



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

VLIV REKONVERZE NA HODNOTU BÝVALÉHO CÍRKEVNÍHO OBJEKTU NA JIŽNÍ MORAVĚ

THE IMPACT OF RECONVERSION ON THE VALUE OF A FORMER CHURCH BUILDING IN SOUTH MORAVIA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. arch. Michaela Ráčková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

BRNO 2016

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2015/16

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Michaela Ráčková

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

Vliv rekonverze na hodnotu bývalého církevního objektu na jižní Moravě

v anglickém jazyce:

The impact of reconversion on the value of a former church building in South Moravia

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Stanovení kritérií, na základě kterých bude určena míra srovnatelnosti objektů.

Analýza trhu s nemovitými věcmi při prodeji nebo pronájmu obdobných nemovitostí v okolí.

Stanovení ceny zjištěné před a po změně využití objektu.

Určení ceny obvyklé pro prodej a pronájem objektu před a po změně využití.

Posouzení výsledných hodnot a určení optimální varianty využití.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vhodným způsobem vyjádřit hodnotu bývalého církevního objektu, a to ve stávajícím stavu a po realizaci návrhu na změnu využití. Hodnota objektu bude zkoumána z hlediska možného pronájmu i prodeje.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ
NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., v aktuálním znění k datu odevzdání
diplomové práce.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2015/16.

V Brně, dne 20. 10. 2015



doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel vysokoškolského ústavu



Abstrakt

Diplomová práce se zabývá oceněním bývalé fary v obci Příkladky na jižní Moravě. Základní myšlenkou je vyhodnotit vliv, který má změna účelu užívání spojená s rekonstrukcí na hodnotu objektu. A to z pohledu tržního přístupu i platných oceňovacích předpisů. Nejprve je v práci rozebrán teoretický základ dané problematiky jako pojmy, legislativa a postupy oceňování. Následně je charakterizována konkrétní situace lokality a objektu a v poslední části je popsána a zdůvodněna metodika vlastního ocenění. V závěru jsou výsledky vyhodnoceny a okomentovány.

Abstract

The diploma thesis deals with specific case of valuation of the former vicarage in the village Příkladky in South Moravia. The basic idea is to evaluate the impact of change in the purpose of use associated with building reconstruction, from view of market approach and also valid valuation laws. First part deals with theoretical basis as valuation terms, laws and approaches. Next chapter describes specific situation of the site and the building and in the last part is described and justified own valuation methods. Results are analyzed at the end.

Klíčová slova

Oceňování, rekonverze, fara, Příkladky

Keywords

Valuation, reconversion, vicarage, Příkladky

Bibliografická citace

RÁČKOVÁ, M. Vliv rekonverze na hodnotu bývalého církevního objektu na jižní Moravě. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2017. 73 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D..

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Velký dík patří mé rodině a Miloši Sýkorovi za všestrannou podporu a vytváření podmínek pro napsání diplomové práce.

Také chci poděkovat za ochotu a pomoc vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, Ph.D..

OBSAH

1	ÚVOD.....	11
2	TEORETICKÁ ČÁST	12
2.1	Vybrané pojmy a legislativa.....	12
2.1.1	<i>Nemovitá věc.....</i>	12
2.1.2	<i>Pozemek a parcela.....</i>	13
2.1.3	<i>Cena a hodnota.....</i>	15
2.1.4	<i>Stavba, budova</i>	16
2.1.5	<i>Rekonstrukce.....</i>	18
2.1.6	<i>Rekonverze.....</i>	18
2.2	Způsoby ocenění.....	20
2.2.1	<i>Oceňování dle cenových předpisů.....</i>	21
2.2.2	<i>Tržní oceňování</i>	22
2.2.3	<i>Závěr – způsoby ocenění</i>	28
3	LOKALITA	30
3.1	Jižní Morava	30
3.2	Okolí obce	30
3.3	Přítluky	33
3.3.1	<i>SWOT analýza</i>	34
4	OBJEKT.....	35
4.1	Stav před rekonverzí.....	36
4.1.1	<i>Popis dispozice a konstrukcí</i>	38
4.1.2	<i>SWOT analýza objektu</i>	40
4.2	Stav po rekonverzi	40
4.3	Informace o pozemku	42

5	OCENĚNÍ.....	44
5.1	Nákladový způsob ocenění dle cenového předpisu.....	44
5.1.1	<i>Východiska pro ocenění.....</i>	<i>44</i>
5.1.2	<i>Před rekonverzí</i>	<i>48</i>
5.1.3	<i>Po rekonverzi.....</i>	<i>50</i>
5.1.4	<i>Ocenění pozemku.....</i>	<i>51</i>
5.1.5	<i>Ocenění venkovních úprav.....</i>	<i>53</i>
5.1.6	<i>Zhodnocení – nákladová metoda.....</i>	<i>53</i>
5.2	Tržní ocenění – porovnávací přístup	55
5.2.1	<i>Analýza realitního trhu.....</i>	<i>55</i>
5.2.2	<i>Korekční činitelé.....</i>	<i>56</i>
5.2.3	<i>Porovnávací jednotka</i>	<i>60</i>
5.2.4	<i>Zhodnocení – porovnávací přístup.....</i>	<i>60</i>
5.3	Tržní ocenění – výnosový přístup	62
5.3.1	<i>Vstupní údaje</i>	<i>62</i>
5.3.2	<i>Zhodnocení – výnosový přístup</i>	<i>64</i>
6	ZÁVĚR	65
	SEZNAM ZDROJŮ	68
6.1	Odborná literatura.....	68
6.2	Právní předpisy	68
6.3	Online zdroje	69
6.4	Akademická práce	70
7	SEZNAM ZKRATEK, OBRÁZKŮ A TABULEK	71
8	SEZNAM PŘÍLOH.....	73

1 ÚVOD

Na realitním trhu se kromě standardních typů nemovitých věcí, jakými jsou například rodinné domy či byty, nachází také méně obvyklé typy realit. Jedním z nich jsou bývalé církevní objekty jako kláštery a fary. Vyznačují se svým prostorovým uspořádáním, dispozicí a často výsadní pozicí ve struktuře sídel. To vše je odrazem specifického způsobu využití.

Tak jako všechny objekty i ty církevní mohou v průběhu času ztratit svůj původní účel a stát se pro svého vlastníka neužitečnými. Ten se může rozhodnout pro prodej nemovité věci. Konkrétně v případě farních budov jsou tyto objekty často dlouhodobě nevyužívané a ve špatném technickém stavu. Změnou vlastníka může dojít také ke změně účelu užívání, který má vliv na vyjádření hodnoty takových objektů. Nový způsob využití je omezen konkrétními parametry daného objektu a může nabízet více variant. Vystává zde otázka, jak vhodně vyjádřit hodnotu takového objektu.

Předmětem diplomové práce je objekt bývalé fary v obci Příkladky na jižní Moravě, který je zároveň kulturní památkou. Úkolem je vyjádřit hodnotu tohoto objektu z pohledu nového vlastníka. Ten se rozhodl objekt zrekonstruovat a vnést do něj novou funkci. Cílem je tedy vyjádřit hodnotu objektu ve stávajícím stavu a po realizaci návrhu na změnu využití. A to z hlediska metodiky dané zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a příslušnou prováděcí vyhláškou, a také z hlediska tržního přístupu k oceňování nemovitostí.

Přístup k ocenění dle zákona a vyhlášky je dán zněním příslušných paragrafů, přesto je zde značný prostor pro odborný názor osoby hodnotitele, protože se jedná o kulturní památku. Tržní přístup k ocenění není svázán pravidly danými zákonem, o to náročnější na stanovení vhodné metodiky toto ocenění je. Úkolem je nalézt a použít vhodné způsoby pro vyjádření hodnoty objektu. Předpokladem je, že se výsledné hodnoty budou lišit dle použitého přístupu k ocenění. V závěru budou výsledky zhodnoceny a okomentovány.

2 TEORETICKÁ ČÁST

2.1 VYBRANÉ POJMY A LEGISLATIVA

V této kapitole budou popsány a blíže definovány základní pojmy a právní předpisy související s oceňováním nemovitých věcí a rovněž související s tématem diplomové práce.

2.1.1 Nemovitá věc

Občanský zákoník (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) definuje pojem nemovitá věc, který je pro danou tematiku stěžejní. „*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 jiný právní předpis, 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.*“¹

Dříve byl v oceňování používán pojem nemovitost, jeho definice však byla odlišná.

„*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.*“²

V současnosti se pojem nemovitost vyskytuje ještě v katastrálním zákoně (zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, dále jen „katastrální zákon“). Zde jde významově o nemovitou věc, protože v § 1 tohoto zákona je uvedeno: „*Katastr nemovitostí (dále jen „katastr“) je veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnujících jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.*“³

V této práci je použito pojmu nemovitá věc i nemovitost, vždy ve významu pojmu nemovitá věc dle zákona č. 89/2019 Sb., občanský zákoník.

¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 498, odst. (1).

² Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 119, odst. (2), předpis zrušen k 1. 1. 2014.

³ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 1, odst. (1).

2.1.2 Pozemek a parcela

V platné legislativě najdeme pojem pozemek ve více předpisech. Dle definice katastrálního zákona se rozumí „*pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*“⁴

Hned jako druhý pojem vymezuje katastrální zákon parcelu, a to jako „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.*“⁵

Další pro nás velmi podstatný zákon o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dále jen „ZOM“) člení v § 9 pozemky pro účely oceňování na:

„*a) stavební pozemky,*

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

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).“⁶

Stavební pozemky jsou dále děleny na:

„*a) nezastavěné pozemky, ...*

b) zastavěné pozemky, ...

c) plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.“⁷

⁴ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, písm. a).

⁵ Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, písm. b).

⁶ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 9, odst. (1).

Podrobnější členění nalezneme v prováděcí vyhlášce k ZOM (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, dále jen „oceňovací vyhláška“).

Pro úplnost uvádím definici stavebního pozemku ze stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, dále jen stavební zákon) kde se stavebním pozemkem rozumí „*pozemek, jehož část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím nebo regulačním plánem.*“⁸

Důležité je, že pro účely oceňování se řídíme podle ZOM a podle stavu zapsaného v katastru nemovitostí, avšak v případě nesouladu mezi stavem zapsaným v katastru nemovitostí a skutečností rozhoduje skutečný stav.⁹

S účinností nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, dále jen „NOZ“) od 1. 1. 2014 se staly stavby součástí pozemků, na nichž jsou zřízeny. To je v NOZ v § 506 upraveno takto: „*Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“)* s výjimkou staveb dočasných, včetně toho co je zapouštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“¹⁰

Další úpravu nalezneme v § 3054: „*Stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, přestává být dnem nabytí účinnosti tohoto zákona samostatnou věcí a stává se součástí pozemku, měla-li v den nabytí účinnosti tohoto zákona vlastnické právo k stavbě i vlastnické právo k pozemku tatáž osoba.*“¹¹

Existují také stavby, které v době nabytí účinnosti občanského zákoníku neměly stejného vlastníka jako pozemek. Ty se součástí pozemků nestaly. „*Stavba spojená se zemí pevným základem, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku, na němž je zřízena, a je ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona ve vlastnictví osoby odlišné od*

⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 9, odst. (2).

⁸ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. (1), písm. b).

⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 9, odst. (5).

¹⁰ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 506, odst. (1).

¹¹ Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 3054.

vlastníka pozemku, se dnem nabytí účinnosti tohoto zákona nestává součástí pozemku a je nemovitou věcí.“¹²

2.1.3 Cena a hodnota

Z hlediska oceňování nemovitostí je důležité vymežit především rozdíl mezi pojmy cena a hodnota. Cenové právo v České republice se řídí především zákonem o cenách (zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, dále jen „ZOC“) a zákonem o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dále jen „ZOM“)

ZOC „se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.“¹³ Zabývá se především otázkou sjednávání cen při prodeji a s tím spojenou problematikou. Definuje pojem cena jako peněžní částku, která je

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

b) určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“¹⁴

Cena sjednaná se sjednává dohodou. Cena určená podle zvláštního předpisu je cena zjištěná a stanoví se oceněním dle ZOM a prováděcí vyhlášky.

ZOM „upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.“¹⁵

Základním rozdílem mezi cenou a hodnotou je, že cena je konkrétní nabízená, požadovaná nebo zaplacená částka za určitý majetek a hodnota vyjadřuje pouze odhad výše částky, za kterou by měl být majetek směněn. Přesněji jsou tyto pojmy definovány v mezinárodních oceňovacích standardech (IVS).

Cena je definována takto: „Cena je částka požadovaná, nabízená nebo zaplacená za určitý majetek. Z důvodu finančního omezení, motivace či zvláštní obliby konkrétního

¹² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 3055, odst. (1)

¹³ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, § 1, odst. (1)

¹⁴ Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, § 1, odst. (2)

¹⁵ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, §1, odst. (1)

*kupujícího nebo prodávajícího může být skutečně zaplacená cena jiná, než je hodnota, která by byla stejnému majetku připsána jinou osobou.*¹⁶

Hodnota je definována takto: „*Hodnota není skutečností ale stanoviskem vyjadřujícím: a) cenu, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená při směně daného majetku nebo b) ekonomický přínos spojený s vlastnictvím majetku. Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu, jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užitku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.*“¹⁷

Z výše uvedeného vyplývá pojmová nejednoznačnost vyskytující se v české legislativě. Cena zjištěná definovaná v ZOC a určená oceněním dle ZOM odpovídá pojmu hodnota. Stejně tak cena obvyklá definovaná v ZOM jako „*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,*“¹⁸ je cenou pouze podle právního vyjádření, v rámci oceňování nemovitostí je tržní hodnotou.

Cílem oceňování je tedy stanovit hodnotu. Vhodné by bylo používat pojem, který by označoval stanovení hodnoty. Nabízí se výraz „ohodnocování“, ten se však v českém jazyce běžně nepoužívá. Proto je důležité umět správně pojmy cena a hodnota interpretovat a rozlišovat mezi nimi.¹⁹

2.1.4 Stavba, budova

Pojem stavba je definován ve stavebním zákoně jako „*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*

¹⁶ KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 16.

¹⁷ KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 17.

¹⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. (1).

¹⁹ KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014, 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0. s. 16.

se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“²⁰

Dle ZOM, a tedy pro účely oceňování, se stavby dělí na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. jednotky,

3. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.“²¹

Velmi důležité je také následující ustanovení, které řeší možný nesoulad mezi skutečným užitím stavby a účelem užití uvedeným v úředním rozhodnutí či souhlase.

„Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena.

²⁰ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. (3).

²¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 3, odst. (1).

Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“²²

2.1.5 Rekonstrukce

Pojem rekonstrukce je používán v mnoha oblastech lidské činnosti, např. v trestním právu, medicíně, ekologii a také ve stavebnictví. Obecně se jedná o uvedení entity do původního stavu. V oblasti stavebnictví a realit, které se týká tato práce, můžeme rekonstrukci definovat jako *„zásahy do konstrukční a technologické části dosavadního základního prostředí, které mají za následek zpravidla změnu technických parametrů.*“²³

České stavební právo pojem rekonstrukce nezná. Ve stavebním zákoně je používán obecnější pojem změna dokončené stavby, kterou může být nástavba, přístavba nebo stavební úprava.²⁴

2.1.6 Rekonverze

Význam slova

Pojem rekonverze označuje změnu účelu užívání stavby spojenou s rekonstrukcí, je složen z předpony re a slova konverze. Konverze označuje přeměnu či změnu, s použitím předpony pak slovo rekonverze znamená opětovnou přeměnu. Z toho vyplývá, že slovem konverze by se měla označovat např. změna využití objektu a slovem rekonverze změna z nového využití zpět na původní využití, tedy návrat k původnímu využití. Významově přesnější by bylo používat pojem konverze, v oblasti architektury a stavebnictví se však vžil pro označování změny funkce objektu, při které se zachovává nebo částečně mnění a doplňuje stavební struktura objektu, pojem rekonverze. Příkladem mohou být titulky článků jako např.

²² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 3, odst. (2).

²³ *České stavební standardy*: www.stavebnistandardy.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-08]. Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/default.asp?Bid=2&ID=2>

²⁴ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. (5)

„*Rekonverze plynojemu v dolní oblasti Vítkovic.*“²⁵ Pro účely této práce je nadále používán pojem rekonverze.

Rekonverze a udržitelný rozvoj

V dnešní době je stále více zřejmé, že naše zdroje jsou vyčerpitelné. Nemůžeme počítat s neomezeným přísunem surovin. Tento fakt se významně dotýká také oblasti stavebnictví, a to jak z hlediska staveních hmot tak z hlediska pozemků. Z mého pohledu je více limitujícím faktorem omezený počet pozemků, protože stavební hmoty se dají nahrazovat přírodními materiály z obnovitelných zdrojů jako je např. dřevo, sláma či konopí. Pozemky jsou ze své podstaty nemovité věci, jejichž plochu již nelze navýšit (výjimkou jsou např. Palmové ostrovy v Dubaji).

Společnost se celosvětově snaží o udržitelný rozvoj. Význam rekonverzí spočívá právě v přispění k udržitelnému rozvoji území, tím že se využívají již dříve zastavěná území. Environmentálním přínosem je to, že se nestaví na zelené louce, nedochází k záborům zemědělské půdy, nezvyšuje se plocha zastavěného území, snižuje se spotřeba stavebních hmot. Sociálním přínosem je včlenění území do funkční struktury obcí a oživení daného prostoru. Nejobtížněji se hledá kladný ekonomický aspekt rekonverzí. Změna využití je často spojena s náklady, které by na stavbě na zelené louce nevznikly, ale naopak může přinést úsporu z hlediska nákladů na materiál a inženýrské sítě. Ekonomická výhoda může také spočívat v umístění nemovité věci ve výhodné lokalitě.

Rekonverze ve vztahu k církevním stavbám

Církevní stavby jako kostely, fary, kláštery byly vždy určujícím a dominantním prvkem při středověkém formování sídel. Jejich jasná a často výsadní pozice ve struktuře sídel byla určena tehdejší vztahem člověka k víře. Tato pozice jim i přes mnoho pádů a vzestupů zůstala a církevní stavby dodnes hrají významnou roli v prostředí, ve kterém žijeme.

V České republice má nejširší zastoupení v počtu věřících i v církevním majetku Římskokatolická církev. Největší část majetku tvoří pozemky. Z hlediska tématu rekonverze církevních staveb jsou nejvýznamnější částí církevního majetku stavby. Mezi církevní stavby

²⁵ *EARCH*: www.earch.cz [online]. 2013 [cit. 2016-08-08].

Dostupné z: <http://www.earch.cz/cs/architektura/rekonverze-plynojemu-v-dolni-oblasti-vitkovic>

patří zejména objekty sloužící k duchovním účelům jako kostely a kláštery a objekty sloužící k zajištění každodenních aktivit jako fary, školy, správní budovy a částečně i kláštery. Lze vymezit ještě kategorii hospodářských objektů, které mohou být samostatné (sýpky, mlýny, hájenky), součástí klášterních komplexů nebo jako samostatné hospodářské dvory.

V každé z těchto kategorií najdeme jak objekty využívané k původnímu účelu tak objekty, které svému účelu již neslouží. To je primárně z důvodu ztráty zájmu o danou funkci a sekundárně na to navazuje špatný stavebně technický stav. A právě církevní objekty, které již neslouží svému původnímu účelu, v sobě skrývají velký nevyužitý potenciál, který stojí zato oživit.²⁶

2.2 ZPŮSOBY OCENĚNÍ

Obecně lze oceňování nemovitostí rozdělit na dvě kategorie – oceňování dle cenových předpisů a oceňování v tržních cenách. Oceňování nemovitostí dle cenových předpisů se děje nejčastěji pro účely platby daně. Obvykle při převodech nemovitostí jako jsou koupě, prodej apod. Tržní ocenění je vyžadováno např. pro účely úvěrového řízení u bank, majetkové vyrovnání apod. Oba tyto přístupy mají své důležité místo a využití.

ZOM v § 2 stanovuje: „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování...*“²⁷ Definice obvyklé ceny je uvedena v kapitole 2.1.3. V tomto ustanovení je dále uvedeno: „*Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“²⁸ Tím, že se má cena určit porovnáním zákon říká, že mají být zohledněny vlivy tržního prostředí (poptávka, nabídka...) v dané lokalitě a čase. Pojem cena obvyklá, používaný v českém právním systému, je tedy shodný s tržní hodnotou.

²⁶ RÁČKOVÁ, M. *Revitalizace církevních staveb - Fara Přítluky*. Brno, 2016. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta architektury. Vedoucí práce Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D..

²⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. (1).

²⁸ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 2, odst. (1).

V dalších ustanoveních zákon určuje jiné způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací či vzájemné kombinace), jejichž výsledkem je cena zjištěná, zároveň se však snaží přiblížit co nejvíce ceně obvyklé (tržní hodnotě).²⁹

2.2.1 Oceňování dle cenových předpisů

Při oceňování dle cenových předpisů vycházíme ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a z prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

V tomto druhu oceňování uplatňujeme způsoby oceňování stanovené zákonem a prováděcí vyhláškou. Jde především o nákladový, výnosový a porovnávací způsob oceňování příp. kombinace. Musíme se jasně držet znění příslušných paragrafů, a tím daného postupu.

„Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.“³⁰

Pro svoji diplomovou práci jsem si zvolila stavbu, která je kulturní památkou. V tomto případě prováděcí vyhláška v § 24 stanovuje pro ocenění nákladový způsob.

„Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 11 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 určením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou nebo památkou zapsanou na Seznamu světového dědictví. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.“³¹

²⁹ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 458.

³⁰ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 4, odst. (1).

³¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 24.

Ustanovení v § 11 až 23, které jsou zde zmíněny, se týkají právě nákladového způsobu ocenění dle jednotlivých druhů staveb. Konkrétní postup ocenění dle cenového předpisu je zpracován v kapitole 5.1.

Oceňovací vyhláška umožňuje pro některé stavby, které jsou kulturními památkami, také ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu.

„(1) Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, jejíž cena se určí nákladovým způsobem podle § 12, pokud k datu ocenění

a) je celá stavba pronajatá, ...“³²

„(6) Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu, kromě národních kulturních památek a památek zapsaných na Seznamu světového dědictví.“³³

Z toho vyplývá, že pokud není nemovitost, která je kulturní památkou, celá pronajatá, nelze ji kombinací ocenit a použije se nákladový způsob.

2.2.2 Tržní oceňování

Výsledkem tržního oceňování je tržní hodnota (obvyklá cena) nemovité věci. *„Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.“³⁴*

Odhadce pak stanoví hodnotu nemovité věci jako fiktivní částku, která by se měla co nejvíce blížit k budoucí možné dosažené ceně. Základní definicí je definice obvyklé ceny ze ZOM. Existují i další definice tržní hodnoty. Jedna z nich zde z hlediska důležitosti tohoto uvedena. Definice tržní hodnoty dle IVSC/TEGoVA:

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.“³⁵

³² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 31, odst. (1), písm. a).

³³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 31, odst. (6).

³⁴ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 458.

Postup práce při tržním oceňování začíná zadáním konkrétního případu pro ocenění (např. od banky, soudu, fyzické či právnické osoby...). Odhadce nebo znalec obvykle provede místní šetření, zajistí si podklady, fotografie, případně zaměření nemovité věci a vhodné databáze. Všechny podklady musí analyzovat, a poté probíhá vlastní výpočet hodnoty nemovité věci. Existují různé metody tržního ocenění. Vhodnějším pojmem než metoda by byl přístup k tržnímu ocenění, protože v podstatě nejde o specifickou metodu, která by byla zanesena např. v legislativě. Autoři odborných publikací v českém jazyce používají pojem metoda častěji. V této práci nadále používám oba pojmy.

Můžeme rozlišit tři základní metody (přístupy):

- porovnávací metody (sales comparative approach, market approach),
- výnosové metody či příjmové metody (income approach),
- nákladové metody (cost approach).³⁶

Jedná se o metody, které jsou zaneseny také v Mezinárodních oceňovacích standardech a jsou používány i pro jiné druhy aktiv, např. podniky, cenné papíry apod.

Tyto metody lze seřadit podle vztahu k době ocenění. Porovnávací metoda nejlépe reflektuje současnou situaci na trhu. Nákladová metoda se vztahuje spíše k minulosti a má horší vazbu na současný trh. Příjmová (výnosová) metoda vyjadřuje budoucnost, což je její slabinou, protože budoucnost je jistou měrou nejistá.

*Tabulka č. 1 – Vztah oceňovacích přístupů k časovému okamžiku.*³⁷

Minulost	Současnost	Budoucnost
Nákladový přístup	Porovnávací přístup	Výnosový přístup
S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali, a jak jsou tyto náklady uplatnitelné.	Jaká je současná tržní hodnota majetku na trhu.	Jaký očekáváme v budoucnu výnos, resp. jaké budou kumulované výnosy.

³⁵ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 20.

³⁶ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 22 – 112.

³⁷ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 59

Neexistuje jediná správná metoda, každá má své výhody a nevýhody a svůj účel. Ať už nemovitost oceníme dle jedné, dvou nebo třech metod, je nutné nakonec provést finální analýzu tržní hodnoty, při které provedeme kontrolu zjištěných hodnot a srovnání výsledků. Výsledná tržní hodnota je pak ideálně váženým průměrem výsledných hodnot z jednotlivých metod. Metody a jejich váhy použité pro konečný výpočet volíme dle významu a účelu nemovitosti. Např. pokud oceňujeme komerční objekt, bude mít největší váhu výnosová metoda, u rodinného domu porovnávací.

Tabulka č. 2 – Příklad podílu jednotlivých metod na výsledné tržní hodnotě (zdroj: autor).

	Byt	Supermarket	Pozemek
Porovnávací m.	60 %	30 %	100 %
Výnosová m.	40 %	60 %	-
Nákladová m.	-	10 %	-

Porovnávací metoda

„Porovnávací metoda, jak již vyplývá z jejího názvu, je založena na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, které byly prodány za porovnatelných podmínek.“³⁸

V této části jsou použity dva hlavní pojmy – oceňovaná a porovnávaná nemovitost proto uvádím jejich vysvětlení. Nemovitost je zde myšlena ve významu nemovité věci.

Oceňovaná nemovitost: *„Nemovitost, jejíž cenu je třeba zjistit.“³⁹*

Porovnávaná nemovitost: *„Nemovitost, u níž známe cenu a její parametry (obec, její vybavení, význam a infrastruktura, poloha nemovitosti v obci, účel užití stavby, její výměry, vybavenost, technický stav, ...)“⁴⁰*

Porovnávací metoda je nejdůležitější, nejzákladnější a obvykle i nejobektivnější metodou pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti.

³⁸ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 22.

³⁹ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

⁴⁰ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328.

Abychom mohli tuto metodu aplikovat, je nutné sestavit vhodnou databázi (nebo použít již sestavenou). To je základním předpokladem pro aplikovatelnost této metody. Následně jsou odlišnosti nemovitých věcí v databázi zohledněny pomocí korekčních činitelů (koeficienty odlišnosti). Použité korekce by měly být vždy podloženy, tak aby bylo možné obhájit, proč a jak byly zvoleny. Výsledný odhad je nakonec korigován odborným odhadem znalce (fiktivní cena je zaokrouhlena na desetitisíce, statisíce apod. podle významu a druhu nemovité věci).

Vhodně zvolená databáze je tedy alfou a omegou pro správnou aplikaci porovnávací metody. Existují tři hlavní zásady, které by měly být při sestavování databáze dodrženy, a to

- cena za měrnou jednotku (např. m²) porovnávané nemovité věci se nesmí příliš lišit od oceňované,
- použité korekce by neměly být vyšší než 50 %, protože pak klesá přesnost korekce,
- nestrannost – výběr nemovitostí by neměl být jednostranný, nesmí obsahovat jednostranně vychýlené vzorky (např. všechny stavby v databázi s lepší polohou, vše s horším technickým stavem apod.), pak by výsledné ocenění bylo velmi nepřesné. Vhodné je zvolit do databáze lepší i horší vzorky ve vztahu k oceňovanému.⁴¹

Překážkou pro porovnávací metodu je neexistence trhu s oceňovanou nemovitostí v daném místě nebo čase. Tento problém můžeme vyřešit buď rozšířením časové doby, nebo rozšířením území, kde porovnávané nemovitosti hledáme. To v závislosti na konkrétním případě snižuje přesnost výsledného ocenění.

Zvláštními případy, pro které je nesnadné nalézt porovnávané nemovitosti, jsou např. sakrální stavby, kulturní památky či technologické stavby. Je nutné také uvést, že kvalita výsledného odhadu je závislá na úplnosti a kvalitě informací o porovnávaných nemovitostech.

Pro úplnost je uvedeno, že existují dvě základní metody pro provedení porovnání, a to metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání. Při přímém porovnání je

⁴¹ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 25.

oceňovaná nemovitost přímo porovnány s porovnávacími nemovitostmi. Při nepřímém porovnání je oceňovaná nemovitost porovnána s ethalonem. Ten je odvozen na základě již zpracované databáze nemovitostí.⁴²

Výnosová metoda

„Teorie výnosové metody filozoficky vychází z analýzy užitečnosti oceňovaného majetku bez ohledu na jeho substanci. Je založena na koncepci časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“⁴³

Tato definice vychází ze základního významu výnosové hodnoty:

„Výnosová hodnota nemovitosti je součtem diskontovaných (odúročných) předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.“⁴⁴

Dle literatury je porovnávací metoda nejvhodnější pro stanovení tržní hodnoty. Výnosová metoda má ale také svůj opodstatněný význam, a to především ze dvou důvodů

- „pro „rychlý test“ hodnoty majetku,
- jako korektor jinak zjištěné hodnoty.“⁴⁵

Výnosová metoda je tedy časově méně náročná, nemusíme provádět stanovení korekčních činitelů, které je rovněž odborně náročné. Velkou váhu má také při ocenění nemovitostí, které jsou investory pořízovány za účelem zisku. Tuto skupinu zajímá právě příjmová stránka jejich majetku.

Stejně jako u porovnávací metody zde existuje základní postup. Jako první provedeme analýzu nejvyššího a nejlepšího využití, kdy hodnotíme následující kritéria – dodržení právních předpisů, technickou proveditelnost, investiční proveditelnost, maximální ziskovost. V dalším kroku zjistíme čistý provozní příjem, který vychází z hrubého příjmu (od hrubého

⁴² BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 328 – 329.

⁴³ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 57.

⁴⁴ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 267.

⁴⁵ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 56.

příjmu odečítáme rezervu na renovace, ztráty vlivem neobsazenosti a další provozní výdaje. Když známe čistý provozní příjem, zjišťujeme kapitalizační míru. Ta vyjadřuje míru výnosnosti, návratnosti i rizika investice. Výslednou tržní hodnotu pak zjistíme z podílu čistého provozního příjmu a kapitalizační míry (případ tzv. věčné renty, kdy uvažujeme s konstantním výnosem po velmi dlouhou dobu).⁴⁶

Ve výnosové metodě je důležité pro vyjádření čistého provozního příjmu správné sestavení databáze nájmů. To má stejná pravidla jako databáze pro porovnávací metodu. Pro vyjádření tržní hodnoty je nejvhodnější databáze tržního, neboli obvyklého nájemného. To je takové nájemné, které odpovídá definici obvyklé ceny majetku a služby z oceňovacího zákona.⁴⁷

Nákladová metoda

„Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou a v analýze uplatnitelnosti těchto nákladů na trhu.“⁴⁸

„Tržní hodnota by potom měla být rovna množství vložené práce snížené o její znehodnocení (opotřebení) s respektováním konkrétních (funkční nedostatky) a obecných (ekonomické nedostatky) tržních vlivů.“⁴⁹

Z výše uvedeného vyplývá, že zásadním krokem je stanovení reprodukční ceny, kterou následně snižujeme o opotřebení. Reprodukční cena je: *„Cena (věčná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“⁵⁰*

⁴⁶ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 62 – 83.

⁴⁷ BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. Přepřacované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 265.

⁴⁸ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 90.

⁴⁹ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 90.

⁵⁰ KLIKA, P., Teorie oceňování nemovitostí. 1. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2012. 62 s. ISBN 978-80-214-4567-3. s. 17.

Reprodukční cenu lze stanovit několika způsoby: Použití vlastní databáze reprodukčních cen (časově náročné na sestavení), použití cenového předpisu (orgány státní správy, jakou autoři cenového předpisu, vychází z velmi rozsáhlé databáze reprodukčních cen, výhodou je opora v právním předpise, mezi odhadci je nejpoužívanější), použití ceníku stavebních prací, rozpočtování (nejpřesnější a nejpracnější), přepočtení pořizovací ceny na současnou hodnotu, porovnání (u identických objektů, např. řadové domy).⁵¹

Ocenění nákladovým způsobem dle cenového předpisu je nejvhodnější v konkrétním případě oceňované nemovitosti. Nákladový způsob je popsán v kapitole 5.1 v ocenění podle cenového předpisu.

Nákladový způsob ocenění se používá často v pojišťovnictví, kdy se při pojištění na tzv. novou cenu může vycházet z § 2 odst. (5) oceňovacího zákona, a to z jiného způsobu ocenění, kterým může být právě nákladové ocenění, vycházející z nákladů, jež by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.⁵²

2.2.3 Závěr – způsoby ocenění

Ocenění dle cenového předpisu

Princip nákladové metody dle cenového předpisu spočívá ve vynásobení obestavěného prostoru vysoce agregovanou hodnotou za m³ sníženou o opotřebení. V případě originální památky je tento postup nepřesný, protože nelze přesně vyčíslit, kolik by stálo znovupostavení dané do jisté míry unikátní stavby. Velmi se zde promítá také subjektivní pohled znalce na technický stav jednotlivých konstrukcí při výpočtu opotřebení. Je však nutné, aby cenový předpis stanovil způsob ocenění, který je využíván např. pro stanovení výše daně při koupi nemovitosti.

Tržní ocenění

Zejména v případě staveb jako jsou kulturní památky nelze přistupovat k ocenění rutinně a znalosti a zkušenosti odhadce hrají významnou roli.

⁵¹ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 97 – 99.

⁵² ŠMAHEL, M. Oceňování památkově chráněných objektů pro účely pojištění: Edice Habilitační a inaugurační spisy. *Vědecké spisy Vysokého učení technického v Brně*. Brno: VUTIUM, 2010, (379). ISSN 1213-418X.

Z výše uvedeného je jasné, že žádná ze tří hlavních metodik není pro ocenění kulturní památky ideální a je nutné se zamyslet nad jejich aplikovatelností. Každá z metod bude mít jinou vypovídací hodnotu. K památkám, které jsou do jisté míry unikátní, se těžko hledají porovnatelné stavby. V nákladové metodě se nesehnají náklady pro postavení obdobné stavby, hlavně z důvodu originality jednotlivých prvků památky. Výnosová metoda je problematická pro velkou část památek, protože většinou negenerují zisk. Některé však pro komerční účely využít lze.

3 LOKALITA

Bývalý objekt fary, který je předmětem diplomové práce, leží v obci Přítluky. Tato obec je součástí regionu jižní Moravy. Následující kapitola se zabývá podrobným popisem dané lokality.

3.1 JIŽNÍ MORAVA

Region jižní Morava leží v jižní části ČR u hranic s Rakouskem a Slovenskem, na území Jihomoravského kraje. Mezi ostatními regiony ČR je Jihomoravský kraj čtvrtý největší rozlohou a třetí v počtu obyvatel.⁵³

Jižní Morava má bohatou historii, byla součástí římského impéria a přišlo přes ni do Evropy křesťanství. Díky příznivému podnebí a úrodnosti tamní půdy byla v minulosti prosperujícím krajem s bohatým folklorem. Kvůli poklesu výnosnosti zemědělství a také kvůli své poloze, která zasahuje do území bývalých Sudet, o část svého lesku přišla. Stále ale patří mezi turisticky nejatraktivnější oblasti v České republice. Jižní Morava se dělí na pět turistických oblastí: Brno a okolí, Moravský kras a okolí, Slovácko, a jižní Morava, která zahrnuje Pálavu a Lednicko-valtický areál, Znojemsko a Podují.⁵⁴

Turisté jsou přitahováni krásnou krajinou, slunečným počasím a dobrým vínem. Nelze opomenout ani lokality zapsané na seznamu UNESCO. Do oblasti jižní Moravy zahrnujeme především okresy Znojmo, Břeclav a Hodonín.

3.2 OKOLÍ OBCE

Širší okolí obce Přítluky se rozprostírá v na pomezí okresů Břeclav a Hodonín, severně od těchto bývalých okresních měst. Nejbližší okolí Přítluk tvoří známé vinařské obce Zaječív a Rakvice (vzdálené cca 3 km). V širším okolí se nachází Šakvice, Bulhary, Němčičky, Velké Bílovice, Velké Pavlovice, Kobylív, Lednic, Čejkovice atd. Vše velmi známé obce mezi milovníky cykloturistiky a vína.

⁵³ *Jižní Morava*: www.jizni-morava.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-12].

Dostupné z: <http://www.jizni-morava.cz/region/6-jizni-morava>

⁵⁴ *Jižní Morava*: www.jizni-morava.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-12].

Dostupné z: <http://www.jizni-morava.cz/turisticke-oblasti>

Jižně od Brna vznikla síť Moravských vinařských stezek, která svojí náplní a konceptem jasně vystihuje základní kvality daného území. Propojuje města Brno, Moravský Krumlov, Znojmo, Mikulov, Břeclav, Hodonín a Uherské Hradiště síti vinařských stezek dlouhých celkem 1200 km. Stezky vedou krásnou přírodou, mezi vinohrady a také v malebných uličkách historických center Znojma, Mikulova, Uherského Hradiště atd. Díky mnoha akcím pro veřejnost, které probíhají po celé jižní Moravě, jsou stezky využívány celoročně. Obcí Přítluky vede Velkopavlovická vinařská stezka, která obkružuje celou Velkopavlovickou vinařskou podoblast.⁵⁵

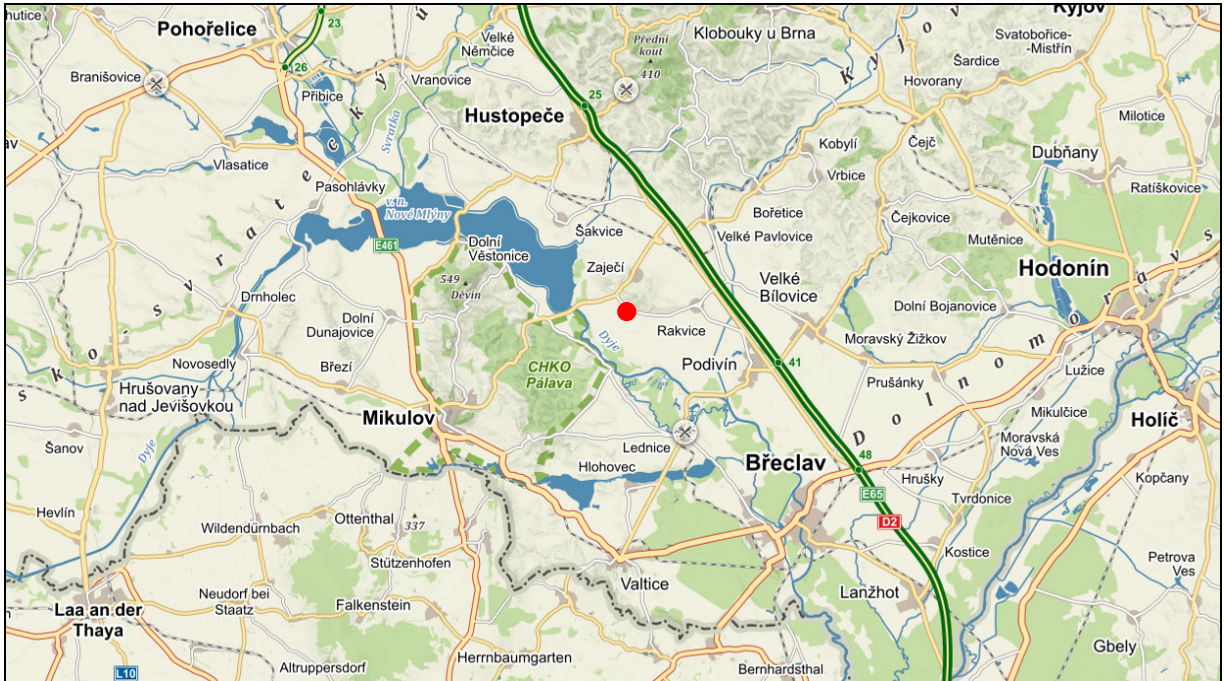
V blízkosti obce se nachází také vodní nádrž Nové Mlýny a chráněná krajinná oblast Pálava. V médiích se v polovině roku 2015 objevila informace, že čínští investoři chtějí v Pasohlávkách u Nových Mlýnů vybudovat lázeňské centrum s investicí převyšující dvě miliardy korun. Tento komplex by měl být vybudován do roku 2018 a přinést stovky pracovních míst.⁵⁶

Přítluky leží na velmi výhodné turistické trase, která už dnes přivádí k Novým Mlýnům a Pasohlávkám cyklisty a další návštěvníky z východní části jižní Moravy (směr od Hodonína). Touto investicí by se jistě zvýšila další poptávka po ubytování a dalších službách v Přítlukách i dalších obcích.

⁵⁵ *Moravské vinařské stezky*: www.stezky.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-12].

Dostupné z: <http://www.stezky.cz/Uvod.aspx>

⁵⁶ *Portál Hospodářských novin* [www.byznys.ihned.cz](http://byznys.ihned.cz) [online]. 2015 [cit. 2016-08-12]. Dostupné z: <http://byznys.ihned.cz/c1-64051340-cinane-chteji-v-pasohlavkach-postavit-lazenskou-kolonadu-za-dve-miliardy>



Obr. č. 1 – Poloha řešené lokality (obec Přítluky vyznačena červeně, grafická úprava autora)⁵⁷

Všechny tyto skutečnosti obci dávají možnost rozvíjet se díky turistickému ruchu. Obec nedisponuje dostatečnými ubytovacími kapacitami, mohla by zde vzniknout restaurace či sezónní občerstvení, apartmány nebo rekreační chaty, které přinesou další možnosti zaměstnání místních obyvatel. To je velkou výhodou obcí jako Přítluky, protože srovnatelně velké obce v turisticky neatraktivních lokalitách České republiky tuto možnost nemají a obyvatelé musí ve většině případů za prací dojíždět nebo svůj podnikatelský záměr směřovat do větších měst.

Mohlo by se zdát že, turistický ruch bude pouze sezonní letní záležitostí. Rozhodně tomu tak není. Pouze se mnění skladba turistů. Na podzim je počasí ještě dlouho dostatečně příznivé pro cykloturisty, v listopadu je atrakcí stále populárnější svatomartinské víno, v prosinci harmonogramy zaplňují vánoční a silvestrovské akce, v brzkých jarních měsících láká otevírání sklepů, mladé víno a přívětivější počasí. Nejméně atraktivním měsícem zůstává únor. Tak je tomu ale téměř ve všech odvětvích služeb.⁵⁸

⁵⁷ MAPY.cz: www.mapy.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-12]. Dostupné z:

<https://mapy.cz/zakladni?x=16.7552776&y=48.8463451&z=13&source=muni&id=5594>

⁵⁸ RÁČKOVÁ, M. *Revitalizace církevních staveb - Fara Přítluky*. Brno, 2016. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta architektury. Vedoucí práce Ing. arch. Luboš František, Ph.D.

3.3 PŘÍTLUKY

Obec leží v okrese Břeclav, má 798 obyvatel.⁵⁹ Její území je složeno ze dvou katastrálních území – Přítluky a Nové Mlýny. V katastrálním území Přítluky se nachází 238 rodiných domů a 7 bytových domů s 24 jednotkami. V nezastavěné ploše převažuje orná půda s 454 ha a vinice se 202 ha, katastrální území má rozlohu 1057 ha.⁶⁰



Obr. č. 2 – Poloha obce Přítluky (označeno šipkou, grafická úprava autora)⁶¹

Dopravně Přítluky leží při odbočce ze silnice II. třídy č. 421 Mikulov – Velké Pavlovice. Ve vzdálenosti cca 7 km se nachází u Velkých Bílovic nájezd na dálnici D2. Obec je obsluhována také pravidelnou autobusovou linkou.

Z ubytovacích kapacit se v obci nachází dva penziony, další původně rodinné domy a vinné sklepy si lze pronajmout po dohodě s majitelem.

Z vybavenosti se v obci nachází obchod se smíšeným zbožím, mateřská škola, obecní úřad s knihovnou, hospoda, pošta, dále dva penziony a restaurace. Základní škola byla zrušena, děti dojíždí do sousedních Rakvic.

⁵⁹ Český statistický úřad - Malý lexikon obcí 2015: www.czso.cz [online]. 2015 [cit. 2016-08-12].

Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/36559391/32019915078.pdf/47ddc2c2-a0a6-47da-8e0c-198cf0a5cb05?version=1.1>

⁶⁰ Český úřad zeměměřičský a katastrální: www.cuzk.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-12]. Dostupné z:

http://www.cuzk.cz/Dokument.aspx?AKCE=META:SESTAVA:MDR002_XSLT:WEBCUZZK_ID:736

V centrální části obce stojí kostel, vedle něj fara a farní zahrada. Zajímavostí je, že kostelní věž se zvonící stojí mimo hmotu kostela. Fara byla vždy katolická, dnes je nevyužívaná.

V obci se koná také mnoho akcí pro veřejnost (např. zabíjačkový víkend s ochutnávkou vín, valentýnský víkend, jarní kurzy degustace vín, velikonoční víkendy s živou hudbou, májový košt vín s folklorním programem, Otevřené sklepy Přítluky, Folk festival, košt mladých vín apod.). K nim se během roku připojují ještě akce pořádané sdruženími hasičů, myslivců, rybářů, Sokola, vinařů a také majiteli penzionů.

3.3.1 SWOT analýza

SWOT analýza slouží k hodnocení silných stránek (z angl. strenghts), slabých stránek (z angl. weakness), příležitostí (z angl. opportunities) a hrozeb (z angl. threats). Tato metoda se využívá v mnoha oborech, např. marketingu, ekonomii, urbanismu. Ze shrnutí výše uvedeného vyplývá:

Silné stránky

- poloha v rámci ČR, Jihomoravského kraje i jižní Moravy (Mikulov, Lednice, Pálava, Nové Mlýny),
- tradice vinařství,
- napojení na síť vinařských stezek,
- aktivita obyvatel, komunita.

Slabé stránky

- nedostatek využitelného veřejného prostoru,

Příležitosti

- vytvoření adekvátního veřejného prostranství pro stálé obyvatele,
- průjezdní i cílový bod turistů.

Hrozby

- nechť obyvatel přijímat více turistů,
- neochota soukromých vlastníků k prodeji pozemků.⁶²

⁶¹ MAPY.cz: www.mapy.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-12]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.7552776&y=48.8463451&z=13&source=muni&id=5594>

⁶² RÁČKOVÁ, M. *Revitalizace církevních staveb - Fara Přítluky*. Brno, 2016. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta architektury. Vedoucí práce Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D.

4 OBJEKT

Předmětem diplomové práce je fara v obci Příkladky na jižní Moravě. Fara a k ní přiléhající farní zahrada již není v majetku příslušné farnosti. Ta ji prodala nejdříve obci Příkladky a ta následně rodinné firmě Vinařství Příkladky s.r.o, která v blízkosti fary vlastní další objekty, které provozuje jako penzion a restauraci. V současnosti se fara nachází v „mezidobí“, kdy neslouží jako ubytování kněze, pro potřeby farníků ani svému nynějšímu majiteli, který se jí rozhodl rekonstruovat a změnit její účel užití. Popis objektu následuje v dalších kapitolách.



Obr. č. 3 – Fara, pohled ze zahrady (zdroj: autor)

Fotodokumentace je součástí přílohy č. 3 k diplomové práci.

4.1 STAV PŘED REKONVERZÍ

Dnešní objekt pochází z roku 1766. V mapách ho můžeme najít nejdříve v Císařských povinných otiscích map stabilního katastru z roku 1826⁶³, kde je vidět, že původně objekt tvořil koncovou část uliční řady domů směřující ke kostelu.



Obr. č. 4 – Císařské povinné otisky map stabilního katastru Moravy a Slezska (1826), objekt fary červeně⁶⁴



Obr. č. 5 – Fara se zahradou⁶⁵

⁶³ Archivní mapy: www.archivnimapy.cuzk.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-12].

Dostupné z: http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk/pohledy/am_main_102067_17.html

⁶⁴ Archivní mapy: www.archivnimapy.cuzk.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-18]. Dostupné z: http://archivnimapy.cuzk.cz/com/2474-1/2474-1-003_index.html, v grafické úpravě autora.

Objekt vedle fary (jižní strana) byl i s hospodářskými budovami zbourán. Stalo se tak za účelem vytvoření rovné cesty vedoucí celou obcí od Rakvic k Novým Mlýnům. Ve směru rovnoběžném s ulicí Hlavní (vyznačeno na Obr. č. 5) na objekt navazuje farní zahrada, která je od ulice oddělena cca 2 m vysokou zdí ze smíšeného zdiva. Zeď jde rovnoběžně z ulicí, navazuje na sokl na jižní straně. Ze severní strany je zahrada vymezena také vysokou zdí, která má zde charakter opěrné stěny, protože v horní úrovni zdi vede rovnoběžně se zahradou ulice Horní.

Koncepčně se půdorys fary podobá klasickým venkovským stavením, kdy jde obytná část podélně s ulicí a na ni kolmo navazuje hospodářská část ve vazbě na zahradu a pole. Rozvržení místností už je odlišné. Tento typ zástavby je také v Přítlukách. Farní objekt se ale odlišuje objemově, neboť je o jedno nadzemí podlaží vyšší a navíc stojí výškopisně v nejvyšším bodě původně dané uliční řady.

Z vyjádření NPÚ (územní odborné pracoviště v Brně) vyplývá, že bývalá fara v Přítlukách je kulturní památkou, a to pro své dochované kulturní a historické hodnoty. Je dokladem klasicistní architektury 2. pol. 18. století ve venkovském prostředí, dochované téměř v nedotčené podobě, bez výrazných stavebních úprav. Spolu s kostelem a věží vytváří památkově hodnotný areál, kulturní a historické centrum obce. Fara se dochovala ve velice autentickém stavu, včetně okenních výplní, které jsou zachovány také díky tomu, že dosud neprošla výraznější rekonstrukcí, tomu ale odpovídá i její současný stav, protože je již delší dobu neobývaná.

Jedná se o dvoupodlažní budovu na půdorysu písmene L, krytou sedlovými střechami. Přízemní místnosti jsou zaklenuté pruskými plackami členěnými pasy, místnosti v patře jsou plochostropé se štukovou výzdobou stropů.

Původní podlahy v obytných místnostech jsou dřevěné, palubkové, schodiště do patra a vyrovnávací stupně mezi některými místnostmi se dochovaly dřevěné. Dále se dochovaly původní stolařské prvky - vstupní vrata, dveřní a okenní výplně. Pouze ojediněle byly některé prvky nahrazeny novodobějšími, případně poškozeny či zcizeny vandaly.

⁶⁵ *MAPY.cz*: www.mapy.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-18]. Dostupné z: <https://mapy.cz/letecka?x=16.7730982&y=48.8541004&z=17&source=muni&id=5594>, v grafické úpravě autora.

4.1.1 Popis dispozice a konstrukcí

K této kapitole náleží příloha č. 1 a příloha č. 2, která obsahuje výkresovou dokumentaci objektu. Fotodokumentace objektu v současném stavu je součástí přílohy č. 3.

Hlavní objekt

Samotná farní budova stojí podél východní hranice pozemku a na ni kolmo navazuje podélně se severní hranicí hospodářská část. Hlavní objekt fary je obdélníkového půdorysu, má dvě nadzemní podlaží a velký podkrovní prostor pod sedlovou střechou. V prvním nadzemním podlaží je v jižní části průjezd spojující ulici se zahradou. Průjezd je zaklenutý valenou klenbou. V průjezdu je hlavní vstup. Výšková úroveň podlahy v objektu je o 0,6 m výše než v průjezdu (4 schody). Vstupuje se do chodby, ze které vede schodiště do druhého nadzemního podlaží. Z chodby lze vstoupit do největší místnosti prvního nadzemního podlaží. Ta je sérií dveří propojena se všemi místnostmi tohoto podlaží. Všechny svíslé konstrukce jsou původní, kromě příčky s dveřmi, která rozděluje vstupní chodbu na dvě části, ta je novodobá. Jednotlivé místnosti jsou zastropeny klenbami, jedná se o tzv. pruskou placku.

V druhém nadzemním podlaží hlavního objektu fary se nachází chodba a pět přibližně symetricky umístěných místností s rovným pohledem. V největší místnosti lze pozorovat náznak enfilády dveří. Toalety jsou řešeny v prvním nadzemním podlaží v podobě suchého WC ve výklenku, který vystupuje z půdorysu na východní straně. Tento výklenek sahá do úrovně stropu druhého nadzemního podlaží a je zastřešen sedlovou střechou, která navazuje na rovinu střechy hlavního objektu. Hygienické vybavení je morálně i technicky zastaralé a nelze je považovat za hygienické zařízení vyhovující minimálním současným požadavkům,

Schodiště z druhého nadzemního podlaží stoupá vzhůru do podkrovního prostoru. Podkroví je v současném stavu nevyužívané. Konstrukce krovu je dřevěná stojatá stolice se sloupky uloženými na vazných trámech. Krov obsahuje čtyři plné vazby, na okrajích jsou středové vaznice uloženy na pilířcích ve štítech.

Fasády objektu jsou standardní, členěné okny. Zajímavá je jižní fasáda, která má v prvním nadzemním podlaží zaklenutý průjezd a dvoukřídlá okna krytá ozdobnou kovovou mříží. Ve druhém nadzemním podlaží jsou také okna, zde jsou umístěna na osu oken prvního nadzemního podlaží (nad průjezdem dvě okna). Všechna okna kromě jednoho lícují s rovinou fasády.

Základy objektu nebyly prozkoumány, dle odhadu to budou mělce založené kamenné základové pasy. Stěny tvoří pravděpodobně smíšené zdivo (cihly a kámen) tloušťky až 900 mm. Na venkovní i vnitřní straně stěn se nachází omítky, proto nelze s jistotou říci, o jaký druh zdiva se jedná. Nosná konstrukce krovu je dřevěná, krytinou je pálená střešní taška červené barvy. Koncem 90. let minulého století byla provedena oprava střešního pláště a fasády.

Stavebně technický stav je poměrně dobrý, pouze v přízemí se, vzhledem k zasazení objektu do svahu, projevuje u štítových zdí nepříznivě vzlínající vlhkost.

Zastavěná plocha hlavního objektu je 269 m².

Hospodářská část

Hospodářská část má jedno nadzemní podlaží se dvěma podélnými trakty. Zadní trakt tvoří jednotlivé místnosti (původně chlévy), které jsou přístupné z podélné chodby. Strop je zaklenut valenými klenbami. Chodba má charakter podloubí. Jižní stěnu tvoří šest opěrných pilířů. Prostor mezi nimi je vyplněn oblouky, které jdou ze sloupu na sloup. Severní stěna hospodářské části je kryta přibližně do třech čtvrtin zeminou, na jejímž povrchu vede ulice Horní, která je zde ve výšce cca 1 m pod okapní hranou střechy.

Tato část je zastřešena také sedlovou střechou. Západní štít je volný, východní štít navazuje na stěnu hlavního objektu. Konstrukce krovu je dřevěná stojatá stolice. Stěny jsou zděné. Dle štítových stěn, které jsou bez omítky, lze soudit, že zdivo je smíšené (cihly a kámen).

V hospodářské části je vstup do sklepení, dle zaměření je toto sklepení mimo jeho půdorys. Schodiště vedoucí do sklepení je přímé s jednou mezipodestou. Z této mezipodesty odbočuje chodba do části sklepení, které bylo dříve propojeno další chodbou s hlavním objektem fary. Vstup do druhé větší části sklepení se nachází na konci schodiště. To vede v podélném směru rovnoběžně s hospodářskou částí a je tvořeno třemi částmi, které na východní straně pravděpodobně pokračují dále a v současnosti jsou zasypány. Všechny prostory sklepů jsou klenuté vytvořené z cihelných valených kleneb.

U dvorního křídla byl rovněž začátkem 90. let minulého století opraven střešní plášť, při opravě došlo k nežádoucí úpravě podstřešní římsy (původní fabion byl odstraněn a krokve dosedají přímo na obvodové zdivo). Jinak se opět tato část dochovala v autentické podobě.

Zastavěná plocha hospodářské části je 174 m².

4.1.2 SWOT analýza objektu

Silné stránky

- poloha u ulice Hlavní (projíždějící turisté),
- poloha v centru obce (v blízkosti obchod, hospoda, kostel),
- dobrý technický stav nosných konstrukcí,
- dispozice umožňující různá využití.

Slabé stránky

- nutnost rekonstrukce pro další využití,
- morální zastaralost vybavení,
- riziko neočekávaných nákladů při rekonstrukci (nutné kvalitní průzkumy).

Příležitosti

- vnesení nové funkce.

Hrozby

- nízká návratnost vložené investice,
- požadavky dotčených orgánů (státní památková péče).⁶⁶

4.2 STAV PO REKONVERZI

Současným majitelem bývalé fary je Vinařství Příkladky s.r.o. se sídlem Horní 114, 69104 Příkladky. Tato firma se rozhodla vybudovat v centru obce na unikátním místě historického jádra obce vinařsko-turistický areál. Ten představuje soubor objektů vinařské výroby a turistiky jako např. různé druhy ubytování, vinný šenk (restaurace), infocentrum, vinotéka, degustační sklepy, parkoviště pro auta, motorky, kola atd. Je tvořen především objektem penzionu s recepcí a sklepením a objektem bývalé farní stodoly, který je nyní Vinným šenkem (restaurace).

Koupě objektu bývalé fary, který těsně sousedí s nemovitostmi, které firma vlastní a využívá, je dalším logickým krokem k rozšíření portfolia nemovitostí. Objekt byl pořízen za účelem vytvoření nové ubytovací kapacity a zatraktivnění celého vinařsko-turistického areálu.

Bylo uvažováno nad dvěma variantami využití. První varianta navrhovala funkčně oddělit první a druhé nadzemní podlaží. 1. NP by bylo po rekonstrukci zpět pronajato obci

⁶⁶ RÁČKOVÁ, M. *Revitalizace církevních staveb - Fara Příkladky*. Brno, 2016. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta architektury. Vedoucí práce Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D.

Přítluky za účelem vytvoření kulturního centra či jako nové prostory obecního úřadu. 2. NP mělo sloužit jako apartmánové ubytování. Druhá varianta využití nabídla jednodušší provozní schéma objektu, který by měl být celý pod správou Vinařství Přítluky s.r.o., a umístěním wellness přinesla zatraktivnění pro turisty mimo hlavní sezonu, tedy v zimních měsících. První varianta byla zamítnuta z důvodu nedostatečné rentability prostorů pronajímaných obci.

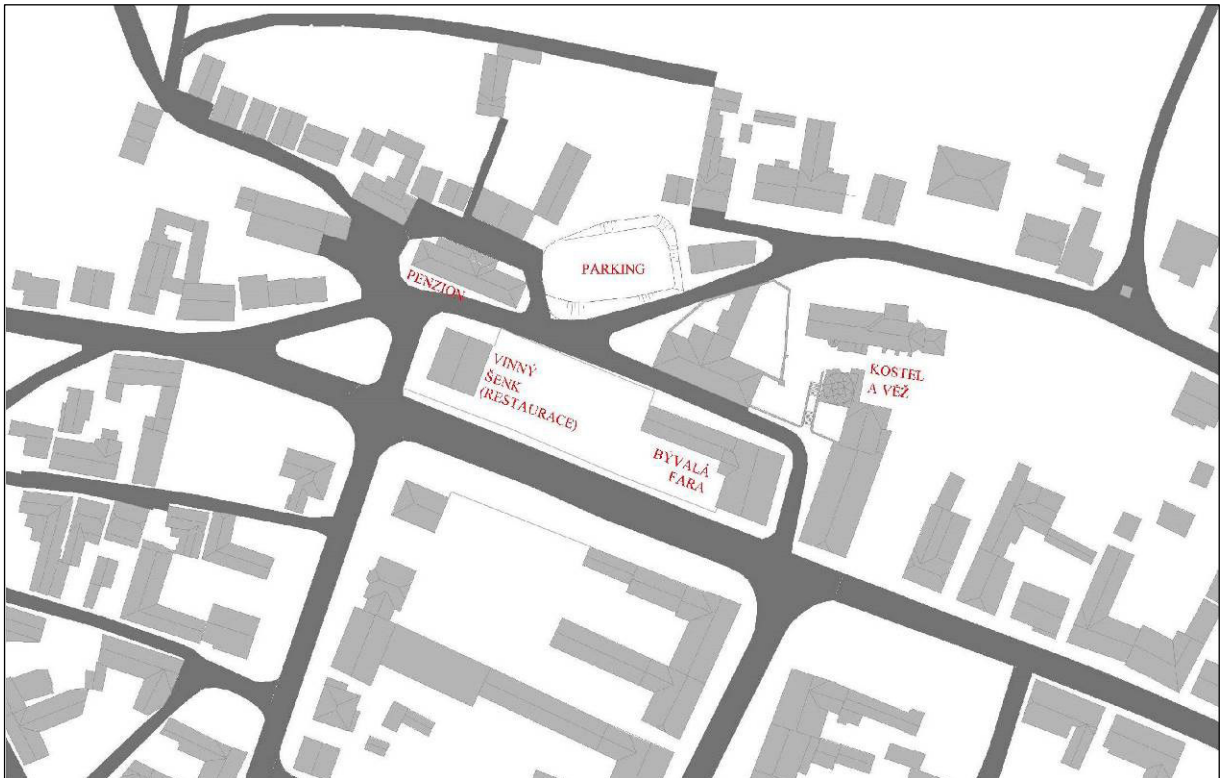
Vybraná varianta navrhuje do objektu umístit dva nadstandardně vybavené pokoje, malý sál pro pořádání firemních akcí či rodinných oslav, drobný wellness provoz (s nutností doplnění odpovídajícího hygienického a technického zázemí) a do sklepení relaxační zónu.

Tyto funkce byly vybrány s ohledem na minimální zásahy do dispozičního uspořádání fary jako kulturní památky (nebylo možno měnit objem stavby), na druh podnikatelské činnosti majitele. Vložené funkce by měly doplňovat celý vinařsko-turistický areál a jejich fungování je navrženo jako propojené (především personálně) s funkcemi ve stávajících objektech. Současně je navrženo využití technicky a investičně proveditelné a právně přípustné.



Obr. č. 6 – Vinařsko-turistický areál Přítluky, pohled na penzion (vlevo) a Vinný šenk (vpravo) od silnice⁶⁷

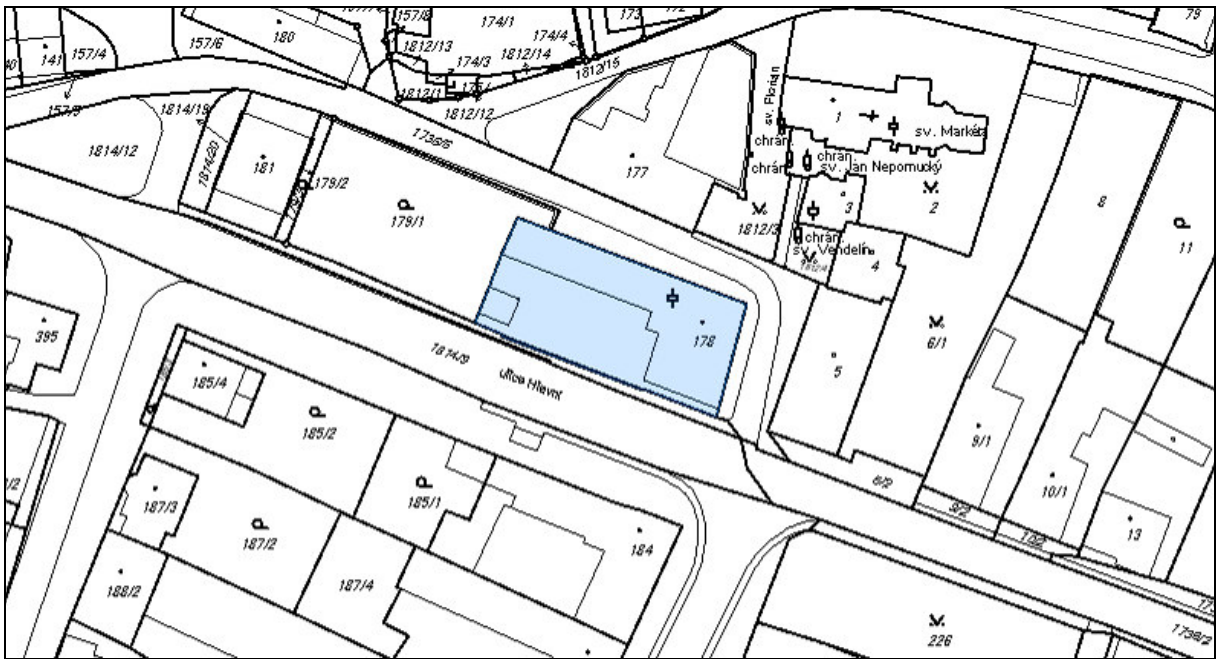
⁶⁷ Vinařství Přítluky: www.vinarstvipritluky.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-18]. Dostupné z: <http://www.vinarstvipritluky.cz/prodej-vin/vta-pritluky/>



Obr. č. 7 – Vinařsko-turistický areál Přítluky, vyznačení budov (měřítko 1:1500, zdroj: autor)

4.3 INFORMACE O POZEMKU

Pozemek parc. č. 178, (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. pop. 58 (fara, vedeno jako rodinný dům), obojí k.ú. Přítluky. Jedná se o bývalou faru na adrese Hlavní 58, 69104 Přítluky. Vlastnické právo k tomuto pozemku má Vinařství Přítluky s.r.o. Stavba je chráněna jako nemovitá kulturní památka. Přístup k nemovité věci je zajištěn po místní komunikaci se zpevněným asfaltovým povrchem na pozemku parc. č. 1736/6, k. ú. Přítluky (ostatní plocha, ostatní komunikace) ve vlastnictví České republiky. Parkování je možné přímo na pozemku parc. č. 178, k.ú. Přítluky.



Obr. č. 8 – Katastrální mapa (1:1000) – vyznačení oceňované nemovité věci, parc. č. 178 k.ú. Přítluky, součástí pozemku je stavba⁶⁸



Obr. č. 9 – Letecký snímek vinařsko-turistického areálu v Přítlukách⁶⁹

⁶⁸ Český úřad zeměměřičský a katastrální: www.cuzk.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-16]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=2907333704&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>

⁶⁹ MAPY.cz: www.mapy.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-16]. Dostupné z: <https://mapy.cz/letecka?x=16.7737419&y=48.8554134&z=18&l=0&source=muni&id=5594>

5 OCENĚNÍ

Téma diplomové práce „Vliv rekonverze na hodnotu bývalého církevního objektu na jižní Moravě“ odkazuje na základní myšlenku, s níž byla tato práce vypracována. Tou je vyhodnotit vliv, který má změna účelu užívání spojená s rekonstrukcí na hodnotu objektu. Zde konkrétně na bývalý církevní objekt – faru v obci na jižní Moravě.

Z toho vyplývá základní postup pro praktickou část práce, a tím je zjistit hodnotu objektu ve stavu před rekonverzí (rekonstrukce spojená se změnou účelu užívání) a po rekonverzi. Tento jednoduchý koncept sebou nese řadu problémových situací, které je třeba vyřešit. Je aplikován na ocenění dle cenového předpisu a na tržní způsob ocenění. Pro ocenění dle cenového předpisu je použit nákladový způsob (zdůvodnění viz kapitola 2.2.1). Tržní ocenění je provedeno z hlediska porovnávacího a výnosového přístupu (zdůvodnění viz kapitola 2.2.2). Z toho vyplývá následující schéma:

Ocenění dle cenového předpisu – nákladový způsob

- před rekonverzí (změně účelu užívání spojeného s rekonstrukcí)
- po rekonverzi.

Tržní ocenění – porovnávací a výnosový způsob

- před rekonverzí
- po rekonverzi.

5.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

5.1.1 Výhodiska pro ocenění

Pro diplomovou práci jsem si zvolila stavbu, která je kulturní památkou. V tomto případě stanovuje vyhláška nákladový způsob ocenění, jak je popsáno v kapitole 2.2.1.

„Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.“⁷⁰

⁷⁰ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 10, odst. (1).

„Cena stavby nákladovým způsobem se zjistí podle vzorce

$$CSN = ZCU \times Pmj \times (1 - o/100),$$

kde

CSN cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

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

Pmj počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.⁷¹

Pro nákladový způsob ocenění je důležité správně stanovit vstupní veličiny:

- základní cenu upravenou (dále jen „ZCU“), kterou stanovíme dle postupu u jednotlivých druhů staveb podle účelu užití, a to úpravou základní ceny (dále jen „ZC“) pomocí koeficientů.
- počet měrných jednotek, kterými jsou v tomto případě m³ obestavěného prostoru.
- opotřebení

Počet měrných jednotek

Způsob měření a výpočtu výměr staveb a jejich částí udává příloha č. 1 oceňovací vyhlášky. Dle pravidel určených v této příloze je nutné pro nákladový způsob ocenění zjistit průměrnou zastavěnou plochu podlaží, průměrnou výšku podlaží a obestavěný prostor. Při výpočtech byla využita data z vlastního zaměření stavby. Na základě zaměření stavby byla zhotovena výkresová dokumentace, která je součástí příloh diplomové práce (příloha č. 1 a 2). Existuje dokumentace pro stavební povolení „Stavební úpravy objektu fary č. pop. 58 se změnou užívání na obecní úřad“, která byla vypracována v roce 2009. Tato dokumentace se však po bližším zkoumání jevila jako velmi nepřesná. (Pozn.: K zamýšleným stavebním úpravám nikdy nedošlo, kvůli velké finanční náročnosti pro malou obec.)

⁷¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 11.

Základní cena upravená (ZCU)

ZCU vychází ze základní ceny (ZC), která je upravená koeficienty. Při oceňování je stanoveno řídit se dle vyhlášky § 11 až 23. Ty určují konkrétní postup nákladového ocenění pro jednotlivé druhy staveb. Druh stavby se volí dle skutečného účelu užití stavby. Zde vzniká první problém, protože účel užití fara ve vyhlášce nenajdeme. V případě bývalého církevního objektu – fary přichází v úvahu § 12 „Budova a hala“ nebo § 13 „Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek“. Tento typ budovy v minulosti sloužil pro bydlení faráře a zároveň jako jeho kancelář a místo pro setkávání farníků. K danému objektu se nedochovala dokumentace typu kolaudačního rozhodnutí apod. V elektronickém přístupu do katastru nemovitostí se dozvíme, že účelem užití je rodinný dům. Tento stav ale neodpovídá skutečnosti, protože fara jako rodinný dům neslouží nyní, ani nesloužila v minulosti.

Oceňovací vyhláška stanoví: „*Jako rodinný dům se ocení stavba, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena, má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží a podkroví.*“⁷²

„*Je-li rodinný dům užíván i k jiným účelům než k bydlení v rozsahu, který nemění účel jeho užívání, ocení se celá stavba jako rodinný dům. Jestliže dojde ke změně účelu užívání, stavba se ocení podle § 12.*“⁷³

Oceňovaný objekt odpovídá počtem podlaží rodinnému domu, nikoli však charakterem a dispozicí stavby a není využíván k rodinnému bydlení. Proto je pro nákladový způsob ocenění bývalé fary v původním stavu zvolena jako nejvhodnější varianta postup dle oceňovací vyhlášky § 12 Budova a hala. V tomto bodě je nutné se rozhodnout, zda stavbu ocenit jako budovu nebo halu.

„*Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22. Pokud je budova stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních*

⁷² Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 13. odst. (2).

⁷³ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 13. odst. (3).

nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymežující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.“⁷⁴

Daný objekt tomuto popisu neodpovídá. Zastavěná plocha je větší než 150 m², avšak žádný z vnitřních prostorů nedosahuje objemu 400 m³. Proto bude stavba oceněna jako budova, nikoli hala. Postup výpočtu je obecně uveden v § 12 odst. (2) oceňovací vyhlášky.

Opotřebení

Dle výše uvedeného postupu pro výpočet stavby nákladovým způsobem je nutné základní cenu upravenou (ZCU) vynásobenou počtem měrných jednotek (P_{mj}) snížit o opotřebení. Opotřebení vypočteme způsobem stanoveným v oceňovací vyhlášce.

„Opotřebení stavby se určí způsobem podle přílohy č. 21 k této vyhlášce. K ceně stavby po opotřebení se připočte cena technologického zařízení určujícího účel užití stavby, určená podle výše nákladů na jeho pořízení, snížená o jeho opotřebení.“⁷⁵

„Při výpočtu opotřebení stavby, která je kulturní památkou, se přihlédne ke konstrukcím a vybavení, které jsou uměleckým nebo uměleckořemeslným dílem, popřípadě jsou tato díla jejich součástí. U těchto děl se opotřebení neuvažuje. Je-li dílo poškozeno, je nutné oprávněnost uplatněného snížení ceny doložit.“⁷⁶

Pro výpočet opotřebení u stavby, která je kulturní památkou, je stanovena analytická metoda výpočtu. Opotřebení se vypočte dle cenových podílů jednotlivých konstrukcí, které jsou určeny typem budovy.⁷⁷

⁷⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 12. odst. (1).

⁷⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 30. odst. (1).

⁷⁶ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 30. odst. (4).

⁷⁷ Příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, bod 5., písm. d), bod 6.

"Opotřebení stavby v procentech se vypočte podle vzorce

$$\sum_{i=1}^n \left(\frac{B_i}{C_i} \times 100 A_i \right)$$

kde

n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,

A_i... cenové podíly jednotlivých konstrukcí,

B_i... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení,

C_i... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení.

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr B_i/C_i „⁷⁸

Pro určení opotřebení umělecko řemeslných prvků by bylo nejvhodnější spolupracovat s odborníkem, v praxi je to nezbytné. Z uměleckořemeslných děl se v objektu nachází hodnotné výplně otvorů (okna, vrata) a dle § 30, odst. (4) vyhlášky u nich nebude opotřebení stanoveno.

5.1.2 Před rekonverzí

Před rekonverzí postup ocenění vychází ze stanovisek popsaných výše.. Zásadní je určit typ budovy dle účelu užití budovy. Typ budovy se promítá do základní ceny (ZC), která je následně upravována.

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

$$ZCU = ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki ,$$

kde

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

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

⁷⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 21. bod 6.

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

K2 koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu,...⁷⁹

Určení účelu užití budovy je před rekonverzí nesnadným úkolem. Budova bývalé fary je v současnosti nevyužívaná. Fara poskytovala trvalé bydlení pro kněze, přechodné ubytování pro poutníky, kancelář, malý sál pro shromáždění farníků a hospodářské zázemí. Vybavení stavby tedy nasvědčuje několika účelům. Jednotlivé účely užití nabízí příloha č. 8 k oceňovací vyhlášce. Jsou řazeny dle klasifikace stavebních děl CZ-CC. Zde nejsou jednotlivé účely užití podrobněji popsány, proto byl vyhledán podrobnější popis v klasifikaci stavebních děl CZ-CC na portále Českého statistického úřadu.⁸⁰

V této fázi nejsou pro klasifikaci podstatné vlastnické vztahy ani umístění stavby. Budovy jsou klasifikovány podle hlavního účelu užívání, v tomto případě je hlavním využitím bydlení faráře, tedy sekce 1 – budovy, 11 budovy bytové. V dalším stupni třídění se jeví jako nejvhodnější *Budovy dvou a vícebytové* označeny kódem 1121, které zahrnují např. dvoubytové domky (se služebním vybavením). Tato klasifikace je z hlediska přílohy č. 8 k oceňovací vyhlášce dostatečná. Příloha č. 8 nabízí kód CZ-CC 112, který označuje budovy typové či netypové. V tomto případě se jedná o budovu netypovou, tedy typ K se základní cenou 2150 Kč/m³ obestavěného prostoru (podrobněji CZ-CC 1121).

Z vysvětlivek k jednotlivým zatříděním vyplývá možnost zařadit objekt ke kódu CZ-CC 1273 *Historické nebo kulturní památky*. Kategorie 1273 by odpovídala charakteru objektu, ale nenaznačuje účel užití a zároveň není uvedena v oceňovací vyhlášce v příloze č. 8, podle níž má být účel užití stanoven. Je uvedena v příloze č. 9, ta je určena pro základní ceny za m³ obestavěného prostoru hal. Oceňovaný objekt neodpovídá popisu v § 12 oceňovací vyhlášky pro typ hala, zastavěná plocha je větší než 150 m², ale neobsahuje žádný prostor větší než 400 m³, tudíž nelze ocenit jako halu.

⁷⁹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 12. odst. (2).

⁸⁰ Český statistický úřad: www.czso.cz [online]. 2009 [cit. 2016-08-11].

Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/klasifikace_stavebnich_del_-cz_cc-_platna_od_1_10_2009

Další možné zařazení by mohlo být pod kódem CZ-CC 1212 *Budovy ostatní pro krátkodobé ubytování*. Objekt v současném stavu nevyhovuje legislativním požadavkům na ubytovací zařízení (vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů, § 43 až 45), zejména hygienickým, proto ji nelze bez závad k tomuto účelu využívat. Dalším komplikací je že číslo 2 na druhém místě kódu značí budovy nebytové. Hlavním účelem využití je bydlení pro faráře – kategorie 1212 je tedy vyloučena.

Dalším postupem je určení koeficientů K1 až K5 a Ki. Úpravou základní ceny pomocí koeficientů dostaneme základní cenu upravenou za měrnou jednotku. Tu dále násobíme počtem měrných jednotek a snižujeme o opotřebení. Výsledné ocenění s výpočtem opotřebení je součástí příloh k diplomové práci (příloha č. 11). Opotřebení je vypočteno analyticky dle stáří jednotlivých konstrukcí a odborného odhadu.

5.1.3 Po rekonverzi

Ve stavu objektu po rekonverzi je opět základním úkolem určit základní cenu (ZC) za m³ obestavěného prostoru dle účelu užití budovy, a to podle stejné metodiky jako v předchozí kapitole. Po rekonverzi stavba zůstává kulturní památkou, avšak změnila svůj původní účel.

Po navrhované rekonverzi by měl objekt sloužit jako ubytovací zařízení s malým shromažďovacím sálem a wellness. Tento účel užití odpovídá popisu ve vysvětlivkách ke klasifikaci stavebních děl CZ-CZ typu budov nebytových 121 *Hotely a obdobné budovy*. Tento typ budov zahrnuje krátkodobé ubytovací zařízení s restaurací i bez ní. V oceňovací vyhlášce v příloze č. 8 odpovídá kód CZ-CC 121 budovy hotelů ceně 2710 Kč/m³ obestavěného prostoru.

Součástí rekonverze má být také umístění drobného wellness provozu, skládajícího se z infra sauny, finské sauny, vířivky a s tím souvisejících provozních prostorů. Těmto zařízením je stanoven nový cenový podíl pro konstrukci neuvedenou dle přílohy č. 21 k oceňovací vyhlášce.⁸¹

Výsledné ocenění s výpočtem opotřebení je součástí příloh k diplomové práci (příloha č. 11).

⁸¹ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 12. odst. (1). písm. a).

5.1.4 Ocenění pozemku

Aby byl výsledek ocenění kompletní, je nutné připočíst k hodnotě stavby hodnotu pozemku. Pozemek je oceněn dle cenového předpisu jako stavební pozemek zastavěný, „*evdovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří.*“⁸²

Dále je postup určen v § 3 oceňovací vyhlášky, podle něhož se základní cena (ZC) stavebního pozemku pro obce nevyjmenované v tabulce č. 1 v příloze č. 2 této vyhlášky určí, jako

$$„ZC = ZCv \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 ,$$

kde

ZC základní cena stavebního pozemku v Kč za m²,

ZCv základní cena ZC stavebního pozemku v Kč za m² uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 k této vyhlášce“

Koeficienty O₁ až O₆ zohledňují velikost a význam obce. ZCv označují dále pojmem základní cena tabulková. ZCv je určena dle přílohy č. 2, tabulky č. 1 k oceňovací vyhlášce jako 1390 Kč/m², protože obec Přítluky leží v okrese Břeclav, k němuž je tato cena přidělena. Zdůvodnění koeficientů O₁ až O₆:

O₁...koeficient velikosti obce

IV. – hodnota koef. 0,65 – počet obyvatel 798

O₂...koeficient hospodářsko-správního významu obce

IV. – hodnota koef. 0,60 – neodpovídá popisu v I. – III.

O₃...koeficient polohy obce

IV. – hodnota koef. 1,01 – od obce Břeclav v nejkratším úseku silnice 17,8 km

O₄...koeficient technické infrastruktury v obci

I.– hodnota koef. 1,00 – elektřina, splašková kanalizace, vodovod a STL plynovod

O₅...koeficient dopravní obslužnosti obce

⁸² Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, § 9. odst. (2). písm. b). bod 1.

II. – hodnota koef. 0,95 – obec je součástí integrovaného dopravního systému Jihomoravského kraje a nachází se zde autobusová zastávka

O₆...koeficient občanské vybavenosti v obci

IV. – hodnota koef. 0,90 – mateřská škola, pošta, obchod

Dále se základní cena upravuje indexem cenového porovnání (I), který je násobkem indexu trhu (IT), polohy (IP) a omezujících vlivů (IO).

Tyto indexy jsou určeny postupem vymezeným v oceňovací vyhlášce v § 4, odst. (1). Vstupními výdaji do jejich výpočtu jsou jednotlivé znaky značené jako P₁ (hodnota i-tého znaku). Ty jsou hodnoceny z pohledu odhadce dle tabulky č. 1, 2 a 3 v příloze č. 1 vyhlášky. Výběr hodnoty znaku je v některých případech nutno písemně odůvodnit.

U indexu trhu (IT) je to znak P3 hodnotící *změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci*. Pro znak P3 je zvolena hodnota 0,02, protože pozemek se nachází v historickém jádru obce, což je pozitivním faktorem. Výše hodnoty se může pohybovat v rozmezí 0,01 až 0,08, je zvolena hodnota při spodním okraji této hranice, protože v území je prostor pro zlepšení veřejných prostranství.

Index polohy (IP) je určen dle tabulky č. 3 přílohy č. 3. Pro výběr hodnot je použit sloupec *Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel*. Znak P7 *Osobní a hromadná doprava* je hodnocen jako č. III s rozmezím 0 až 0,02. Zvolena je střední hodnota 0,01, protože zastávka autobusu se nachází v těsné blízkosti pozemku, cca 20 m, počet denních spojů ve směru na Břeclav a Brno je dostatečný ale pouze s přestupem. Znak P10 *Nezaměstnanost* je hodnocen jako č. I., protože je v obci vyšší, než je průměr Jihomoravského kraje.⁸³ Hodnocení znaku P11 je č. II *Bez dalších vlivů*, protože nejsou známi vlivy snižující nebo zvyšující cenu, které by již nebyly obsaženy v předchozích znacích.

Postup je uveden v § 3 až 5 oceňovací vyhlášky a příslušných přílohách a konkrétní ocenění je součástí přílohy č. 11.

⁸³ Český statistický úřad: www.czso.cz [online]. 2016 [cit. 2016-08-18]. Dostupné z:

<https://www.czso.cz/csu/czso/cris/zamestnanost-a-nezamestnanost-podle-vysledku-vsps-2-ctvrtleti-2016>

5.1.5 Ocenění venkovních úprav

K ceně stavby určené nákladovým způsobem je nutné dle oceňovací vyhlášky § 18 připočítat cenu venkovních úprav.

„Cena venkovní úpravy, kromě té, která je zahrnuta v ceně stavby oceňované porovnávacím způsobem, se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce a násobí se koeficienty K5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a Ki z přílohy č. 41 k této vyhlášce. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17 k této vyhlášce, popřípadě v příloze č. 15 k této vyhlášce, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 k této vyhlášce a Ki z přílohy č. 41 k této vyhlášce.“⁸⁴

Na jižní hranici oceňovaného pozemku se nachází 2,5 m vysoká cihelná zeď, která je venkovní úpravou ve smyslu oceňovací vyhlášky. Ocenění je uvedeno v příloze č. 11.

5.1.6 Zhodnocení – nákladová metoda

Ocenění kulturní památky dle cenového předpisu je problematickou záležitostí. Výsledné hodnoty jsou závislé na subjektivním pohledu odhadce, především v koeficientu K₄, který hodnotí standardnost, nestandardnost či podstandardnost jednotlivých konstrukcí. Popis standardu sice obsahuje příloha č. 8, tabulka č. 2 oceňovací vyhlášky, ale určení kategorie není vždy jednoznačné. Například jako standard stropů je popisován jako: *„Jakékoli stropy s podhledem rovným i členitým, nespalné a polospalné.“⁸⁵*

V konkrétním případě oceňované nemovité věci, v níž se nachází ve velké míře stropy z cihelných kleneb, je jasné, že tato konstrukce nemůže být zařazena jako standardní. Vystává otázka, zda je tato konstrukce spíše výhodou nebo nevýhodou z pohledu majitele a tudíž, zda ji hodnotit jako nadstandardní či podstandardní. Takový strop může být nadstandardní např. estetickým působením v daném interiéru, zároveň může být

⁸⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, § 18. odst. (1).

⁸⁵ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, příloha č. 8, tabulka č. 2.

i podstandardní z hlediska nevhodnosti pro umístění některých podhledů, vyšší náročnosti na rekonstrukci atd.

Další subjektivní záležitostí může být hodnocení opotřebených jednotlivých konstrukcí. Zvlášť u kulturních památek, které často překračují dobu životnosti stanovenou pro jednotlivé konstrukce vyhláškou. Například pro základy, které jsou staré 250 let, je ve vyhlášce stanovena předpokládaná životnost 50 – 200 let. Daná konstrukce je tedy přestárlá a její opotřebením určí odhadce tím, že stanoví další dobu trvání, tedy novou životnost a vypočte opotřebením nebo může rovnou odhadnout poměr mezi životností a stářím (např. v případě že nezná stáří), tedy opotřebením. To je další subjektivní záležitost ve výpočtu.

Výsledná zjištěná cena před rekonverzí je vyšší o cca 1,1 mil. Kč než skutečná tržní cena před čtyřmi roky. Objekt byl v roce 2012 koupen současným majitelem za 1 546 392 Kč. Dle mého odhadu se náklady na znovupostavení obdobného objektu po odpočtu opotřebením blíží zjištěné ceně a cena, za kterou byl objekt koupen, vyjadřuje tržní cenu, která je skutečně nižší než cena časová. Realizovaná cena byla výrazně nižší také vzhledem ke stavu realitního trhu v roce 2012 a z důvodu nízkého zájmu o objekt. Jediným zájemcem byl současný majitel a obec chtěla objekt prodat nejlépe místní fyzické či právnické osobě. Zjištěnou cenu po rekonverzi lze zhodnotit až při porovnání s dalšími výsledky.

Tabulka č. 3 – Zjištěná cena nákladovou metodou podle oceňovací vyhlášky (zdroj: autor)

Nákladová metoda		PŘED	PO
Budova	Kč	2 130 338	10 104 665
Pozemek	Kč	444 603	444 603
Venkovní úpravy	Kč	36 113	104 136
Zjištěná cena	Kč	2 611 060	10 653 410

5.2 TRŽNÍ OCENĚNÍ – POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

5.2.1 Analýza realitního trhu

Neexistuje závazný postup, který by určoval jak analýzu provést. Podrobnost analýzy by se měla odvíjet od významu a ceny nemovité věci. Východiskem pro analýzu v porovnávací metodě je stanovení druhu nemovitostí, se kterými budu oceňovanou nemovitost porovnávat. Popis dané oblasti je uveden již v kapitole 3.

Ve stavu objektu před rekonverzí je předmětem zájmu především segment trhu zahrnující nemovité kulturní památky, bývalé fary a další historické objekty s potenciálem k dalšímu využití. Jako oblast pro hledání nabízených prodejů odpovídajících nemovitostí byly na počátku stanoveny okresy Břeclav a Znojmo v Jihomoravském kraji. Přítluky se nachází na jejich vzájemném pomezí a v tomto okruhu lze nalézt porovnatelné nemovitosti určené k prodeji, především různé druhy historických objektů. Některé z nich se nachází na realitním trhu již delší dobu, a to z důvodu vyšší ceny a nutnosti disponovat ideou či podnikatelským záměrem, jak danou nemovitost využít. Některé z nich se prodávají již s vypracovanou studií či dokonce dokumentací pro stavební povolení. U objektů často není uvedena nabízená cena přímo, případný zájemce si ji musí vyžádat u realitního makléře a nabídnutá cena je často předmětem jednání. Nabízené ceny nemovitostí jsou často nadhodnoceny a je nutné je korigovat.

V okruhu okresu Břeclav a Znojmo nejsou žádné nabídky bývalých far k prodeji. Může to být tím, že Jihomoravský kraj patří k oblastem v České republice s vyšším počtem věřících, a tudíž mají fary stále svoji funkci.⁸⁶

V rámci České republiky, především v oblasti Čech, jsou bývalé fary nabízeny k prodeji poměrně často, plzeňské biskupství dokonce za tímto účelem zřídilo webové stránky www.fary.cz. Oceňovaný objekt ve stavu před rekonverzí je porovnán také s druhou databází obsahující prodej bývalých far v České republice.

Ve stavu objektu po rekonverzi na ubytovací zařízení je odpovídajícím segmentem trhu prodej komerčně využitelných nemovitostí, především k ubytování. V rámci okresů

⁸⁶ Český statistický úřad: www.czso.cz [online]. 2011 [cit. 2016-08-23].

Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup->

objekt&pvo=ZVKR014&katalog=30719&z=T&f=TABULKA&pvokc=100&pvoch=3115

Břeclav a Znojmo se nachází porovnatelné nemovitosti k prodeji. Databáze je zaměřena především na objekty porovnatelné velikosti a případně historické objekty sloužící jako ubytovací zařízení.

Na základě analýzy realitního byly sestaveny tři databáze pro porovnání s oceňovaným objektem.

- Databáze 1 – nemovité památky a historické objekty na jižní Moravě, pro porovnání ve stavu před rekonverzí.
- Databáze 2 – bývalé fary v České republice, pro porovnání ve stavu před rekonverzí.
- Databáze 3 – ubytovací zařízení v historických objektech na jižní Moravě, pro porovnání ve stavu po rekonverzi.

5.2.2 Korekční činitele

„Úlohou korekčních činitelů je zohlednit odlišnosti porovnávané a oceňované nemovitosti, respektive provést aproximaci (přiblížení, připodobnění) oceňované nemovitosti k nemovitostem porovnávaným.“⁸⁷

Použité korekce by měly být vždy podloženy konkrétními skutečnostmi a případně výpočty. Nemělo by se jednat o pouhý odhad, protože korekce mohou výslednou cenu velmi ovlivnit, zvláště v případě nemovitých věcí, jejichž cena se pohybuje v milionech korun. Proto je zde uvedeno, jakým způsobem bylo přistupováno k hodnotám jednotlivých korekcí.

Koeficient $< 1,00$ značí, že porovnávaná nemovitost je v daném parametru horší než oceňovaná. Naopak koeficient $> 1,00$ říká, že v tomto parametru je porovnávaná nemovitost lepší než oceňovaná. Rozpětí, ve kterém jsou koeficienty voleny, je 0,80 až 1,20, protože pak klesá vypovídající hodnota a přesnost. Objekty v databázích byly vybrány s ohledem na toto rozpětí a žádný z nich by neměl být v žádném parametru o 20 % horší nebo lepší než oceňovaný objekt.

Statistické údaje pro hodnocení korekčních činitelů byly převzaty z portálů: Český statistický úřad: www.czso.cz a Regionální informační servis: www.risy.cz.

⁸⁷ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 24.

K_{CR} – koeficient redukce na pramen ceny

V databázi porovnávaných objektů jsou ceny nabízené na realitním trhu. Tyto ceny se ale mohou od realizované ceny lišit, nabízená cena je většinou nadhodnocena. U skutečné kupní ceny je tedy $K_{CR} = 1$, u inzerce je koeficient přiměřeně nižší, tedy $K_{CR} = 0,85$.

K₁ – lokalita

Databáze 1 a 3 – Poloha nemovitosti je významný cenotvorný faktor. Objekty v databázi byly vybrány s ohledem na co největší podobnost lokality. Výše koeficientu je stanovena na základě typu sídla, v němž se nachází. Oceňovaný objekt se nachází v obci Přítluky, která je řazena mezi *ostatní obce*, pro ně je tedy hodnota koeficientu $K_1=1,00$. Pro *obce s rozšířenou působností* je $K_1=1,10$, bývalá *okresní města* $K_1=1,15$. Koeficient u *ostatních obcí* je snížen u obcí s počtem obyvatel < 500 na 0,95. Výjimkou v databázi je historický objekt v Prštících (*ostatní obce*), který je jako jediný v okrese Brno – venkov, ve vzdálenosti 13 km od Brna, tato lokalita je výhodnější než okres Břeclav a Znojmo, proto je zde koeficient zvýšen na $K_1=1,17$.

Databáze 2 – V této databázi, která je sestavena pro porovnání v rámci prodeje bývalých far v ČR, je korekční činitel lokality stanoven z dojezdového času z dané obce do okresního města a z průměrné nezaměstnanosti v obci. Všechny obce v databázi patří mezi tzv. *ostatní obce*.

K₂ – technický stav objektu

Zde hodnotíme, jestli je porovnávaný objekt v lepším nebo horším stavu než oceňovaný. Stáří objektu není nejdůležitější, primární je technický stav, který se odvíjí od pravidelné údržby, provedených oprav atd. Tento parametr je důležitý, problémem je, že ke zhodnocení technického stavu objektu, zvláště u historických staveb, je zapotřebí osobní prohlídka, v lepším případě technický průzkum. V případě databází v této diplomové práci, které jsou sestaveny z objektů nabízených přes různé internetové portály, není možnost podrobnějšího zhodnocení stavu objektů. Hodnota koeficientů vychází z informací, které jsou uvedeny v popisech k jednotlivým objektům, z příložených fotografií a online nástrojů *Street view* (www.google.cz/maps) či *Panorama* (www.mapy.cz) na webových mapových portálech.

Pro hodnocení této korekce je stanovena škála pěti stupňů. 0,87 mnohem horší technický stav, 0,93 horší technický stav, 1,00 srovnatelný technický stav, 1,07 lepší technický stav, 1,13 mnohem lepší technický stav, vše ve srovnání s oceňovaným objektem.

V případě databáze 3 je objekt porovnáván ve stavu po rekonverzi. Konstrukce jako stěny, základy apod. jsou stále původní, ale jsou sanovány, opraveny případně doplněny. Škála pro hodnocení technického stavu je v této databázi širší, protože mezi objekty jsou větší rozdíly.

K3 – technická vybavenost objektu

U tohoto korekčního činitele je posuzováno připojení objektu na technickou infrastrukturu, případně možnost připojení, dále rozvody elektřiny, vody, plynu a kanalizace v objektu.

Oceňovaný objekt má nefunkční elektroinstalaci, vnitřní kanalizaci pouze z jedné místnosti, vytápění kamny na dřevo v interiéru, bez plynové přípojky (ale s možností napojení), vybavení pro ohřev vody chybí, vnitřní vodovod vede pouze do jedné místnosti v objektu. Tento korekční činitel není z hlediska charakteru databáze možné hodnotit zcela přesně, proto je volen v úzkém rozmezí od 0,97 u hůře vybavených objektů po 1,03 u lépe vybavených a 1,05 u mnohem lépe vybavených objektů.

K4 – možnost rozvoje

Databáze 1 a 2 – V tomto parametru je zohledněna celková zastavěnost parcely, která je s pozemkem nabízena, a tím daná možnost případných přístaveb. Nemovitosti chráněné jako kulturní památky se většinou rozvíjí jen těžko, ale není to vyloučeno. Známe případy novodobých přístaveb k historickým objektům apod. Jde o to posoudit vhodnost pro podobná řešení. Oceňovaný objekt je z tohoto hlediska schopný a dokonce vhodný pro další přístavby, u podobných objektů je tedy korekce $K4=1,00$, objekty nevhodné pro další rozšíření $K4=0,98$, objekty vhodné pro rozšíření (s vypracovanou studií či stavebním povolením) $K4=1,02$. Rozpětí u této korekce je voleno v nižších hodnotách, protože nemá takový cenotvorný význam jako např. lokalita.

K5 – atraktivita

Zde je hodnoceno umístění v rámci obce, zda se jedná o centrum, které je v daném případě atraktivnější, nebo o okraj obce. Také je hodnocena atraktivita z hlediska napojení na cyklistické trasy, vinařská oblast, případně umístění s atraktivními výhledy.

Objekty atraktivnější v některém z ohledů jsou hodnoceny jako $K5=1,03$, objekty méně atraktivní, mimo centrum jako $K5=0,97$. Velikost rozmezí této korekce je stanovena na základě odhadu na výši ceny objektů v dané lokalitě.

K6 – parkování

V tomto korekčním činiteli je zohledněna možnost parkování přímo na pozemku $K6=1,00$, nebo horší varianta před objektem na okraji komunikace $K6=0,98$, případně na veřejném parkovišti v blízkosti $K6=0,99$. Garážové stání vyjadřuje $K=1,01$.

K7 – sklepy

Oceňovaný objekt má historické sklepení, které je po technické stránce v dobrém stavu. Sklepy lze v budoucnu využít např. jako relaxační nebo degustační prostor, tento typ sklepů je v dané lokalitě vyhledáván. Sklepení s možností lepšího využití je hodnoceno jako $K7=1,02$, v horším stavu $K7=0,99$, bez sklepení $K7=0,97$.

K8 – venkovní úpravy

Databáze 1 a 2 – V tomto parametru jsou zohledněny veškeré úpravy na pozemku mimo samotný objekt. Jedná se např. o zpevněné plochy, pergoly, přístřešky, terasy. Oceňovaná nemovitá věc má kolem pozemku z jižní strany historickou zeď výšky 1,5 až 2,5 m, kterou je nutné rekonstruovat, jiné venkovní úpravy zde nejsou. Objekty s venkovními úpravami v dobrém technickém stavu $K8=1,03$, objekt s venkovními úpravami ve špatném stavu $K8=1,00$, objekt bez venkovních úprav $K8=0,98$.

Databáze 3 – Zde je jako $K8=1,00$, tedy srovnatelné s oceňovaným objektem uvažováno s úpravami k venkovnímu posezení, chodníky apod. v dobrém stavu. Objekty bez venkovních úprav nebo ve špatném stavu $K8=0,98$, objekty s rozsáhlejšími venkovními úpravami $K8=1,03$.

K9 – vnitřní vybavení

Zde je hodnocena úroveň vnitřního vybavení. Zavedené penziony jsou nabízeny již se zařízenými pokoji a někdy také s wellness zázemím. Objekty bez vnitřního vybavení $K9=0,90$, objekty s vnitřním vybavením v horším stavu nebo bez wellness $K9=0,94$, objekty s wellness zázemím ale v horším stavu $K9=0,97$, objekty s wellness či bazénem a morálně neopotřebovaným vybavením $K9=1,00$.

Toto jsou základní korekční činitelé, kteří jsou použiti v rámci porovnávacího přístupu k tržnímu ocenění v porovnávání s databází 1, 2 a 3. Mohou být použity pouze některé korekce v závislosti na druhu databáze. Konkrétní ocenění je součástí přílohy č. 12.

5.2.3 Porovnávací jednotka

„Porovnávací jednotka by měla co nejpřesněji a zároveň jednoznačně zobrazovat hlavní cenotvorné faktory oceňovaného majetku. V praxi se obvykle vychází z toho, co jsme schopni o porovnávaných stavbách zjistit.“⁸⁸

V případě porovnávaných nemovitostí v databázích 1 až 3 je u všech staveb uvedena užitková plocha. Ta je vhodnou porovnávací jednotkou, protože oproti zastavěné ploše zohledňuje také počet podlaží stavby.

5.2.4 Zhodnocení – porovnávací přístup

Pro tržní ocenění před rekonverzí porovnávacím přístupem jsou použity dvě databáze s odlišnými prvky. V databázi 1 je porovnáván oceňovaný objekt s historickými objekty a kulturními památkami na jižní Moravě, v databázi 2 s farami nabízenými k prodeji v rámci ČR. Tyto dvě výsledné hodnoty se liší cca o 1 mil. Kč, což je v hodnotě této stavby značný rozdíl. Mohu posoudit, že přesnější výsledek poskytuje databáze 2 s bývalými farami, a to i přesto, že je zde okruh porovnávaných nemovitostí rozšířen na celou ČR. Skutečná realizovaná cena nemovitosti v roce 2012 byla 1 546 392 Kč (Kupní smlouva, příloha č. 10).

Oba výsledky jsou oproti realizované ceně značně nadhodnoceny, v porovnání s databází č. 1 o 2 mil. Kč a v databázi č. 2 o 1 mil. Kč. Z toho za prvé vyplývá, že výsledná tržní hodnota by měla být korigována dalším přístupem k ocenění. Protože objekt byl zakoupen subjektem, který ho chce komerčně využít, je vhodné ocenit objekt také výnosovou metodou. Za druhé je nutné si uvědomit, že v roce 2012 byla na realitním trhu zcela jiná situace. Cenový index nemovitostí ukazuje, že v roce 2012 byla cena nemovitostí značně nižší. Od roku 2013 do současnosti kontinuálně stoupá. Dle dat České spořitelny, a.s. byl

⁸⁸ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 38.

cenový index ve 4. čtvrtletí roku 2012 na úrovni 89,2 % a ve 4. čtvrtletí 2015 99,6 % (vztaženo k roku 2007, 100%).⁸⁹

Po rekonverzi je tržní hodnota oceňovaného objektu vyčíslena na 7,5 mil. Kč. Tuto hodnotu nemohu porovnat se skutečnou cenou, ale myslím si, že v porovnání s cenou časovou a s odhadovanými náklady, které by bylo nutné do rekonstrukce vložit, je tato hodnota nízká. Je zamýšleno objekt využívat komerčním způsobem, proto by výsledná hodnota měla být opět korigována výnosovým přístupem k ocenění.

Tabulka č. 4 – Tržní hodnota dle porovnávacího přístupu k ocenění (zdroj: autor)

Porovnávací přístup		PŘED		PO	
	Kč	databáze 1	3 477 393	databáze 3	7 596 274
		databáze 2	2 494 993		
Odhad tržní hodnoty	Kč		3 000 000		7 500 000

⁸⁹ Česká spořitelna - Index cen nemovitostí: www.csas.cz [online]. [cit. 2016-09-19]. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/Bydleni/Ceny_nemovitosti/Prilohy/2016_01_index.pdf

5.3 TRŽNÍ OCENĚNÍ – VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Ve výnosovém (příjmovém) přístupu k ocenění nemovitosti je základem určení vstupních veličin do výpočtu.

5.3.1 Vstupní údaje

Efektivní hrubý výnos

Základní položkou je hrubý výnos, který je určen jako součin komerčně využitelné plochy a nejvyššího trvale dosažitelného nájemného.⁹⁰

Před rekonverzí bude výše trvale dosažitelného nájemného značně nižší než ve stavu po rekonverzi. Objekt ve stavu před rekonverzí je vzhledem k technické vybavenosti a morálnímu opotřebení pronajmutelný pouze jako skladový prostor. Pro stanovení nájemného za m² pronajímané plochy je sestavena databáze pronájmů skladových prostor v okrese Břeclav a Hodonín. Dále je připočítán výnos z umístění reklamy na cihelné zdi ohraničující pozemek, ten je stanoven ve výši 10 000 Kč za rok.

Výnos z pronájmu musí být snížen o ztráty, které vznikají vlivem neobsazenosti a vlivem neplacení nájemného. Pronajímané prostory v databázi se nachází převážně v bývalých okresních městech Břeclav a Znojmo, protože v obcích srovnatelné velikosti a významu nejsou obdobné prostory nabízeny. V Přítlukách lze očekávat, že dané prostory se budou pronajímat obtížněji než v těchto městech, proto jsem výslednou cenu za m²/rok snížila přiměřeně dané lokalitě na 40 %. Po odečtení ztrát z pronájmu a přičtení výnosu z reklamní plochy získáme efektivní hrubý výnos.

Efektivní hrubý výnos z pronájmu objektu po rekonverzi bychom mohli stanovit obdobně jako ve výše uvedeném popisu. Problém nastává v momentě hledání srovnatelných pronajímaných nemovitostí (objekty pro krátkodobé ubytování, s wellness, v dané lokalitě). Pro stanovení výše trvale udržitelného nájemného je možné využít aktuální ceník, dle kterého pronajímá současný vlastník fary další ubytovací kapacity v těsné blízkosti bývalé fary (budova penzionu a Vinný šenk). Tento postup by měl relativně přesně vyjádřit dosažitelný příjem, protože z informací od majitele lze posoudit i vliv neobsazenosti a ztrát. Další složkou

⁹⁰ ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 66.

příjmu je pronájem společenského sálu s přípravnou pokrmů, společenské místnosti v podkroví a wellness zařízení. Tyto položky jsou odhadnuty na základě dostupných ceníků obdobných zařízení.

Rezerva na renovace

Další ze vstupních údajů, který snižuje celkový výnos je předpokládaná amortizace stavby. Vlastník si vytváří rezervu na budoucí rekonstrukci majetku. Tuto rezervu nemusí vytvářet, tím si zvýší zisk, ale v dlouhodobém hledisku jsou náklady na rekonstrukci nevyhnutelné. Výše těchto nákladů je vypočtena jako součet průměrných kapitalizovaných ročních odpisů a průměrných ročních nákladů na běžnou údržbu.

Provozní výdaje

Aby mohl být objekt pronajímán, je nutné vynaložit základní výdaje související s provozem. Tyto výdaje nesouvisí s osobou majitele. Takovými výdaji jsou daň z nemovitosti (vypočtena pomocí daňové kalkulačky⁹¹), pojištění nemovitosti (odhadnuto na 0,80 ‰ z reprodukční ceny) a náklady na správu nemovitosti. Správní režie je velmi individuální výdaj, závisí na typu nemovitosti. Např. při využití budovy jako penzionu s wellness zahrnuje náklady na zaměstnance, propagaci a reklamu, právní služby apod.

Čistý provozní příjem a kapitalizační míra

Výsledná tržní hodnota je zjištěna dosazením do některého ze vzorců pro kapitalizaci, výběr závisí na okolnostech předpokládaného příjmu (odložený začátek, dočasný či v každém roce jiný příjem apod.). Nejčastěji se používá tzv. věčná renta, kdy uvažujeme konstantní výnos po dlouhou dobu. Pak je tržní hodnota vypočtena jako poměr čistého provozního příjmu (NOI – net operating income) a kapitalizační míry (R).

Čistý provozní příjem získáme odečtením rezervy na renovace a provozních výdajů od hrubého efektivního výnosu.

Kapitalizační míru lze stanovit více způsoby, obecně lze říci, že se jedná o poměr skutečně realizovaných tržních cen a skutečných výnosů z nemovitosti. Pokud bychom měli

⁹¹ *Finance.cz*: www.finance.cz [online]. [cit. 2016-09-06]. Dostupné z: <http://www.finance.cz/dane-a-mzda/kalkulacky-a-aplikace/nemovitost/>

tyto údaje, sestaví se databáze realizovaných cen a výnosů a vypočte se průměrná kapitalizační míra.⁹²

Pro zjednodušení se může použít míra kapitalizace uvedená v příloze č. 22 oceňovací vyhlášky. Ta je primárně využívána pro vyjádření ceny zjištěné kombinací nákladového a výnosového způsobu. V aktuálním znění vyhlášky je kapitalizační míra pro skladové budovy stanovena jako 6 %, pro budovy s ubytováním 7,5 %.

5.3.2 Zhodnocení – výnosový přístup

Výnosová metoda generuje největší absolutní rozdíl mezi hodnotou před a po rekonverzi. To je dáno tím, že po rekonverzi je budova mnohem lépe komerčně využitelná. Odhad tržní hodnoty dle výnosového přístupu před rekonverzí je nižší než skutečná realizovaná cena, za kterou byla nemovitost v roce 2012 koupena (dle kupní smlouvy 1 546 392 Kč), protože v daném stavu je objekt spíše nevhodný k pronájmu. Naopak po rekonverzi je odhadovaná hodnota nejvyšší ze všech vyčíslených hodnot. Velký vliv na to mají předpokládané příjmy. Ty byly stanoveny na nejnižší odhadované úrovni, přesto je tato položka velmi variabilní a výsledný odhad bychom měli chápat v tomto kontextu.

Tabulka č. 5 – Tržní hodnota dle výnosového přístupu k ocenění (zdroj: autor)

Výnosový přístup		PŘED	PO
	Kč	1 204 211	13 786 678
Odhad tržní hodnoty	Kč	1 200 000	13 700 000

⁹² ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9. s. 73 – 75.

6 ZÁVĚR

Diplomová práce byla napsána se záměrem řešit problematiku oceňování bývalých církevních objektů, které se v současné době stále více vyskytují na trhu s nemovitostmi. Nevyužívané církevní objekty jako fary, kláštery, ale i hospodářské budovy či hájenky jsou z pohledu oceňování nemovitostí velmi specifické. Již z podstaty jejich původního účelu vyplývá jejich dispozice, objemová struktura, uspořádání prostorů a často výsadní pozice ve struktuře sídel. Mezi těmito objekty jsou často stavby památkově chráněné, v centrech měst i v malých vesnicích, ale téměř vždy na místě s *geniem loci*. I tyto stavby je třeba oceňovat, avšak metodika, která by zohledňovala jejich specifika, chybí.

V této práci jsem na konkrétním případě bývalé fary stanovila postup (viz kapitola 5 Ocenění), který by mohl nastiňovat přístup k oceňování těchto nemovitostí, a také poukazuji na problémy a nejasnosti, které toto ocenění provází. Ocenění je provedeno z hlediska platných oceňovacích předpisů a také dle tržního přístupu k oceňování. V obou případech v současném stavu a poté ve stavu po plánované rekonverzi (změně účelu užívání).

Tabulka č. 6 – Výsledné hodnoty z jednotlivých ocenění (zdroj: autor)

		PŘED REKONVERZÍ		PO REKONVERZI	
Podle oceňovací vyhlášky					
Budova nákladově	Kč	2 130 338		10 104 665	
Pozemek	Kč	444 603		444 603	
Venkovní úpravy	Kč	36 113		104 136	
Cena zjištěná	Kč	2 611 060		10 653 410	
Tržní ocenění					
		váha		váha	
Porovnávací přístup	Kč	3 477 393	20%	7 596 274	40%
	Kč	2 494 993	20%		
Výnosový přístup	Kč	1 204 211	60%	13 786 678	60%
Vážený průměr	Kč	1 917 003		11 310 516	
Odhad tržní hodnoty	Kč	1 900 000		11 000 000	

Výsledné hodnoty pro stav před rekonverzí ukázaly, že zjištěná cena dle oceňovací vyhlášky 2 611 060 Kč je značně vyšší než skutečná realizovaná cena. Objekt byl současným majitelem koupen v roce 2012 za 1 546 392 Kč (tato cena zahrnovala ještě pozemek

parc. č. 179/1, zahrada, v jednotném funkčním celku s oceňovaným pozemkem). Zjištěná cena vyjadřuje náklady na znovupostavení obdobného objektu po odpočtu opotřebení. Při této úvaze je zřejmé, že tato fiktivní částka odpovídá tomu, co má vyjadřovat, a tržní hodnota odráží nižší poptávku po objektech tohoto typu a ve špatném technickém stavu.

Zjištěná cena po rekonverzi vyčíslená nákladovou metodou se jeví jako velmi vysoká, ale myslím si, že odpovídá ceně po rekonstrukci, protože v případě historických staveb jsou rekonstrukce spojeny s vysokými finančními náklady a je obecně známo, že v rozpočtu musí být ponechána rezerva na případné neočekávané výdaje. Pravděpodobnost zvýšení nákladů na rekonstrukci vlivem neočekávaných výdajů se snižuje provedením kvalitních a důkladných geologických, statických a stavebních průzkumů. Zjištěná cena po rekonverzi je řádově stejná jako odhadnutá tržní hodnota, zjištěná cena před rekonverzí je vyšší než odhadnutá tržní hodnota, ale lépe odpovídá skutečným nákladům, které by byly do stavby vloženy.

Výsledná tržní hodnota je složena z výsledků ocenění dle porovnávacího a výnosového přístupu. Ve stavu **před rekonverzí** generuje porovnávací přístup vyšší hodnotu než výnosový přístup. Tento vztah podle mého názoru odpovídá tržnímu prostředí, protože v tomto stavu neposkytuje budova podmínky pro adekvátní komerční využití, které odpovídá jejímu charakteru. Pro porovnávací přístup jsem využila dvě odlišné databáze, první složená z historických objektů vhodných ke komerčnímu využití a druhá z prodejů bývalých far. Vyšší hodnota byla dosažena v porovnání s první databází, a ta je dokonce vyšší než zjištěná cena nákladovou metodou. Proto si myslím, že je velmi vhodné výsledné hodnoty korigovat váženým průměrem, který je nastaven jako 40 % pro porovnávací přístup a 60 % pro výnosový. Tento poměr je u výnosové hodnoty přiměřeně vyšší, protože si myslím, že hodnota budovy pro plánované komerční využití je více určena výnosovým přístupem. Odhadnutá tržní hodnota je vyšší než realizovaná cena z roku 2012. To odpovídá obecnému předpokladu, který vychází ze současného vývoje cen nemovitostí. Cenový index nemovitostí ukazuje, že v roce 2012 byla cena nemovitostí značně nižší. Od roku 2013 do současnosti kontinuálně stoupá. Dle dat České spořitelny, a.s. byl cenový index ve 4. čtvrtletí roku 2012 na úrovni 89,2 % a ve 4. čtvrtletí 2015 99,6 % (vztaženo k roku 2007, 100%).⁹³

⁹³ Česká spořitelna - Index cen nemovitostí: www.csas.cz [online]. [cit. 2016-09-19]. Dostupné z: http://www.csas.cz/static_internet/cs/Obecne_informace/Bydleni/Ceny_nemovitosti/Prilohy/2016_01_index.pdf

Tržní hodnota ve stavu **po rekonverzi** je opět složena z výsledků porovnávacího a výnosového přístupu. Zde naopak samostatná výnosová metoda generuje vyšší hodnotu. To je dáno komerčním charakterem nemovitosti. Přesto si myslím, že by výsledná hodnota měla být korigována hodnotou z porovnávací metody. Jejich vliv na výslednou tržní hodnotu je stanoven v poměru 40 % porovnávací přístup a 60 % výnosový přístup.

Použité přístupy k tržnímu ocenění (kombinace porovnávacího a výnosového) bývalé farní budovy se jeví jako vhodné. Dle mého názoru vyjadřují peněžní částku, která by mohla být při případném prodeji dané nemovitosti dosažena v současné době a situaci na realitním trhu.

Pro ocenění podle platných oceňovacích předpisů byla dle příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky (vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů) nemovitost, kterou je kulturní památka, oceněna nákladovou metodou. Už z podstaty věci je jasné, že tato metoda generuje pouze přibližnou hodnotu, protože nelze zcela objektivně vyjádřit hodnotu uměleckých prvků stavby. Myslím si, že cena zjištěná touto metodou je adekvátní z pohledu toho, co vyjadřuje, tedy náklady na znovupostavení obdobné stavby snížené o opotřebení. Zjištěná cena touto metodou je vyšší než odhadovaná tržní hodnota. Považuji to za nedostatek současných oceňovacích předpisů, protože i hodnota těchto druhů staveb by se měla více přibližovat obvyklé ceně. Východisko vidím v korekci ceny zjištěné nákladovým způsobem pomocí výnosové či porovnávací metody. Výnosová metoda by mohla korigovat výslednou hodnotu i u kulturních památek, které nejsou celé pronajaté, v některých případech by mohla být vhodná i porovnávací metoda (např. baťovské domky).

Zvolená varianta využití dané nemovité věci se z pohledu výsledků oceňování jeví jako vhodná. Objekt byl koupen v roce 2012 za cenu, která je nižší než současné odhadované náklady na postavení obdobného objektu po odpočtu opotřebení (i při uvažování případného ušlého zisku). Realizovaná cena z roku 2012 odráží tehdejší situaci na trhu s nemovitostmi a současně reflektuje nižší zájem o tento typ nemovitostí. Investici do koupě a celkové revitalizace považuji v současné době za výhodnou. Zvláště pro předmět podnikání nynějšího majitele v dané lokalitě a kontextu, kdy lze očekávat stálou či zvyšující se poptávku po nabízených službách.

SEZNAM ZDROJŮ

6.1 ODBORNÁ LITERATURA

- [1] BRADÁČ A; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] ORT, P. Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [3] KLEDUS, Robert. Oceňování movitého majetku. 2. vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2014. 67 s. ISBN 978-80-214-5040-0.
- [4] KLIKA P; Teorie oceňování nemovitostí, první vydání. Brno: Vysoké učení technické v Brně Ústav soudního inženýrství, 2012. 62 s., ISBN 978-80-214-4567-3.
- [5] ŠMAHEL, M. Oceňování památkově chráněných objektů pro účely pojištění: Edice Habilitační a inaugurační spisy. *Vědecké spisy Vysokého učení technického v Brně*. Brno: VUTIUM, 2010, (379). ISSN 1213-418X.

6.2 PRÁVNÍ PŘEDPISY

- [6] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.
- [9] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [11] Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.
- [12] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění pozdějších předpisů.

6.3 ONLINE ZDROJE

- [13] *Český statistický úřad: www.czso.cz* [online]. [cit. 2016-08-11].
Dostupné z: <https://www.czso.cz/>
- [14] *České stavební standardy: www.stavebnistandardy.cz* [online]. [cit. 2016-08-08].
Dostupné z: <http://www.stavebnistandardy.cz/>
- [15] *MAPY.cz: www.mapy.cz* [online]. [cit. 2016-09-17]. Dostupné z:
<https://mapy.cz/zakladni>
- [16] *Český statistický úřad - Malý lexikon obcí 2015: www.czso.cz* [online]. [cit. 2016-08-12]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/maly-lexikon-obci-ceske-republiky-2015>
- [17] *Český úřad zeměměřičský a katastrální: www.cuzk.cz* [online]. [cit. 2016-08-12].
Dostupné z: <http://www.cuzk.cz/>
- [18] *Archivní mapy: www.archivnimapy.cuzk.cz* [online]. [cit. 2016-08-12]. Dostupné z:
http://archivnimapy.cuzk.cz/uazk/pohledy/am_main_102067_17.html
- [19] *EARCH: www.earch.cz* [online]. [cit. 2016-08-08].
Dostupné z: <http://www.earch.cz/cs/architektura/rekonverze-plynojemu-v-dolni-oblasti-vitkovic>
- [20] *Jižní Morava: www.jizni-morava.cz* [online]. [cit. 2016-08-12]. Dostupné z:
<http://www.jizni-morava.cz/>
- [21] *Moravské vinařské stezky: www.stezky.cz* [online]. [cit. 2016-08-12]. Dostupné z:
<http://www.stezky.cz/>
- [22] *Portál Hospodářských novin www.biznys.ihned.cz* [online]. [cit. 2016-08-12].
Dostupné z: <http://biznys.ihned.cz/c1-64051340-cinane-chteji-v-pasohlavkach-postavit-lazenskou-kolonadu-za-dve-miliardy>
- [23] *Finance.cz: www.finance.cz* [online]. [cit. 2016-09-06]. Dostupné z:
<http://www.finance.cz/>
- [24] *Vinařství Přítluky: www.vinarstvipritluky.cz* [online]. [cit. 2016-08-18]. Dostupné z:
<http://www.vinarstvipritluky.cz/>
- [25] *Sreality – reality a nemovitosti z celé ČR. Sreality.cz* [online]. [cit. 2016-08-25]
Dostupné z: <http://www.sreality.cz>

[26] Česká spořitelna - Index cen nemovitostí: www.csas.cz [online].[cit. 2016-09-19].

Dostupné z:

http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=downloads_suibportal03&rootId=10&selnod=884

6.4 AKADEMICKÁ PRÁCE

[27] RÁČKOVÁ, M. *Revitalizace církevních staveb - Fara Přítluky*. Brno, 2016. Vysoké učení technické v Brně. Fakulta architektury. Vedoucí práce Ing. arch. Luboš Františák, Ph.D.

7 SEZNAM ZKRATEK, OBRÁZKŮ A TABULEK

Seznam zkratek

CZ-CC	Klasifikace stavebních děl (CZ-CC)
ČR	Česká republika
IVSC	International Valuation standards (Mezinárodní oceňovací standardy)
KN	katastr nemovitostí
NOZ	nový občanský zákoník
NP	nadzemní podlaží
NPÚ	Národní památkový ústav
OP	obestavěný prostor
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations (Evropské sdružení asociací odhadců)
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená
Pmj	počet měrných jednotek
PP	podzemní podlaží
ZOC	zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
ZOM	zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
ZP	zastavěná plocha

Seznam obrázků

<i>Obr. č. 1 – Poloha řešené lokality (obec Přítluky vyznačena červeně, grafická úprava autora)</i>	32
<i>Obr. č. 2 – Poloha obce Přítluky (označeno šipkou, grafická úprava autora)</i>	33
<i>Obr. č. 3 – Fara, pohled ze zahrady (zdroj: autor)</i>	35
<i>Obr. č. 4 – Císařské povinné otisky map stabilního katastru Moravy a Slezka (1826), objekt fary červeně</i>	36
<i>Obr. č. 5 – Fara se zahradou</i>	36
<i>Obr. č. 6 – Vinařsko-turistický areál Přítluky, pohled na penzion (vlevo) a Vinný šenk (vpravo) od silnice</i>	41
<i>Obr. č. 7 – Vinařsko-turistický areál Přítluky, vyznačení budov (měřítko 1:1500, zdroj: autor)</i>	42
<i>Obr. č. 8 – Katastrální mapa (1:1000) – vyznačení oceňované nemovité věci, parc. č. 178 k.ú. Přítluky, součástí pozemku je stavba</i>	43
<i>Obr. č. 9 – Letecký snímek vinařsko-turistického areálu v Přítlukách</i>	43

Seznam tabulek

<i>Tabulka č. 1 – Vztah oceňovacích přístupů k časovému okamžiku</i>	23
<i>Tabulka č. 2 – Příklad podílu jednotlivých metod na výsledné tržní hodnotě (zdroj: autor)</i>	24
<i>Tabulka č. 3 – Zjištěná cena nákladovou metodou podle oceňovací vyhlášky (zdroj: autor)</i>	54
<i>Tabulka č. 4 – Tržní hodnota dle porovnávacího přístupu k ocenění (zdroj: autor)</i>	61
<i>Tabulka č. 5 – Tržní hodnota dle výnosového přístupu k ocenění (zdroj: autor)</i>	64
<i>Tabulka č. 6 – Výsledné hodnoty z jednotlivých ocenění (zdroj: autor)</i>	65

8 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Výkresová dokumentace – stav před rekonverzí
- Příloha č. 2: Výkresová dokumentace – stav po rekonverzi
- Příloha č. 3: Fotodokumentace
- Příloha č. 4: Databáze 1 – prodeje historických objektů a památek na jižní Moravě
- Příloha č. 5: Databáze 2 – prodeje bývalých far v ČR
- Příloha č. 6: Databáze 3 – prodeje ubytovacích zařízení, jižní Morava
- Příloha č. 7: Databáze 4 – pronájmy skladových ploch, okr. Břeclav a Znojmo
- Příloha č. 8: Vyjádření NPÚ, územní odborné pracoviště v Brně, ke kulturní památce evidované v ÚSNKP pod číslem 32870/7 – 1699
- Příloha č. 9: Informace o pozemku, parc. č. 178, k.ú. Přítluky
- Příloha č. 10: Kupní smlouva ze dne 29. 10. 2012
- Příloha č. 11: **Nákladové ocenění** dle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Příloha č. 12: Tržní ocenění, **porovnávací přístup**
- Příloha č. 13: Tržní ocenění, **výnosový přístup**