Oceňování majetku. Praha: VŠE v Praze – fakulta podnikohospodářská. 44 s. ISBN 80-245-1157-6.
14. HOLEČEK, Josef, GIRSA, Václav, 2008. Projektování obnovy stavebních památek. Praha: Národní památkový ústav. 113 s. ISBN 97-88087-104-347.

15. KAIGL, Jan, 1999. Věcný záměr zákona o ochraně kulturních památek a památkové péči. Praha: Jalna. 90 s. ISBN 80-86310-10-8.
16. KISLINGEROVÁ, Eva, 2001. Oceňování podniku. Praha: C. H. Beck. 304 s. ISBN 80-7179-227-6.
17. KOKOŠKA, Jiří, 2000. Oceňování nemovitostí. Oceňování obvyklou cenou. 3. dopl. vyd. Praha: ABF – Arch. 202 s. ISBN 80-86165-23-X.
18. MUKA, Jan, 1985. ABC kulturních památek. Praha: Panorama. 678 s.
19. ORIEŠKA, Ján, 2010. Služby v cestovním ruchu. Praha: IDEA SERVIS. 405 s. ISBN 97-88-0859-706-85.
20. RYSKA, Miroslav, 2000. Oceňování nemovitostí. Praha: ČZU v Praze, provozně ekonomický fakulta. 136 s. ISBN 80-213-0609-2.
21. SMETANA, František, KRÁTKÁ, Eva, 2009. Podnikání v hotelnictví a gastronomii. Praha: Fortuna. 160 s. ISBN 978-80-7373-054-3.
22. ŠTEFAN, Rudolf, 2002. Teorie oceňování nemovitostí – vybrané kapitoly. Praha: VŠE – IOM. 69 s. ISBN 80-245-0314-X.
23. WEIGEL, Lubomír, 2012. Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území české republiky. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o. 250 s. ISBN 978-80-7204-652-2.
24. ZAZVONIL, Zbyněk, 2004. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.
25. ZAZVONIL, Zbyněk, 2006. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: EKOPRESS, s. r. o. 313 s. ISBN 80-869-2914-0.
26. ZAZVONIL, Zbyněk, 2012. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: EKOPRESS, s. r. o. 464 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
27. ŽÍTEK, Vladimír, 2004. Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. Brno: Masarykova univerzita v Brně – ekonomicko – správní fakulta. 91 s. ISBN 80-210-3348-7.

## Seznam legislativy

1. Zákon č. 89/2012 Sb., zákon občanský zákoník.
2. Zákon č. 183/2006 Sb, zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).
3. Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon).
4. Zákon č. 72/1994 Sb., zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů).
5. Zákon č. 20/1987 Sb., zákon České národní rady o státní památkovou péči.
6. Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
7. Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

## Seznam internetových zdrojů

1. E15.cz. Povinnou certifikaci odhadců si vyžádal sám trh. [online]. 2001. [cit. 27.11.2019]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/magazin/povinnou-certifikaci-odhadcu-si-vyzadal-sam-trh-978819>.
2. Euro.cz. Cena není honota. Ekonomika, byznys, finance. [online]. 2008. [cit. 1. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.euro.cz/byznys/cena-neni-hodnota-7846452008>.
3. FORSTROM, Birgitta.. Value Co-Creation in Industrion in Industrial Buyer-Seller partnerchip. Creating and Exploiting Interdependencies. An Empirical Case Study. Doctoral Thesis. [online]. 2005. [cit. 1. 1. 2020]. Dostupné z: <https://www.semanticscholar.org/paper/Value-co-creation-in-industrial-buyer-seller-and-%3A-Forsstr%CC%88om/f6f95f016b794e6d62665d4816b1b31a666bec83>.
4. CHOVANEC, Jaroslav. Optimalizace postupu místního šetření. [online]. 2005. [cit. 27. 11. 2019]. Dostupné z: <http://www.sinz.cz/archiv/docs/si-2005-04218-220.pdf>.
5. Ministerstvo financí ČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). [online]. 2005. [cit. 27.11.2019]. Dostupné z:

- <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.
6. Ministerstvo kultury ČR. Ústřední seznam kulturních památek ČR. [online]. 2015. [cit. 16.11.2019]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/ustredni-seznam-kulturnich-pamatek-cr-266.html>.
  7. Ministerstvo financí ČR. Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb). [online]. 2005. [cit. 27.11.2019]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>.
  8. [www.csu.cz](http://www.csu.cz)
  9. [www.impgroup.org](http://www.impgroup.org).
  10. [www.nahlizenidokn.cuzk.cz](http://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)

### **Seznam použitých tabulek**

Tabulka č. 1: Míra kapitalizace pro oceňování nemovitostí a majetkových práv výnosovým způsobem

Tabulka č. 2: Vybavenost města Jindřichův Hradec

Tabulka č. 3: SWOT analýza památkové péče v Jindřichově Hradci

Tabulka č. 4: památková péče oceňovaného objektu

Tabulka č. 5: venkovní úpravy

Tabulka č. 6: nájemné

### **Seznam použitých obrázků:**

Obrázek č. 1: Místopis

Obrázek č. 2: Místopis, detail

Obrázek č. 3: Katastrální mapa – parcela 113

Obrázek č. 4: Katastrální mapa + ortofoto – parcela 113

Obrázek č. 5: Vlastnické a evidenční údaje

Obrázek č. 6: Index trhu

Obrázek č. 7: Index polohy

Obrázek č. 8: Index trhu a index polohy

Obrázek č. 9: Základní cena stavebního pozemku

Obrázek č. 10: Index omezujících vlivů pozemku



Obrázek č. 11: Obestavěný prostor

Obrázek č. 12: Vybavení

Obrázek č. 13: Opotřebení

## 9. Přílohy

### Znalecký posudek č. 1

O ceně komerčně využívané kulturní památky nacházející se v historickém centru města Jindřichův Hradec. Oceňovaný objekt č. p. 162/I se nachází na parcele č. 113. Vše zapsané na LV 3952 k. ú. Jindřichův Hradec.

#### Objednatel posudku:

Zemědělská fakulta  
KKM  
Ing. Denisa Pěkná, PhD.  
Studentská 1668  
370 05 České Budějovice  
č. obj.: 1/2020  
ze dne: 20.1.2020  
Vystavil: Bc. Lucie Baťhová

**Účel posudku: Ocenění budovy cenou zjištěnou - vyhlášková metoda**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19. 2. 2020 posudek vypracoval:**  
Bc. Lucie Baťhová

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

20. 1. 2020

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem tohoto posudku je zjistit cenu zjištěnou.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. 1. 2020 za přítomnosti jednoho z vlastníků.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z KN, informace získané z místního šetření, informace získané od vlastníků, projektová dokumentace, smlouvy.

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Jihočeský  
**Obec:** Jindřichův Hradec  
**Katastrální území:** Jindřichův Hradec (660523)

**List vlastnictví číslo:** 3952

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Bařhová Miroslava<br>Tenisová 845/6, Hostivař, 10200 Praha 10            | Podíl: 1/2 |
| 2. Horák Jan<br>nám. Míru 162, Jindřichův Hradec I, 37701 Jindřichův Hradec | Podíl: 1/2 |

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Vše bylo probráno při místním šetření.

### **6. Celkový popis nemovitých věcí**

Viz. kapitola 3.2.

### **7. Obsah posudku**

- a) Jiná stavba
- b) Venkovní úpravy
  - 1) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm
  - 2) Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m
  - 3) Přípojka vody DN 50 mm
  - 4) Přípojka kanalizace DN 250 mm
  - 5) Plynová přípojka do DN 40
  - 6) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi
- c) Pozemky na LV číslo 3952

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,08
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,090$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,12

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,310$$

### a) Jiná stavba – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** G<sub>1</sub>. budovy hotelů

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 121 Hotely a obdobné budovy

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,160

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
I. podzemní podlaží	2,50 m	přední + zadní přední = 63	=	76,00 m <sup>2</sup>
I. nadzemní podlaží	3,30 m	zadní = 13 přední + dvorní přední = 294	=	476,00 m <sup>2</sup>
Mezipatro	2,68 m	dvorní = 182 dvorní + zadní dvorní = 74	=	210,00 m <sup>2</sup>
II. nadzemní podlaží	2,49 m	zadní = 136 přední + dvorní + zadní přední = 294	=	616,00 m <sup>2</sup>
III. nadzemní podlaží + střecha	4,00 m	dvorní = 186 zadní = 136 přední + dvorní + zadní přední = 294	=	616,00 m <sup>2</sup>
		dvorní = 186 zadní = 136		
Součet:	<u>14,97 m</u>			<u>1 994,00 m<sup>2</sup></u>
Průměrná výška podlaží PVP:			=	3,17 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:			=	398,80 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor OP:				
I. podzemní podlaží	2,50 × (přední + zadní)		=	190,00 m <sup>3</sup>

	přední = 63		
	zadní = 13		
I. nadzemní podlaží	3,30 × (přední + dvorní)	=	1 570,80 m <sup>3</sup>
	přední = 294		
	dvorní = 182		
Mezipatro	2,68 × (dvorní + zadní)	=	562,80 m <sup>3</sup>
	dvorní = 74		
	zadní = 136		
II. nadzemní podlaží	2,49 × (přední + dvorní + zadní)	=	1 533,84 m <sup>3</sup>
	přední = 294		
	dvorní = 186		
	zadní = 136		
III. nadzemní podlaží + střecha	4,00 × (přední + dvorní + zadní)	=	2 464,00 m <sup>3</sup>
	přední = 294		
	dvorní = 186		
	zadní = 136		
Obestavěný prostor – celkem:		=	6 321,44 m <sup>3</sup>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	6,30 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce	15,00 %	Standardní	
3. Stropy	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha	6,10 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické	3,10 %	Standardní	
10. Schody – Dřevěné schody	2,80 %	Podstandardní	
11. Dveře – Dveře starší	3,80 %	Standardní	50 %
– Dveře nové		Standardní	50 %
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – Původní okna	5,90 %	Standardní	25 %
– Nové okna		Standardní	75 %
14. Povrchy podlah – Starší podlahy - dřevěné parkety	3,30 %	Standardní	50 %
– Nové podlahy - koberce		Standardní	50 %
15. Vytápění	4,90 %	Standardní	
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní	
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
22. Vybavení kuchyní – Profesionální mikrovlnky, konvektory, nerezové vybavení	1,80 %	Nadstandardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Standardní	
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	4,40 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	
27.	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

10. Schody	-0,54 × 2,80 %	-	0,0151
22. Vybavení kuchyní	0,54 × 1,80 %	+	0,0097
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	-	0,0140

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

**= 0,9806**

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 710,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: × 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9365

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9625

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,9806

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1600

**Základní jednotková cena upravená:** = 5 101,27 Kč/m<sup>3</sup>

**Základní cena upravená:** 6 321,44 m<sup>3</sup> × 5 101,27 Kč/m<sup>3</sup> = **32 247 372,23 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

**Konstrukce:**

- Základy včetně zemních prací – standardní  
opotřebení:  $150 / (150 + 50) \times 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% \times 6,30 \% / 0,9806$  + 4,818 %
- Svislé konstrukce – standardní  
opotřebení:  $150 / (150 + 50) \times 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% \times 15,00 \% / 0,9806$  + 11,473 %
- Stropy – standardní  
opotřebení:  $100 / (100 + 100) \times 100 = 50,000 \%$   
 $50,000 \% \times 8,20 \% / 0,9806$  + 4,181 %
- Krov, střecha – standardní  
opotřebení:  $150 / (150 + 10) \times 100 = 93,750 \%$   
 $93,750 \% \times 6,10 \% / 0,9806$  + 5,832 %
- Krytiny střech – standardní  
opotřebení:  $70 / (70 + 10) \times 100 = 87,500 \%$   
 $87,500 \% \times 2,70 \% / 0,9806$  + 2,409 %
- Klempířské konstrukce – standardní  
opotřebení:  $60 / (60 + 20) \times 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% \times 0,60 \% / 0,9806$  + 0,459 %
- Úprava vnitřních povrchů – standardní  
opotřebení:  $30 / (30 + 50) \times 100 = 37,500 \%$   
 $37,500 \% \times 7,10 \% / 0,9806$  + 2,715 %

8. Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebenění: $15 / (15 + 45) \times 100 = 25,000 \%$ $25,000 \% \times 3,20 \% / 0,9806$	+ 0,816 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebenění: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 3,10 \% / 0,9806$	+ 1,265 %
10. Schody – podstandardní opotřebenění: $120 / (120 + 80) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 2,80 \% \times 0,46 / 0,9806$	+ 0,788 %
11. Dveře – standardní 50 % opotřebenění: $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 3,80 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 0,969 %
11. Dveře – standardní 50 % opotřebenění: $5 / (5 + 40) \times 100 = 11,111 \%$ $11,111 \% \times 3,80 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 0,215 %
13. Okna – standardní 25 % opotřebenění: $100 / (100 + 20) \times 100 = 83,333 \%$ $83,333 \% \times 5,90 \% \times 25 \% / 0,9806$	+ 1,253 %
13. Okna – standardní 75 % opotřebenění: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$ $6,250 \% \times 5,90 \% \times 75 \% / 0,9806$	+ 0,282 %
14. Povrchy podlah – standardní 50 % opotřebenění: $50 / (50 + 30) \times 100 = 62,500 \%$ $62,500 \% \times 3,30 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 1,052 %
14. Povrchy podlah – standardní 50 % opotřebenění: $5 / (5 + 40) \times 100 = 11,111 \%$ $11,111 \% \times 3,30 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 0,187 %
15. Vytápění – standardní opotřebenění: $50 / (50 + 50) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 4,90 \% / 0,9806$	+ 2,498 %
16. Elektroinstalace – standardní opotřebenění: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 5,80 \% / 0,9806$	+ 4,732 %
17. Bleskosvod – standardní opotřebenění: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 0,30 \% / 0,9806$	+ 0,184 %
18. Vnitřní vodovod – standardní opotřebenění: $50 / (50 + 20) \times 100 = 71,429 \%$ $71,429 \% \times 3,30 \% / 0,9806$	+ 2,404 %
19. Vnitřní kanalizace – standardní opotřebenění: $60 / (60 + 20) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 3,20 \% / 0,9806$	+ 2,447 %
20. Vnitřní plynovod – standardní opotřebenění: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 0,30 \% / 0,9806$	+ 0,122 %
21. Ohřev vody – standardní opotřebenění: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 2,20 \% / 0,9806$	+ 0,897 %
22. Vybavení kuchyní – nadstandardní opotřebenění: $5 / (5 + 15) \times 100 = 25,000 \%$	



25,000 % × 1,80 % × 1,54 / 0,9806	+ 0,707 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ $16,667 \% \times 4,30 \% / 0,9806$	+ 0,731 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení: $15 / (15 + 10) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 4,40 \% / 0,9806$	+ 2,692 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 56,128 %	
Odpočet opotřebení: 32 247 372,23 Kč × 56,128 %		– 18 099 805,09 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 14 147 567,14 Kč</b>

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,090$

**Index polohy:**  $I_P = 1,310$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 14 147 567,14 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 1,428

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = **20 202 725,88 Kč**

**Jiná stavba – zjištěná cena:** **20 202 725,88 Kč**

## b) Venkovní úpravy

### b.1) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

**8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva:** 91,00 m<sup>2</sup>

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 211 Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde  
neuvezené

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,348

Ocenění

Základní cena: 91,00 m<sup>2</sup> × 205,- Kč/m<sup>2</sup> 18 655,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3480

**Cena stavby:** = **45 992,04 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 30 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 30 / (30 + 20) = 60,000 \%$

Odpočet opotřebení: 45 992,04 Kč × 60,000 % – 27 595,22 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **18 396,82 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,090$

**Index polohy:**  $I_P = 1,310$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 18 396,82 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 1,428

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = 26 270,66 Kč

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm**  
– zjištěná cena: 26 270,66 Kč

### **b.2) Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm: 20,00 m**

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2223 Vedení kanalizace místní trubní

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,416

Ocenění

Základní cena: 20,00 m × 1 810,- Kč/m 36 200,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,4160

**Cena stavby:** = 91 832,16 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 20 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 20) = 50,000 \%$

Odpočítání opotřebení: 91 832,16 Kč × 50,000 % – 45 916,08 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 45 916,08 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,090$

**Index polohy:**  $I_P = 1,310$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 45 916,08 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 1,428

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$  = 65 568,16 Kč

**Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m –**  
zjištěná cena: 65 568,16 Kč

### **b.3) Přípojka vody DN 50 mm – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm: 4,50 m**

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2222 Vedení vody místní trubní

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,445

Ocenění

Základní cena: 4,50 m × 420,- Kč/m 1 890,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,4450

**Cena stavby:** = 4 852,10 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 30 roků

**Předpokládaná další životnost:** 20 roků

Opotřebení:  $100 \times 30 / (30 + 20) = 60,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $4\,852,10 \text{ Kč} \times 60,000 \%$

– 2 911,26 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 1 940,84 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,090$

**Index polohy:**  $I_P = 1,310$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

= 1 940,84 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

× 1,428

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

= 2 771,52 Kč

**Přípojka vody DN 50 mm – zjištěná cena:**

2 771,52 Kč

#### **b.4) Přípojka kanalizace DN 250 mm – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm:** 15,00 m

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2223 Vedení kanalizace místní trubní

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,416

Ocenění

Základní cena:  $15,00 \text{ m} \times 1\,810,- \text{ Kč/m}$

27 150,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

× 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

× 2,4160

**Cena stavby:**

= 68 874,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 30 roků

**Předpokládaná další životnost:** 30 roků

Opotřebení:  $100 \times 30 / (30 + 30) = 50,000 \%$

Odpočet opotřebení:  $68\,874,12 \text{ Kč} \times 50,000 \%$

– 34 437,06 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

= 34 437,06 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,090$

**Index polohy:**  $I_P = 1,310$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$

= 34 437,06 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$

× 1,428

**Cena stavby:**  $CS = CS_N \times pp$

= 49 176,12 Kč

**Přípojka kanalizace DN 250 mm – zjištěná cena:**

49 176,12 Kč

#### **b.5) Plynová přípojka do DN 40 – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**4.1. Plynová přípojka do DN 40:** 40,00 m

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2221 Vedení plynu místní trubní

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,433

Ocenění

Základní cena: 40,00 m × 305,- Kč/m 12 200,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,4330

**Cena stavby:** = 31 166,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 15 roků

**Předpokládaná další životnost:** 40 roků

Opotřebení:  $100 \times 15 / (15 + 40) = 27,273 \%$

Odpčet opotřebení: 31 166,73 Kč × 27,273 % – 8 500,10 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 22 666,63 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,090$

**Index polohy:**  $I_P = 1,310$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 22 666,63 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 1,428

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$**  = 32 367,95 Kč

**Plynová přípojka do DN 40 – zjištěná cena:** 32 367,95 Kč

## **b.6) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi: 10,00 m**

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,307

Ocenění

Základní cena: 10,00 m × 140,- Kč/m 1 400,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3070

**Cena stavby:** = 3 391,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 3 roky

**Předpokládaná další životnost:** 50 roků

Opotřebení:  $100 \times 3 / (3 + 50) = 5,660 \%$

Odpčet opotřebení: 3 391,29 Kč × 5,660 % – 191,95 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 3 199,34 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

**Index trhu:**  $I_T = 1,090$

**Index polohy:**  $I_P = 1,310$

Cena stavby určená nákladovým způsobem:  $CS_N$  = 3 199,34 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy:  $pp = I_T \times I_P$  × 1,428

**Cena stavby: CS =  $CS_N \times pp$**  = 4 568,66 Kč

**Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi –  
zjištěná cena:**

**4 568,66 Kč**

**c) Pozemky na LV číslo 3952 – § 4**

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Jindřichův Hradec

Název okresu: Jindřichův Hradec

**Základní cena pozemku: ZC = 933,- Kč/m<sup>2</sup>**

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,08
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)) = 1,179$$

**Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

<b>Popis znaku</b>	<b>Hodnocení znaku</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásma	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:**  $I_p = 1,310$ **Index cenového porovnání dle § 4:**  $I = I_T \times I_o \times I_p = 1,544$ **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená:  $ZCU = ZC \times I = 1\,440,5520 \text{ Kč/m}^2$ 

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
113	zastavěná plocha a nádvoří	797	1 148 119,94

**Pozemky na LV číslo 3952 – zjištěná cena:****1 148 119,94 Kč**

## C. Rekapitulace

Ceny bez odpočtu opotřebení:

a) Jiná stavba	46 049 247,54 Kč
b) Venkovní úpravy	
1) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	65 676,63 Kč
2) Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m	131 136,32 Kč
3) Přípojka vody DN 50 mm	6 928,80 Kč
4) Přípojka kanalizace DN 250 mm	98 352,24 Kč
5) Plynová přípojka do DN 40	44 506,09 Kč
6) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	4 842,76 Kč
c) Pozemky na LV číslo 3952	1 148 119,94 Kč

**Cena bez odpočtu opotřebení činí celkem:**

**47 548 810,32 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:**

**47 548 810,- Kč**

Výsledné ceny včetně opotřebení:

a) Jiná stavba	20 202 725,88 Kč
b) Venkovní úpravy	
1) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	26 270,66 Kč
2) Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m	65 568,16 Kč
3) Přípojka vody DN 50 mm	2 771,52 Kč
4) Přípojka kanalizace DN 250 mm	49 176,12 Kč
5) Plynová přípojka do DN 40	32 367,95 Kč
6) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	4 568,66 Kč
c) Pozemky na LV číslo 3952	1 148 119,94 Kč

**Výsledná cena včetně opotřebení činí celkem:**

**21 531 568,89 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:**

**21 531 570,- Kč**

**Určená cena: 21 531 570,- Kč**

**Cena slovy: dvacetjedenmilionpětsetřicetjedentisícpětsetšedesát Kč**

V Jindřichově Hradci dne 20. 1. 2020 v programu Delta-NEM, vytvořila Bc. Lucie Bařhová.

## Znalecký posudek č. 2

O ceně komerčně využívané kulturní památky nacházející se v historickém centru města Jindřichův Hradec. Oceňovaný objekt č. p. 162/I se nachází na parcele č. 113. Vše zapsané na LV 3952 k. ú. Jindřichův Hradec.

### Objednatel posudku:

Zemědělská fakulta  
KKM  
Ing. Denisa Pěkná, PhD.  
Studentská 1668  
370 05 České Budějovice  
č. obj.: 1/2020  
ze dne: 20.1.2020  
Vystavil: Bc. Lucie Bařhová

**Účel posudku: Ocenění budovy cenou zjištěnou – kombinace výnosové a nákladové metody**

**Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19. 2. 2020 posudek vypracoval:**

Bc. Lucie Bařhová

Posudek obsahuje 15 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

20. 1. 2020



## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Úkolem tohoto posudku je zjistit cenu zjištěnou.

### **2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí**

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 20. 1. 2020 za přítomnosti jednoho z vlastníků.

### **3. Podklady pro vypracování posudku**

Výpis z KN, informace získané z místního šetření, informace získané od vlastníků, projektová dokumentace, smlouvy.

### **4. Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Jihočeský  
**Obec:** Jindřichův Hradec  
**Katastrální území:** Jindřichův Hradec (660523)

**List vlastnictví číslo:** 3952

**Vlastníci:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Bařhová Miroslava<br>Tenisová 845/6, Hostivař, 10200 Praha 10            | Podíl: 1/2 |
| 2. Horák Jan<br>nám. Míru 162, Jindřichův Hradec I, 37701 Jindřichův Hradec | Podíl: 1/2 |

### **5. Dokumentace a skutečnost**

Vše bylo probráno při místním šetření.

### **6. Celkový popis nemovitých věcí**

Viz. kapitola 3.2.

### **7. Obsah posudku**

- d) Jiná stavba
- e) Venkovní úpravy
  - 1) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm
  - 2) Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m
  - 3) Přípojka vody DN 50 mm
  - 4) Přípojka kanalizace DN 250 mm
  - 5) Plynová přípojka do DN 40
  - 6) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi

- f) Pozemky na LV číslo 3952
- g) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitých věcí je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 188/2019 Sb. o oceňování majetku.

#### Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,08
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,090$$

#### Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,00
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,04
3 Poloha pozemku v obci	I. Střed obce – centrum obce	0,03
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00

6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV. MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	IV. Výhodná – pro pozemek se stavbou s komerční využitelností	0,08
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	III. Vlivy zvyšující cenu	0,12

$$\text{Index polohy: } I_P = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,310$$

### a) Jiná stavba – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** G<sub>1</sub>. budovy hotelů

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 121 Hotely a obdobné budovy

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.19.1 budovy hotelů a ubytoven

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,160

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	=	
I. podzemní podlaží	2,50 m	přední + zadní přední = 63	=	76,00 m <sup>2</sup>
I. nadzemní podlaží	3,30 m	zadní = 13 přední + dvorní přední = 294	=	476,00 m <sup>2</sup>
Mezipatro	2,68 m	dvorní = 182 dvorní + zadní dvorní = 74	=	210,00 m <sup>2</sup>
II. nadzemní podlaží	2,49 m	zadní = 136 přední + dvorní + zadní přední = 294	=	616,00 m <sup>2</sup>
		dvorní = 186		
III. nadzemní podlaží + střecha	4,00 m	zadní = 136 přední + dvorní + zadní přední = 294	=	616,00 m <sup>2</sup>
		dvorní = 186		
		zadní = 136		
Součet:	14,97 m			1 994,00 m <sup>2</sup>
Průměrná výška podlaží PVP:			=	3,17 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:			=	398,80 m <sup>2</sup>

Obestavěný prostor OP:

I. podzemní podlaží	2,50 × (přední + zadní) přední = 63 zadní = 13	=	190,00 m <sup>3</sup>
I. nadzemní podlaží	3,30 × (přední + dvorní) přední = 294 dvorní = 182	=	1 570,80 m <sup>3</sup>
Mezipatro	2,68 × (dvorní + zadní) dvorní = 74 zadní = 136	=	562,80 m <sup>3</sup>
II. nadzemní podlaží	2,49 × (přední + dvorní + zadní) přední = 294 dvorní = 186 zadní = 136	=	1 533,84 m <sup>3</sup>
III. nadzemní podlaží + střecha	4,00 × (přední + dvorní + zadní) přední = 294 dvorní = 186 zadní = 136	=	2 464,00 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor – celkem:</b>		=	<b>6 321,44 m<sup>3</sup></b>

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací	6,30 %	Standardní	
2. Svislé konstrukce	15,00 %	Standardní	
3. Stropy	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha	6,10 %	Standardní	
5. Krytiny střech	2,70 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce	0,60 %	Standardní	
7. Úprava vnitřních povrchů	7,10 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů	3,20 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické	3,10 %	Standardní	
10. Schody – Dřevěné schody	2,80 %	Podstandardní	
11. Dveře – Dveře starší	3,80 %	Standardní	50 %
– Dveře nové		Standardní	50 %
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – Původní okna	5,90 %	Standardní	25 %
– Nové okna		Standardní	75 %
14. Povrchy podlah – Starší podlahy - dřevěné parkety	3,30 %	Standardní	50 %
– Nové podlahy - koberce		Standardní	50 %
15. Vytápění	4,90 %	Standardní	
16. Elektroinstalace	5,80 %	Standardní	
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
18. Vnitřní vodovod	3,30 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace	3,20 %	Standardní	
20. Vnitřní plynovod	0,30 %	Standardní	
21. Ohřev vody	2,20 %	Standardní	
22. Vybavení kuchyní – Profesionální mikrovlnky, konvektory, nerezové vybavení	1,80 %	Nadstandardní	
23. Vnitřní hygienické vybavení	4,30 %	Standardní	
24. Výtahy	1,40 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	4,40 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	
27.	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:

Základní koeficient K<sub>4</sub>: 1,0000

Úprava koeficientu K<sub>4</sub>:

10. Schody	-0,54 × 2,80 %	-	0,0151
22. Vybavení kuchyní	0,54 × 1,80 %	+	0,0097
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	-	0,0140

**Hodnota koeficientu vybavení stavby K<sub>4</sub>:**

**= 0,9806**

Ocenění:

Základní cena ZC: 2 710,- Kč/m<sup>3</sup>

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub>: × 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92 + (6,60 / PZP) : × 0,9365

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30 + (2,10 / PVP) : × 0,9625

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>: × 0,9806

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,1600

**Základní jednotková cena upravená: = 5 101,27 Kč/m<sup>3</sup>**

**Základní cena upravená: 6 321,44 m<sup>3</sup> × 5 101,27 Kč/m<sup>3</sup> = 32 247 372,23 Kč**

Určení opotřebení analytickou metodou:

**Konstrukce:**

- Základy včetně zemních prací – standardní  
opotřebení:  $150 / (150 + 50) \times 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% \times 6,30 \% / 0,9806$  + 4,818 %
- Svislé konstrukce – standardní  
opotřebení:  $150 / (150 + 50) \times 100 = 75,000 \%$   
 $75,000 \% \times 15,00 \% / 0,9806$  + 11,473 %
- Stropy – standardní  
opotřebení:  $100 / (100 + 100) \times 100 = 50,000 \%$   
 $50,000 \% \times 8,20 \% / 0,9806$  + 4,181 %
- Krov, střecha – standardní  
opotřebení:  $150 / (150 + 10) \times 100 = 93,750 \%$   
 $93,750 \% \times 6,10 \% / 0,9806$  + 5,832 %
- Krytiny střech – standardní  
opotřebení:  $70 / (70 + 10) \times 100 = 87,500 \%$   
 $87,500 \% \times 2,70 \% / 0,9806$  + 2,409 %
- Klempířské konstrukce – standardní

	opotřebení: $60 / (60 + 20) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 0,60 \% / 0,9806$	+ 0,459 %
7.	Úprava vnitřních povrchů – standardní opotřebení: $30 / (30 + 50) \times 100 = 37,500 \%$ $37,500 \% \times 7,10 \% / 0,9806$	+ 2,715 %
8.	Úprava vnějších povrchů – standardní opotřebení: $15 / (15 + 45) \times 100 = 25,000 \%$ $25,000 \% \times 3,20 \% / 0,9806$	+ 0,816 %
9.	Vnitřní obklady keramické – standardní opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ $40,000 \% \times 3,10 \% / 0,9806$	+ 1,265 %
10.	Schody – podstandardní opotřebení: $120 / (120 + 80) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 2,80 \% \times 0,46 / 0,9806$	+ 0,788 %
11.	Dveře – standardní 50 % opotřebení: $40 / (40 + 40) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 3,80 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 0,969 %
11.	Dveře – standardní 50 % opotřebení: $5 / (5 + 40) \times 100 = 11,111 \%$ $11,111 \% \times 3,80 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 0,215 %
13.	Okna – standardní 25 % opotřebení: $100 / (100 + 20) \times 100 = 83,333 \%$ $83,333 \% \times 5,90 \% \times 25 \% / 0,9806$	+ 1,253 %
13.	Okna – standardní 75 % opotřebení: $5 / (5 + 75) \times 100 = 6,250 \%$ $6,250 \% \times 5,90 \% \times 75 \% / 0,9806$	+ 0,282 %
14.	Povrchy podlah – standardní 50 % opotřebení: $50 / (50 + 30) \times 100 = 62,500 \%$ $62,500 \% \times 3,30 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 1,052 %
14.	Povrchy podlah – standardní 50 % opotřebení: $5 / (5 + 40) \times 100 = 11,111 \%$ $11,111 \% \times 3,30 \% \times 50 \% / 0,9806$	+ 0,187 %
15.	Vytápění – standardní opotřebení: $50 / (50 + 50) \times 100 = 50,000 \%$ $50,000 \% \times 4,90 \% / 0,9806$	+ 2,498 %
16.	Elektroinstalace – standardní opotřebení: $40 / (40 + 10) \times 100 = 80,000 \%$ $80,000 \% \times 5,80 \% / 0,9806$	+ 4,732 %
17.	Bleskosvod – standardní opotřebení: $30 / (30 + 20) \times 100 = 60,000 \%$ $60,000 \% \times 0,30 \% / 0,9806$	+ 0,184 %
18.	Vnitřní vodovod – standardní opotřebení: $50 / (50 + 20) \times 100 = 71,429 \%$ $71,429 \% \times 3,30 \% / 0,9806$	+ 2,404 %
19.	Vnitřní kanalizace – standardní opotřebení: $60 / (60 + 20) \times 100 = 75,000 \%$ $75,000 \% \times 3,20 \% / 0,9806$	+ 2,447 %
20.	Vnitřní plynovod – standardní opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$	

40,000 % × 0,30 % / 0,9806	+ 0,122 %	
21. Ohřev vody – standardní opotřebení: $20 / (20 + 30) \times 100 = 40,000 \%$ 40,000 % × 2,20 % / 0,9806	+ 0,897 %	
22. Vybavení kuchyní – nadstandardní opotřebení: $5 / (5 + 15) \times 100 = 25,000 \%$ 25,000 % × 1,80 % × 1,54 / 0,9806	+ 0,707 %	
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní opotřebení: $5 / (5 + 25) \times 100 = 16,667 \%$ 16,667 % × 4,30 % / 0,9806	+ 0,731 %	
25. Ostatní – standardní opotřebení: $15 / (15 + 10) \times 100 = 60,000 \%$ 60,000 % × 4,40 % / 0,9806	+ 2,692 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 56,128 %	
Odpčet opotřebení: 32 247 372,23 Kč × 56,128 %		– 18 099 805,09 Kč
<b>Cena po odečtení opotřebení:</b>		<b>= 14 147 567,14 Kč</b>

Jiná stavba – zjištěná cena: 14 147 567,14 Kč

## b) Venkovní úpravy

### b1) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

**8.3.5. Plochy z betonových dlaždic 50/50/6 do lože z kameniva: 91,00 m<sup>2</sup>**

**Polohový koeficient: 1,050**

**Kód klasifikace CZ-CC: 211** Dálnice, silnice, místní a účelové komunikace

**Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5** komunikace pozemní jinde neuvedené

**Koeficient změny ceny stavby: 2,348**

Ocenění

Základní cena: 91,00 m<sup>2</sup> × 205,– Kč/m<sup>2</sup> 18 655,– Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient K<sub>5</sub>: × 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub>: × 2,3480

**Cena stavby:** = 45 992,04 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří: 30 roků**

**Předpokládaná další životnost: 20 roků**

Opotřebení:  $100 \times 30 / (30 + 20) = 60,000 \%$

Odpčet opotřebení: 45 992,04 Kč × 60,000 % – 27 595,22 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 18 396,82 Kč

**Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm**  
– zjištěná cena:

**18 396,82 Kč**



## **b2) Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm: 20,00 m**

**Polohový koeficient: 1,050**

**Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní**

**Koeficient změny ceny stavby: 2,416**

Ocenění

Základní cena: 20,00 m × 1 810,- Kč/m 36 200,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,4160

**Cena stavby:** = **91 832,16 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří: 20 roků**

**Předpokládaná další životnost: 20 roků**

Opotřebení:  $100 \times 20 / (20 + 20) = 50,000 \%$

Odpčet opotřebení: 91 832,16 Kč × 50,000 % – 45 916,08 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **45 916,08 Kč**

**Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m –  
zjištěná cena:**

**45 916,08 Kč**

## **b3) Přípojka vody DN 50 mm – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**1.1.3. Přípojka vody DN 50 mm: 4,50 m**

**Polohový koeficient: 1,050**

**Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní**

**Koeficient změny ceny stavby: 2,445**

Ocenění

Základní cena: 4,50 m × 420,- Kč/m 1 890,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,4450

**Cena stavby:** = **4 852,10 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří: 30 roků**

**Předpokládaná další životnost: 20 roků**

Opotřebení:  $100 \times 30 / (30 + 20) = 60,000 \%$

Odpčet opotřebení: 4 852,10 Kč × 60,000 % – 2 911,26 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = **1 940,84 Kč**

**Přípojka vody DN 50 mm – zjištěná cena:**

**1 940,84 Kč**

#### **b4) Přípojka kanalizace DN 250 mm – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**2.1.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm: 15,00 m**

**Polohový koeficient: 1,050**

**Kód klasifikace CZ-CC: 2223 Vedení kanalizace místní trubní**

**Koeficient změny ceny stavby: 2,416**

Ocenění

Základní cena: 15,00 m × 1 810,- Kč/m 27 150,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,4160

**Cena stavby:** = 68 874,12 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří: 30 roků**

**Předpokládaná další životnost: 30 roků**

Opotřebení:  $100 \times 30 / (30 + 30) = 50,000 \%$

Odpčet opotřebení: 68 874,12 Kč × 50,000 % – 34 437,06 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 34 437,06 Kč

**Přípojka kanalizace DN 250 mm – zjištěná cena: 34 437,06 Kč**

#### **b5) Plynová přípojka do DN 40 – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**4.1. Plynová přípojka do DN 40: 40,00 m**

**Polohový koeficient: 1,050**

**Kód klasifikace CZ-CC: 2221 Vedení plynu místní trubní**

**Koeficient změny ceny stavby: 2,433**

Ocenění

Základní cena: 40,00 m × 305,- Kč/m 12 200,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,4330

**Cena stavby:** = 31 166,73 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří: 15 roků**

**Předpokládaná další životnost: 40 roků**

Opotřebení:  $100 \times 15 / (15 + 40) = 27,273 \%$

Odpčet opotřebení: 31 166,73 Kč × 27,273 % – 8 500,10 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 22 666,63 Kč

**Plynová přípojka do DN 40 – zjištěná cena: 22 666,63 Kč**

#### **b6) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi – § 18**

Zatřídění pro potřeby ocenění

**3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi: 10,00 m**

**Polohový koeficient:** 1,050

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,307

Ocenění

Základní cena: 10,00 m × 140,- Kč/m 1 400,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ : × 1,0500

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ : × 2,3070

**Cena stavby:** = 3 391,29 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 3 roky

**Předpokládaná další životnost:** 50 roků

Opotřebení:  $100 \times 3 / (3 + 50) = 5,660 \%$

Odpčet opotřebení: 3 391,29 Kč × 5,660 % – 191,95 Kč

**Cena objektu po odečtení opotřebení:** = 3 199,34 Kč

**Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi – zjištěná cena:**

2 199,34 Kč

### c) Pozemky na LV číslo 3952 – § 4

**Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Jindřichův Hradec

Název okresu: Jindřichův Hradec

**Základní cena pozemku:** ZC = 933,- Kč/m<sup>2</sup>

**Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III. Poptávka je vyšší než nabídka	0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	III. Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, v lázeňských a turistických střediscích	0,08
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II. Bez vlivu	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00

6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	III. Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D nebo oblíbené turistické lokality	1,00
8 Poloha obce	III. Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	1,03
9 Občanská vybavenost obce	I. Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	1,05

$$\text{Index trhu: } (I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times (1 + \sum_{i=1}^5 P_i)) = 1,179$$

#### Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P <sub>i</sub>
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažitost pozemku a expozice	IV. Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů: } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index polohy:** I<sub>P</sub> = 1,310

**Index cenového porovnání dle § 4:** I = I<sub>T</sub> × I<sub>O</sub> × I<sub>P</sub> = 1,544

#### § 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří

Základní cena upravená: ZCU = ZC × I = 1 440,5520 Kč/m<sup>2</sup>

Parc. č.	Název	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
113	zastavěná plocha a nádvoří	797	1 148 119,94

**Pozemky na LV číslo 3952 – zjištěná cena: 1 148 119,94 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

a) Jiná stavba	14 147 567,14 Kč
b) Venkovní úpravy	
1) Plochy s povrchem betonovým monolitickým tl. 10 cm	18 396,82 Kč
2) Kanalizační šachta zděná cihelná - hloubka 2.00 m	45 916,08 Kč

3) Přípojka vody DN 50 mm	1 940,84 Kč
4) Přípojka kanalizace DN 250 mm	34 437,06 Kč
5) Plynová přípojka do DN 40	22 666,63 Kč
6) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	3 199,34 Kč
Venkovní úpravy – celkem:	<u>126 556,77 Kč</u>
Nákladová cena všech staveb – celkem:	<u>14 274 123,91 Kč</u>

c) Pozemky na LV číslo 3952	1 148 119,94 Kč
<b>Rekapitulace nákladových cen – celkem:</b>	<b><u>15 422 243,85 Kč</u></b>

### **d) Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu – § 31 a § 32**

#### **Roční nájemné:**

	Roční nájemné
<b>Obytné plochy:</b>	
Bytová jednotka I.	84 000,- Kč
Bytová jednotka II.	72 000,- Kč
5* hotelový pokoj I. kategorie	1 000 000,- Kč
5* hotelový pokoj II. kategorie	800 000,- Kč
5* hotelový pokoj III. kategorie	630 000,- Kč
<b>Obytné plochy celkem:</b>	<b><u>2 586 000,- Kč</u></b>
<b>Kancelářské plochy:</b>	
Nebytový prostor I.	30 000,- Kč
Nebytový prostor II.	18 000,- Kč
Nebytový prostor III.	24 000,- Kč
Nebytový prostor IV.	30 000,- Kč
Nebytový prostor V.	30 000,- Kč
Nebytový prostor VI.	30 000,- Kč
<b>Kancelářské plochy celkem:</b>	<b><u>162 000,- Kč</u></b>
<b>Provozní plochy:</b>	
Restaurace	120 000,- Kč
<b>Roční nájemné celkem:</b>	<b><u>2 868 000,- Kč</u></b>

#### **Snížení ročního nájemného:**

Snížení nájemného o 40 %:	1 147 200,- Kč
<b>Odpočet ročního nájemného celkem:</b>	<b><u>1 147 200,- Kč</u></b>

#### **Výpočet výnosové ceny:**

Upravené roční nájemné:	2 868 000,- Kč – 1 147 200,- Kč =	1 720 800,- Kč
Účel užití stavby: Nemovité věci pro hromadné ubytování a stravování		
Míra kapitalizace: 7,5 %		
+0,2 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy u staveb oceňovaných podle § 31 odst. 1 písm. b) a c)	/	7,70 %
<b>Cena zjištěná výnosovým způsobem (CV):</b>		<b>22 348 051,95 Kč</b>

**Stanovení ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu:**

Skupina nemovitosti: A – změny okolí a podmínek s pozitivním dopadem na výnosnost nebo poptávku po oceňované nemovitosti, nemovitost má rozvojové možnosti

Cena zjištěná nákladovým způsobem (CN): = 15 422 243,85 Kč

Vzorec pro výpočet ceny:  $CV \times 1,15$

**Cena zjištěná:** = **25 700 259,74 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:  $\times \frac{1}{1}$

**Cena po úpravě:** = **25 700 259,74 Kč**

**Cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu:** **25 700 259,74 Kč**

d) Rekapitulace

Cena nemovitosti zjištěná kombinací nákladového a výnosového způsobu

**Cena nemovitosti činí ke dni odhadu celkem:** **25 700 259,74 Kč**

**Cena po zaokrouhlení podle § 50:** **25 700 260,- Kč**

**Určená cena: 25 700 260,- Kč**

Cena slovy: dvacetpětmilionůsedmsettisícdvěstěšedesát Kč

V Jindřichově Hradci dne 20. 1. 2020 v programu Delta-NEM, vytvořila Bc. Lucie Bařhová.

## Znalecký posudek č. 3 - zkrácený

### Ocenění porovnávací metodou – zjištění ceny obvyklé

#### Seznam porovnávaných objektů:

<b>Putim</b>	
Výchozí cena (VC):	15 000 000,- Kč
Množství (M):	978,00 m <sup>2</sup>
K <sub>Redukce pramene ceny:</sub>	0,95
K <sub>Velikost objektu:</sub>	1,00
K <sub>Poloha:</sub>	1,30
K <sub>Vybavení:</sub>	0,80
K <sub>Celkový stav:</sub>	0,85
K <sub>Úvaha zpracovatele:</sub>	1,00
Jednotková cena (JC):	12 880,37 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Rožmberk nad Vltavou</b>	
Výchozí cena (VC):	17 600 000,- Kč
Množství (M):	630,00 m <sup>2</sup>
K <sub>Redukce pramene ceny:</sub>	0,95
K <sub>Velikost objektu:</sub>	1,10
K <sub>Poloha:</sub>	1,30
K <sub>Vybavení:</sub>	1,00
K <sub>Celkový stav:</sub>	0,95
K <sub>Úvaha zpracovatele:</sub>	1,00
Jednotková cena (JC):	36 054,16 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Zdítov</b>	
Výchozí cena (VC):	17 600 000,- Kč
Množství (M):	1 200,00 m <sup>2</sup>
K <sub>Redukce pramene ceny:</sub>	0,95
K <sub>Velikost objektu:</sub>	1,00
K <sub>Poloha:</sub>	1,30
K <sub>Vybavení:</sub>	1,00
K <sub>Celkový stav:</sub>	1,00
K <sub>Úvaha zpracovatele:</sub>	1,00
Jednotková cena (JC):	18 113,33 Kč
Váha (V):	1,0
<b>Vacov</b>	
Výchozí cena (VC):	1 975 000,- Kč
Množství (M):	780,00 m <sup>2</sup>
K <sub>Redukce pramene ceny:</sub>	0,95
K <sub>Velikost objektu:</sub>	1,05
K <sub>Poloha:</sub>	1,30
K <sub>Vybavení:</sub>	0,95
K <sub>Celkový stav:</sub>	0,90
K <sub>Úvaha zpracovatele:</sub>	1,00

Jednotková cena (JC):	2 807,34 Kč
Váha (V):	1,0

$$\text{kde JC} = (\text{VC} / \text{M}) \times (\text{K}_{\text{Redukce pramene ceny}} \times \text{K}_{\text{Velikost objektu}} \times \text{K}_{\text{Poloha}} \times \text{K}_{\text{Vybavení}} \times \text{K}_{\text{Celkový stav}} \times \text{K}_{\text{Úvaha zpracovatele}})$$

Minimální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	2 807,34 Kč
Průměrná jednotková cena za m <sup>2</sup> ( $\sum (\text{JC} \times \text{V}) / \sum \text{V}$ ):	17 463,80 Kč
Maximální jednotková cena za m <sup>2</sup> :	36 054,16 Kč

#### Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m <sup>2</sup> :	17 463,80 Kč
Jednotkové množství:	× 1 200,00 m <sup>2</sup>
Porovnávací hodnota:	= 20 956 560,- Kč

#### Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	× 1 / 1
Cena po úpravě:	= 20 956 560,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 20 956 560,- Kč**



## Fotodokumentace

Pohled na oceňovanou nemovitost z náměstí



Zdroj: vlastní

Restaurace uvnitř budovy



Zdroj: vlastní

## Hotelový pokoj – dvě lůžka



Zdroj: vlastní