



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

VLIV REKONSTRUKCE NA TRŽNÍ HODNOTU NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY

INFLUENCE OF RENOVATION ON THE MARKET VALUE OF A REAL ESTATE CULTURAL MONUMENT

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Denisa Náglová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Martina Vařechová

BRNO 2021

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Denisa Náglová
Studijní program:	Realitní inženýrství
Studijní obor:	bez specializace
Vedoucí práce:	Ing. Martina Vařechová
Akademický rok:	2020/21
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Vliv rekonstrukce na tržní hodnotu nemovité kulturní památky

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se zabývá vlivem rekonstrukce na tržní hodnotu nemovité kulturní památky ve zvolené lokalitě. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy potřebné pro pochopení dané problematiky a popsány přístupy a běžně používané metody při oceňování nemovitostí podle účelu ocenění. V aplikační části bude oceněna konkrétní nemovitá věc ve dvou odlišných technických stavech a současně bude statisticky ověřen vliv rekonstrukce na relevantních tržních datech.

Cíle diplomové práce:

Na základě analýzy vybraných nemovitých kulturních památek ve zvolené lokalitě bude vyhodnocen vliv rekonstrukce na jejich tržní hodnotu.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-8-7502-234-9.

SHAPIRO, E., MACKMIN, D., SAMS, G. Modern methods of valuation, New York: Routledge, 12th edition, 2019. ISBN 978-1138503519.

WYATT, P. Property valuation, London: Wiley-Blackwell, 2nd edition, 2013. ISBN 978-11-19968-65-8.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2020/21

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

prof. Ing. Karel Pospíšil, Ph.D., LL.M.
ředitel

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá vlivem rekonstrukce na tržní hodnotu nemovité kulturní památky. V první části jsou vysvětleny pojmy, které jsou pro danou problematiku specifické. V druhé části jsou uvedeny informace o vybrané nemovité kulturní památce. Bylo provedeno zkoumání vlivu rekonstrukce analytickou a Saatyho metodou. Následně došlo k analytické situační analýze trhu, díky které byly vybrány vhodné způsoby pro ocenění dané nemovité kulturní památky, a to ocenění nákladovým způsobem dle oceňovací vyhlášky a ocenění porovnávacím způsobem. Nutné zmínit, že bylo provedeno ocenění nemovité kulturní památky ve stavu před rekonstrukcí a ve stavu po rekonstrukci. Výsledné hodnoty byly porovnány. V závěru je i slovně zhodnocena vynaložená investice na rekonstrukci.

Abstract

This thesis deals with the Influence of Renovation on the Market Value of a Real Estate Cultural Monument. The first part of the thesis explains the terms, which are specific for the issue. The second part contains information about the selected Real Estate Cultural Monument. The influence of the reconstruction was investigated by analytical and Saaty method. A situational analysis of the market was performed, then suitable methods for valuing the Real Estate Cultural Monument were selected, namely cost valuation according to the valuation decree and valuation in a comparative manner. It is necessary to mention that the valuation of the Real Estate Cultural Monument in the state before the reconstruction and in the state after the reconstruction was performed. Subsequently, the resulting values were compared. In the end, the investment spent on the reconstruction is also verbally evaluated.

Klíčová slova

Nemovitá kulturní památka, budova, tržní hodnota, analýza

Keywords

Real Estate Cultural Monument, building, Market Value, analysis

Bibliografická citace

NÁGLOVÁ, Denisa. *Vliv rekonstrukce na tržní hodnotu nemovité kulturní památky* [online]. Brno, 2021 [cit. 2021-06-11]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127927>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martina Vařechová.

Prohlášení

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

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala vedoucí práce paní Ing. Martině Vařechové za cenné rady, připomínky a její odborné vedení, které mi poskytla při zpracování této diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala panu Roháčkovi, za poskytnuté informace pro vypracování diplomové práce a v neposlední řadě, bych ráda poděkovala své rodině a přátelům, kteří mi byli oporou po celou dobu studia.

OBSAH

1	ÚVOD.....	10
2	ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY	12
2.1	Základní pojmy - obecné	12
2.1.1	<i>Nemovitá věc</i>	12
2.1.2	<i>Pozemek.....</i>	12
2.1.3	<i>Parcela</i>	13
2.1.4	<i>Stavba</i>	13
2.1.5	<i>Součást věci, příslušenství věci.....</i>	14
2.1.6	<i>Zastavěná plocha, podlahová plocha a obestavěný prostor.....</i>	14
2.1.7	<i>Cena a hodnota</i>	15
2.1.8	<i>Rekonstrukce</i>	18
2.2	Základní pojmy ve vztahu k historickým stavbám a kulturním památkám	18
2.2.1	<i>Dělení kulturních statků.....</i>	18
2.2.2	<i>Ochrana kulturních památek</i>	22
2.3	Vícekritériální rozhodování	26
2.3.1	<i>Saatyho metoda</i>	27
2.4	Oceňovací metody aplikované na historické stavby a památky	29
2.4.1	<i>Ocenění podle cenového předpisu</i>	30
2.4.2	<i>Tržní oceňování nemovitostí</i>	35
2.5	Specifika spojená s oceněním nemovitých kulturních památek.....	39
3	APLIKOVÁNÍ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU	41
3.1	Budova bývalé školy na Horní Bobrové (dále jen "škola").....	41
3.1.1	<i>Popis ČUZK</i>	42
3.1.2	<i>Umístění</i>	45
3.1.3	<i>Informace o obci.....</i>	46
3.1.4	<i>Napojení na IS</i>	46
3.1.5	<i>Technická vybavenost</i>	46
3.1.6	<i>Občanská vybavenost.....</i>	47
3.1.7	<i>Dopravní dostupnost</i>	48
3.2	Historie objektu	48
3.3	Prohlášení za kulturní památku.....	49
3.4	Situační analýza trhu	55
3.4.1	<i>Vymezující fáze</i>	55
3.4.2	<i>Analýza vybraného segmentu trhu</i>	55
3.4.3	<i>Analýza nabídky</i>	56
3.4.4	<i>Analýza poptávky</i>	56

3.4.5	<i>Závěr situační analýzy trhu</i>	57
3.5	Trh s nemovitými kulturními památkami ve zvolené lokalitě	57
3.6	Zkoumané hypotézy	58
3.6.1	<i>Cena</i>	58
3.6.2	<i>Velikost</i>	58
3.6.3	<i>Technický stav</i>	58
3.6.4	<i>Lokalita</i>	59
3.7	Analýza realitního trhu v rámci České republiky	59
3.7.1	<i>Vliv velikosti celkové užité plochy nemovité kulturní památky</i>	59
3.7.2	<i>Vliv technického stavu nemovité kulturní památky</i>	61
3.7.3	<i>Vliv lokality</i>	61
3.8	Vícekritériální rozhodování – Saatyho metoda	62
3.8.1	<i>Popis zvolených kritérií</i>	62
3.8.2	<i>Popis zvolených alternativ</i>	63
3.8.3	<i>Výpočet optimální alternativy</i>	64
3.8.4	<i>Stanovení vah kritérií pro Saatyho metodu</i>	65
3.8.5	<i>Stanovení vah alternativ pro Saatyho metodu</i>	66
3.9	Ocenění nemovité věci	67
3.9.1	<i>Dle cenového předpisu</i>	69
3.9.2	<i>Stav budovy před rekonstrukcí</i>	73
3.9.3	<i>Ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem - před rekonstrukcí</i>	76
3.9.4	<i>Ocenění metodou přímého porovnání - před rekonstrukcí</i>	81
3.9.5	<i>Rekonstrukce</i>	86
3.9.6	<i>Ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem - po rekonstrukci</i>	91
3.9.7	<i>Ocenění objektu porovnávacím způsobem - po rekonstrukci</i>	96
3.9.8	<i>Databáze nemovitostí bez památkové ochrany</i>	100
3.9.9	<i>Ocenění objektu výnosovým způsobem</i>	100
3.9.10	<i>Vyhodnocení</i>	100
4	ZÁVĚR	102

1 ÚVOD

V České republice je obrovské množství nemovitých kulturních památek, které představují pozůstatek po našich předcích a je důležité tyto statky chránit a pečovat o ně tak, aby mohly sloužit i pro další generace. Vytvářejí pro nás jedinečné prostředí, jsou součástí kulturní krajiny a tvoří tak neodmyslitelnou součást prostředí v našem okolí. V důsledku toho, jak se doba posouvá a vše se technicky zdokonaluje, tak tím víc nemovité kulturní památky budou představovat protihodnotu novému a modernímu světu, která bude lidi vracet v čase a ukotvovat je.

Nemovité kulturní památky jakožto dědictví po našich předcích by měly procházet rekonstrukcemi, aby se zamezilo jejich chátrání. Ale pouze jen takovými rekonstrukcemi, které zachovávají historický ráz objektu a zároveň je dbán důraz na funkčnost objektu jako celku. Na tohle vše dohlíží Národní památkový ústav. Ovšem rekonstrukce klasické nemovitosti není levná záležitost, natož rekonstrukce nemovité kulturní památky, u které jsou často jasně dané materiály a prvky, které musí být použity. Výhodou rekonstrukce je zvýšení hodnoty dané nemovitosti. Ovšem naskýtá se otázka, o kolik a zda se vůbec rekonstrukce nemovité kulturní památky vyplatí a investorovi se náklady ve zhodnocení nemovité kulturní památky navrátí. V současné době je možnost bydlení a obchodování s nemovitostmi velmi diskutovaným tématem. Trh s realitami vykazuje vyšší poptávku po nemovitostech nad nabídkou, a pokud se na trhu nemovitost objeví, její cena je pro mnoho lidí nedosažitelná. Ovšem ne pro ty, kteří mají volné finanční prostředky a v této nejisté době chtějí uložit peníze do něčeho, co jen tak hodnotu neztratí. Navíc řada nemovitých kulturních památek je v dnešní době uzpůsobena tak, že je možno z nich v budoucnu mít příjem, například z ubytování nebo vybudování kavárny.

Diplomová práce je rozdělena na jednotlivé kapitoly. Nejdříve je zpracovaná analýza současného stavu problematiky, v rámci které jsou nadefinovány základní pojmy spojené s oceňováním nemovitosti a základní pojmy spojené s nemovitými kulturními památkami a jejich ochranou. Dále jsou představeny jednotlivé způsoby ocenění a specifika při ocenění nemovité kulturní památky. V neposlední řadě je představena Saatyho metoda, která je použita při vícekritériálním rozhodnutí.

Po analýze současného stavu je znázorněna problematika na konkrétním příkladu, škola v Bobrové. V rámci této kapitoly je popsána nemovitá kulturní památka, její historie, kde se nachází, kdy byla prohlášena za kulturní památku a poté je provedena situační analýza trhu, na kterém nemovitá kulturní památka působí. Následně je zkoumán vliv vyjmenovaných parametrů na cenu a provedeno vícekritériální rozhodnutí na základě Saatyho metody, kdy se pomocí stanovených kritérií a vypočtených vah vyhodnotí, které nemateriální faktory mohou mít z pohledu investora vliv při rozhodování o koupi nemovité kulturní památky. Pro úplnost práce

je sestavena i databáze obdobných ovšem památkově nechráněných nemovitostí, aby byla ukázána přidaná hodnota u nemovitých kulturních památek. Na závěr je provedeno samotné ocenění nemovité kulturní památky a to ve stavu před rekonstrukcí a po rekonstrukci.

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU PROBLEMATIKY

Tato kapitola definuje základní pojmy spojené s oceňováním nemovité kulturní památky, příslušnou legislativu, základní pojmy ve vztahu k historickým stavbám a kulturním památkám, postupy při oceňování nemovitých věcí.

2.1 ZÁKLADNÍ POJMY – OBECNÉ

V následující kapitole jsou definovány obecné základní pojmy v rámci oceňování nemovitých věcí, aby bylo jednodušší porozumět dané problematice.

2.1.1 Nemovitá věc

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, definuje nemovitou věc následovně: *Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věčná práva k nim, a práva, která z 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. Veškeré další věci, ať je jejich podstata hmotná nebo nehmotná, jsou movité.* (§ 498). [6]

Nemovitou věc lze tedy chápat jako věc, kterou nelze přemístit. Běžně se za nemovitou věc chápe pozemek, dům či byt.

Nemovité věci mají své specifické vlastnosti – nepřemístitelnost, jedinečnost, dlouhá životnost, vysoká hodnota, omezené množství.

2.1.2 Pozemek

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), definuje pozemek následovně: *„Pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavením úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“* (§ 2, a). [9]

Dle občanského zákoníku je pozemek věcí nemovitou a uvádí také, co je součástí pozemku a to tedy: *„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěné v pozemku nebo upevněné ve zdech. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek. Součástí pozemku je také rostlinstvo na něm vzešlé.“* [6]

Podle jejich určení je možné pozemky dělit na různé druhy. Buď lze dělit pozemky podle katastrálního zákona anebo podle zákona o oceňování majetku.

Katastrální zákon člení pozemky „podle druhů na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy“ (§ 3, odst. 2).

Podle zákona č. 151/1997 o oceňování majetku, který vychází ve své definici z katastrálního zákona, se pozemky „pro účely ocenění člení na:

- a) stavení 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)“ (§9, odst. 1). [7]

Stavební pozemky lze podle tohoto zákona dělit na zastavěné a nezastavěné.

2.1.3 Parcela

Katastrální zákon č. 256/2013 Sb., definuje parcelu jako „pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem“. [9] Parcely lze rozdělit na stavební parcelu a pozemkovou parcelu. Kdy stavební parcela je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří. Pozemková parcela je pozemek, který není stavební parcela.

2.1.4 Stavba

Dle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., §2, odst. 3, se stavbou rozumí „veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“ [8]

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 3, jsou stavby děleny:

- Pozemní (budovy, jednotky, venkovní úpravy),
- Stavby inženýrské a speciální pozemní (dopravní stavby, vodní stavby, stavby pro rozvod energie, kanalizace, vody, atd.),
- Vodní nádrže a rybníky,
- Jiné [7]

2.1.5 Součást věci, příslušenství věci

Zákon č. 89/2012 Sb., § 505 definuje součást věci jako „vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí.“ [6] Znehodnocení může být trojího typu. Funkční znehodnocení (nelze věc nadále užívat ke svému účelu), estetické znehodnocení nebo finanční znehodnocení.

Dle tohoto znění je tedy součástí pozemku stavba, dříve tomu tak nebylo. A součástí stavby jsou jednotlivé stavební konstrukce nebo některá vybavení (vybavení koupelny, radiátory).

Podle stejného zákona, § 510, odst. 1 je příslušenství věci „vedlejší věcí vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.“ [6]

Jako příklad příslušenství věci může být elektrický spotřebič (kávovar, mikrovlnná trouba).

2.1.6 Zastavěná plocha, podlahová plocha a obestavěný prostor

U staveb je nutné rozlišovat tři základní typy výměr, které určují jednotlivé měrné prostory a plochy. Jedná se o zastavěnou plochu, podlahovou plochu a obestavěný prostor. Každá z těchto výměr popisuje odlišnou věc, a proto je potřeba dávat si pozor, aby nedošlo k jejich zaměnění.

Pro vymezení těchto pojmů použijeme definice uvedené v příloze č. 1 k vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí.

Zastavěná plocha

„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průřezmi vnějšího líce svislých nosných konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ (příloha č. 1, odst. 2) [10]

Podlahová plocha

„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovým využitím ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průřez čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ (příloha č. 1, odst. 4) [10]

Obestavěný prostor

„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ (příloha č. 1, odst. 5) [10]

Obestavěný prostor je prostor ohraničený vnějším pláštěm budovy.

Je také možné se setkat s dalším pojmem a tím je **užitná plocha**.

Užitná plocha zahrnuje všechny plochy obytných místností domů. Zahrnuje i plochy sklepů, balkónů, půd a podkroví. Lze změřit uvnitř vnějších stěn. Nezahrnuje konstrukční plochy ani průchozí prostory. [28]

2.1.7 Cena a hodnota

Cena

„Cena je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.“ [3]

Jedná se tedy o konkrétní částku za zboží a službu. Nejčastěji vzniká na základě dohody mezi prodávajícím a kupujícím.

Hodnota

„Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy potřeba zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“ [3]

Cena obvyklá

Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony definuje cenu obvyklou v § 2, odst. 1 následovně:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností

trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci majetku nebo služby a určí se porovnáním ze sjednaných cen.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoliv tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška." [32]

Cena mimořádná

Cenu mimořádnou lze podle č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) definovat takto:

„Cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ [7]

Cena zjištěná

Cenu zjištěnou lze definovat podle zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony jako:

„Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.“ [32]

Cena pořizovací

Cena pořizovací je „cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.“ [3] Někdy je cena pořizovací nazývána i jako cena „historická“.

Cena reprodukční

„Cena (věčná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ [4]

Věčná hodnota

„Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [1]

Výnosová hodnota

„Součet diskontovaných (odúročných) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejný jako čistý výnos z nemovitosti.“ [3]

Tržní cena

Tržní cena je cena, která se skutečně realizuje na trhu při konkrétním prodeji zboží nebo služby. Tato cena je dosažená na určitém trhu, v určitém čase, konkrétním kupcem.

Tržní hodnota

Tržní hodnota „má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě soukromého smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.“ [19]

„Je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní.“ [13]

„Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“ [33]

2.1.8 Rekonstrukce

Rekonstrukcí se rozumí oprava nemovitosti, kdy dojde k nahrazení opotřebených prvků za nové prvky, tak aby se dosáhlo technicky odpovídajícímu stavu. Důležité je zmínit, že v rámci rekonstrukce se nemění ani půdorysné ani výškové ohraničení stavby, ale mění se technické parametry nebo účel užití nemovitosti.

Podle profesora Bradáče (2016) je rekonstrukce objektu „investiční povahy prostá – stavební úpravy, jimiž se při zachování vnějšího půdorysného a výškového ohraničení stavebního objektu provádějí zásahy do stavebních konstrukcí, které mají za následek změnu technických parametrů, popř. i účelu stavebního objektu.“ [3]

Je nutné zmínit, zákon pojem rekonstrukce nezná. Ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb. lze najít obdobný pojem „změna stavby“, který je stavebním zákonem definován následovně:

„Změnou dokončené stavby je:

- a) Nástavba, kterou se stavba zvyšuje,*
- b) Přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) Stavební úprava, při které se zachová vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.“ (§ 2, odst. 5) [8]*

Rekonstrukce je tedy ve stavebním zákoně nazývána jako stavební úprava.

2.2 ZÁKLADNÍ POJMY VE VZTAHU K HISTORICKÝM STAVBÁM A KULTURNÍM PAMÁTKÁM

Následující kapitola definuje základní pojmy spojené s nemovitými kulturními památkami. Nadefinování těchto pojmů dopomůže k pochopení dané problematiky.

2.2.1 Dělení kulturních statků

Kulturní statky se dělí na kulturní památky, nemovité památky, movité památky, národní kulturní památky, památkovou zónu a památkovou rezervaci podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Kulturní památka

Kulturní památky jsou registrovány v Ústředním památkovém fondu České republiky. Prohlašuje je ministerstvo kultury. Kulturní památkou mohou být věci movité i nemovité. Podstatné je, aby tyto věci měly vztah k historickým událostem, významným osobnostem nebo jiným podobným jedinečným vlastnostem.

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, prohlašuje za kulturní památku:

"(1) Za kulturní památky podle tohoto zákona prohlašuje Ministerstvo kultury České republiky (dále jen "ministerstvo kultury") nemovitě a movitě věci, popřípadě jejich soubory,

a) které jsou významnými doklady historického vývoje, životního způsobu a prostředí společnosti od nejstarších dob do současnosti, jako projevy tvůrčích schopností a práce člověka z nejrůznějších oborů lidské činnosti, pro jejich hodnoty revoluční, historické, umělecké, vědecké a technické,

b) které mají přímý vztah k významným osobnostem a historickým událostem.

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

(3) Za kulturní památku lze prohlásit soubor věcí nebo staveb, i když některé z nich nevykazují znaky kulturní památky podle odstavce 1." (§2) [5]

Nemovitá památka

Do skupiny nemovitých památek lze zařadit pozemky, stavby a ostatní cenná díla, která jsou spojena pevným základem se zemí.

Řadí se sem:

- hrady a zámky,
- náboženské a církevní stavby (kostely, kláštery),
- objekty vesnické architektury,
- městské domy,
- technické a průmyslové stavby,
- vojenské stavby,
- divadla a muzea,
- drobné stavby (kapličky, Boží muka, exteriérová sochařská díla) [18]

Movitá památka

Movité památky se od nemovitých památek liší především tím, že nejsou spojeny pevným základem se zemí.

Řadí se sem:

- umělecká výtvarná díla malířská,
- sochařská díla,
- hudební památky,

- technická díla
- architektonické články ze zaniklých staveb,
- archeologické nálezy,
- jiné

Národní kulturní památka

Národní kulturní památka je definována v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v § 4 následovně:

"(1) Kulturní památky, které tvoří nejvýznamnější součást kulturního bohatství národa, prohlašuje vláda České republiky nařízením za národní kulturní památky a stanoví podmínky jejich ochrany.

(2) Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče o národní kulturní památky." [5]

Památková zóna

Vymezení pojmu památková zóna je uvedeno v zákoně o státní památkové péči v § 6.

"(1) Území sídelního útvaru nebo jeho části s menším podílem kulturních památek, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty, může Ministerstvo kultury po projednání s krajským úřadem prohlásit opatřením obecné povahy za památkovou zónu a určit podmínky její ochrany.

(2) Podrobnosti o prohlašování památkových zón stanoví obecně závazný právní předpis." [5]

Památková rezervace

Pojem památková rezervace je definován v § 5 zákona o státní památkové péči.

"(1) Území, jehož charakter a prostředí určuje soubor nemovitých kulturních památek, popřípadě archeologických nálezů, může vláda České republiky nařízením prohlásit jako celek za památkovou rezervaci a stanovit podmínky pro zabezpečení její ochrany. Tyto podmínky se mohou v potřebném rozsahu vztahovat i na nemovitosti na území památkové rezervace, které nejsou kulturními památkami.

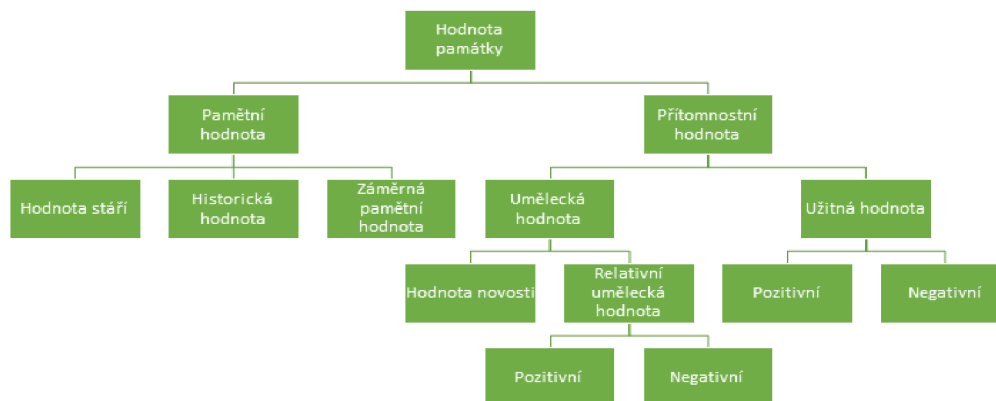
(2) Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče v památkových rezervacích." [5]

Hodnota památky

Zjistit hodnotu památky není vůbec jednoduché, neboť je potřeba individuálního přístupu ke každému subjektu zvlášť. Historik umění Alois Riegl se touto problematikou zabýval a vytvořil

tak systém hodnot pro památkovou péči. V rámci jeho práce formuloval teorii struktury hodnot památky, kdy se po celou dobu existence památky tato struktura vytváří. [23]

Na následujícím schéma lze vidět, že hodnotu památky rozdělil na dvě hodnoty, a to pamětní hodnotu a přítomnostní hodnotu.



Obrázek 1: Schéma rozdělení hodnoty památky [Vlastní zpracování]

Pamětní hodnotu následovně rozdělil do tří skupin - hodnota stáří, historická hodnota, záměrná pamětní hodnota. Hodnotu stáří lze určit stářím památky, spadá do ní i péče o památku a vliv této péče. Stáří představuje čas, který uplynul od vzniku památky. Měla by probíhat renovace památek tak, aby nedošlo k zásahu do původního slohu a renovacemi bychom se přiblížili k původnímu stavu památky. Hodnota stáří je tak logickým produktem historické hodnoty. [23]

Historická hodnota je vztažena k památkám, která zaznamenávají historický vývoj a mají i uměleckou hodnotu. Jsou to památky, které nám něco říkají o životě našich předků, historické době nebo určité události. [23]

Záměrná pamětní hodnota je u památek, které jsou postaveny s nějakým záměrem a vznikají jako připomínka jisté události. Například se jedná o různé památky, pomníky či pamětní místa. [23]

Přítomnostní hodnota má za účel uspokojit potřeby člověka a plní funkci a potřeby současného člověka i v dnešní době. Pokud se jedná o užitnou hodnotu, tak ta uspokojuje smyslové potřeby. Například se jedná o udržování a využívání staré budovy, která ale nesmí ohrožovat bezpečí člověka. Umělecká hodnota zase uspokojuje duchovní potřeby. Jsou to ty památky, které odpovídají požadavkům soudobého uměleckého chtění člověka. Uměleckou hodnotu lze rozdělit ještě na hodnotu novosti a na relativní uměleckou hodnotu. Hodnota novosti je podstatě protikladem hodnoty stáří. Relativní umělecká hodnota není objektivní ani trvale platná, neboť oceňuje specifické pojetí díla. Tato hodnota podléhá změnám současného vnímání. [23]

2.2.2 Ochrana kulturních památek

Legislativa a státní správa, jejichž náplní je ochrana kulturních památek.

Památkový zákon a péče

O ochranu a péči o kulturní památky se stará zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Jedná se o cílenou snahu společnosti zachovat vybrané části movitého nebo nemovitého kulturního dědictví, nejčastěji staveb. V širším významu se jedná o snahu společnosti zachovat veškeré světové dědictví, jak kulturních tak i přírodních památek. [27]

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších předpisů, ze dne 30. března 1987, má dle § 1:

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

(2) Péče státu o kulturní památky (dále jen "státní památková péče") zahrnuje činnosti, opatření a rozhodnutí, jimiž orgány a odborná organizace státní památkové péče (§ 25 až § 32) v souladu se společenskými potřebami zabezpečují zachování, ochranu, zpřístupňování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek. Ostatní orgány státní správy a organizace spolupracují v oboru své působnosti s orgány a odbornou organizací státní památkové péče a pomáhají jim při plnění jejich úkolů." [5]

Movité a nemovité kulturní dědictví je zachováno památkovou péčí prostřednictvím evidence a její uspořádání je stanoveno zákonem č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči. Nejvyšší orgán vykonávající památkovou péči je Ministerstvo kultury. Ministerstvo kultury zřizuje památkovou inspekci. Mezi další orgány se řadí Národní památkový ústav, krajské úřady, obecní úřady s rozšířenou působností, a odborná organizace státní památkové péče.

Úkolem Zákona o státní památkové péči je chránit kulturní památky jako nedílnou součást kulturního dědictví a nenahraditelnou součást bohatství státu. Památkový zákon vytváří tedy podmínky pro zachování, zpřístupňování, obnovu a vhodné využívání památek.

Národní památkový ústav

Národní památkový ústav dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, plní funkci odborné výzkumné organizaci státní památkové péče. Ve spojitosti s Národním památkovým ústavem se v České republice setkáváme se zkratkou NPÚ. Jedná se o státní příspěvkovou organizaci. Je řízen ministerstvem kultury České republiky.

Lze ho rozdělit na několik organizačních celků. Jeho činnost je řízena Generálním ředitelstvím v Praze. Toto ředitelství zajišťuje úkoly státní památkové péče. Územní památkové správy v Praze, Českých Budějovicích, Kroměříži a Sychrově zajišťují celkový odborný servis pro státní památky ve správě Národního památkového ústavu. Činností jednotlivých odborných pracovišť v krajích je zabezpečení úkolů státní památkové péče a poskytnutí pomoci vlastníkům a správcům kulturních památek. [22]

Významnou rolí NPÚ ve správním řízení je vydávání závazného stanoviska k obnově a stavebním činnostem na památkově chráněných nemovitostech. Pokud se NPÚ nevyjádří, nemůže orgán státní památkové péče vydat závazné stanovisko.

Důležité je zmínit, že Národní památkový ústav nemá rozhodující pravomoci. Nemůže tedy určovat způsob provádění prací na obnově kulturní památky, stavbě v památkové rezervaci, památkové zóně nebo ochranném pásu. Nemůže rozhodovat například o barvě fasády nebo barvě oken obnovované kulturní památky. Tyto pravomoci spadají pouze orgánům státní památkové péče. [16]

Činnosti, kterými se Národní památkový ústav zabývá, lze rozdělit do dvou okruhů:

odborné usměrňování péče o památky a památkově chráněná území a s tím související výzkum a vývoj,

- péče o soubor zpřístupněných kulturních památek, zejména hradů a zámků, které jsou v přímé správě Národního památkového ústavu. [17]

Dále se zabývá vzděláváním, vědou a výzkumem, publikací, činnostmi podle specializace, hlavními tématy sezóny a povinně zveřejňovanými informacemi.

Mezi službami, které Národní památkový ústav nabízí, jsou například poradenství při opravě památky, stavebně-historický průzkum, archeologický výzkum, knihovny Národního památkového ústavu, archivy a fotoarchivy, památkové databáze, metodická centra, vzdělávání, pátrání po kradených památkách, administrace dotačního programu Kreativní Evropa - Kultura, European Heritage Label. [19]

Ústřední seznam kulturních památek v České republice

S působností zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, proběhly změny v evidenci kulturních památek. Z původního Státního seznamu kulturních památek byl zaveden Ústřední seznam kulturních památek. Ústřední seznam kulturních památek České republiky je vedený Národním památkovým ústavem. Pomocí webových stránek www.pamatkovykatalog.cz je možné nahlédnout na konkrétní nemovitou kulturní památku. Evidovaná památka má svoje evidenční číslo, základní charakteristiky a fotografie uvedené v katalogu. Každou kulturní památku je možné vyhledávat v online katalogu pomocí evidenčního čísla, polohy a dalších vlastností kulturní památky. [15]

Na následujícím obrázku je elektronická ukázka zobrazení nemovité kulturní památky v památkovém katalogu Národního památkového ústavu. Elektronická ukázka je na mnou zvolenou nemovitou kulturní památku Školu, v kraji Vysočina, v obci Bobrově.

Portál IISPP Vyhrazený přístup

NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV PAMÁTKOVÝ KATALOG

Škola

◀ Předchozí ▶ Zpět na výsledky ▶ Následující ▶

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

• kulturní památka rejst. č. ÚSKP 103603 - škola
Fáze ochrany: památkově chráněno
Chráněno: od 29. 6. 2009

INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

[ID_SAS 23373](#) - středověké a novověké jádro obce II [↗](#)

ZOBRAZENÍ NA MAPĚ

PB 105245, Bobrová, 148, Bobrová, Horní Bobrová, Ždár nad Sázavou, Kraj Vysočina

HISTORICKÉ LOKALITY:

Kód CZ 4160, Horní Bobrová, býv. městys, Horní Bobrová, Ždár nad Sázavou, Kraj Vysočina

DIGITÁLNÍ DOKUMENTY (MIS)

Všechny dokumenty v MIS [↗](#)

Bobrová - škola - č. p. 148 - celkový pohled od SZ
Horní Bobrová - škola čp. 148 - celkový pohled od SV
Horní Bobrová - škola čp. 148 - celkový pohled od JV
Horní Bobrová - stará škola čp. 148 - celkový pohled od JZ
Horní Bobrová - stará škola čp. 148 - celkový pohled od JZ
Horní Bobrová - stará škola čp. 148 - celkový pohled od SZ

SEZNAM PRAMENŮ/LITERATURY

průzkumy, posudky, zprávy, Babušková, Stanislava, Dobrý, Jaroslav, Gryc, Petr, Hlavatý, Jakub, Nálezová zpráva OPD : Bobrová / Bobrová : Stará škola (někde uvedeno škola) : čp. 148, st. 2, p.p.č. 165 k.ú. Horní Bobrová [Bobrová] : Exteriér / barevnosti omítek fasád - stratigrafie. [↗](#)

UDÁLOSTI

1800 - vznik
1936 - přestavba
2010 - 2012 - obnova

KATALOGOVÉ ČÍSLO	1346531266
KRAJ	Kraj Vysočina
OKRES	Ždár nad Sázavou
OBEC	Bobrová
ČÁST OBCE	Bobrová
KATASTRÁLNÍ UZEMÍ	Horní Bobrová
ADRESA	č.p. 148
TYP	škola
KATEGORIE	objekt
VZNIK	1800

ANOTACE

Na bývalém hřbitově u kostela stojící barokní architektura původně církevní školy postavené v roce 1800 byla v roce 1936 přestavěna k bydlení. Hodnotný jednopatrový částečně podsklepaný objekt je zastřešen mansardovou střechou.

[Zobrazit trvalý odkaz na tuto stránku](#)

[Stáhnout data v XLS](#)

Obrázek 2: Elektronická ukázka nemovité kulturní památky [\[https://www.pamatkovykatalog.cz/skola-13283035\]](https://www.pamatkovykatalog.cz/skola-13283035)

Národní památkový ústav přehledně zobrazuje základní informace, jako jsou katalogové číslo, název, lokalita, typ stavby, datum od kdy je památka chráněná a anotaci, o nemovité kulturní památce.

Prohlašování kulturních památek

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v § 3 definuje podmínky prohlašování kulturních památek tak, že:

"(1) Ministerstvo kultury si před prohlášením věci nebo stavby za kulturní památku vyžádá vyjádření krajského soudu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností, pokud je již od těchto orgánů neobdrželo. Archeologický nález (§ 23) prohlašuje ministerstvo kultury za kulturní památku na návrh Akademie věd České republiky.

(2) Ministerstvo kultury vyrozumí písemně vlastníka o podání návrhu na prohlášení jeho věci nebo stavby za kulturní památku nebo o tom, že hodlá jeho věc nebo stavbu prohlásit za kulturní památku z vlastního podnětu, a umožní mu k návrhu nebo podnětu se vyjádřit.

(3) Vlastník je povinen od doručení vyrozumění podle odstavce 2 až do rozhodnutí ministerstva kultury chránit svoji věc nebo stavbu před poškozením, zničením nebo odcizením a oznámit ministerstvu kultury každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu jejího vlastnictví, správy nebo užívání.

(4) V rozhodnutí o prohlášení nemovité věci za kulturní památku může ministerstvo kultury současně uvést, že výslovně uvedené stavby se kulturní památkou nestávají, ačkoli pozemek, na kterém jsou zřízeny, se za kulturní památku prohlašuje. Ministerstvo kultury vyrozumí písemně o prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku jejího vlastníka, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a odbornou organizaci státní památkové péče (§ 32) a u archeologických nálezů též Akademii věd České republiky. Vyrozumí je i v tom případě, že neshledalo důvody pro prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku.

(5) Vlastníci věcí nebo staveb, které pro svou mimořádnou uměleckou nebo historickou hodnotu by mohly být v souladu se společenským zájmem prohlášeny za kulturní památky, jsou povinni oznámit ministerstvu kultury, krajskému úřadu nebo obecnímu úřadu obce s rozšířenou působností na jejich písemné vyzvání požadované údaje o těchto věcech nebo stavbách a jejich zamýšlené změny, umožnit těmto orgánům nebo jimi pověřené odborné organizaci státní památkové péče prohlídku těchto věcí nebo staveb, popřípadě pořízení jejich vědecké dokumentace.

(6) Podrobnosti o prohlašování věcí nebo staveb za kulturní památky a způsob oznamovací povinnosti podle odstavce 5 stanoví obecně závazný právní předpis." [5]

Ministerstvo kultury je oprávněno prohlásit různé stavby nebo soubory věcí, které jsou důkazem historického vývoje, za kulturní památku. Takovéto stavby nebo soubory věcí jsou projevy tvůrčí práce člověka a vykazují hodnoty historické, umělecké, technické, vědecké a revoluční. Ministerstvo kultury je také oprávněno prohlásit za kulturní památku věci, stavby nebo jejich soubory, které mají přímý vztah k významným osobnostem nebo historickým událostem.

Fyzická i právnická osoba může podat podnět (písemný) k prohlášení za kulturní památku. Žádost se dělí na dvě části. V první části jsou základní informace o objektu (název, označení věci nebo objektu, umístění, vlastník, popis věci nebo objektu, odůvodnění,...). V druhé

části jsou uvedeny přílohy s fotodokumentací místa. Na Ministerstvu kultury je poté, aby vyhodnotilo podnět. Pokud podnět vyhodnotí tak, že je objekt vyhovující na prohlášení za kulturní památku, nastane zahájení řízení o prohlášení objektu za kulturní památku.

Ochrana kulturních památek

Ochrana kulturních památek je nezbytnou snahou o zachování vybraných skupin movitých i nemovitých kulturních památek. Pokud by tyto památky nebyly náležitě chráněny, mohly by začít chátrat a ztrácet hodnotu, kterou mají.

Každý vlastník movité nebo nemovité kulturní památky je povinen se starat a zabezpečit péči o kulturní památku. V první řadě musí vlastník zajistit dobrý jak technický stav, tak i estetický vzhled památky. Dále musí zajistit, aby byla památka vhodným způsobem užívána. Vlastník musí také zabránit tomu, aby nedocházelo ke svévolnému poškozování, zničení nebo odcizení kulturní památky.

Ochrana kulturních památek podle zákona č. 20/1987 Sb.:

"(1) Vlastník kulturní památky je povinen na vlastní náklad pečovat o její zachování, udržovat ji v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením. Kulturní památku je povinen užívat pouze způsobem, který odpovídá jejímu kulturně politickému významu, památkové hodnotě a technickému stavu. Je-li kulturní památka v společenském vlastnictví, je povinností organizace, která kulturní památku spravuje nebo ji užívá nebo ji má ve vlastnictví, a jejího nadřízeného orgánu vytvářet pro plnění uvedených povinností všechny potřebné předpoklady.

(2) Povinnost pečovat o zachování kulturní památky, udržovat kulturní památku v dobrém stavu a chránit ji před ohrožením, poškozením, znehodnocením nebo odcizením má také ten, kdo kulturní památku užívá nebo ji má u sebe; povinnost nést náklady spojené s touto péčí o kulturní památku má však jen tehdy, jestliže to vyplývá z právního vztahu mezi ním a vlastníkem kulturní památky.

(3) Organizace a občané, i když nejsou vlastníky kulturních památek, jsou povinni si počínat tak, aby nezpůsobili nepříznivé změny stavu kulturních památek nebo jejich prostředí a neohrožovali zachování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek.

(4) Vlastník, který kulturní památku převádí na jiného, někomu přenechá k dočasnému užívání nebo předá k provedení její obnovy (§ 14), nebo k jinému účelu, je povinen toho, na koho ji převádí nebo komu ji přenechá nebo předá, uvědomit, že je kulturní památkou." (§9) [5]

2.3 VÍCEKRITERIÁLNÍ ROZHODOVÁNÍ

Vícekritériální analýza variant umožňuje hodnotit konečný počet variant na základě konečného počtu různých kritérií, minimálně dvou. Optimální rozhodnutí musí vyhovovat více

než jednomu kritériu, kdy všechna kritéria mají svoji váhu. Výjimečně se stává, aby kritéria měla stejnou váhu. Dalším pravidlem je, aby kritérií bylo více než alternativ. V rámci vícekritériálního rozhodování lze použít mnoho metod. [34] [35]

Pro potřeby této práce byla vybrána metoda Saatyho.

2.3.1 Saatyho metoda

Saatyho metoda je založena na kvantitativním párovém porovnání ke zjištění preferencí jednotlivých kritérií. Slouží k určení váhy kritéria v rozhodování. Váha kritéria je číselné vyjádření významnosti kritéria. Čím významnější kritérium, tím je váha kritéria vyšší. U významnějšího kritéria je přidáno i bodové ohodnocení. K ohodnocení se v párovém porovnání používá 9-ti bodová stupnice. Lze použít i mezistupně, mezi body 2, 4, 6, 8.

Níže je doporučená stupnice párového porovnání, která se skládá z pěti bodů [36]:

$S_{ij} = 1$...rovnocenné

$S_{ij} = 3$...slabá preference

$S_{ij} = 5$...silná preference

$S_{ij} = 7$...velmi silná preference

$S_{ij} = 9$... absolutní preference

Na základě této 9-ti bodové stupnice se sestaví tabulka s kritérii pro výpočet jejich vah. Pokud je v řádku kritérium významnější než kritérium ve sloupci, přiřadí se mu bodové hodnocení a zároveň i o kolik je významnější. Hodnota jedna se doplní na diagonálu, kde se porovnávají stejná kritéria. Tabulka je vyplňována po řádcích a začíná se vždy od nejvýznamnějšího kritéria.

Nad diagonálou jsou hodnoty bodového hodnocení, které lze vyjádřit vzorcem:

$$S_{ij} = 1 \text{ pro všechny } i$$

Pod diagonálou jsou hodnoty bodového hodnocení, které jsou zrcadlově převráceny hodnoty bodového hodnocení, které je zapsáno nad diagonálou. Hodnoty pod diagonálou lze vyjádřit vzorcem:

$$S_{ji} = \frac{1}{S_{ij}} \text{ pro všechny } i \text{ a } j$$

Kdy pro prvky S_{ji} platí, že jsou pouze odhadem vah kritérií v_i a v_j , jejichž vztah lze vyjádřit vzorcem:

$$S_{ji} \approx \frac{v_i}{v_j}$$

Následně se pro každé kritérium vypočítá geometrický průměr b_i , který je určen z bodového hodnocení preferencí kritérií. Geometrický průměr b_i se vypočte pomocí vzorce:

$$b_i = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^n S_{ij}}$$

kde S_{ij} představuje preference i-tého kritéria k j-tému kritériu.

Následně je vypočtena celková váha kritéria v_i pomocí vzorce:

$$v_i = \frac{b_i}{\sum_{i=1}^n b_i}$$

Výsledný součet normovaných vah každého kritéria se musí pokaždé rovnat jedné.

Po stanovení normovaných vah jednotlivých kritérií se přejde k výpočtu vah u jednotlivých alternativ. V každém kritériu se vytvoří se tabulka pro párové porovnání alternativ. Alternativy se opět porovnají bodově, čímž se přesněji vyjádří preference jedné alternativy oproti druhé. Jsou zde stejná pravidla při párovém porovnání alternativ jako u párového porovnání kritérií. Následně se pro každou alternativu opět vypočítá stejným způsobem geometrický průměr b_i a váhy kritérií v_i . Opět platí podmínka, že součet normovaných vah každého kritéria se musí pokaždé rovnat jedné.

Důležité je ještě provést ověření, zda daná matice je konzistentní. To se provede použitím konzistenčního poměru CR a dvou indexů, konzistenčního indexu CI a náhodného konzistenčního indexu RI.

Výpočet konzistenčního indexu CI je dán vzorcem:

$$CI = \frac{(\lambda_{max} - m)}{(m - 1)}$$

kde: λ_{max} představuje největší vlastní číslo matice

m představuje počet kritérií

Pro stanovení hodnoty náhodného konzistenčního indexu RI pan Wharton vytvořil k jednotlivému počtu prvků v rozhodovaném problému hodnoty. Tyto hodnoty jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka 1: Tabulka náhodných indexů podle Whartona [Vlastní zpracování]

Proměnné	Hodnoty									
m	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
RI	0	0,58	0,9	1,12	1,24	1,32	1,41	1,45	4,49	1,51

Po zjištění obou indexů se může přejít k finálnímu výpočtu a to k výpočtu konzistenčního poměru, který je dán vzorcem:

$$CR = \frac{CI}{RI}$$

Platí zde podmínka, pokud index konzistence není vyšší než 0,1, je matice konzistenční.
[35] [37] [38]

2.4 OCEŇOVACÍ METODY APLIKOVANÉ NA HISTORICKÉ STAVBY A PAMÁTKY

V rámci metod použitých při ocenění historických staveb a památek je nutné více než u běžných objektů dávat důraz a držet zásady interpretace stavebního díla. Každé architektonicky významné dílo bylo postaveno v jistém slohu a některé jeho části mohou být více výraznější než jiné, přesto je ale potřeba na objekt nahlížet jako na celek a takto pak také postupovat i při oceňování. [11]

Provedený posudek musí popsat zkoumaný objekt pravdivě. U oceňování je základem především praxe, díky níž je dosaženo objektivnosti a nezávislosti. [21]

Co je také důležité při stanovení hodnoty oceňovaného stavebního objektu, je účel ocenění. Může se jednat například o koupi, prodej, zaúčtování majetku, uzavření pojistné smlouvy, podklad pro daňové přiznání atd.

V zákoně č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, je uvedeno v části první, v hlavě první (Základní ustanovení) a v § 2 (Způsoby oceňování majetku a služeb),

"(1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen." [32]

Lze s jistotou říci, že postavení historických a kulturních památek na realitním trhu je velmi specifické. Jednak je to v rámci přístupu k jejich zachování a zhodnocování stavebními úpravami a také v rámci jejich ocenění. Oceňování historických a kulturních památek podléhá především znalostem, dlouholetým zkušenostem a odbornosti odhadce, jehož úkolem je nesnadno definovatelnou hodnotu historické nebo kulturní památky stanovit.

2.4.1 Ocenění podle cenového předpisu

Nemovitost lze ocenit v České republice cenovým předpisem, kterým je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb. V tomto zákoně a vyhlášce je uveden přesný postup ocenění nemovitosti. V zákoně o ocenění majetku jsou uvedeny tři přístupy pro stanovení ceny nemovitosti a to nákladový, výnosový a porovnávací přístup. [7] Výpočet hodnoty oceňované nemovitosti se nejčastěji stanoví jako součet hodnoty pozemku, na kterém se oceňovaný objekt nachází, anebo které k tomuto objektu náleží, a hodnota oceňovaného objektu samotného.

Role oceňovacích přístupů je možné rozdělit následovně:

Tabulka 2: Role oceňovacích přístupů [Vlastní zpracování]

	Minulost	Současnost	Budoucnost
Přístup	Nákladový	Porovnávací	Výnosový
Hodnota reprezentuje	Náklady na pořízení nemovitosti v minulosti	Aktuální prodejní ceny obdobných nemovitostí	Očekávaný výnos z nemovitosti
Výstup	Věcná hodnota	Porovnávací hodnota	Výnosová hodnota

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., jsou stanoveny ceny, koeficienty a postupy pro správné uplatnění způsobů oceňování nemovitých věcí. Vyhláška je rozdělena na části, kdy každá část se zabývá oceněním určité nemovité věci. Například se jedná o ocenění pozemků, ocenění staveb nebo ocenění věcných práv k nemovitým věcem. [10] V rámci této diplomové práce bude využita část zabývající se oceněním staveb.

V § 24 Vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškou č. 199/2014 Sb., je pojem kulturní památka a její ocenění definováno následovně:

"Cena stavby, která je kulturní památka, se určí podle §11 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K4 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." [10]

Lze tedy říci, že ocenění historických a kulturních památek vychází z výše definovaných metod. Ovšem v praxi se musí vycházet především ze zkušeností a znalostí znalce, který dokáže zohlednit přidanou a specifickou hodnotu takových staveb. V mnoha případech nelze plně uplatnit analytický způsob při určení opotřebení nebo koeficientu prodejnosti. Není zde ani zohledněna hodnota specifického architektonického řešení a přidaná hodnota díla, hodnota autorství nebo zohledněn přínos pro další generace.

Opotřebení stavby

Nedílnou součástí pro stanovení odpovídajícího ocenění je zohlednění opotřebení stavby. Opotřebení představuje zhoršení technického stavu v důsledku stárnutí a degradace stavby. V oceňovací vyhlášce je stanoven způsob výpočtu opotřebení stavby.

"Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou." [10]

Lineární metoda opotřebení

Při použití lineární metody opotřebení se rovnoměrně rozdělí opotřebení stavby na celou dobu její předpokládané životnosti. Výpočet lineární metody opotřebení je uveden v následující rovnici. V rámci výpočtu se vychází ze stáří stavby S a předpokládané životnosti stavby Z. [26]

$$o = \frac{S}{Z} \times 100$$

Předpokládané životnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení jsou uvedeny v tabulce č. 7 oceňovacího předpisu. [10]

Analytická metoda opotřebení

Analytickou metodu opotřebení lze použít jen v určitých případech. Pokud se jedná o stavbu před nebo po opravě (nejedná se ale o běžnou údržbu), dále pokud je stavba v mimořádně dobrém či špatném technickém stavu, dále pokud by byl výpočet pomocí lineární metody nevýstižný nebo by bylo opotřebení vyšší než 85%, dále pokud je oceňována kulturní památka a v neposlední řadě pokud je provedena nástavba, přístavba či vestavba. [29]

Hodnota opotřebení se poté stanoví podle cenových podílů jednotlivých konstrukcí. Nejprve se musí stanovit u jednotlivých konstrukcí jejich cenové podíly a poté vypočítat jejich

opotřebení. Celkové opotřebení zjištěné analytickou metodou je pak dáno součtem zjištěných dílčích opotřebení. [24] Výpočet analytické metody opotřebení je uveden v následující rovnici.

$$o = \frac{\text{přepočtený podíl } x \text{ stáří}}{\text{životnost prvku}} \times 100$$

Ocenění pozemků

V oceňovací vyhlášce jsou stanoveny výpočty cen (Kč/m²) různých druhů pozemků. Jedná se o pozemky:

- stavební neoceněných v cenové mapě (§ 3-5),
- zemědělské (§ 6),
- lesní a nelesní s lesním porostem (§ 7),
- vodních ploch (§ 8),
- jiné (§ 9). [10]

Vyhláška u těchto pozemků uvádí základní jednotkovou cenu, tj. Kč za m². Základní jednotková cena pozemků se následně upravuje na základě vlastností pozemku, které ovlivňují jeho hodnotu. Celková cena oceňovaného pozemku je dána součinem základní ceny a výměry pozemku.

Ocenění stavebních pozemků lze podle platné cenové mapy. Pokud obec nemá platnou cenovou mapu, ocení se stavební pozemek podle ustanovení v § 3 až 5 vyhlášky č. 441/2013 Sb. [10]

Jednotkové ceny u stavebních pozemků jsou stanoveny na základě lokality (vyjmenované obce a jejich okresy). Pokud se jedná o stavební pozemek, který se nachází v nevyjmenované obci, je základní cena upravena na základě vlastností obce. Vlastnostmi obce mohou být například poloha, velikost či infrastruktura. Základní cena se dále ještě upravuje třemi indexy, které jsou definovány v příloze č. 3 vyhlášky. Jedná se o index trhu (zohledňující tržní prostředí), index polohy (zohledňující polohu pozemku v rámci obce) a indexem omezujících vlivů.

Cenu zemědělských pozemků ovlivňují především vlastnosti bonitované půdně ekologické jednotky (BPEJ). U lesních pozemků je cena ovlivněna druhem a stářím porostu. U pozemků s vodními plochami je cena určena na základě využití těchto pozemků.

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Využitím nákladového způsobu lze vypočítat věcnou hodnotu, respektive reprodukční cenu, která je snížena o opotřebení. Nákladový způsob vychází z nákladů vynaložených na pořízení objektu. Je to nejstarší oceňovací metoda ve vyhlášce. Nákladový způsob se používá ke stanovení ceny různých druhů staveb. [10]

Využitím nákladového způsobu lze ocenit:

- budovy a haly (§12),

- rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky (§13),
- rekreační chaty a zahrádkářské chaty (§14),
- garáže (§15),
- vedlejší stavby (§16),
- inženýrské a specifické pozemní stavby (§17),
- venkovní úpravy (§18),
- studní stavby (§19),
- hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení (§20),
- jednotky (§21)
- rybníky, malé vodní nádrže a ostatní vodní díla (§22)
- a jiné specifické stavby (§23-29).

Cenu stavby (CS) lze určit na základě součinu ceny stavby (určena nákladovým způsobem) a koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle trhu (I_T) a polohy (I_P). [10]

$$CS = CS_N \times pp$$

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem (CS_N) je určen součinem základní ceny upravené, počtu měrných jednotek stavby a opotřebení stavby dáno v %. [10]

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

Aby bylo možné zjistit základní cenu upravenou (ZCU) použijí se ustanovení v § 12 až 16 v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. V první řadě je potřeba provést zařazení oceňované stavby na základě jejího využití do konkrétního paragrafu. Výpočet základní ceny upravené budovy poslouží jako příklad výpočtu (§ 12). [10]

Základní cena je nejčastěji uvedena buď v Kč/m² nebo v Kč/m³. Tato základní cena by měla odpovídat průměrným nákladům na vybudování stavby. Základní cena se dále upravuje koeficienty na základě vlastností. Tyto vlastnosti mají vliv na hodnotu. Do vlastností staveb se řadí - druh konstrukce K_1 (příloha č. 10), zastavěná plocha K_2 , výška podlaží K_3 , vybavení stavby K_4 a poloha K_5 (vyhláška č. 20). Základní cenu je ještě nutné upravit tzv. koeficientem změny ceny staveb K_i (příloha č. 41) takovým způsobem, aby odpovídala úrovni daného roku. Po těchto úpravách vzniká základní cena upravená, kterou lze vypočítat následovně:

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

kde:

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

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

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

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

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

kde

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

PZP ... průměrná zastavěná plocha v m²,

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

pro budovy

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

kde

v ... průměrná výška podlaží v m,

2,10; 0,30 ... konstanty,

K₄ ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 ... konstanty,

n ... součet cenových podílů konstrukcí a vybavení. Cenové podíly s nadstandardním vybavením jsou přičítány a s vybavením podstandardním odečítány. Tyto cenové podíly jsou uvedeny v tab. č. 1 přílohy č. 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění,

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

K_i ... koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994." (§12) [10]

Koeficient úpravy ceny pro stavbu (pp) dle trhu (I_T) a polohy (I_P) se vypočítá podle následující rovnice. [10]

$$pp = I_T \times I_P$$

Ocenění staveb porovnávacím způsobem

Ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. je přesně vymezeno, které stavby je možné porovnávacím způsobem oceňovat a které nikoli. Patří sem dokončené rodinné domy, rekreační domky a chalupy, rekreační a zahrádkářské chaty nebo samostatné či řadové garáže a jednotky. [10]

V rámci porovnávacího způsobu se cena stavby stanoví na základě součinu obestavěného prostoru, základní ceny upravené, indexu trhu a indexu polohy. [10]

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_P$$

Pro konkrétní typ nemovitosti je následně v jednotlivých ustanoveních určen výpočet základní ceny upravené (ZCU).

2.4.2 Tržní oceňování nemovitostí

Účel tržního oceňování nemovitostí je stanovení ceny nemovitostí. Může se jednat například o stanovení nákladů na výstavbu dané nemovitosti, nebo jakou daná nemovitost (investice do ní) bude mít výnosnost. Ovšem stanovit tržní cenu nemovitosti není jednoduchý úkol, zejména proto, že každá nemovitost má jiný charakter. Proto je nutné definovat několik přístupů v rámci oceňování nemovitosti. Do základních tří přístupů oceňování spadá porovnávací, nákladový a výnosový způsob ocenění. Výběr vhodné metody je na základě charakteru nemovitosti. Je nutné dobře promyslet, který ze způsobů ocenění je nejvhodnějším a zároveň nejpresnějším pro danou oceňovanou nemovitost. Pokud se jedná o nemovitost, která má specifický charakter a není u ní lehké stanovit čistě jen jeden způsob ocenění, je možné stanovit buď dva způsoby ocenění anebo rovnou všechny tři způsoby ocenění a výsledky pak navzájem mezi sebou porovnat.

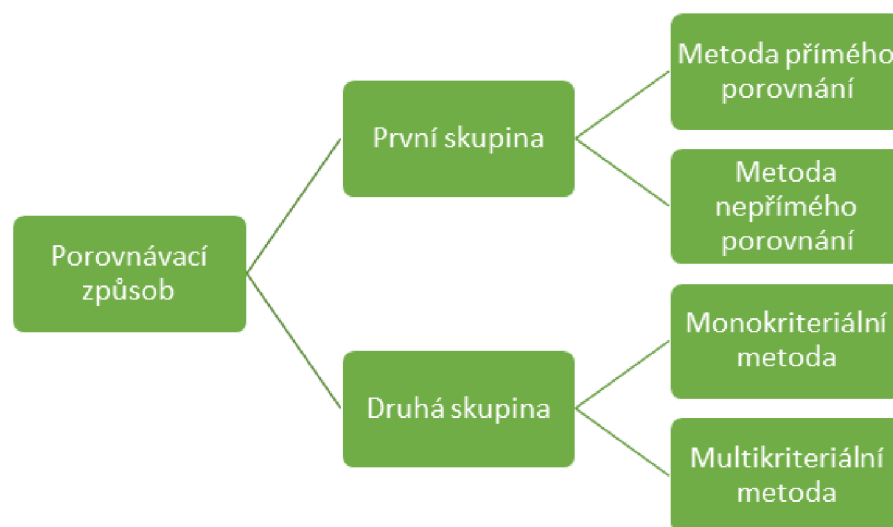
Porovnávací metoda

Porovnávací metoda, nebo také srovnávací či komparativní, vychází z porovnání oceňované nemovitosti s jiným objektem, který je ovšem srovnatelný z hlediska způsobu využití, lokality, dispozice, technických a materiálových vlastností, stavu opotřebení a oceňovaným ve zhruba stejném časovém období (± 6 měsíců). [7]

Hodnota se tedy odvíjí od cen substitutů. Jen těžko by se na trhu našly dvě naprosto stejné nemovitosti. Z tohoto důvodu se musí rozdílné vlastnosti porovnávacích nemovitostí přepočítat. Do kritérií, která se zohledňují v rámci porovnávací metody, spadají: lokalita, velikost stavby, vybavenost, využitelnost, opotřebení a okolí. Touto metodou se zjistí tržní hodnota nebo cena obvyklá. Porovnávací metoda zohledňuje tržní prostředí, které je ovšem proměnlivé.

Aby bylo možné uplatnit porovnávací metodu, je nutné vytvořit databázi podobných nemovitostí, u kterých jsou známy jejich vlastnosti a ceny. Databáze musí být pravdivá, musí v ní být dostatečně podrobné informace a co nejvíce rozsáhlá. Zároveň musí obsahovat pouze podobné nemovitosti. Databázi lze vytvořit na základě informací z realitních inzercí, informací o realizovaných prodejkách, informací z katastru nemovitostí nebo třeba z informací získaných od realitních kanceláří. Je potřeba dávat si pozor na to, aby se pracovalo se skutečně realizovanými cenami. [12]

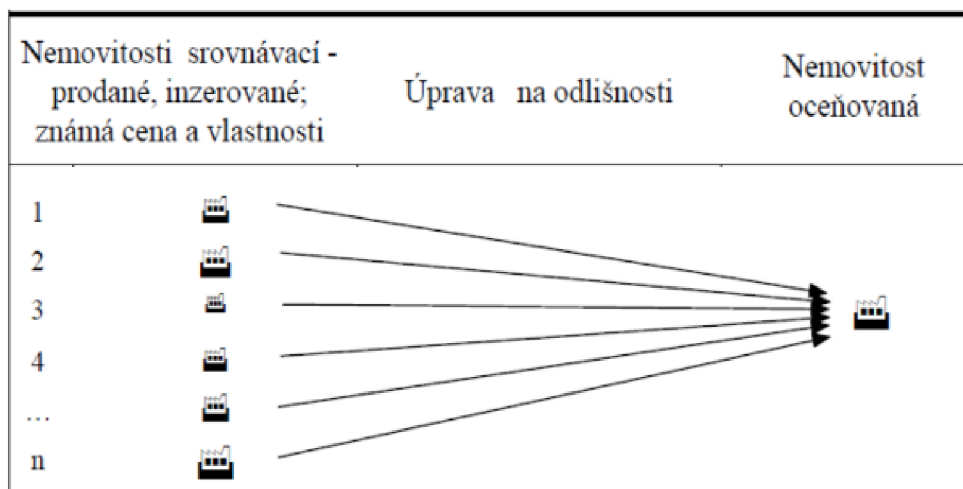
Lze se setkat s různými metodami porovnávacího způsobu, které jde rozdělit do dvou skupin:



Obrázek 3: Metody porovnávacího způsobu [Vlastní zpracování]

Metoda přímého porovnání se využívá při srovnání oceňovaného objektu se souborem srovnávacích objektů. U každého porovnávacího objektu je nutné provést přepočet hodnoty na základě vztahu k oceňované nemovitosti. Zhodnotí se jednotlivá zvolená kritéria (poloha, velikost, vybavenost, opotřebení, dopravní dostupnost, technické parametry,...). Kritériím se přiřadí koeficienty odlišnosti. Pokud jsou u srovnávacího a oceňovaného objektu stejné vlastnosti kritéria, je koeficient 1,00. Pokud jsou vlastnosti odlišné, zvolí se buď nižší, nebo vyšší hodnota od 1,00. Hodnoty se však nesmí od 1,00 příliš vzdalovat. Doporučené rozmezí je maximálně 0,50 - 1,50. V lepším případě rozmezí 0,80 - 1,20. Pokud je odhadce přeci jen nucen zvolit větší rozmezí, musí ho odůvodnit. Součinem všech těchto koeficientů se zjistí index odlišnosti, který ukazuje celkovou odlišnost porovnávaných nemovitostí. Odvozená cena oceňované nemovitosti

se následovně zjistí podílem ceny porovnávané nemovitosti a indexem odlišnosti. V posledním kroku se stanoví výsledná cena aritmetickým průměrem všech těchto odvozených cen porovnávacích nemovitostí. [12]



Obrázek 4: Schéma metody přímého porovnání [12]

Metoda nepřímého porovnání vychází z metody přímého porovnání. Rozdíl je v tom, že se nejprve nadefinuje jeden průměrný objekt (tzv. etalon - má přesně definovanou cenu a vlastnosti) z porovnávacích nemovitostí. S etalonem se následně porovná oceňovaná nemovitost. Výsledná cena vznikne pomocí úprav koeficienty. [2]

Monokriteriální metoda porovnává nemovitosti na základě jen jednoho kritéria (lokality, velikosti, vybavenosti, ...). Oproti tomu multikriteriální metoda porovnává nemovitosti na základě více kritérií. Z toho vyplývá, že multikriteriální metoda je mnohem přesnější než metoda monokriteriální.

V rámci oceňování historických a kulturních památek není porovnávací metoda ve většině případů zcela využitelná. Počet srovnatelných oceňovaných objektů, které by se nacházely alespoň ve srovnatelné lokalitě nebo byly oceněny ve stejném časovém období, bývá značně omezen, v některých lokalitách se ani podobné objekty nevyskytují. Pokud se ovšem podaří nalézt srovnatelný objekt, porovná se celkový stav staveb, který zahrnuje opotřebení, vady a poškození vlivem lidské činnosti nebo nečinnosti. Na základě zjištěných podkladů se upraví hodnota objektu.

Nákladová metoda

Princip nákladové metody spočívá v ocenění nákladů, které bylo nutné vynaložit na výstavbu nebo pořízení stavby v místě a stavu, ve kterém se objekt ke dni ocenění nachází. [14] Nákladová metoda se používá při stanovení cen u novostaveb, rekonstruovaných nemovitostí nebo kulturních památek. Pomocí této metody se určí reprodukční cena nebo po odečtení opotřebení se určí věcná hodnota.

Mezi nepoužívanější metody při určení ceny pomocí nákladové metody patří:

- Individuální cenová kalkulace.
 - *"Jedná se o nejpodrobnější, nepřesnější a současně nejpracnější metodu, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě. Výsledné množství pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírůžek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena."* [2]
- Podrobný položkový rozpočet
 - Nejnepoužívanější metodou při stanovení ceny nemovitosti. Projektová dokumentace se použije pro vypracování položkového rozpočtu. Individuální cenovou kalkulací nebo v katalogových cenách (databázi) se zjistí ceny konkrétních položek. [14]
- Stanovení hodnoty pomocí technicko-hospodářských ukazatelů (THU) neboli propočet ceny
 - Jedná se o nejjednodušší a nejméně přesnou metodu. "Cena se stanovuje na základě výměry celé stavby, nejčastěji na základě obestavěného prostoru stavby stanoveného podle ČSN. Obestavěný prostor se pak vynásobí jednotkovou cenou vybraného objektu. Jednotková cena se zjistí v katalogu technicko - hospodářských ukazatelů (THU). V katalozích jsou uvedeny ceny již realizovaných staveb, srovnáním a upravením ceny z katalogu pak získáme požadovanou jednotkovou cenu námi hodnocené stavby." [14]
- Stanovení hodnoty pomocí agregovaných položek (stavebnicový způsob)
 - Proveďte se v momentě, kdy není dostupná prováděcí dokumentace a jsou k dispozici jen informace o stavebních konstrukcích a materiálu.
 - *"Principem této metody je výpočet pomocí agregovaných položek, kdy jsou v jedné položce sloučeny dílčí položky tak, že tvoří ucelený soubor materiálů a prací pro zbudování celé konstrukce."* [14]

V rámci ocenění historické nebo kulturní památky lze teoreticky spočítat náklady na výstavbu repliky, ovšem tyto náklady v sobě nezohledňují skutečnou hodnotu originálu z hlediska jeho neopakovatelnosti a jedinečnosti. Také do výpočtu nelze zhodnotit nebo velmi obtížně lze zhodnotit náklady vynaložené na pořízení neaktuálního materiálu a použití zastaralejších metod a technik při výstavbě.

Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z faktu, že oceňovaný objekt dokáže generovat nějaký výnos. Hodnota nemovitosti je dána součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu.

"Pro nejjednodušší a také nejčastěji používaný výpočet výnosové hodnoty lze použít vztah

$$C_v [v \text{ Kč}] = (\text{zisk (čistý výnos) z nemovitosti [Kč/rok] / úroková míra [% p. a.]}) \times 100\%$$

Tento způsob výpočtu nazýváme tzv. věčnou rentou. Lze ho použít pouze pro případy, kdy výnosy jsou po celou dobu užívání stavby konstantní a předpokládaná doba výnosů je velmi dlouhá." [14]

Tuto metodu nelze absolutně použít u sakrálních budov, neboť tyto budovy nejsou určeny ke generování zisku. Pokud se ovšem jedná o stavbu, která dokáže generovat zisk je nejhodnější metodou pro ocenění této stavby právě metoda výnosová. Dost často se naráží na problematiku výnosové metody související s oceněním nehmotných statků, jako jsou genius loci nebo goodwill, které nesou na vytváření zisku podíl. U historických nebo kulturních památek může tak díky tomu docházet k tomu, že kupec je ochoten díky goodwillu zaplatit cenu, která výrazně převyšuje hodnotu objektu.

2.5 SPECIFIKA SPOJENÁ S OCENĚNÍM NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK

Při oceňování kulturních památek je nutné zhodnotit, kterou z výše uvedených metod je nejhodnější použít vzhledem k jedinečnosti stavby. Obecně se musí při oceňování přistupovat ke stavbě individuálně, u kulturních památek to platí dvojnásobně, neboť je důležité zachovat historický odkaz nemovitosti.

Je důležité stanovit pro jaký účel je stavba oceňována. Nemovitá kulturní památka může být využita například komerčně, alternativně nebo se danou nemovitou kulturní památku nedá využít. Pokud je využita komerčně, jedná se například o budovy, které prošly rekonstrukcí a nadále neplní svůj původní účel. Často jsou umístěny v centrech měst a jsou v nich zřízené administrativní prostory, banky, hotely, různé obchody nebo bytové jednotky. Tyto prostory lze i kombinovat, například, že v přízemí se nachází obchody nebo pobočky různých firem a ve vyšších podlažích byty. Při alternativním využití nemovitých kulturních památek je stavba přizpůsobena jiným účelům, než k jakým původně vznikla. Jako případ lze uvést hrady a zámky, jejichž prostory jsou využívány pro pořádání kulturních akcí. Mezi stavby, které se nedají dále využít lze zařadit především sakrální stavby, které vlastní církev. Provoz takových staveb je velmi nákladný, často dotován z rozpočtu obce, a majitel negeneruje žádný zisk.

Pro stanovení tržní ceny nemovitosti je možné využít tři základní metody (porovnávací, nákladová a výnosová). V rámci ocenění nemovité kulturní památky je výběr metody nutné dobře zvážit.

3 APLIKAČNÍ ČÁST

Předchozí kapitola se zabývala definováním pojmů a základních přístupů, které budou nyní uplatněny na modelový příklad Budova bývalé školy na Horní Bobrové.

3.1 BUDOVA BÝVALÉ ŠKOLY NA HORNÍ BOBROVÉ (DÁLE JEN “ŠKOLA”)

Škola se nachází ve stejnojmenné vesnici v okrese Žďár nad Sázavou, v kraji Vysočina. V současné chvíli nabývá vlastnické právo pan Roháček. Majiteli se podařilo nemovitost zrekonstruovat a zřídit v ní kavárnu, muzeum panenek v 1. NP a v 2. NP dva samostatné apartmány o dispozici 1+1.



Obrázek 5: Budova bývalé školy na Horní Bobrové po rekonstrukci
[https://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Horn%C3%AD_Bobrov%C3%A1_star%C3%A1_%C5%A1kola,_%C4%8Dp.148.jpg]




*Obrázek 6: Budova bývalé školy na Horní Bobrové společně s kostel sv. Petra a Pavla
[<https://www.kr-vysocina.cz/bobrova-dum-cp-148-stara-skola/d-4042382>]*

3.1.1 Popis ČUZK

Identifikace pozemku: Pozemek parc. č. 109 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. pop. 148 (objekt k bydlení), vše k.ú. Horní Bobrová. Dle katastru nemovitostí se jedná o rodinný dům na adrese Bobrová 148, 592 55 Bobrová. Pro účely ocenění se nebude uvažovat o rodinném domě, ale bude brán skutečný účel, pro který se tento objekt užívá, což je víceúčelová budova, která se stala kulturní památkou v roce 2009. Následně jsou uvedeny informativní výpis, výřez z KN a ortofotomapa s vyznačením nemovitosti.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	109
Obec:	Bobrová [595268]
Katastrální území:	Horní Bobrová [605867]
Číslo LV:	447
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Bobrová [412872] ; č. p. 148; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 109
Stavební objekt:	č. p. 148
Adresní místa:	č. p. 148

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Roháček Martin, č. p. 303, 59255 Bobrová	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

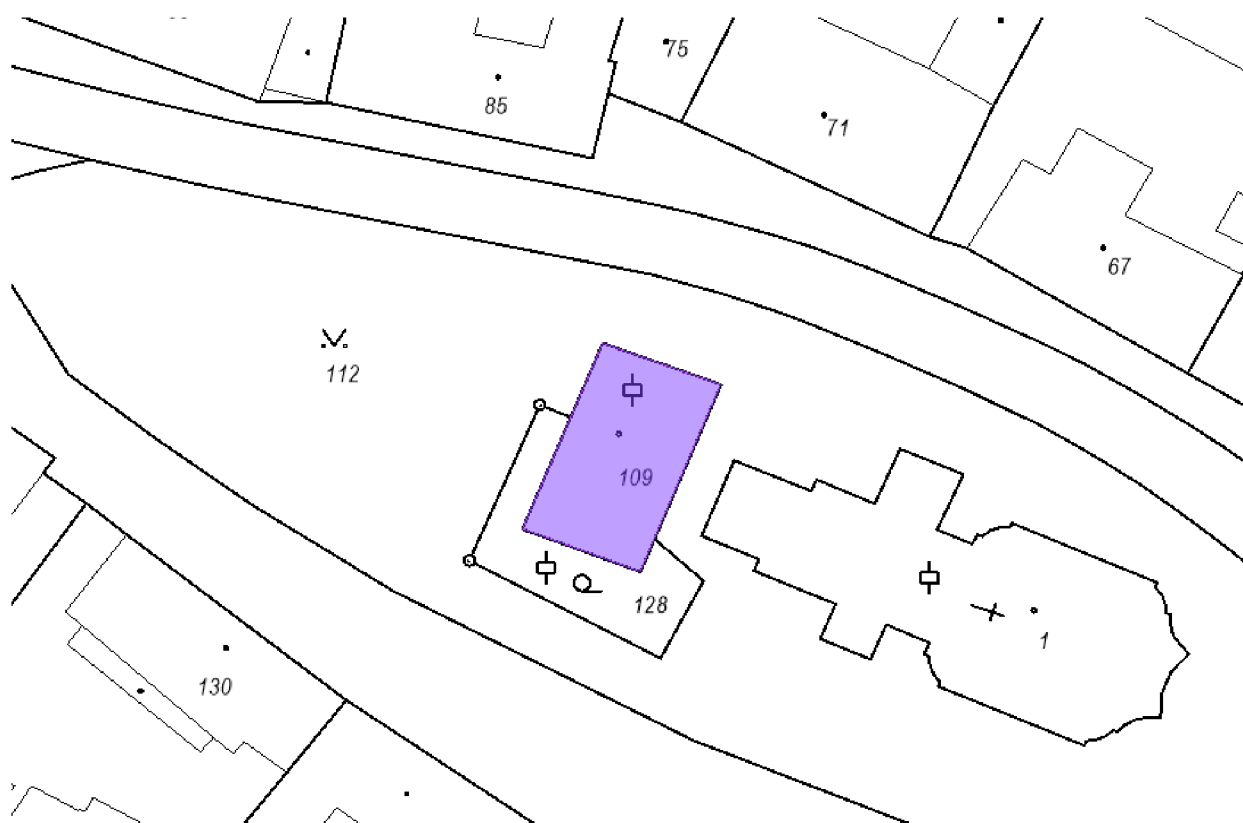
Typ
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 18.03.2021 12:00.

Obrázek 7: Informativní výpis z CUZK [<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>]



Obrázek 8: Výřez z katastrální mapy – parc.č. 109 [<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>]



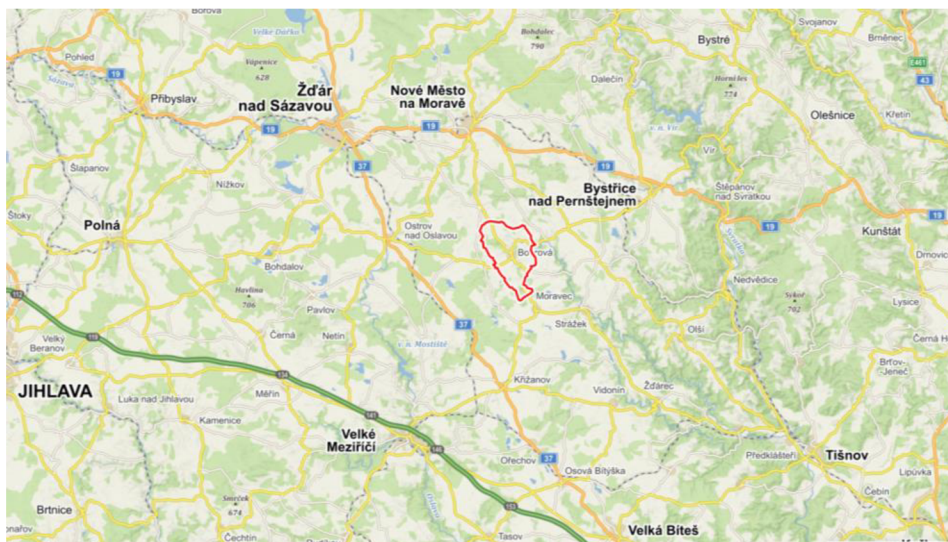
Obrázek 9: Výřez z katastrální mapy – parc. č. 128 [<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>]



Obrázek 10: Ortofotomapa s vyznačením pozemku [<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>]

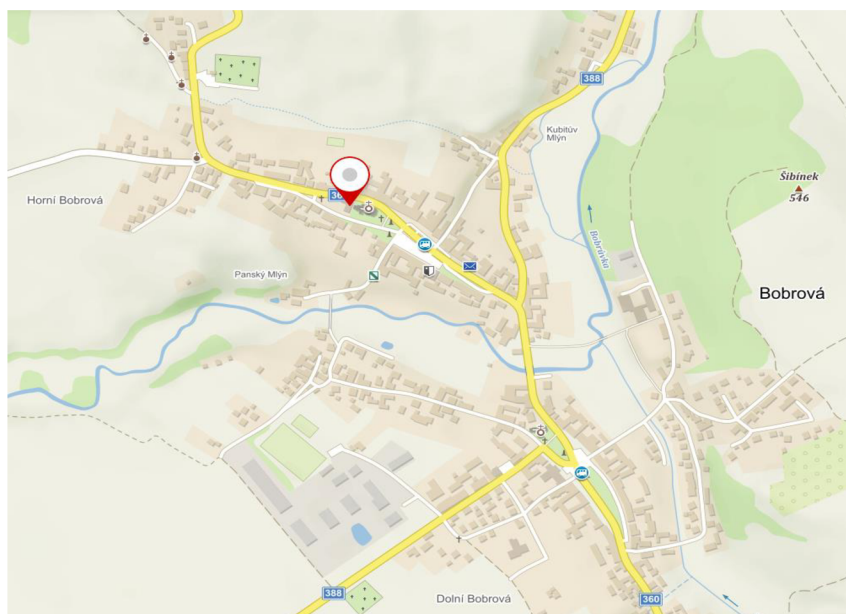
3.1.2 Umístění

Městys Bobrová se nachází v Kraji Vysočina, v okrese Žďár nad Sázavou. Žďár nad Sázavou je v dojezdové vzdálenosti 20 km, Nové Město na Moravě zhruba 12 km a Brno necelých 60 km. Na následujících výřezech map je zaznačena poloha městyse.



Obrázek 11: Mapa s vyznačením polohy obce [<https://mapy.cz/>]

Mapa s vyznačením předmětné lokality v obci:



Obrázek 12: Mapa s vyznačením předmětné lokality v obci [<https://mapy.cz/>]

3.1.3 Informace o obci

Bobrová je městys v Kraji Vysočina, okresu Žďár nad Sázavou. Městys se dělí na Horní a Dolní Bobrovou. Městys spadá do katastrálního území Horní Bobrová a Dolní Bobrová. Rozloha obce je 14,19 km². V obci žije k 1. 1. 2021 celkem 897 obyvatel. Níže je uvedena tabulka s rozdělením na muže a ženy a jejich průměrný věk.

Tabulka 3: Počet obyvatel a jejich průměrný věk v závislosti na pohlaví
[\[https://www.czso.cz/documents/10180/142756350/1300722103.pdf/53ded62a-5c7c-45ba-b17f-ba60021e5c54?version=1.1\]](https://www.czso.cz/documents/10180/142756350/1300722103.pdf/53ded62a-5c7c-45ba-b17f-ba60021e5c54?version=1.1)

Počet obyvatel			Průměrný věk		
Celkem	Muži	Ženy	Celkem	Muži	Ženy
897	453	444	41,8	41,9	41,6

3.1.4 Napojení na IS

Obec je napojena na veškeré inženýrské sítě - veřejný vodovod, kanalizaci, je plynofikovaná, sítě elektronických komunikací (datové sítě).

3.1.5 Technická vybavenost

Následující tabulka představuje technickou vybavenost městyse Bobrová.

Tabulka 4: Technická vybavenost obce [<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/595268-bobrova>]

Technická vybavenost	
Pošta	1
PSČ	59255
Veřejný vodovod	ano
Kanalizace	ano
ČOV	ne
Plynofikace obce	ano
Skládka komunálních odpadů	ne
Sběrný dvůr nebezpečných a objemných odpadů	ano
Hasičský záchranný sbor	ne
Sbor dobrovolných hasičů obce	ano
Požární nádrž	ne
Požární hydrant	ne
Obvodní oddělení policie ČR	ne
Detasované pracoviště policie	ne
Městská, obecní policie	ne

Data pro rok 2010, 2016

3.1.6 Občanská vybavenost

V městyse se nachází základní škola s prvním i druhým stupněm, mateřská škola, dvě hospody, fotbalové hřiště, víceúčelové hřiště, dětské hřiště, sbor dobrovolných hasičů, sokolovna, dva kostely, dva hřbitovy, dva obchody se smíšeným zbožím a jedna večerka, kadeřnictví, jedna benzínová pumpa, JZD, zdravotnické zařízení s praktickým lékařem, dětským lékařem, zubařem a lékárnou. Samotný oceňovaný objekt slouží jako muzeum panenek (po domluvě možná prohlídka) a kavárna. V blízkém okolí se nachází Balonový hotel s vlastním pivovarem, zábavný areál Šiklův mlýn, hrad Pernštejn, sjezdovka Harusův kopec a Vysočina aréna (biatlon) v Novém Městě na Moravě.

Tabulka 5: Občanská vybavenost obce [<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/595268-bobrova>]

Veřejná knihovna vč. poboček	1	Turistické informační centrum	0
Stálá kina	0	Víceúčelová tělocvična, sokolovna, sportovní hala	1
Multikino	0	Jednoúčelové kryté sportovní zařízení	1
Divadlo	0	Hřiště	1
Přírodní amfiteátry (vč. letních kin)	0	Dětské hřiště	1
Muzeum (včetně poboček a samostatných památníků)	0		
Galerie (vč. poboček a výstavních sání)	0	Data pro rok 2016	
Kulturní zařízení ostatní	1		
Středisko pro volný čas dětí a mládeže	0		
Zoologická zahrada	0		
Sakrální stavba	2		
Hřbitov	2		
Krematorium	0		
Smuteční síň	0		

Data pro rok 2006

3.1.7 Dopravní dostupnost

V Bobrové je dopravní dostupnost zajištěna pouze autobusovou dopravou. Není zde železniční zastávka a ani jiné dopravní linky.

3.2 HISTORIE OBJEKTU

Budova školy na Horní Bobrové byla vystavěna na přelomu 18. a 19. století u kostela sv. Petra a Pavla na Horní Bobrové na místě zrušeného hřbitova na náklady velkomezeříčského děkana a místního faráře Urbánka. Škola měla dvě třídy a byt pro učitele s příslušenstvím. V roce 1936 došlo k přestavbě školy na bydlení, což přineslo značné stavební úpravy. V polovině 20. století mělo dojít ke zbourání stavby, demolici se ale naštěstí podařilo zabránit, ale stavba dále chátrala, až do roku 2009, kdy došlo k jejímu zapsání na seznam kulturních památek a následné zásadní rekonstrukci. [31]



Obrázek 13: Dobová fotografie budovy školy

[<https://www.schoolandcollegelisting.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola>]

3.3 PROHLÁŠENÍ ZA KULTURNÍ PAMÁTKU

Prohlášení školy v Bobrové za kulturní památku proběhlo 26. června 2009. Fáze ochrany je památkově chráněno. Typ ochrany je kulturní památka a upřesnění typu ochrany je nemovitá kulturní památka. Níže je na obrázcích k dispozici náhled na evidenční list kulturní památky, který byl stažený ze stránek Národního památkového ústavu. Je tam uveden i důvod prohlášení objektu za kulturní památku, který jsem zde pro lepší čitelnost přepsala: *"Budova je citlivě zakomponována do prostoru návsi, spolu s kostelem a farou tvoří hodnotný architektonický soubor umístěným v centrálním prostranství obce. Objekt školy je také kvalitním solitérem, který vykazuje architektonické a historické hodnoty."*

103603



Ministerstvo kultury

Maltézské náměstí 1
118 11 Praha 1

telefon: 257 085 111

Národní památkový ústav	
ústřední pracoviště	
Valdštejnské nám. 3/162, Praha 1	
Došlo	- 3 -07- 2009
Cj.	5290
Priloha: 3 kópie	V Počet dok.: 0, 2 ks NT
PhDr. Žvachta	4. 6. 2009

Naděжда Hekrlová, Bobrová 106, 592 55
Martin Roháček, Bobrová 303, 592 55

Váš dopis značky

Naše značka
č. j. 1266/2009

Vyřizuje / linka
PhDr. Žvachta

Věc: řízení o prohlášení budovy bývalé školy čp. 148 na st.p.č. 2, a pozemků st. p. č. 2 a p.p. č. 165, k.ú. Horní Bobrová, obec Bobrová, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina, za kulturní památku - rozhodnutí

V příloze Vám zasiláme rozhodnutí Ministerstva kultury č.j. 1266/2009 ve výše uvedené věci.

M. Ulbrichová
Mgr. Petra Ulbrichová

vedoucí oddělení ochrany kulturních památek
v odboru památkové péče Ministerstva kultury

Ministerstvo kultury
odbor památkové péče
Maltézské náměstí 1
118 01 Praha 1
ICO: 0302371

Příloha: 1x rozhodnutí Ministerstva kultury č.j. 1266/2009.

Stejnopis obdrží:

1. Národní památkový ústav, ústřední pracoviště
2. Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Telči
3. Krajský úřad kraje Vysočina, úsek státní památkové péče
4. Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu
5. Katastrální úřad kraje Vysočina, Katastrální pracoviště Žďár nad Sázavou, Strojírenská 8/1276, 591 27 Žďár nad Sázavou
6. vlastní

Obrázek 14: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 1
[https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]



Ministerstvo kultury

Maltézské náměstí 1
118 11 Praha 1



MKCRX000C03J

telefon: 257 085 111
fax: 224 318 155
e-mail: epodatelna@mkcr.cz

Rozhodnutí nabylo právní moci: 29. 6. 2009

V Praze dne 4. 6. 2009
Č. j.: 1266/2009

za správnost: [signature]

ROZHODNUTÍ

Ministerstvo kultury jako příslušný orgán státní správy na úseku státní památkové péče

prohlašuje

podle ustanovení § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, budovu bývalé školy čp. 148 na st.p.č. 2, a pozemků st. p. č. 2 a p.p. č. 165, k.ú. Horní Bobrová, obec Bobrová, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina, za kulturní památku.

V tomto řízení dle § 27 odst. 1 písm. a) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění, jsou účastníci řízení vlastníci výše uvedené nemovitosti pan Martin Roháček, bytem 592 55 Bobrová 303, narozen 16. 1. 1967 a paní Naděžda Hekrlová, bytem 592 55 Bobrová 106, narozena 17. 5. 1970. Nedílnou součástí výroku tohoto rozhodnutí je zakreslení umístění nemovitosti do kopie katastrální mapy.

Odůvodnění:

Ministerstvo kultury obdrželo dne 19. 1. 2009 od pana Martina Roháčka, bytem 592 55 Bobrová 303, narozen 16. 1. 1967 a paní Naděždy Hekrlové, bytem 592 55 Bobrová 106, narozena 17. 5. 1970, žádost o prohlášení budovy bývalé školy čp. 148 na st.p.č. 2, a pozemků st. p. č. 2 a p.p. č. 165, k.ú. Horní Bobrová, obec Bobrová, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina, za kulturní památku. Dnem podání žádosti bylo dle ustanovení § 44 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád (dále jen správní řád), v platném znění, zahájeno správní řízení v uvedené věci.

Podle § 3 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, se k návrhu vyjádřil Krajský úřad kraje Vysočina, odbor kultury a památkové péče. Ve svém stanovisku ze dne 16. 3. 2009, č.j. KUJI 9658/2009 doporučuje Krajský úřad prohlásit budovu bývalé školy čp. 148 v Bobrové za kulturní památku. Jako důvod uvádí: „Budova je citlivě zakomponována do prostoru návsi, spolu s kostelem a farou tvoří hodnotný architektonický soubor umístěným v centrálním prostranství obce. Objekt školy je také kvalitním solitérem, který vykazuje architektonické a historické hodnoty. Cenné je zejména původní dispoziční řešení přízemí, dochované truhlářské prvky v interiéru (dveře, okna, zárubně, vstavené úložné niky), celkový architektonický výraz objektu a tvar střechy, který bude po odstranění nevhodného vikýře ještě příznačnější.“

Obrázek 15: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 2
[\[https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371\]](https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371)

Městský úřad Nové Město na Moravě, odbor regionálního rozvoje, územního plánování a stavebního řádu, zaslal stanovisko ve smyslu § 3 odst. 1 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v dopise ze dne 25. 2. 2009, č. j. MUNMNM/6132/2009. Ve svém stanovisku doporučuje Městský úřad Nové Město na Moravě prohlášení budovy bývalé školy čp. 148 v Bobrové za kulturní památku. Jako důvod Městský úřad uvádí: „Budova školy ve spojení s kostelem a farou tvoří nesporně unikátní soubor historických staveb a významně se spolupodílí na urbanismu obce. Jelikož se u školy počítá s citlivou obnovou při respektování stavební podstaty objektu a všech dochovaných architektonických a řemeslných hodnot, není zde obava z následné přestavby nebo neakceptovatelných požadavků na stavební změny objektu ze strany majitele. Bývala škola v Bobrové je nedílnou součástí historického a kulturního dědictví kraje. Její památkové hodnoty jsou s ohledem na její kvality a význam pro celý soubor okolních staveb značné. Jedná se jak o původní materiálovou substancí se zachovalou dispozicí, tak také o řadu kvalitně řemeslně provedených prvků.“

Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Telči, se ve svém odborném stanovisku ze dne 19. 12. 2008 vyjádřil souhlasně s prohlášením předmětné budovy čp. 148 v Bobrové za kulturní památku, jako důvod uvádí: „Stavba leží v bezprostřední blízkosti kostela sv. Petra a Pavla v Horní Bobrové. V tomto spojení společně s farou tvoří hodnotný unikátní soubor historických staveb na návsi obce. Objekt je zmiňován Památkovým ústavem v dostupných dokumentech jako objekt, který je hoděn památkové ochrany, vždy patří mezi stavby hodnotné dotvářející charakter historické zástavby obce. Samotná obec si zaslouží jakýkoli stupeň památkové ochrany. Postupně dochází k nevratným zničujícím přestavbám střech i celých objektů.“

Popis budovy bývalého školy čp. 148 v Bobrové dle odborného stanoviska NPÚ, ÚOP v Telči:

Stavba leží v bezprostřední blízkosti fary (postavené v roce 1770) a kostela sv. Petra a Pavla (postaveného v letech 1720-22, architekt J. B. Santini) v Horní Bobrové. V tomto spojení společně tvoří soubor historických staveb na návsi obce.

Jedná se o samostatně stojící jednopodlažní zděný částečně podsklepený objekt s využitým podkrovím. Budova je zastřešena mansardovou střechou krytou starou betonovou šedou taškou.

Dispozičně je objekt rozdělen průchozí chodbou na dvě části. Původní rozvržení mohlo odpovídat rozdělení, tj. byt učitele na jedné a třídy na druhé straně. V současné době je přízemí rozděleno na čtyři obytné místnosti s jednou malou zaklenutou místností (patrně původní kuchyně). V přízemí jsou stěny místností po obvodu zdobeny jednoduchou profilovanou fabionovou římsou. Patro se čtyřmi místnostmi je přístupné po dřevěném schodišti. V minulosti byl objekt přestavěn pro potřeby bydlení a tomu odpovídalo i rozvržení hygienického zázemí v přízemí i v patře.

Okna jsou v přízemí původní dřevěná špaletová ven a dovnitř otevíravá, v podkroví dvojitá i jednoduchá — novodobá z doby přestavby před 2. světovou válkou. V přízemí jsou zachována deseti a osmitabulková okna, dveřní křídla i dřevěné zárubně s původní profilací.

Vnější vzhled byt narušen a znehodnocen vestavbou vikýře téměř v celé délce západní strany. Průčelí člení bohatě profilovaná podokapní římsa a v lici fasády ven otevíravá okna. Pod vrchní vrstvou vápenitých omítek je patrná původní barevnost. Objekt kryje mansardová střecha s dělicí nezakřivanou dřevěnou profilovanou římsou, štítový mansardový s polovalbou zdobeny dřevěnou řezbářsky členěnou lištou. K objektu novodobě přistavěno ze severu hygienické zařízení a na západní fasádě krytý vstup (přístřešek) — dřevěná konstrukce se sedlovou stříškou krytou betonovou šedou taškou.

Obrázek 16: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 3
[https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]

současný stav:

V důsledku zatékání a špatné údržby v minulých letech došlo k destrukci stropních trámů a následnému propadu stropu v jedné místnosti v jižní části.

Zdivo je provlhlé.

historie:

Budova školy byla postavená roku 1800 na místě bývalého hřbitova. Na stavbu byl použit materiál ze staré školy a rovněž byla rozebrána hřbitovní zeď. Tato škola měla dvě třídy a byt učitele s příslušenstvím. Na jižní straně byla zahrádka. V roce 1936 byl objekt přestavěn k bydlení na dvě bytové jednotky.


Tomuto datu odpovídají i dnes dochované dobové prvky v podkroví jako dřevěné zárubně, jednodušší dřevěné dveře i okna. Objekt byl vytápěn kamny na tuhá paliva.

Účastníci řízení byli vyrozuměni v souladu s § 36 odst. 3 zákona č. 500/2004 Sb., o správním řízení (správní řád), v dopise ze dne 31. 3. 2009, č. j. 1266/2009, o tom, že Ministerstvo kultury shromáždilo podklady k vydání rozhodnutí a bylo jim umožněno, aby se před vydáním rozhodnutí vyjádřili k uvedeným podkladům i způsobu jejich zjištění, popřípadě navrhli jejich doplnění. Těto možnosti nevyužili.

Po vyhodnocení výše uvedeného jednotlivě i ve vzájemných souvislostech dospělo Ministerstvo kultury k závěru, že budova bývalé školy čp. 148 v Bobrové je hodnotnou pohledovou dominantou obce Bobrová, spolu s kostelem a farou tvoří výrazný urbanistický celek v centru obce. Hodnotná je jak architektonická stopa hmoty budovy z roku 1800, tak původní vnitřní dispozice s rozdělením na byt učitele a vlastní školu. Cenné jsou rovněž původní truhlářské prvky v interiéru (dveře, okna, zárubně, vestavěné úložné niky). I přes nevhodně přistavěný vikýř nese budova bývalé školy v Bobrové řadu památkově hodnotných prvků, splňuje proto podmínky pro prohlášení věci za kulturní památku ve smyslu ustanovení § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí lze podle ustanovení § 152 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, podat ve lhůtě 15 dnů od jeho doručení rozklad. Lhůta pro podání rozkladu počíná běžet podle § 40 odst. 1 písm. a) správního řádu den následující po dni, kdy bylo toto rozhodnutí doručeno. Doručení písemnosti upravuje § 23 a § 24 správního řádu, který stanoví, že nebyl-li adresát tohoto rozhodnutí zastížen, rozhodnutí se uloží v provozovně provozovatele poštovních služeb. Jestliže si adresát uložené rozhodnutí ve lhůtě 10 dnů ode dne, kdy bylo rozhodnutí k vyzvednutí v provozovně provozovatele poštovních služeb připraveno, nevyzvedne, považuje se rozhodnutí podle § 24 odst. 1 správního řádu za doručené posledním dnem této lhůty (od tohoto dne běží v tomto případě lhůta pro podání rozkladu). O rozkladu proti tomuto rozhodnutí rozhoduje ministr kultury. Rozklad se podává u Ministerstva kultury na výše uvedenou adresu.


Mgr. Petra Ulbrichová

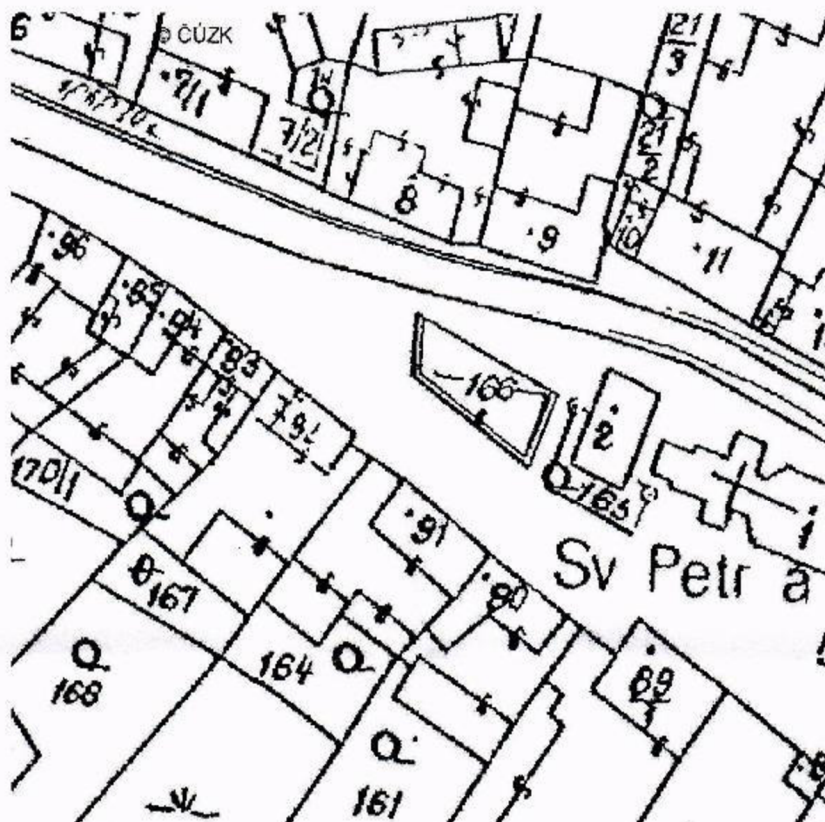
vedoucí oddělení ochrany kulturních památek
v odboru památkové péče Ministerstva kultury

Příloha: Zákres budovy bývalé školy čp. 148 v Bobrové do kopie katastrální mapy



Obrázek 17: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 4
[https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]

Tento zákres umístění budovy bývalé školy čp. 148 na st.p.č. 2 a pozemků st.p.č. 2, p.p.č. 165, k.ú. Horní Bobrová, obec Bobrová, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina do kopie katastrální mapy je nedílnou součástí rozhodnutí Ministerstva kultury č.j. 1266/2009 ze dne 4. 6. 2009.



Obrázek 18: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 5
[https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]

3.4 SITUAČNÍ ANALÝZA TRHU

Jedná se o proces směřující k hledání a následné vyhodnocení informací, které popisují současnou situaci v daném segmentu trhu, na kterém oceňovaný objekt působí a hraje určitou roli.

Analýza trhu byla rozdělena do následujících částí:

3.4.1 Vymezení fáze

Kulturní památka škola se nachází v obci Bobrová, která územně spadá do okresu Žďár nad Sázavou v Kraji Vysočina. Od města Žďár nad Sázavou se obec nachází jihovýchodně zhruba 19 km a od města Nového Města na Moravě jižně zhruba 12 km. Obec Bobrová spadá pod obec s rozšířenou působností Nové Město na Moravě a je rozdělena na dvě katastrální území a to katastrální území Dolní Bobrová a katastrální území Horní Bobrová, kde se nachází kulturní památka škola. V obci žije 892 obyvatel k 1. 1. 2021. V okrese Žďár nad Sázavou se nachází 657 památkově chráněných nemovitostí. Z toho čtyři v Bobrové, jsou jimi na Horní Bobrové: kostel sv. Petra a Pavla, fara a škola; a na Dolní Bobrové: kostel sv. Markéty. Co se týče nemovitostí, které nejsou památkově chráněné, těch je podle katastru nemovitostí na Horní Bobrové celkem 227 a na Dolní Bobrové celkem 285. Jedná se převážně o rodinné domy, zemědělské usedlosti, chaty nebo bytové domy.

3.4.2 Analýza vybraného segmentu trhu

V rámci technické vybavenosti obce je k dispozici veřejný vodovod, kanalizace, plynofikace, síť elektronických komunikací (datové sítě). Dále je v obci sběrný dvůr nebezpečných a objemových odpadů a sbor dobrovolných hasičů. V obci jsou dvě zastávky linky místního významu, jedna na Dolní Bobrové a druhá na Horní Bobrové. Zastávka dálkových linek nebo stanice vlaku se v obci nenachází. V rámci občanské vybavenosti je v obci k dispozici veřejná knihovna, sokolovna, která slouží jako kulturní zařízení a v současné době prochází rekonstrukcí, dva kostely (jeden na Dolní Bobrové - kostel sv. Markéty; druhý na Horní Bobrové - kostel sv. Petra a Pavla, za kterým se nachází škola - NKP), dva hřbitovy (opět jeden na Dolní a druhý na Horní Bobrové), jednoúčelové kryté sportovní zařízení, hřiště a dětské hřiště. Dále je zde mateřská škola a základní škola, 3 obchody se smíšeným zbožím, benzínka, obchod s cukrovinkami, JZD, nespočet živnostníků. Nachází se zde i zdravotní středisko s praktickým lékařem, dětským lékařem, zubařem a lékárnou. Druhy a výměry pozemků jsou dány následující tabulkou.

Tabulka 6: Druhy pozemků v obci [<https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/595268-bobrova>]

Druhy pozemků	
Celková výměra pozemku (ha)	1,437
Orná půda (ha)	698,7868
Chmelnice (ha)	0
Vínice (ha)	0
Zahrady (ha)	25,5846
Ovocné sady (ha)	4,0712
Trvalé travní porosty (ha)	258,22
Zemědělská půda (ha)	986,6626
Lesní půda (ha)	287,5612
Vodní plochy (ha)	21,8828
Zastavěné plochy (ha)	20,346
Plochy zeleně (ha)	1,437
Ostatní plochy (ha)	102,2892
Koeficient ekologické stability (%)	,727

Data pro rok 2018

Z tabulky je zřejmé, že největší část pozemků zaujímá zemědělská půda, dále orná půda a poté lesní půda.

V obci se nachází 7 bytovek a rodinné domy. V obci se nenachází žádné rozvojové ani průmyslové plochy.

3.4.3 Analýza nabídky

Ve sledovaném období se nepodařilo nalézt ani jednu nabídku nemovité věci v obci Bobrová. Nebyly tedy nalezeny ani nabídky rodinných domů ke koupi nebo pronájmu, ani nabídky bytů ke koupi nebo pronájmu, ani nabídky pozemků ke koupi, ani nabídka komerčních prostor ke koupi nebo pronájmu, stejně tak ani nabídky ostatních prostor nebo projektů ke koupi nebo pronájmu nebyly nalezeny.

3.4.4 Analýza poptávky

Nedá se předpokládat, že by rostla poptávka po koupi nebo pronájmu rodinných domů a bytů v městyse Bobrová. A to především z důvodu stěhování se mladých obyvatel do větších měst, které nabízí kompletní a bohatou občanskou vybavenost a mnohem lepší pracovní trh. Z tohoto důvodu lze předpokládat, že okruh potenciálních zájemců nebude vyšší a intenzivnější, spíše bude nižší a tlumenější. Ovšem vše záleží na tom, jak se bude odvíjet situace na trhu do budoucna.

3.4.5 Závěr situační analýzy trhu

Na základě provedené situační analýzy trhu se došlo ke zjištění, že v zadané lokalitě je jak nabídka, tak i poptávka značně limitovaná.

Obec disponuje dobrou občanskou vybaveností. Lze zde najít pracovní příležitosti (například služby nebo JZD). Dostupnost okresního města, které naskýtá větší množství pracovních příležitostí, je v dojezdové vzdálenosti a je zajištěna linkovými spoji.

3.5 TRH S NEMOVITÝMI KULTURNÍMI PAMÁTKAMI VE ZVOLENÉ LOKALITĚ

Pro účely této práce byla vytvořena databáze nemovitých kulturních památek, které byly nabízené na realitním trhu ve zvolené lokalitě. Okruh zkoumání musel být rozšířen na celý okres Žďár nad Sázavou, neboť v době zkoumání trhu nebyla v lokalitě Bobrová nalezena ani jedna nemovitá kulturní památka. V rámci celého okresu Žďár nad Sázavou nebyly nalezeny opět žádné srovnávací objekty, proto byl okruh hledání rozšířen na celý Kraj Vysočina, kdy se podařilo najít 2 objekty a to v okrese Pelhřimov a v okrese Havlíčkův Brod. Stále by to ale byla nedostačující databáze, proto byla lokalita zvolena v rámci celé České republiky.

U každé nemovitosti byly sledovány hlavně následující parametry: cena, velikost užitné plochy, technický stav a lokalita. Z celkových cen a ploch byla vypočtena cena za metr čtvereční.

Data do databáze byla sbírána z nabídkové inzerce v období od konce prosince 2020 do června 2021. V databázi jsou uvedeny tedy ceny nabídkové, nikoliv realizované. Databáze nebyla sestavena z realizovaných prodejů z důvodu omezeného přístupu na KN v důsledku epidemiologických opatření. Databáze je součástí příloh č. 1.

Celkem bylo do databáze shromážděno 17 nemovitých kulturních památek, nejmenší užitná plocha byla 88 m², největší užitná plocha byla 1 849 m². Nejlevnější nemovitá kulturní památka poté byla za 890 000 Kč a ta nejdražší za 28 000 000 Kč.

Technický stav u nemovitostí pro účely analytického a statického hodnocení byl hodnocen následovně:

- Velmi dobrý – nemovitě kulturní památky po rekonstrukci v rámci 6 let
- Dobrý – nemovitě kulturní památky, které prošly částečnou rekonstrukcí například jen určité části
- Původní – nemovitě kulturní památky, kde nebyly provedeny žádné úpravy

Na datech z databáze byl zkoumán vliv vybraných parametrů nemovitě kulturní památky na její tržní hodnotu. K hodnocení byla použita cena za metr čtvereční, která byla vypočítána z celkové ceny a užitné plochy nemovitě kulturní památky. Data mohou být částečně zkusena

z důvodu možného špatného změření vyměřených ploch u některých nemovitých kulturních památek.

3.6 ZKOUMANÉ HYPOTÉZY

Následující kapitola představuje ověřování hypotéz na nemovitých kulturních památkách.

3.6.1 Cena

Cena nemovitostí je ovlivněna hned několika parametry. Ze všeho nejdůležitější je typ nemovitosti (v případě této diplomové práce je zkoumaný pouze jeden druh nemovitosti, a to nemovitá kulturní památka s účelem pro ubytování a služby). Dalšími důležitými parametry jsou velikost nemovitosti, lokalita a technický stav. Cena nemovitosti může být také ovlivněna vybavením či příslušenstvím.

Práce se zabývá zkoumáním parametrů, které ovlivňují hodnotu nemovité kulturní památky.

3.6.2 Velikost

Velikost užitné plochy je základní vlastností všech nemovitostí, pro zájemce představuje důležitý parametr a má na cenu zásadní vliv.

Předpokládá se, že s velikostí nemovitosti roste její cena. Jedná se ovšem o nepřímý úměrný růst, neboť jednotková cena (Kč/m²) větších nemovitostí je nižší než u nemovitostí s menší užitnou plochou. Platí tedy: S růstem užitné plochy klesá jednotková cena (Kč/m²).

3.6.3 Technický stav

Dalším významným parametrem u nemovité kulturní památky je její technický stav. Předpokládá se, že vyšší cenu mají ty nemovité kulturní památky, které mají lepší technický stav. U nově zrekonstruovaných nemovitých kulturních památek není vyžadována vysoká počáteční investice na rekonstrukci, a i náklady na chod nemovitosti se sníží. Proto nemovité kulturní památky určené k rekonstrukci jsou na trhu levnější.

Předpoklad, že při zlepšení technického stavu nastává nárůst hodnoty, je potvrzen i při použití nákladové metody ocenění, kdy se do výpočtu zadává stáří a opotřebení jednotlivých konstrukcí a získáním celkového opotřebení dojde ke snížení reprodukční ceny.

Ovšem ne vždy se dá rekonstrukcí docílit nárůstu hodnoty nemovitosti. Především u historických a nemovitých kulturních památek je nutné provádět rekonstrukci opatrně, aby nedošlo ke zničení historické či kulturní hodnoty nevhodnými úpravami.

3.6.4 Lokalita

Mezi další významný parametr, který ovlivňuje výši ceny u nemovitostí je lokalita. Lokalita je například spjata s občanskou a technickou vybaveností, pracovními příležitostmi či dopravní infrastrukturou ve vybraném segmentu. Toto se dá hezky pozorovat na rozdílech mezi obcemi a velkými městy a jejich okolí. Velká města a jejich okolí se řadí do mnohem dražších lokalit než malé obce, které jsou vzdálené od větších měst. Důvod dražších lokalit ve velkých městech a jejich okolí je především proto, že se zde nachází dostatek pracovních příležitostí, skvělá občanská vybavenost a dobrá dopravní infrastruktura.

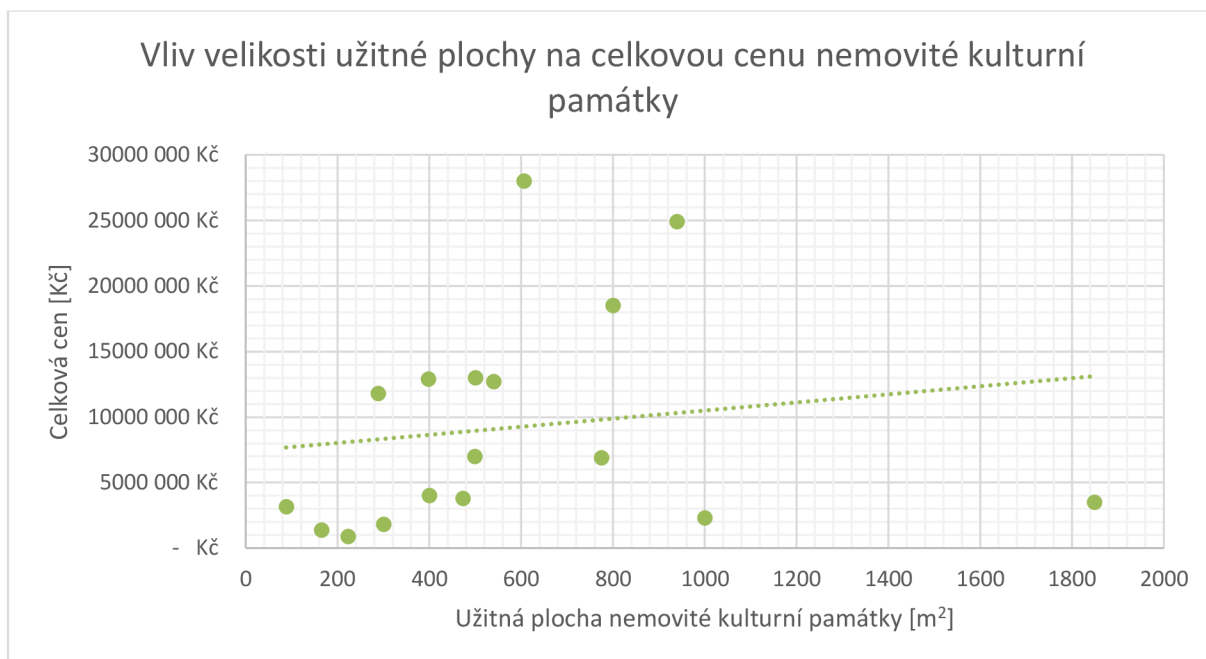
Jelikož databáze byla nakonec sestavována ze vzorků po celé České republice, je lokalita zohledněna v rámci vzdálenosti do okresního města, které právě nabízí dobré pracovní příležitosti či občanskou vybavenost. Tři nemovité kulturní památky byly nalezeny přímo v krajských městech a v bezprostřední blízkosti center, což značně navyšovalo jejich cenu. Naopak u nemovitých kulturních památek nalezených v různých menších obcích po celé České republice byly ceny nižší.

3.7 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V RÁMCI ČESKÉ REPUBLIKY

Závislost ceny na jednotlivých vyjmenovaných parametrech výše je zkoumána analýzou dat z vypracované databáze. Informace podstatné pro vypracování této analýzy jsou uvedeny v příloze č. 1.

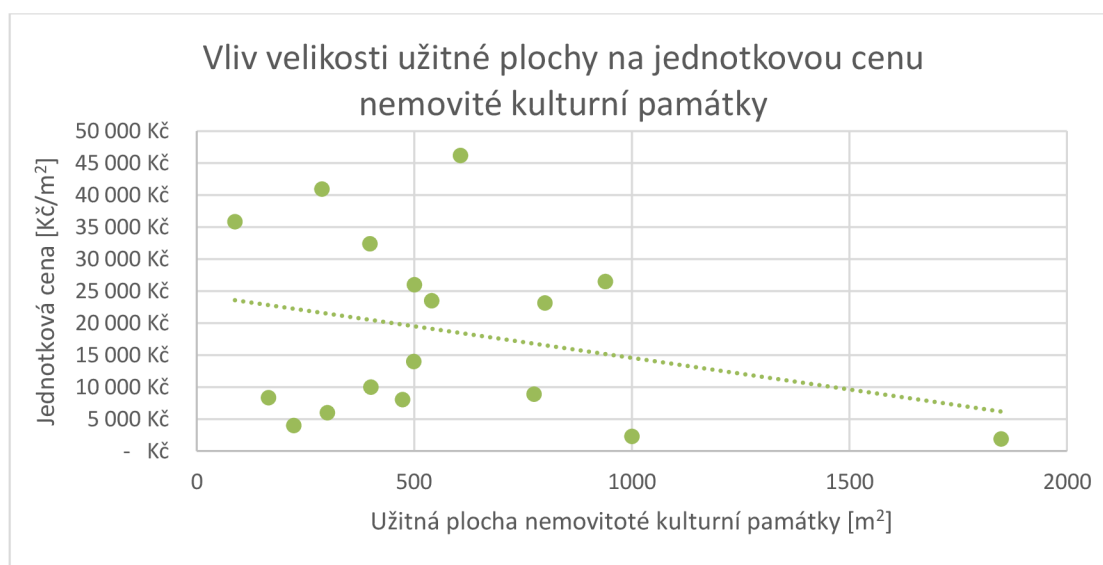
3.7.1 Vliv velikosti celkové užitné plochy nemovité kulturní památky

Z výsledku grafu vyobrazeného níže je evidentní, že s rostoucí užitnou plochou nemovité kulturní památky roste i její cena. Tímto byla potvrzena hypotéza.



Graf 1: Vliv velikosti užité plochy na celkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování]

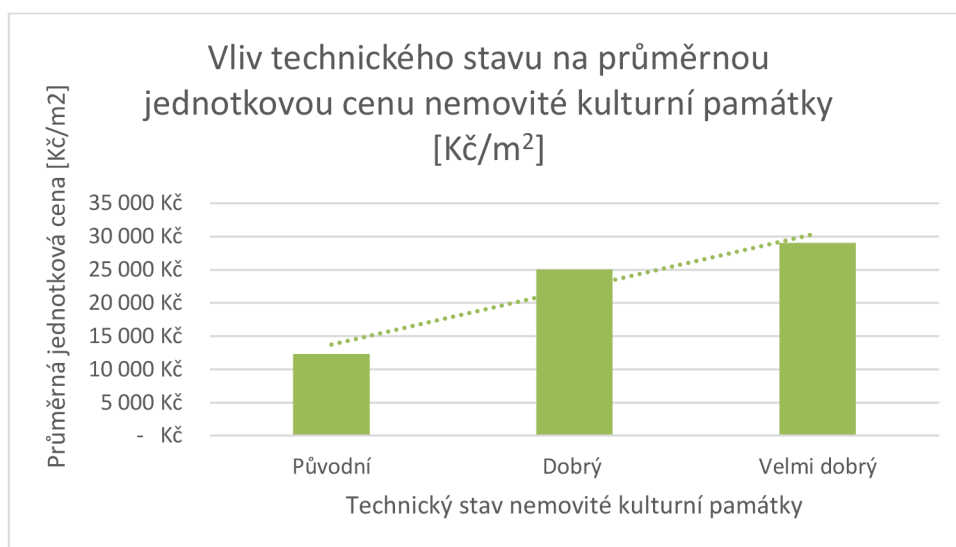
Z níže uvedeného grafu si lze všimnout, že s rostoucí užitou plochou nemovité kulturní památky dochází k poklesu jednotkové ceny (Kč/m²). Opět byla potvrzena hypotéza uvedená výše. Jelikož jsou v grafu zahrnuty všechny nemovité kulturní památky bez ohledu na jejich stav, je možné si všimnout jistého výkyvu v rozmezí užité plochy 200 až 400 m², kdy jsou jednotkové ceny značně nízké. Důvodem je špatný technický stav některých nemovitých kulturních památek. Lze si také všimnout, že některé nemovité kulturní památky, o skoro stejné celkové užité ploše, mají rozdílné jednotkové ceny. Důvodem může být lokalita, ve které se tento typ nemovitostí nachází.



Graf 2: Vliv velikosti užité plochy na jednotkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování]

3.7.2 Vliv technického stavu nemovité kulturní památky

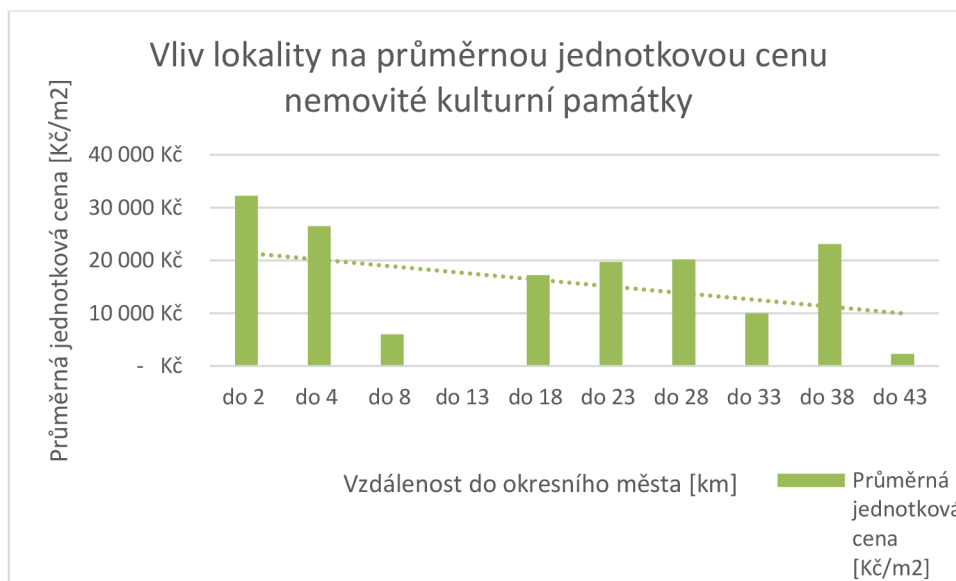
Následující graf představuje vliv technického stavu na průměrnou jednotkovou cenu nemovité kulturní památky. Lze si všimnout, že u nemovitých kulturních památek ve velmi dobrém stavu je průměrná jednotková cena mnohem vyšší než u technického stavu dobrého a původního. Byla tedy potvrzena hypotéza, že čím lepší technický stav, tím je větší jednotková cena (Kč/m²).



Graf 3: Vliv technického stavu na průměrnou jednotkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování]

3.7.3 Vliv lokality

Cena nemovité kulturní památky je také ovlivněna lokalitou. Vliv má bezesporu obec, ve které se daná nemovitá kulturní památka nachází. Je rozdíl, jestli je nemovitá kulturní památka v malé obci daleko od většího města anebo v centru nějakého velkého města s veškerou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. V rámci databáze byla zahrnuta celá Česká republika, z důvodu nedostatku vzorků v lokalitě Bobrová. Lokalita byla posuzována v rámci dojezdové vzdálenosti do okresního města.



Graf 4: Vliv lokality na průměrnou jednotkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování]

Z výše uvedeného grafu vyplývá, že průměrná jednotková cena u nemovité kulturní památky roste s kratší vzdáleností do okresního města. Hypotéza byla tedy potvrzena. Ovšem lze si všimnout jistých výkyvů a to především ve vzdálenosti do 23, 28 a 38 km okresního města. Důvodem může být nedostatek vzorků v dané kategorii, což způsobuje, že průměrná jednotková cena je u jedné vzdálenosti vyšší než u druhé. Dalším důvodem může být i velikost užitné plochy dané nemovité kulturní památky. Důležité ale je, že tyto kategorie nepřevyšují kategorie s krátkými vzdálenostmi do okresních měst.

3.8 VÍCEKRITERIÁLNÍ ROZHODOVÁNÍ – SAATYHO METODA

V následující kapitole bude provedeno vícekriteriální rozhodnutí na základě Saatyho metody, kdy se pomocí stanovených kritérií a vypočtených vah vyhodnotí, které nemateriální faktory mohou mít z pohledu investora vliv při rozhodování o koupi nemovité kulturní památky.

3.8.1 Popis zvolených kritérií

V rámci Saatyho metody byly zvoleny celkem čtyři kritéria, na jejichž základě se zhodnotí vliv nemateriálních faktorů při koupi nemovité kulturní památky.

Kritérium 1 (K1)

Prvním kritériem, K1 je účel užití nemovité kulturní památky. Zda se investor, který zvažuje koupi nemovité kulturní památky, rozhodne danou památku využívat například jako ubytovací zařízení, či zde vytvoří kavárnu, muzeum, či chce daným objektem provázet nebo výše vypsané účely spojit do jednoho. Toto kritérium je nejvýznamnější v celém rozhodovacím procesu.

Kritérium 2 (K2)

Druhým kritériem, K2 je občanská vybavenost obce. Zda obec, ve které se nemovitá kulturní památka nachází, disponuje celkovou občanskou vybaveností, částečnou či téměř žádnou. Toto kritérium je nejméně významné.

Kritérium 3 (K3)

Třetím kritériem, K3 je poloha nemovité kulturní památky v rámci obce, ve které se nachází. Zda je to v samotném centru, v okrajových částech obce nebo na úplné samotě. Toto kritérium je méně významné jak kritérium 1 a kritérium 4, ale zároveň je více významné jak kritérium 2.

Kritérium 4 (K4)

Čtvrtým a posledním kritériem, K4 je přítomnost dalších nemovitých kulturních památek v okolí. Zda je nemovitá kulturní památka součástí historického centra, či tvoří společně s dalšími nemovitými kulturními památkami ucelený komplex nebo naopak se v obci a v jejím okolí nachází jediná nemovitá kulturní památka. Toto kritérium je velice významné v rámci rozhodovacího procesu.

3.8.2 Popis zvolených alternativ

Mezi alternativy byly vybrány nemovitosti Lesnice v okrese Šumperk, Zbraslavice v okrese Kutná Hora, Kiliánská v Davlích a Šonov v okrese Náchod. Tyto nemovitě kulturní památky byly vybrány na základě lokality a jejich účelu užití. Všechny tyto nemovitosti se nenachází ve velkých městech. Kdyby byla porovnávána nemovitá kulturní památka ve velkém městě s nemovitou kulturní památkou v malém městě či obci, mohlo by dojít k tomu, že by výsledky byly zkreslené. Dalším společným prvkem je i účel využití těchto nemovitých kulturních památek, kterým je především ubytování. Hodnoty alternativ pro kritéria budou hodnoceny na základě následující tabulky.

Tabulka 7: Hodnoty alternativ pro kritéria [Vlastní zpracování]

Kritérium 1 Účel užití		Kritérium 2 Občanská vybavenost		Kritérium 3 Poloha v rámci obce		Kritérium 4 Další nemovitě kulturní památky v okolí
Jen jeden účel	Víceúčelové využití	Částečná nebo nevybavenost	Kompletní vybavenost	Na okraji obce/samotě	V centru obce	Zvoleno podle počtu dalších NKP v dané obci
5 bodů	10 bodů	5 bodů	10 bodů	5 bodů	10 bodů	0-14 bodů

Alternativa 1

Jako alternativa 1 je zvolená nemovitá kulturní památka v Lesnicích v okrese Šumperk. Tuto nemovitost lze využít pro ubytování, případně úpravami, by zde mohla vzniknout například kavárna. Občanská vybavenost obce Lesnice je částečná, nachází se zde prodejna potravin, hospoda, mateřská i základní škola, kulturní objekt, několik sportovišť nebo hasičská zbrojnice. [39] Nemovitost se nachází přímo v centru veškerého dění vesnice Lesnice. Podle památkového katalogu se v obci Lesnice nachází ještě jedna nemovitá kulturní památka a to venkovská usedlost. [40]

Alternativa 2

Jako alternativa 2 je zvolená nemovitost ve Zbraslavicích v okrese Kutná Hora, která se nachází v centru obce, v těsném sousedství s kostelem, zámeckým pivovarem a hradem. Objekt je využíván pro ubytování a zároveň díky velké společenské místnosti a půdním kulturním prostorům, je možností budovu využít například na oslavy. Objekt dále může sloužit jako komerční ubytovací zařízení, bytový dům, muzeum či školící centrum. Obec má veškerou občanskou vybavenost: velké množství restauračních zařízení, potravin, řezník, pošta, lékař a další. [41] V obci se nachází dalších 14 kulturních památek. [42]

Alternativa 3

Jako alternativa 3 je zvolená nemovitost Kiliánská v Davlích. Nemovitost lze využít jako rodinné sídlo nebo restauraci s penzionem pro konání menších svateb. Nachází se na okraji obce u románského kostela a naproti bývalému Ostrovskému klášteru založenému r. 999. Obec disponuje kompletní občanskou vybaveností – MŠ, ZŠ, obchod s potravinami, lékař, zubař, několik restaurací, pošta a další. [43] V okolí nemovitosti se nachází dalších 7 kulturních památek. [44]

Alternativa 4

Jako alternativa 4 je zvolená nemovitost Šonov v okrese Náchod. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost – klasický statek. Objekt je složen z hlavní obytné budovy, která sloužila zahraničním majitelům jako letní a zimní rekreační sídlo, druhá budova-původně výměnek byla využívána jako ubytování pro návštěvy, i komerčně pro hosty. Nemovitost se nachází na okraji obce. Občanská vybavenost je částečná, nachází se zde MŠ a ZŠ, hospoda, kulturní objekt, dvě sportoviště, dva hřbitovy a dům pro seniory. [45] V okolí je dalších 6 kulturních památek. [46]

3.8.3 Výpočet optimální alternativy

Byla použita Saatyho metoda pro zhodnocení nemateriálních faktorů z pohledu investora, které mohou mít vliv pro rozhodování o koupi nemovité kulturní památky. Pro Saatyho metodu byly zvoleny čtyři kritéria, kdy váha jednotlivých kritérií se vypočte na základě jejich významnosti.

Následující posloupností je určeno preferenční pořadí kritérií: $K1 > K4 > K3 > K2$

Významnost jednotlivých kritérií je uvedena v následující tabulce.

Tabulka 8: Významnost jednotlivých kritérií [Vlastní zpracování]

Kritérium	
Název	Stupnice hodnocení
K1	nejvýznamnější
K4	méně významné
K3	méně významné
K2	nejméně významné

Určitým způsobem splňuje každá alternativa každé kritérium. V následující tabulce jsou uvedeny hodnoty alternativ pro kritéria.

Tabulka 9: Hodnoty alternativ pro kritéria [Vlastní zpracování]

	Lesnice v okrese Šumperk (V1)	Zbraslavice v okrese Kutná Hora (V2)	Kiliánská v Davlích (V3)	Šonov v okrese Náchod (V4)
Účel užití nemovitosti (K1)	5	5	10	1
Občanská vybavenost obce (K2)	10	10	10	14
Poloha nemovitosti v rámci obce (K3)	10	10	5	7
Výskyt další NKP v dané obci (K4)	10	5	5	6

3.8.4 Stanovení vah kritérií pro Saatyho metodu

Nejdříve se vypočítají váhy kritérií, kdy váhy kritérií jsou ohodnoceny na základě 9-ti bodové stupnice, a tím se dokáží lépe vyjádřit jejich preference. Vypočítá se tedy odhad podílu váhy kritéria podle vzorce v kapitole 2.3.1. Párové porovnání pro kritéria je uvedeno v následující tabulce. Následně bude vypočten geometrický průměr. Podmínkou je, aby součet normovaných vah kritérií dával hodnotu 1.

Tabulka 10: Párové porovnání kritérií a vypočítání vah kritérií pro Saatyho metodu [Vlastní zpracování]

	K1	K2	K3	K4	b_i	v_i
K1	1	7	5	3	3,20	0,56
K2	1/7	1	1/3	1/5	0,31	0,06
K3	1/5	3	1	1/3	0,67	0,12
K4	1/3	5	3	1	1,50	0,26
Suma					5,68	1,00

Z výsledků z tabulky uvedené výše vyplývá, že nejvíce významným je kritérium 1 a nejméně významným je kritérium 2.

3.8.5 Stanovení vah alternativ pro Saatyho metodu

Dále je zapotřebí vypočítat váhy alternativ pro kritéria. Postupuje se stejně jako u výpočtu vah kritérií. V následujících tabulkách jsou alternativy v párovém porovnání pro kritérium 1. Pro ostatní kritéria jsou výpočty uvedeny v příloze č. 2.

Tabulka 11: Párové porovnání alternativ a vypočítání vah pro Saatyho metodu u kritéria 1 [Vlastní zpracování]

Kritérium 1	V1	V2	V3	V4	b_i	v_i
V1	1	1	1/3	3	1,00	0,20
V2	1	1	1/3	3	1,00	0,20
V3	3	3	1	5	2,59	0,52
V4	1/5	1/3	1/3	1	0,39	0,08
Suma					4,98	1,00

Po vypočítání normovaných vah pro kritéria a alternativy u jednotlivých kritérií se vypočte optimální alternativa součinem výsledných vah pro kritéria a výsledných vah alternativy u jednotlivých kritérií. Následující tabulka představuje vypočítané hodnoty, na základě kterých se stanoví optimální alternativa.

Tabulka 12: Porovnání výsledků Saatyho metody [Vlastní zpracování]

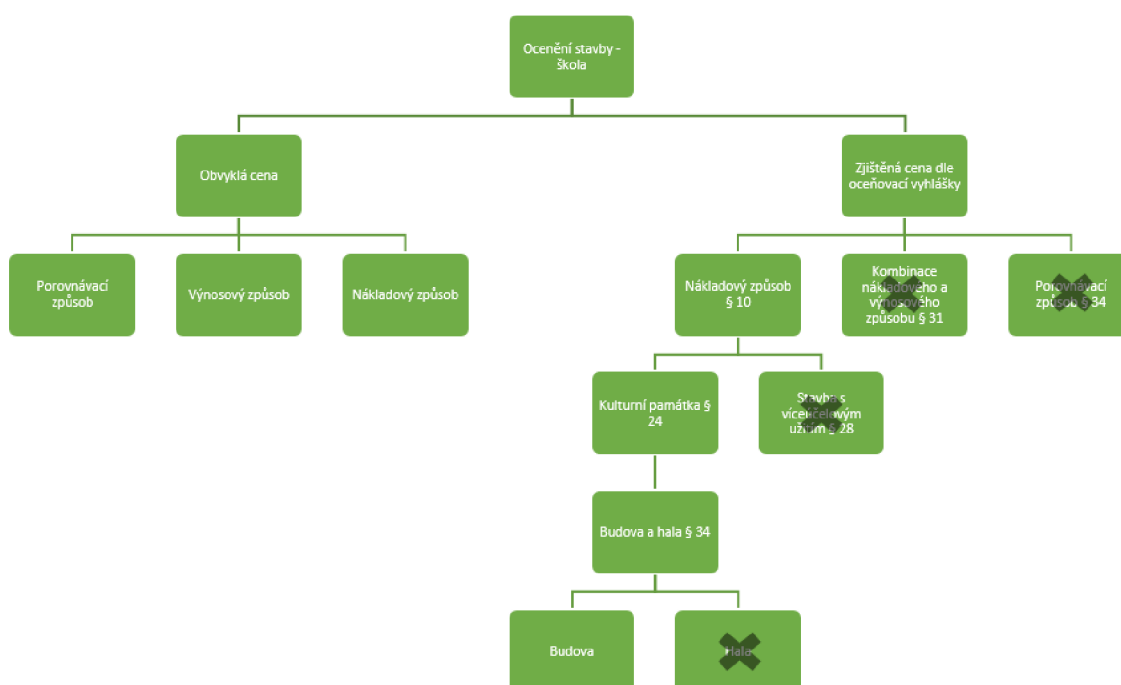
	V1	V2	V3	V4
K1	0,113	0,133	0,293	0,044
K2	0,009	0,009	0,009	0,028
K3	0,046	0,046	0,008	0,018
K4	0,147	0,025	0,025	0,066
Suma	0,316	0,194	0,336	0,155

Za optimální alternativu se považuje ta alternativa, která má nejvyšší součet. Z tabulky je evidentní, že optimální alternativou podle Saatyho metody je alternativa č. 3., což je

nemovitost Kiliánská v Davlích. Těsně za ní je alternativa č. 1, nemovitost v Lesnicích v okrese Šumperk.

3.9 OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

V rámci ocenění nemovité věci škola bylo nutné nejdříve stanovit správný postup při oceňování, jelikož v případě nemovité kulturní památky není ocenění kulturní nemovité věci v žádné závazné metodice České republiky stanoveno. Postup pro stanovení správné ceny je vyobrazen na schématu níže. Cena byla stanovena jednak na základě ceny zjištěné podle oceňovací vyhlášky, tak i podle ceny tržní, která byla stanovena porovnávacím způsobem. Jelikož v dnešní době, slouží 2. NP školy k ubytování, je možné v rámci ocenění použít i výnosovou metodu ocenění.



Obrázek 19: Způsoby ocenění stavby [Vlastní zpracování]

Pomocí vyobrazeného schématu výše, bylo stanoveno několik vhodných způsobů ocenění.

První způsob ocenění je na základě odhadu ceny obvyklé, kterou lze stanovit třemi možnými způsoby. V rámci porovnávacího způsobu ocenění se vyskytl problém s tím, že nemovité kulturní památky jsou na trhu nabízené v malém počtu, v často dost rozdílných druzích účelu a v zadané lokalitě, kde byl daný objekt oceňován, se podobných nemovitých kulturních památek moc nevyskytovalo, proto bylo nutné se zaměřit trh s nemovitými kulturními památkami v rámci celé České republiky. Druhým způsobem ocenění odhadu obvyklé ceny je výnosový způsob ocenění. V současné době jsou prostory v 2. NP ve škole poskytovány pro

ubytování, nemovitost generuje určitý výnos. Bohužel nebyly poskytnuty podklady pro stanovení výnosového způsobu ocenění. Třetí možností stanovení odhadu obvyklé ceny, na základě schématu, je nákladový způsob ocenění. Tento způsob ocenění nebyl stejně jako výnosový způsob ocenění použit z důvodu neposkytnutí podkladů.

Druhý způsob ocenění je na základě stanovení ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky. Musí se nejdříve zvolit způsob ocenění - nákladový, kombinace nákladového a výnosového nebo porovnávací způsob. Z vyhlášky lze zjistit, že ocenění porovnávacím způsobem lze použít jen v následujících případech: § 35 Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek; § 36 Rekreační chata a zahrádkářská chata; § 37 Garáž; § 38 Jednotky. Vzhledem k tomu, že budova školy do těchto paragrafů nezapadá, bylo nutné ocenění porovnávacím způsobem zamítnout. Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu by bylo možné, protože na základě § 31 odstavce 6 je možné nemovitou kulturní památku touto kombinací způsobů ocenit, ale musí být splněna podmínka na základě odstavce 1 písmene a, tedy že je stavba celá pronajatá. Vzhledem k tomu, že tato podmínka není splněna, nezbyvá nic jiného, než ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu zamítnout. Ocenění školy nákladovým způsobem je možné, ale je důležité rozhodnout na základě jakého paragrafu, do jaké kategorie, by škola spadala. § 28 Stavba s víceúčelovým užitím by bylo možné použít v případě, kdy by byl zcela jasný převažující účel užití. Vzhledem k tomu, že objekt je využíván z části pro ubytování, z části jako muzeum panenek, z části jako kavárna a z části slouží pro rodinné účely, není možné jednoznačně určit převládající účel užití, neboť všechny vypsání účely užití stavby jsou dost významné na to, aby mohlo dojít k určení, který je nejvýznamnější a převládající. Další možností je použít § 24 Kulturní památka, který říká, že kulturní památku lze ocenit dle § 10-23, nesmí se ale zapomenout na poznámku ohledně cen uměleckořemeslných děl, která se určí samostatně a až poté se přičte k ceně stavby. Vzhledem k tomu, že objekt splňuje podmínky § 24 Kulturní památka, je možné na základě tohoto paragrafu objekt ocenit. Důležité je v rámci ocenění rozhodnout, zda oceňovaný objekt je budova anebo hala. Rozhodnutí se provede na základě § 12 odstavce 1 Budova a hala, kde jsou oba dva tyto pojmy nadefinované. Z definice je zřejmé, že oceňovaný objekt je budova a ne hala. Z tohoto vyplývá, že ocenění na základě oceňovací vyhlášky lze provést jedině nákladovým způsobem, oceněním školy jako budovy.

Rozdíl mezi oceněním podle vyhlášky a přímým porovnáním je následující:

Ocenění nemovitosti na základě oceňovací vyhlášky je prováděno pomocí koeficientů, které nemusí být v danou dobu ocenění aktuální. Pokud je oceňovaná nemovitost specifická, něčím výjimečná, například se jedná o nemovitou kulturní památku, je ji obtížné ocenit zcela přesně na základě oceňovací vyhlášky, z důvodu ukrytí hodnoty nemovitosti v její nehmotné části.

Naproti tomu ocenění přímým porovnáním je daleko přesnější, z důvodu sestavení databáze stejných popřípadě obdobných nemovitostí. Zjištěná hodnota nemovitosti poté vychází

navíc z aktuálního realitního trhu. Jediným úskalím může být nedostatek stejných nebo obdobných nemovitostí, které mohou mít rozdílné parametry. Proto je důležité danou databází sestavovat delší časový úsek a pečlivě vybírat porovnávací objekty.

3.9.1 Dle cenového předpisu

Ocenění nemovité věci dle cenového předpisu vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb. dále jen oceňovací vyhláška.

Postup ocenění na základě vyhlášky je: stanovení ceny pozemků v jednotném funkčním celku se stavbou, stanovení ceny oceňovaného objektu. Následovně se výsledná cena pozemků a výsledná cena oceňovaného objektu sečte.

Nejdříve se stanoví cena pozemků, které jsou v jednotném funkčním celku se stavbou a k ceně těchto pozemků se přičte cena objektu samotného.[30]

Ocenění pozemku

Dle oceňovací vyhlášky je možné ocenit stavební pozemky na základě cenové mapy. Bohužel pro oblast obce Bobrová není k dispozici cenová mapa. Proto se ocenění musí provést na základě § 3 oceňovací vyhlášky. Vzhledem k tomu, že obec Bobrová není mezi vyjmenovanými obcemi v oceňovací vyhlášce, je nutné cenu pozemku snížit o hodnoty znaků kvalitativních pásem O1-O6.

V tabulce uvedené níže je výpočet ceny pozemku u obou parcel, které spadají do jednotného funkčního celku k oceňovanému objektu.

Tabulka 13: Identifikace parcely – parc. č. 109 [Vlastní zpracování]

Identifikace parcely	
Parcelní číslo	109
Obec	Bobrová
Katastrální území	Horní Bobrová
Okres	Žďár nad Sázavou
Kraj	Vysočina
Výměra [m ²]	218
Druh parcely	zastavěná plocha a nádvoří
Počet obyvatel (2021)	892

Tabulka 14: Identifikace parcely – parc. č. 128 [Vlastní zpracování]

Identifikace parcely	
Parcelní číslo	128
Obec	Bobrová
Katastrální území	Horní Bobrová
Okres	Žďár nad Sázavou
Kraj	Vysočina
Výměra [m ²]	163
Druh parcely	zahrada
Počet obyvatel (2021)	892

Výše byly uvedeny základní informace o parcelách. V tabulce č. 15 je uveden výpočet ceny zjištěné.

Tabulka 15: Výpočet ceny – parc. č. 109 [Vlastní zpracování]

Výpočet - parcelní číslo 109	
$ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$	
$ZCU = ZC * I$	
$I = Ip * Io * It$	
ZCv (dle přílohy č. 2, tabulky 1)	793
$O1*O2*O3*O4*O5*O6$	0,28
ZC	222,04
I	0,91
ZCU	202,17
CENA = ZCU * výměra	44 073,47 Kč

Tabulka 16: Výpočet ceny – parc. č. 128 [Vlastní zpracování]

Výpočet - parcelní číslo 128	
$ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6$	
$ZCU = ZC * I$	
$I = Ip * Io * It$	
ZCv (dle přílohy č. 2, tabulky 1)	793
$O1*O2*O3*O4*O5*O6$	0,28
ZC	222,04
I	0,91
ZCU	202,17
CENA = ZCU * výměra	32 954,01 Kč

Aby bylo možné stanovit zjištěnou cenu, bylo nutné nadefinovat úpravy základních cen stavebních pozemků pro obce nevyjmenované.

Tabulka 17: Úpravy základních cen stavebních pozemků pro obce nevyjmenované [Vlastní zpracování]

Úpravy základních cen stavebních pozemků pro obce nevyjmenované			
Název znaku	Označení	Definice	Hodnota
O1 Velikost obce	IV.	501-1000 obyvatel	0,65
O2 Hospodářsko-správní význam obce	IV.	Ostatní obce	0,60
O3 Poloha obce	VI.	V ostatních případech	0,80
O4 Technická infrastruktura obce	I.	Elektrína, vodovod, kanalizace	1,00
O5 Dopravní obslužnost obce	III.	Železniční zastávka nebo autobusová zastávka	0,90
O6 Občanská vybavenost v obci	II.	Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola) a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98
Součin znaků:			0,28

V rámci výpočtu ceny pozemku je nutné zahrnout tzv. Index polohy. Index polohy je uveden v tabulce níže.

Tabulka 18: Index polohy [Vlastní zpracování]

Index polohy		
Pi Kvalitativní pásmo	Označení	Hodnota
1 Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I.	0,65
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I.	0,08
3 Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I.	0,10
4 Možnost napojení pozemku na IS - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I.	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovitě věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6 Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII.	0,10
7 Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	III.	0,03
8 Komerční využití - Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	III.	0,05
9 Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II.	0,00
10 Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III.	0,00
11 Ostatní neuvedené vlivy - Bez dalších vlivů	II.	0,00
Index polohy:		0,884

Dále je potřeba stanovit index omezujících vlivů. Stanovený index omezujících vlivů je možné vidět v tabulce níže.

Tabulka 19: Index omezujících vlivů [Vlastní zpracování]

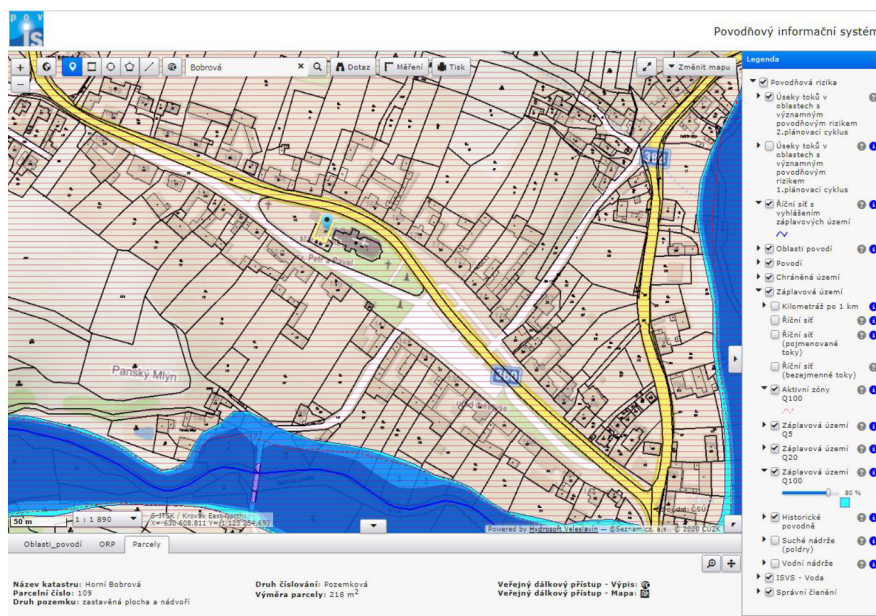
Index omezujících vlivů		
Pi Kvalitativní pásmo	Označení	Hodnota
1 Geometrický tvar pozemku - tvar bez vlivu na využití	II.	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice - svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00
3 Ztížené základové podmínky - neztížené základové podmínky	III.	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma - mimo chráněné území a ochranné pásmo	I.	0,00
5 Omezení užívání pozemku - bez omezení užívání	I.	0,00
6 Ostatní neuvedené - bez dalších vlivů	II.	0,00
Index omezujících vlivů:		1,00

V neposlední řadě je potřeba stanovit index trhu. Stanovený index trhu lze vidět v uvedené tabulce níže.

Tabulka 20: Index trhu [Vlastní zpracování]

Index trhu		
Pi Kvalitativní pásmo	Označení	Hodnota
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi – Poptávka je vyšší než nabídka	III.	0,03
2 Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V.	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věcí - bez vlivu nebo stabilizovaná území	II.	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby) - bez vlivu	II.	0,00
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost) - bez dalších vlivů	II.	0,00
6 Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00
7* Význam obce - NEHODNOTÍM		1,00
8* Poloha obce - NEHODNOTÍM		1,00
9* Občanská vybavenost obce - NEHODNOTÍM		1,00
Index trhu:		1,03
* index 7.8.9 nehodnotím (stavba je součástí pozemku)		

Aby bylo možné stanovit míru povodňového rizika, byla nalezena povodňová mapa, na základě které je evidentní, že v dané oblasti nehrozí povodňové riziko.



Obrázek 20: Mapa povodňových rizik

[https://webmap.dppcr.cz/dpp_cr/povis.dll?MU=001&MAP=4420&lon=16.1137468&lat=49.4796989&scale=1890]

V rámci výpočtu ceny pozemku nebylo nutné zahrnout redukční koeficient z důvodu nesplnění všech podmínek pro úpravu ceny na základě redukčního koeficientu a z důvodu neoceňování na základě § 13,14,35,36.

V tabulce níže je uvedena celková zjištěná cena všech pozemků, které jsou v jednotném funkčním celku. Celková zjištěná cena je po zaokrouhlení 77 028 Kč.

Tabulka 21: Zjištěná cena pozemků celkem [Vlastní zpracování]

Zjištěná cena pozemků celkem				
Parcelní číslo	Druh pozemku	Výměra [m ²]	ZCU	Cena pozemku
109	zastavěná plocha a nádvoří	218	202,17	44 073,47 Kč
128	zahradka	163	202,17	32 954,01 Kč
Celkem cena:				77 027,48 Kč

Zjištěnou cenu pozemků lze započítat, jak ke zjištěné ceně objektu před rekonstrukcí, tak po rekonstrukci. Rekonstrukce nemá vliv na cenu pozemků náležejícím k objektu.

3.9.2 Stav budovy před rekonstrukcí

Jak již bylo zmíněno výše v kapitole historie objektu, objekt byl vystaven na přelomu 18. a 19. století. Podle informací uvedených na Národním památkovém ústavu došlo v roce 1936 k přestavbě. Od roku 1936 až do roku 2009, kdy byl objekt koupen současným majitelem, budova chátrala.

Současný majitel ji koupil v dezolátním stavu a rozhodl se této budově vdechnout nový život. Zároveň v budově viděl její jedinečnost a rozhodl se usilovat o prohlášení budovy za

nemovitou kulturní památku, což se mu také podařilo. Na obrázcích níže lze vidět stav budovy před rekonstrukcí.



Obrázek 21: Budova školy před rekonstrukcí 1 [<https://www.kr-vysocina.cz/bobrova-dum-c-p-148-stara-skola/d-4029080>]



Obrázek 22: Budova školy před rekonstrukcí 2 [<https://www.kr-vysocina.cz/bobrova-dum-c-p-148-stara-skola/d-4029080>]

Stav budovy před rekonstrukcí byl zanedbaný, bez pravidelné údržby. Základy byly vytvořeny pomocí ztraceného bednění a jako materiál se použil kámen, beton a betonové tvárnice. Svislé konstrukce byly postaveny ze smíšeného zdiva, kamene, cihel a jako spojovací materiál byla použita malta. Stropy byly dřevěné. Nosné konstrukce vytvořené z trámového stropu se záklopem. K zastřešení objektu sloužila sedlová střecha postavená z dřevěných krovů a pokrytá betonovou krytinou. Klempířské konstrukce byly zhotoveny z pozinkovaného plechu. Jako finální úprava povrchů vnitřních stěn byla použita vápenná omítka. Fasáda byla zhotovena z vápenné omítky a venkovního štuky. V kuchyni byly použity keramické obklady. Konstrukce schodů i samotné schody byly udělány ze dřeva. Všechny dveře v budově byly dřevěné. Okna usazená do špalet byla dřevěná dvojitá. Povrch podlah byl tvořený z dřevěných prken nebo pálených cihel. Vytápění bylo lokální, kamny na dřevo. V objektu byla natažena elektroinstalace pomocí hliníkových rozvodů pro napájení osvětlení. V budově byl pouze rozvod studené vody a vnitřní kanalizace byla vedena do septiku. Ohřev teplé vody byl zajištěn pomocí ohřátí vody v hrnci na kamnech.

V následující tabulce je popsán seznam konstrukcí před rekonstrukcí.

Tabulka 22: Seznam konstrukcí před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy vč. zemních prací	Kameny, beton, betonové tvárnice, ztracené bednění
2	Svislé konstrukce	Smíšené zdivo, cihly plné, malta
3	Stropy	Dřevěné
4	Zastřešení mimo krytinu	Dřevěný krov, sedlová střecha
5	Krytiny střech	Betonová krytina
6	Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenná omítka
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenná omítka + štuk
9	Vnitřní obklady keramické	Kuchyň
10	Schody	Dřevěné
11	Dveře	Dřevěné
12	Vrata	Není
13	Okna	Špaletová okna, dřevěná dvojitá
14	Povrch podlah	Dřevěné, cihly
15	Vytápění	Kamna na dřevo
16	Elektroinstalace	Světelná, litina
17	Bleskosvod	Není instalován
18	Vnitřní vodovod	Studená voda
19	Vnitřní kanalizace	Septik
20	Vnitřní plynovod	Není
21	Ohřev teplé vody	Pomocí vody v hrnci na kamnech
22	Vybavení kuchyní	Žádné
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	Žádné
24	Výtahy	Není
25	Ostatní	Kamna
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-

3.9.3 Ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem - před rekonstrukcí

Na základě postupu uvedeném v oceňovací vyhlášce bylo provedeno ocenění samostatné stavby před rekonstrukcí. Jako první bylo nutné stanovit pomocí nákladového způsobu cenu stavby. Následně takto stanovenou cenu roznásobit koeficientem úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy. Tento koeficient vychází z koeficientů trhu a polohy, které byly stanoveny již u ocenění pozemků. Na základě účelu užití budovy a druhu konstrukce se určí základní cena upravená (ZCU) v Kč za měrnou jednotku. Dále je nutné do výpočtu zahrnout počet měrných jednotek a opotřebení stavby. Na základě oceňovací vyhlášky § 12 škola spadá do kategorie budova. Základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru budovy se spočítá jako

součin základní ceny (ZC) v Kč za m³ obestavěného prostoru, kdy základní cena budovy je uvedena v příloze č. 8 tabulce č. 1, dále koeficientu přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 (K1), koeficientu přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu (K2), popřípadě samostatně oceňované části, koeficientu přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části (K3), koeficientu vybavení stavby (K4), koeficientu polohového uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 20 (K5) a koeficientu změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (Ki). Po určení základní ceny a všech koeficientů se přejde k výpočtu základní ceny upravené, která je vypočítána roznásobením základní ceny koeficienty K1, K2, K3, K4, K5 a Ki.

Tabulka 23: Výpočet základní ceny upravené před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Výpočet základní ceny upravené		
ZCU = ZC * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * Ki		
ZC	Základní cena za m ³ (Kč)	2710
K1	Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce	0,94
K2	Koeficient přepočtu podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží	0,96
K3	Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu	1,12
K4	Koeficient vybavení stavby	0,88
K5	Koeficient polohový	0,80
Ki	Koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni roku 1994	2,25
ZCU	výpočet: (ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki):	4 327,53 Kč

Koeficient Ki je 2,25 a byl určen na základě přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky ve znění pozdějších předpisů. Výpočty ostatních koeficientů jsou uvedeny v příloze č. 9.

Aby bylo možné stanovit koeficient vybavení stavby K4, bylo nutné sestavit tabulku zahrnující opotřebení jednotlivých konstrukcí v budově. Zjištěné opotřebení bude následně použito při dalším výpočtu.

Tabulka 24: Koeficient vybavení stavby K4 – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení stavby K4 (příloha č.11+21)								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Úprava o % zastoupení	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	Kameny, beton, betonové tvárnice, ztracené bednění	S	0,063	100,00	0,06300	1,00000	0,06300
2	Svislé konstrukce	Smíšené zdivo, cihly	S	0,150	100,00	0,15000	1,00000	0,15000

		plné, malta						
3	Stropy	Dřevěné	S	0,082	100,00	0,08200	1,00000	0,08200
4	Zastřešení mimo krytinu	Dřevěný krov, sedlová střecha	S	0,061	100,00	0,06100	1,00000	0,06100
5	Krytiny střech	Betonová krytina	S	0,027	100,00	0,02700	1,00000	0,02700
6	Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	S	0,006	100,00	0,00600	1,00000	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápenná omítka	S	0,071	100,00	0,07100	1,00000	0,07100
8	Úprava vnějších povrchů	Vápenná omítka + štuk	S	0,032	100,00	0,03200	1,00000	0,03200
9	Vnitřní obklady keramické	Kuchyň	S	0,031	100,00	0,03100	1,00000	0,03100
10	Schody	Dřevěné	S	0,028	100,00	0,02800	1,00000	0,02800
11	Dveře	Dřevěné	S	0,038	100,00	0,03800	1,00000	0,03800
12	Vrata	Není	C	-	100,00	-	0,00000	0,00000
13	Okna	Špaletová okna, dřevěná dvojitá	S	0,059	100,00	0,05900	1,00000	0,05900
14	Povrch podlah	Dřevěné, cihly	S	0,033	100,00	0,03300	1,00000	0,03300
15	Vytápění	Kamna na dřevo	P	0,049	100,00	0,04900	0,46000	0,02254
16	Elektroinstalace	Světelná, litina	S	0,058	100,00	0,05800	1,00000	0,05800
17	Bleskosvod	Není instalován	C	0,003	100,00	0,00300	0,00000	0,00000
18	Vnitřní vodovod	Studená voda	S	0,033	100,00	0,03300	1,00000	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	Septik	S	0,032	100,00	0,03200	1,00000	0,03200
20	Vnitřní plynovod	Není	C	0,003	100,00	0,00300	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	Pomocí vody v hrnci na kamnech	P	0,022	100,00	0,02200	0,46000	0,01012
22	Vybavení kuchyní	Žádné	C	0,018	100,00	0,01800	0,00000	0,00000
23	Vnitřní hygienic. zařízení včetně WC	Žádné	C	0,043	100,00	0,04300	0,00000	0,00000

24	Výtahy	Není	C	0,014	100,00	0,01400	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Kamna	S	0,044	100,00	0,04400	1,00000	0,04400
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-	-	100,00	-	0,00000	0,00000
	Celkem					1,0000		0,88066
Koeficient vybavení stavby			K4					0,88066

Tabulka 25: Výpočet opotřebení analyticky – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Výpočet opotřebení analyticky				
Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	$100 \times A \times B / C$
(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
0,07154	Odborným odhadem		0,8000	5,723
0,17033	85,00	200	0,4250	7,239
0,09311	85,00	200	0,4250	3,957
0,06927	85,00	200	0,5667	3,925
0,03066	Odborným odhadem		0,8000	2,453
0,00681	Odborným odhadem		0,8000	0,545
0,08062	Odborným odhadem		0,8000	6,450
0,03634	Odborným odhadem		0,8000	2,907
0,03520	Odborným odhadem		0,8000	2,816
0,03179	Odborným odhadem		0,8000	2,544
0,04315	Odborným odhadem		0,8000	3,452
0,00000	0,00	50	0,0000	0,000
0,06700	Odborným odhadem		0,8000	5,360
0,03747	Odborným odhadem		0,8000	2,998
0,02559	Odborným odhadem		0,8000	2,048
0,06586	Odborným odhadem		0,8000	5,269
0,00000	0,00	40	0,0000	0,000
0,03747	Odborným odhadem		0,8000	2,998
0,03634	Odborným odhadem		0,8000	2,907
0,00000	0,00	35	0,0000	0,000
0,01149	Odborným odhadem		0,8000	0,919

0,00000	0,00	45	0,0000	0,000
0,00000	Odborným odhadem		0,8000	0,000
0,00000	0,00	45	0,0000	0,000
0,04996	Odborným odhadem		0,8000	3,997
0,00000	0,00	40	0,0000	0,000
1,00000				
Opotřebení analytickou metodou				68,50 %
Opotřebení do výpočtu: 1-opotřebení/100				0,32

Z výše uvedeného výpočtu vyplývá opotřebení 68,50%.

Následuje výpočet ceny stavby nákladovým způsobem. V tomto výpočtu je zahrnuta již výše zmíněná základní cena upravená (ZCU), počet měrných jednotek (výpočet obestavěného prostoru uveden v příloze č. 8) a opotřebení stavby.

Tabulka 26: Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem		
$CSN = ZCU \times P_{mj} \times (1-o/100)$		
ZCU	Výpočet = $ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$	4 327,53 Kč
Pmj	počet měrných jednotek stavby (m ³)	1344
o	opotřebení stavby v %	68,50
CSn	Výpočet: $CSn = ZCU \times P_{mj} \times (1-o/100)$	1 832 104,39 Kč

Dále se do výpočtu zahrne koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy. Hodnoty koeficientů byly převzaty již z určených hodnot indexů trhu a polohy u ocenění pozemků.

Tabulka 27: Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle indexu polohy a trhu [Vlastní zpracování]

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu		
$pp = I_t \times I_p$		
I _t	Index trhu	1,03
I _p	Index polohy	0,884
pp	Výpočet: $pp = I_t \times I_p$	0,91

Finálním krokem výpočtu pro stanovení konečné ceny stavby je součin ceny stavby stanovené nákladovým způsobem a koeficientem úpravy ceny stavby dle trhu a polohy.

Tabulka 28: Cena stavby – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Cena stavby		
CS = CSN x pp		
CSN	Cena stavby nákladovým způsobem	1 832 104,39 Kč
pp	Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu	0,91
CS	Výpočet: CS = CSN x pp	1 668 167,69 Kč

Výsledná cena stavby vyjde po zaokrouhlení 1 668 168 Kč.

3.9.4 Ocenění metodou přímého porovnání - před rekonstrukcí

Další metoda zvolená pro ocenění stavby před rekonstrukcí je metoda přímého porovnání. Vychází z porovnání předmětu ocenění buď s naprosto stejným, nebo obdobným předmětem a jejich cenou, která je buď sjednaná při prodeji anebo cenou inzerovanou. Postup je takový, že znalec vytvoří databázi stejných nebo obdobných budov jako je oceňovaná škola a jejich realizované popřípadě inzerované ceny jsou pomocí indexů odlišnosti upravované a z těchto upravovaných cen z databáze je následně odvozena hodnota oceňovaného objektu. Odlišnosti jednotlivých nemovitých kulturních památek byly zohledněny koeficienty K1 až K7, součinem těchto koeficientů byl vypočítán index odlišnosti IO. Následuje statistické vyhodnocení, které ze získané hodnoty vyhodnotí zjištěnou hodnotu průměrnou, minimální a maximální. Databáze se skládala z nemovitých kulturních památek v lokalitě Zlaté Hory - Ondřejovice (okres Jeseník), Opava - Vávrovice (okres Opava), Rožmberk nad Vltavou (okres Český Krumlov) a Herálec (okres Havlíčkův Brod). Důvod, proč byla zvolena lokalita rozšířená na celou Českou republiku je takový, že trh se stejnými popřípadě obdobnými nemovitými kulturními památkami nenabízí dostatečné množství vzorků pro porovnání. Do databáze byly použity takové nemovité kulturní památky, které jsou podobné charakteru škole, rozdílné prvky byly zohledněny ve výpočtu. Původně bylo do databáze zahrnuto 8 podobných objektů, ale muselo dojít k jejich částečnému vyloučení, protože byly až moc odlišné od oceňovaného objektu. Jelikož se nepodařilo dohledat realizované ceny nemovitých kulturních památek, musel být zvolen koeficient redukce na pramen ceny na základě analýzy trhu, nabídky a poptávky. Hodnota tohoto koeficientu byla zvolena 0,9, u všech prvků databáze je tento koeficient stejný.

Sestavenou databázi porovnávaných nemovitých kulturních památek před rekonstrukcí lze najít v příloze č. 3.

Zjištění ceny pomocí přímého porovnání lze vidět v rozdělených dvou tabulkách uvedených níže.

První tabulka vyobrazuje klíčové informace prvků z databáze, které byly získané z inzerátu na realitních portálech. Je zde uvedena lokalita, plocha pozemku, užitná plocha a další informace o objektu.

Tabulka 29: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 1 – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Adjustační matice (přímé porovnání) - část 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemku (m ²)	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Bobrová - Žďár nad Sázavou, Vysočina	381	220	ZNP+půda, částečně podsklepený, nevybaveno, k rekonstrukci
1	Zlaté Hory-Ondřejovice, okres Jeseník	571	223	Nemovitost je k rekonstrukci, cihlový, 1 podlažní.
2	Jantarová, Opava - Vávrovice	1120	300	Bývalá zemědělská usedlost, k rekonstrukci, klenuté stropy, kamna, břidlicové podlahy, kamenný sklep. Dům je postaven z kamenů a pálených cihel.
3	Rožmberk nad Vltavou, okres Český Krumlov	685	398	Třípatrová budova stojící přímo v centru města. Připravena k celkové rekonstrukci.
4	Herálec, okres Havlíčkův Brod	703	165	Přízemí domu je z kamene, v levé části je trámový stop a v pravé klenutý. Patro je cihelné, bylo přistavěno po válce. Od sedmdesátých let stavba chátrá.
5	Úštěk - Rašovice, okres Litoměřice	3000	473	Jde o patrový, částečně roubený objekt obdélného půdorysu se sedlovou střechou. Objekt je v současnosti ve stabilizovaném stavu s množstvím dochovaných autentických detailů vhodný ke komplexní památkové obnově. Stav objektu odpovídá dlouholeté neúdržbě.
6	Město Touškov - Kůstí, okres Plzeň-sever	3922	88	Na pozemcích se nyní nachází pozůstatek původního statku, který je veden jako rodinný dům se zahradou (původně usedlost obsahovala kromě domu i sýpku, stodolu, chlévy, dílnu apod.).
7	Růžová, Pelhřimov	852	540	Bytový dům, V objektu z roku 1938 jsou umístěny 3 bytové jednotky a současně komerční prostor, který byl dříve využíván jako lékařská ordinace. Bytové jednotky nabízejí dispozici 4+1 (132 m ² + 20 m ² terasa), 1+1 (55 m ²), 1+1 (38 m ²), prostor bývalé ordinace (85m ²) je možné upravit na další bytový prostor.
8	Úterý, okres Plzeň-sever	1560	1000	Budova č. p. 176 nebyla od r. 1993 využívána, vyžaduje další rekonstrukce a nové posouzení jejího technického stavu statikem. Budovu lze využít k mnoha účelům. Vzhledem k turistické lokalitě se nabízí využití například jako penzion či hotel s restaurací. Případná přestavba na rodinné sídlo, nebo bytové jednotky může být také atraktivní.
9	Branná, okres Šumperk	1294	400	Nemovitost je v původním stavu, budovy obdélného půdorysu jsou postaveny z kamenného a cihelného zdiva. Střecha je sedlová, krytá eternitem.

10	Chudenice, okres Klatovy	1943	1849	Nabízíme vám k prodeji unikátní nemovitost, kterou je Hraběcí pivovar v Chudenicích s botahou historií, který byl založen roku 1564. Nemovitost je vhodná jako investiční příležitost, je vedena jako průmyslový objekt a zároveň jako nemovitá kulturní památka.
11	Bezručova, Šternberk	505	499	K rekonstrukci, k prodeji historickou budovu, postavenou původně v empírovém slohu s členitou mansardovou střechou a s původním krovem

Druhá tabulka již vyobrazuje sestavení samotného přímého porovnání pomocí koeficientů K1 až K7.

Tabulka 30: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 2 – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]

Adjustační matice (přímé porovnání) - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	KCR	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Koeficient redukce	Kč	Poloha	Velikost užitné plochy	Tech. stav	Vybavenost	Příslušenství (sklep, balkon, terasa)	Výměra pozemku	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K7$	Kč
1	890 000	0,90	801 000	1,02	1,00	0,90	0,95	1,03	0,95	1,00	0,85	939 806
2	1 800 000	0,90	1 620 000	1,06	0,96	0,90	1,00	1,00	0,90	1,02	0,84	1 919 600
3	12 900 000	0,90	11 610 000	0,98	0,92	0,90	0,95	1,00	0,92	1,02	0,72	16 061 809
4	1 380 000	0,90	1 242 000	1,02	1,03	0,85	0,95	0,97	0,92	0,94	0,70	1 762 398
5	3 800 000	0,90	3 420 000	0,98	0,90	0,90	1,00	0,97	0,90	1,02	0,71	4 838 387
6	3 155 000	0,90	2 839 500	1,04	1,06	0,85	0,95	0,97	0,90	0,98	0,76	3 728 377
7	12 700 000	0,90	11 430 000	1,10	0,90	0,90	1,05	1,03	0,90	1,04	0,90	12 672 612
8	2 300 000	0,90	2 070 000	0,92	0,90	0,85	0,95	1,00	0,90	1,02	0,61	3 372 522
9	4 000 000	0,90	3 600 000	0,98	0,92	0,85	0,95	1,00	0,90	0,96	0,63	5 734 446
10	3 500 000	0,90	3 150 000	1,02	0,90	0,90	0,95	0,97	0,90	1,02	0,70	4 506 998
11	6 990 000	0,90	6 291 000	1,02	0,90	0,90	0,95	1,00	0,97	1,04	0,79	7 966 126

Celkem průměr	4 370 318							Kč	5 773 010
Minimum	801 000							Kč	939 806
Maximum	11 610 000							Kč	16 061 809
Směrodatná výběrová odchylka	3 829 521						s		4 743 290
Pravděpodobná spodní hranice							průměr - s		1 029 718
Pravděpodobná horní hranice							průměr + s		10 516 297
KCR Koeficient redukce na pramen ceny									
K1 Koeficient úpravy na polohu									
K2 Koeficient úpravy na velikost užité plochy									
K3 Koeficient úpravy na technický stav									
K4 Koeficient úpravy na vybavenost									
K5 Koeficient úpravy na příslušenství									
K6 Koeficient úpravy na výměru pozemku									
K7 Koeficient úpravy na odhad znalce na základě stáří objektu									
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší									
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00									

Pomocí Grubbsova parametrického testu (příloha č. 4), byly ověřeny hodnoty. Tento test vylučuje extrémní hodnoty z datového souboru. Byla potvrzena nulová hypotéza na hladině významnosti 0,95. Variační koeficient odvozených cen činí 0,8216, což je důsledkem divergence prvků. Někdy nelze zajistit komparaci konvergence prvků databáze vzhledem k tak specifickému nemovitému majetku jako je kulturní památka.

Tabulka 31: Tabulka volených koeficientů [Vlastní zpracování]

K1 Koeficient úpravy na polohu	
V okresním městě	1,1
2-4 km	1,08
4-8 km	1,06
9-13 km	1,04
14-18 km	1,02
19-23 km	1,00
24-28 km	0,98
29-33 km	0,96
34-38 km	0,94
39-43 km	0,92
K2 Koeficient úpravy na velikost užité plochy	
Určeno na základě výpočtu, čím menší velikost užité plochy, tím je daná nemovitost dražší.	
K3 Koeficient úpravy na technický stav	
K celkové rekonstrukci	1,00
K částečné rekonstrukci	0,90
Raději zbourat	0,85
K4 Koeficient úpravy na vybavenost	
Standard	1,05
Částečně vybaveno nábytkem	1,00
Bez vybavení	0,95
K5 Koeficient úpravy na příslušenství	
Sklep + balkon + terasa	1,03
Sklep nebo balkon nebo terasa	1,00
Bez	0,97
K6 Koeficient úpravy na výměru pozemku	
Určeno na základě výpočtu, čím menší velikost užité plochy, tím je daná nemovitost dražší.	
K7 Koeficient úpravy na úvahu znalce – odhad stáří objektu	
Pod 10 let	1,08
10-29 let	1,06
30-49 let	1,04
50-69 let	1,02

70-89 let	1,00
90-109 let	0,98
110-129 let	0,96
130-149 let	0,94

Z tabulky přímého porovnání došlo ke zjištění ceny oceňovaného objektu 5 773 010 Kč.

3.9.5 Rekonstrukce

Rekonstrukce budovy byla velmi rozsáhlá a probíhala v letech od 2010 do 2012. Rekonstrukce měla za cíl zachovat původní styl, provedení a použití pokud možno stejných materiálů, popřípadě materiálů používaných v době rekonstrukce (například změna kanalizace z litinových na plastové materiály). Stav objektu po rekonstrukci je následující. Základy se zachovaly (vytvořeny pomocí ztraceného bednění a jako materiál se použil kámen, beton a betonové tvárnice). I svislé konstrukce se zachovaly (postaveny ze smíšeného zdiva, kamene, cihel a jako spojovací materiál byla použita malta). Stropy jsou dřevěné z 1/4 původní, zbylé 3/4 se rekonstruovaly z důvodu velkého opotřebení a špatné únosnosti. Nosné konstrukce jsou trámové se záklopem. Po odstranění původní krytiny byla vyspravena 1/4 krovu a 3/4 nevyhovujících části krovu byly nahrazeny. Na opravenou konstrukci střechy byla provedena nová střešní krytina z pálených tašek Bobrovka a klempířské prvky z pozinkovaného plechu (svody a žlaby). Ve 2. NP byly provedeny SDK příčky pro vznik dvou samostatných apartmánů. Jako finální úprava povrchů vnitřních stěn byla použita vápeno-cementová omítka zahlazena hladkým štukem, na které byly následně pomocí speciálně upravených šablon nakresleny ornamenty v podobě růžových obdélníků, vždy vnějších rozích svislých konstrukcí. Fasáda byla zhotovena z vápenné omítky a vápeno-cementového šuku, na kterou byly následně vytvořeny umělecké vzory. Keramické obklady byly použity v kuchyních, koupelnách a WC. Konstrukce schodů i samotné schody byly udělány ze dřeva a schodišťový prostor byl oddělen stěnou z palubkových prken. V celém objektu byla osazena nová okna a dveře. Okna usazená do špalet jsou dřevěná dvojitá. Všechny dveře v budově jsou vyrobené ze dřeva. Povrch podlah je tvořený z podlahových palubek usazených na dřevěném roštu a zakrytých vinylem nebo z pálených cihel. O vytápění se stará automatický kotel na uhlí. V objektu je natažená elektroinstalace. Vnitřní vodovod i kanalizace jsou vedeny v plastových potrubích. K ohřevu teplé vody slouží elektrický ohřívač vody. Kuchyně jsou vybavené elektrickými sporáky s troubou a lednicemi. Součástí vnitřních hygienických zařízení je sprchový kout, umyvadlo a toaleta. V místnosti v 1. NP je nainstalovaný krb. Celková cena rekonstrukce činila zhruba 1 500 000 Kč.



Obrázek 23: Stav objektu před a po rekonstrukci [<https://nadasvoboda.cz/stara-skola-v-bobrove/>]



Obrázek 24: Stav objektu po rekonstrukci [<https://nadasvoboda.cz/stara-skola-v-bobrove/>]



Obrázek 25: Kavárna v 1. NP [<https://www.schoolandcollegelistsings.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola>]



Obrázek 26: Muzeum panenek [<https://www.schoolandcollegelists.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola>]



Obrázek 27: Kuchyň s jídelním stolem v jednom z apartmánů v 2. NP [<https://www.schoolandcollegelists.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola>]

V následující tabulce je popis konstrukcí po rekonstrukci.

Tabulka 32: Popis konstrukcí po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy vč.zemních prací	Kameny, beton, betonové tvárnice, ztracené bednění
2	Svislé konstrukce	Smíšené zdivo, cihly plné, malta
3a	Stropy z r. 1936	Dřevěné
3b	Stropy z r. 2012	Dřevěné
4a	Zastřešení mimo krytinu z r. 1936	Dřevěný krov, sedlová střecha
4b	Zastřešení mimo krytinu z r. 2012	Dřevěný krov, sedlová střecha
5	Krytiny střech	Pálená taška - Bobrovka
6	Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápeno-cementové, hladké, bílé
8	Úprava vnějších povrchů	Vápeno-cementový štuk
9	Vnitřní obklady keramické	Koupelna, WC, kuchyň
10	Schody	Dřevěné
11	Dveře	Dřevěné
12	Vrata	Není
13	Okna	Špaletová okna, dřevěná dvojitá
14	Povrch podlah	Dřevěné palubky na trámký, vinyl, cihly
15	Vytápění	Automatický kotel na uhlí
16	Elektroinstalace	Světelná
17	Bleskosvod	Není instalován
18	Vnitřní vodovod	Plastový
19	Vnitřní kanalizace	Plastová
20	Vnitřní plynovod	Není
21	Ohřev teplé vody	Bojler - elektrika
22	Vybavení kuchyní	Elektrický sporák, elektrická trouba, lednice
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	Sprchový kout, umyvadlo, toaleta
24	Výtahy	Není

25	Ostatní	Krb
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-

3.9.6 Ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem - po rekonstrukci

Ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem budovy po rekonstrukci bylo provedeno stejným postupem, jako v kapitole 3.5.3 Ocenění dle vyhlášky nákladovým způsobem - před rekonstrukcí.

Nejdříve se vypočte základní cena upravená, která je dána součinem základní ceny s koeficienty K1, K2, K3, K4, K5 a Ki.

Tabulka 33: Výpočet základní ceny upravené – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Výpočet základní ceny upravené		
ZCU = ZC * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * Ki		
ZC	Základní cena za m ³ (Kč)	2710
K1	Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce	0,94
K2	Koeficient přepočtu podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží	0,96
K3	Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu	1,12
K4	Koeficient vybavení stavby	1,12
K5	Koeficient polohový	0,80
Ki	Koeficient změny cen staveb vztažený k cenové úrovni r. 1994	2,25
ZCU	Výpočet: (ZC x K1 x K2 x K3 x K4 x K5 x Ki):	5 518,38 Kč

Koeficient Ki je 2,25 a byl určen na základě přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky ve znění pozdějších předpisů. Výpočty ostatních koeficientů jsou uvedeny v příloze č. 9.

Poté byl stejným postupem stanoven koeficient vybavení stavby K4, pro který bylo nutné opět sestavit tabulku zahrnující opotřebení jednotlivých konstrukcí v budově již po rekonstrukci. Zjištěné opotřebení bylo následně použito při dalším výpočtu.

Tabulka 34: Koeficient vybavení stavby K4 – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Koeficient vybavení stavby K4 (příloha č.11+21)								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Úprava o % zastoupení	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč.zemních prací	Kameny, beton, betonové tvárnice, ztracené bednění	S	0,063	100,00	0,06300	1,00000	0,06300
2	Svislé konstrukce	Smíšené zdivo, cihly plné, malta	S	0,150	100,00	0,15000	1,00000	0,15000
3a	Stropy z r. 1936	Dřevěné	S	0,082	25,00	0,02050	1,00000	0,08200
3b	Stropy z r. 2012	Dřevěné	S	0,082	75,00	0,06150	1,00000	0,08200
4a	Zastřešení mimo krytinu z r. 1936	Dřevěný krov, sedlová střecha	S	0,061	25,00	0,01525	1,00000	0,06100
4b	Zastřešení mimo krytinu z r. 2012	Dřevěný krov, sedlová střecha	S	0,061	75,00	0,04575	1,00000	0,06100
5	Krytiny střech	Keramika - bobrovka	S	0,027	100,00	0,02700	1,00000	0,02700
6	Klempířské konstrukce	Pozinkovaný plech	S	0,006	100,00	0,00600	1,00000	0,00600
7	Úprava vnitřních povrchů	Vápeno-cementové, hladké, bílé	S	0,071	100,00	0,07100	1,00000	0,07100
8	Úprava vnějších povrchů	Vápeno-cementový štuk	S	0,032	100,00	0,03200	1,00000	0,03200
9	Vnitřní obklady keramické	Koupelna, WC, kuchyň	S	0,031	100,00	0,03100	1,00000	0,03100
10	Schody	Dřevěné	S	0,028	100,00	0,02800	1,00000	0,02800
11	Dveře	Dřevěné	S	0,038	100,00	0,03800	1,00000	0,03800
12	Vrata	Není	C	-	100,00	-	0,00000	0,00000
13	Okna	Špaletová okna, dřevěná dvojitá	S	0,059	100,00	0,05900	1,00000	0,05900

14	Povrch podlah	Dřevěné palubky na trámky, vinyl, cihly	S	0,033	100,00	0,03300	1,00000	0,03300
15	Vytápění	Automatický kotel na uhlí	S	0,049	100,00	0,04900	1,00000	0,04900
16	Elektroinstalace	Světelná	S	0,058	100,00	0,05800	1,00000	0,05800
17	Bleskosvod	Není instalován	C	0,003	100,00	0,00300	0,00000	0,00000
18	Vnitřní vodovod	Plastový	S	0,033	100,00	0,03300	1,00000	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	Plastová	S	0,032	100,00	0,03200	1,00000	0,03200
20	Vnitřní plynovod	Není	C	0,003	100,00	0,00300	0,00000	0,00000
21	Ohřev teplé vody	Bojler - elektrika	S	0,022	100,00	0,02200	1,00000	0,02200
22	Vybavení kuchyní	Elektrický sporák, elektrická trouba, lednice	S	0,018	100,00	0,01800	1,00000	0,01800
23	Vnitřní hygienická zařízení včetně WC	Sprchový kout, umyvadlo, toaleta	S	0,043	100,00	0,04300	1,00000	0,04300
24	Výtahy	Není	C	0,014	100,00	0,01400	0,00000	0,00000
25	Ostatní	Krb	S	0,044	100,00	0,04400	1,00000	0,04400
26	Instalační prefabrikovaná jádra	-	-	-	100,00	-	0,00000	0,00000
	Celkem					1,0000		0,98000
Koeficient vybavení stavby			K4					0,98000

Tabulka 35: Výpočet opotřebenění analyticky – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Výpočet opotřebenění analyticky				
Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebenění B/C	100×A×B / C
(10)	(14)	(15)	(16)	(17)
0,05610	Odborným odhadem		0,8000	4,488
0,13357	85,00	200	0,4250	5,677
0,07302	85,00	120	0,7083	5,172
0,07302	9,00	120	0,0750	0,548
0,05432	85,00	110	0,7727	4,197
0,05432	9,00	110	0,0818	0,444
0,02404	9,00	60	0,1500	0,361
0,00534	9,00	55	0,1636	0,087
0,06322	9,00	65	0,1385	0,875
0,02850	9,00	45	0,2000	0,570
0,02760	9,00	40	0,2250	0,621
0,02493	9,00	40	0,2250	0,561
0,03384	9,00	140	0,0643	0,218
0,00000	0,00	65	0,000	0,000
0,05254	9,00	65	0,1385	0,727
0,02939	9,00	50	0,1800	0,529
0,04363	9,00	50	0,1800	0,785
0,05165	9,00	35	0,2571	1,328
0,00000	0,00	40	0,0000	0,000
0,02939	9,00	40	0,2250	0,661
0,02850	9,00	35	0,2571	0,733
0,00000	0,00	35	0,0000	0,000
0,01959	9,00	35	0,2571	0,504
0,01603	9,00	45	0,2000	0,321
0,03829	9,00	25	0,3600	1,378
0,00000	0,00	45	0,0000	0,000
0,03918	9,00	40	0,2250	0,882
0,00000	0,00	40	0,0000	0,000
1,00000				

Opotřebení analytickou metodou	31,67 %
Opotřebení do výpočtu: 1-opotřebení/100	0,68

Z tabulky výše bylo stanoveno opotřebení analytickou metodou na 31,67 %.

Poté byla stanovena cena stavby nákladovým způsobem. Tento výpočet zahrnuje již výše zmíněnou základní cenu upravenou (ZCU), počet měrných jednotek (výpočet obestavěného prostoru uveden v příloze č. 8) a opotřebení stavby.

Tabulka 36: Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem		
$CSN = ZCU \times Pmj \times (1-o/100)$		
ZCU	Výpočet = $ZC \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times Ki$	5 518,38 Kč
Pmj	počet měrných jednotek stavby (m ³)	1344
o	opotřebení stavby v %	31,67
CSn	Výpočet: $CSN = ZCU \times Pmj \times (1-o/100)$	5 067 836,19 Kč

Dále se do výpočtu zahrnul koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy. Do výpočtu byly převzaty již určené hodnoty indexů trhu a polohy u ocenění pozemků.

Tabulka 37: Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle indexu polohy a trhu – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu		
$pp = I_T \times I_P$		
I _t	Index trhu	1,03
I _p	Index polohy	0,884
pp	Výpočet: $pp = I_T \times I_P$	0,91

Finálním krokem výpočtu pro stanovení konečné ceny stavby je součin ceny stavby stanovené nákladovým způsobem a koeficientem úpravy ceny stavby dle trhu a polohy.

Tabulka 38: Cena stavby – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Cena stavby		
$CS = CSN \times pp$		
CSN	Cena stavby nákladovým způsobem	5 067 836,19 Kč
pp	Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy	0,91
CS	Výpočet: $CS = CSN \times pp$	4 614 366,21 Kč

Výsledná cena stavby byla vypočítána na 4 614 366 Kč po zaokrouhlení.

3.9.7 Ocenění objektu porovnávacím způsobem - po rekonstrukci

V rámci ocenění objektu po rekonstrukci porovnávacím způsobem byl aplikován stejný postup jako při ocenění porovnávacím způsobem objektu před rekonstrukcí (viz. kapitola 3.9.4. Ocenění objektu porovnávacím způsobem - před rekonstrukcí). Databáze se skládala z nemovitých kulturních památek v lokalitě Husova - Třeboň (okres Jindřichův Hradec), Lesnice (okres Šumperk) a Zbraslavice (okres Kutná Hora). Důvod, proč byla zvolená lokalita rozšířena na celou Českou republiku je, že trh se stejnými popřípadě obdobnými nemovitými kulturními památkami nenabízí dostatečné množství vzorků pro porovnání. Databáze neobsahuje více prvků, neboť v době ocenění nebylo na trhu nalezeno více stejných, popřípadě obdobných nemovitých kulturních památek, které by byly na prodej po provedené rekonstrukci. Byly použity takové nemovité kulturní památky, které jsou podobné charakteru škole, rozdílné prvky byly zohledněny ve výpočtu. Jelikož se nepodařilo dohledat realizované ceny nemovitých kulturních památek, musel být zvolen koeficient redukce na pramen ceny na základě analýzy trhu, nabídky a poptávky. Hodnota tohoto koeficientu byla zvolena 0,9, u všech prvků databáze je tento koeficient stejný.

Databáze porovnávaných nemovitých kulturních památek ve stavu po rekonstrukci je uvedena v příloze č. 5.

Zjištění ceny pomocí přímého porovnání lze vidět v rozdělených dvou tabulkách uvedených níže.

První tabulka vyobrazuje klíčové informace prvků z databáze, které byly získané z inzerátu na realitních portálech. Je zde uvedena lokalita, plocha pozemku, užitná plocha a další informace o objektu.

Tabulka 39: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 1 – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Adjustační matice (přímé porovnání) - část 1				
Č.	Lokalita	Velikost pozemku (m ²)	Užitná plocha (m ²)	Jiné
Oceň. objekt	Bobrová - Žďár nad Sázavou, Vysočina	381	220	2NP+půda, částečně podsklepený, 2 bytové jednotky, kavárna v přízemí,
1	Husova, Třeboň - Třeboň I	144	288	Historický činžovní dům se 2 bytovými jednotkami s terasou a balkonem, s nebytovými prostory v těsné blízkosti Masarykova náměstí, v Třeboni. Po kompletní rekonstrukci. Klimatizace.
2	Lesnice, okres Šumperk	4461	500	V prvním nadzemním podlaží jsou umístěny dvě bytové jednotky o dispozici 2+1 a 3+1 s částečně klenutým stropem. V prvním poschodí je velká společenská místnost 67m ² , dispozičně jako dvě bytové jednotky 2+kk a 3+1. Další možnosti k využití se nabízí prostorná půda a dva menší sklepy. Součástí nemovitosti je i velká stodola přes 300m ² . Po rekonstrukci.
3	Zbraslavice, okres Kutná Hora	392	775	Po rekonstrukci. V objektu se nachází celkem 3 samostatné bytové jednotky, velká společenská místnost a půdní kulturní prostor.
4	Zámecké náměstí, Teplice	336	939	Nabízíme vám ke koupi historický dům postavený začátkem 19. a 20. století v centru města Teplic. Dům se skládá ze třech plně vybavených apartmánových bytů, kanceláře a nebytového prostoru v přízemí, které lze pronajmout.
5	Kiliánská, Davle	1474	606	Působivá barokní budova bývalé fary s mansardovou střechou, vhodná jako důstojné rodinné sídlo nebo restaurace s penzionem ideálním například na konání menších svateb. Nemovitá kulturní památka po kompletní precizní rekonstrukci, s pečlivě upravenou zahradou
6	Šonov, okres Náchod	6258	800	Kompletně zrekonstruovaný historický statek.

Druhá tabulka vyobrazuje sestavení samotné adjustační matice pomocí koeficientů K1 až K7.

Tabulka 40: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 2 – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

Adjustační matice (přímé porovnání) - část 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	KCR	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	Koef. redukce	Kč	Poloha	Velikost užitné plochy	Tech. stav	Vybavenost	Příslušenství (sklep, balkon, terasa)	Výměra pozemku	Úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K7$	Kč
1	11 800 000	0,90	10 620 000	0,96	0,99	1,00	1,00	1,00	1,06	1,00	1,01	10 479 441
2	12 990 000	0,90	11 691 000	1,00	0,98	1,10	1,00	1,03	0,90	0,94	0,94	12 445 871
3	6 900 000	0,90	6 210 000	0,98	0,98	1,10	1,00	1,00	1,00	0,94	0,99	6 271 546
4	24 900 000	0,90	22 410 000	1,10	0,98	0,90	1,05	1,00	1,01	0,96	0,99	22 647 520
5	28 000 000	0,90	25 200 000	0,98	0,98	1,00	1,05	1,03	0,90	1,00	0,93	26 957 484
6	18 500 000	0,90	16 650 000	0,94	0,98	1,00	1,05	1,03	0,90	0,98	0,88	18 948 080
Celkem průměr			15 463 500								Kč	16 291 660
Minimum			6 210 000								Kč	6 271 546
Maximum			25 200 000								Kč	26 957 484
Směrodatná výběrová odchylka			7 318 191							s		7 876 395
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s		8 415 262
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s		24 168 052
KCR Koeficient redukce na pramen ceny												
K1 Koeficient úpravy na polohu												
K2 Koeficient úpravy na velikost užitné plochy												
K3 Koeficient úpravy na technický stav												
K4 Koeficient úpravy na vybavenost												
K5 Koeficient úpravy na příslušenství												
K6 Koeficient úpravy na výměru pozemku												
K7 Koeficient úpravy na odhad znalce – odhad stáří objektu												
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: KCR = 1,00, u inserce přiměřeně nižší												
IO Index odlišnosti: $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7)$												
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Pomocí Grubbsova parametrického testu (příloha č. 6), byly ověřeny hodnoty. Tento test vylučuje extrémní hodnoty z datového souboru. Byla potvrzena nulová hypotéza na hladině

významnosti 0,95. Variační koeficient odvozených cen činí 0,4834, což je důsledkem divergence prvků. Někdy nelze zajistit komparací konvergenci prvků databáze vzhledem k tak specifickému nemovitému majetku jako je kulturní památka.

Tabulka 41: Tabulka volených koeficientů – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování]

K1 Koeficient úpravy na polohu	
V okresním městě	1,1
2-4 km	1,08
4-8 km	1,06
9-13 km	1,04
14-18 km	1,02
19-23 km	1,00
24-28 km	0,98
29-33 km	0,96
34-38 km	0,94
39-43 km	0,92
K2 Koeficient úpravy na velikost užitné plochy	
Určeno na základě výpočtu, čím menší velikost užitné plochy, tím je daná nemovitost dražší.	
K3 Koeficient úpravy na technický stav	
Po rekonstrukci méně jak 3 roky	1,00
Po rekonstrukci 3 až 6 let	0,90
Po rekonstrukci více jak 6 let	0,85
K4 Koeficient úpravy na vybavenost	
Standard	1,05
Částečně vybaveno nábytkem	1,00
Bez vybavení	0,95
K5 Koeficient úpravy na příslušenství	
Sklep + balkon + terasa	1,03
Sklep nebo balkon nebo terasa	1,00
Bez	0,97
K6 Koeficient úpravy na výměru pozemku	
Určeno na základě výpočtu, čím menší velikost užitné plochy, tím je daná nemovitost dražší.	
K7 Koeficient úpravy na úvahu znalce – odhad stáří objektu	
Pod 10 let	1,08
10-29 let	1,06

30-49 let	1,04
50-69 let	1,02
70-89 let	1,00
90-109 let	0,98
110-129 let	0,96
130-149 let	0,94

Z tabulky přímého porovnání došlo ke zjištění ceny oceňovaného objektu 4 540 000 Kč.

3.9.8 Databáze nemovitostí bez památkové ochrany

V rámci této práce byla sestavena i databáze nemovitostí bez památkové ochrany v rámci celé České republiky, z důvodu toho, že se v obci Bobrová v době psaní této práce nenacházela žádná obdobná nemovitost bez památkové ochrany k prodeji. Klíčovou roli hraje především cena těchto nemovitostí. Jsou zde výrazně rozdílné ceny mezi nemovitostmi bez památkové ochrany a nemovitostmi památkově chráněnými (především tedy těch, které prošly rekonstrukcí). Důvodem je především přidaná hodnota památkově chráněných nemovitostí, která je skryta v nehmotné části památky.

Databáze nemovitostí bez památkové ochrany je uvedena v příloze č. 7.

3.9.9 Ocenění objektu výnosovým způsobem

Výnosový způsob pro ocenění objektu před rekonstrukcí není možné použít, neboť před rekonstrukcí budova byla neobyvatelná a nebezpečná, tudíž by z ní ani žádný výnos pro majitele neplynul. Použití výnosového způsobu pro ocenění objektu po rekonstrukci nebylo možné použít zase z důvodu neposkytnutí dat od majitele školy. V případě, že by data byla poskytnuta, nemělo by ocenění výnosovým způsobem významný vliv, neboť jen část školy je používána pro ubytovací službu a ani ne celoročně.

3.9.10 Vyhodnocení

Pro stanovení hodnoty lze využít metod tržních i netržních. V rámci stanovení hodnoty u nemovité kulturní památky je potřeba tuto hodnotu stanovit metodou netržní, z důvodu toho, že významná část hodnoty nemovité kulturní památky je ukryta právě v její nehmotné části. Ať se již jedná o historii této budovy anebo polohu budovy, která je v blízkosti kostela sv. Petra a Pavla a fary, společně tyto tři budovy tvoří na pohled krásný celek.

V rámci ocenění nemovité kulturní památky dle vyhlášky je nutné dbát na to, že v oceňovací vyhlášce se nenachází paragraf ani přímý postup pro ocenění této víceúčelové nemovité kulturní památky, proto bylo zapotřebí objekt ocenit jako budovu podle § 12. Z výsledků oceňování dle vyhlášky vyšla cena pozemků v jednotném funkčním celku 77 028 Kč po zaokrouhlení. Z výsledku oceňování objektu před provedením rekonstrukce vyšla cena

objektu 1 668 168 Kč po zaokrouhlení. Z výsledku oceňování objektu po rekonstrukci dle vyhlášky vyšla cena objektu po zaokrouhlení 4 614 366 Kč. Rozdíl mezi těmito dvěma cenami je 2 946 198 Kč, což pokrývá vynaložené náklady na rekonstrukci objektu, které činily 1 500 000 Kč.

Při tržním ocenění porovnávacím způsobem nastává problém při sestavování databáze prvků, ze které se vychází. Prvky stejných nebo podobných objektů jako oceňovaný objekt se vyskytují na trhu v omezeném množství a navíc jejich ceny jsou na základě inzerce a ne na základě realizovaných cen. Nicméně cena stanovená porovnávacím způsobem vyšla u objektu ve stavu před rekonstrukcí 5 773 010 Kč a u stavu po rekonstrukci 16 291 660 Kč. Rozdíl mezi těmito dvěma cenami je 10 518 650 Kč, což pokrývá vynaložené náklady na rekonstrukci objektu, které činily 1 500 000 Kč.

Je velmi důležité si uvědomit, jak specifické jsou nemovité kulturní památky a s tím související i různorodý trh s nimi. Vzhledem k tomu, že jsou tak vzácné a jedinečné, je jejich cena na trhu neustálená, což dokazuje právě i fakt, že se po korektně provedené komparaci nepodařilo zajistit konvergenci prvků v databázi, o čemž svědčí výše variačního koeficientu u nemovitých kulturních památek po rekonstrukci, který činí 0,48. Proto byla v příloze č. 10 uvedena databáze brněnských bytů a jejich adjustační matice, aby byla ukázána rozdílnost variačních koeficientů, kdy po sestavení adjustační matice s běžně obchodovanými nemovitostmi, jejichž ceny jsou na trhu relativně ustálené, vyšel variační koeficient po provedené komparaci 0,18.

Výsledné hodnoty ocenění nemovité kulturní památky ukazují, že rekonstrukcí tohoto objektu se majiteli jeho investice do tohoto objektu značně zhodnotila a do budoucna jistě ještě zhodnotí.

4 ZÁVĚR

Diplomová práce se zabývala vlivem rekonstrukce na tržní hodnotu nemovité kulturní památky školy v Bobrové. Vliv rekonstrukce byl zkoumán analyticky, Saatyho metodou a na konkrétní nemovité kulturní památce, která byla zrekonstruována.

V rámci analytického zkoumání bylo prokázáno, že dobrý technický stav nemovité kulturní památky má značný vliv na její tržní hodnotu. Uplatněním Saatyho metody bylo zjištěno, že nejvýznamnějším nemateriálním faktorem, který má vliv na tržní hodnotu nemovité kulturní památky z pohledu investora je účel jejího využití. Ze zkoumání vlivu rekonstrukce na tržní hodnotu konkrétní nemovité kulturní památky se došlo k závěru, že rekonstrukce hraje významný vliv na tržní hodnotu. Při ocenění na základě oceňovací vyhlášky byla výsledná tržní hodnota nemovité kulturní památky po rekonstrukci 2,76 krát větší než výsledná tržní hodnota nemovité kulturní památky před rekonstrukcí. A při ocenění na základě přímé porovnávací metody byla výsledná tržní hodnota nemovité kulturní památky po rekonstrukci 2,82 krát větší než výsledná tržní hodnota nemovité kulturní památky před rekonstrukcí. V obou případech ocenění byla tedy výsledná tržní hodnota nemovité kulturní památky po rekonstrukci téměř 3 krát větší než výsledná hodnota nemovité kulturní památky před rekonstrukcí, čímž byl potvrzen kladný vliv rekonstrukce na tržní hodnotu nemovité kulturní památky.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem III. díl 1. 11. 1994 – 31. 12. 1997. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, březen 2004. 195 s. ISBN 80-7204-335-8.
- [2] BRADÁČ, Albert, et al. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [4] BRADÁČ, Albert. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání ... Praha: Linde, [2001]-. Praktická právní příručka.
- [5] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 20/1987 Sb. Zákon o státní památkové péči. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 20. 01. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20>
- [6] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 89/2012 Sb. Občanský zákoník (nový). Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 20. 01. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [7] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 151/1997 Sb. Zákon o oceňování majetku. Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 20. 01. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [8] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 20. 01. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [9] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 256/2013 Sb., Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Zákony pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 20. 01. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [10] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., a vyhlášky č. 457/2017.
- [11] GIRSA, Václav. Předprojektová příprava a projektová dokumentace v procesu péče o stavební památky. Praha: Národní památkový ústav, ústřední pracoviště, 2004, 108 s. Odborné a metodické publikace, sv. 27. ISBN 80-86234-36-3.
- [12] HLAVINKOVÁ, Vítězslava. Tržní oceňování nemovitostí. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. ISBN 978-80-214-4557-4.

- [13] International Valuation Standards 2017. 1. vydání. EKOPRESS, 238 s. ISBN 978-80-87865-44-6.
- [14] KLIKA, P. Teorie oceňování nemovitostí. II. vydání. Brno: VUT Brno, 2014, 63 s. ISBN 978-80-214-5043-1
- [15] Kulturní památky - mkcr.cz. Ministerstvo kultury České republiky [online]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/kulturni-pamatky-260.html>
- [16] Magistrát hlavního města Prahy. Příručka vlastníka kulturní památky a nemovitosti v památkově chráněných územích. 2012. Dostupné z: <http://pamatky.praha.eu/public/49/69/b4/959165_149213_prirucka_vlastnika_kulturni_pamatky.pdf>
- [17] Národní památkový ústav. [online]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/portal/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pravni-predpisy-a-mezinarodni-dokumenty/text-zakona-o-pamatkove-peci.pdf>
- [18] Nemovité památky. Národní památkový ústav [online]. Praha, 2003-2015 [cit. 2021-01-21]. Dostupné z: <http://www.npu.cz/pro-odborniky/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/nemovite-pamatky/>
- [19] NIPOS - Národní informační a poradenské středisko pro kulturu [online]. Copyright © [cit. 20. 01. 2021]. Dostupné z: http://www.nipos-mk.cz/wp-content/uploads/2013/05/Kultura_v_cislech_2017_web.pdf
- [20] ORT, Petr. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [21] OŠLEJŠEK, Jiří a Albert BRADÁČ. Znalecká činnost ve stavebnictví. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1994. ISBN 80-85867-06-0.
- [22] Portál Národního památkového ústavu www.npu.cz [online], 2015 [cit. 2015-05-14]. Dostupné z: <<http://monumnet.npu.cz/>>
- [23] RIEGL, A. Moderní památková péče, Praha: Národní památkový ústav, 2003. 176 s. 80-86234-34-7
- [24] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitých věcí. Praha: FINECO, 2015. ISBN 978-80-86590-14-1.
- [25] SLAVATA, D. Oceňování majetku A, Ostrava 2005, 132 s. [online] 2015. Dostupné z: <http://www.trzniceny.cz/wp-content/uploads/2013/02/OCMA.pdf>
- [26] ŠTEFAN, Rudolf. Oceňování nemovitostí. Praha: Oeconomica, 2003. ISBN 80-245-0547-9.

- [27] WIKIPEDIE Otevřená encyklopedie. Kulturní památka [online]. [cit. 2021-01-20]. Dostupné z: https://cs.wikipedia.org/wiki/Kulturn%C3%AD_pam%C3%A1tka_%C4%8Cesk%C3%A9_republiky
- [28] Ztrácíte se v pojmech jako je užitná nebo podlahová plocha a potřebovali byste poradit? Obráťte se na realitku s tradicí a stovkami referencí, 2020. PATREAL: Realitní kancelář [online]. [cit. 2021-01-20]. Dostupné z: <https://www.patreal.cz/ztracite-se-v-pojmech-jako-je-uzitna-nebo-podlahova-plocha-a-potrebovali-byste-poradit-obratte-se-na-realitku-s-tradici-a-stovkami-referenci-216>
- [29] ŽÍTEK, Vladimír. Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů: distanční studijní opora. Brno: Masarykova univerzita v Brně, Ekonomicko-správní fakulta, 2005. ISBN 80-210-3653-2.
- [30] 441/2013 Sb. Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb., vyhlášky č. 457/2017 Sb. a vyhlášky č. 488/2020 Sb.
- [31] Muzeum panenek - Stará škola v Bobrové - Naďa Svoboda. Home - Naďa Svoboda [online]. Copyright © 2018 [cit. 01.06.2021]. Dostupné z: <https://nadasvoboda.cz/stara-skola-v-bobrove/>
- [32] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, Zákon o oceňování majetku. Zákon pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 01. 06. 2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-237?text=obvyklou%20cenou>
- [33] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 488/2020 Sb., 488/2020 Sb. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Zákon pro lidi - Sbírka zákonů ČR v aktuálním konsolidovaném znění [online]. Copyright © [cit. 01.06.2021]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-488?text=tr%C5%BE%C3%AD%20hodnota>
- [34] FOTR, J. Manažerské rozhodování: postupy, metody a nástroje. Vyd. 1. Praha: Ekopress, 2006, 409 s. ISBN 80-869-29-15-9
- [35] KŘUPKA, J. MÁCHOVÁ, R. KAŠPAROVÁ, M. Rozhodovací procesy. Anzdoc [online]. 2012 [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://anzdoc.com/jii-kupka-miloslava-kaparova-renata-machova.html>

- [36] Vícekritériální rozhodování. Matematická sekce Matematicko-fyzikální fakulta Univerzita Karlova[online]. 2011 [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <<http://www.karlin.mff.cuni.cz/~kopa/VRfinal.pdf>>
- [37] BOROVCOVÁ, M. Metody vícekritériálního hodnocení variant a jejich využití při výběru produktu finanční instituce.Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava [online]. 2010 [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: https://www.ekf.vsb.cz/export/sites/ekf/rmfr/.content/galerie-dokumentu/2014/plnenzeni-prispevku/Borovcova.Martina_1.pdf
- [38] FRIEBELOVÁ, J. Vícekritériální rozhodování za jistoty. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích[online]. 2010 [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <<http://www2.ef.jcu.cz/~jfrieb/tspp/data/teorie/Vicekritko.pdf>>
- [39] RIS - Regionální informační servis. Redirecting to /cs/ [online]. Copyright © 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/537284-lesnice>
- [40] Památkový Katalog [online]. [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?h=lesnice&chranenoTed=1&hlObj=1&fulltext>
- [41] RIS - Regionální informační servis. Redirecting to /cs/ [online]. Copyright © 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/534617-zbraslavice>
- [42] Památkový Katalog [online]. [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?h=zbraslavice&chranenoTed=1&hlObj=1&fulltext>
- [43] RIS - Regionální informační servis. Redirecting to /cs/ [online]. Copyright © 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/539163-davle>
- [44] Památkový Katalog [online]. [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam/?h=davle&chranenoTed=1&hlObj=1&fulltext>
- [45] RIS - Regionální informační servis. Redirecting to /cs/ [online]. Copyright © 2019 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/574511-sonov>
- [46] Památkový Katalog. Památkový Katalog [online]. [cit. 2021-06-09]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/uskp/podle-relevance/1/seznam?h=%C5%A1onov&chranenoTed=1&hlObj=1&fulltext=>

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Tabulka náhodných indexů podle Whartona [Vlastní zpracování]	28
Tabulka 2: Role oceňovacích přístupů [Vlastní zpracování].....	30
Tabulka 3: Počet obyvatel a jejich průměrný věk v závislosti na pohlaví [https://www.czso.cz/documents/10180/142756350/1300722103.pdf/53ded62a-5c7c-45ba-b17f-ba60021e5c54?version=1.1]	46
Tabulka 4: Technická vybavenost obce [https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/595268-bobrova]	47
Tabulka 5: Občanská vybavenost obce [https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/595268-bobrova]	47
Tabulka 6: Druhy pozemků v obci [https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/595268-bobrova]	56
Tabulka 7: Hodnoty alternativ pro kritéria [Vlastní zpracování].....	63
Tabulka 8: Významnost jednotlivých kritérií [Vlastní zpracování].....	65
Tabulka 9: Hodnoty alternativ pro kritéria [Vlastní zpracování].....	65
Tabulka 10: Párové porovnání kritérií a vypočítání vah kritérií pro Saatyho metodu [Vlastní zpracování].....	66
Tabulka 11: Párové porovnání alternativ a vypočítání vah pro Saatyho metodu u kritéria 1 [Vlastní zpracování].....	66
Tabulka 12: Porovnání výsledků Saatyho metody[Vlastní zpracování]	66
Tabulka 13: Identifikace parcely – parc. č. 109 [Vlastní zpracování]	69
Tabulka 14: Identifikace parcely – parc. č. 128 [Vlastní zpracování]	70
Tabulka 15: Výpočet ceny – parc. č. 109 [Vlastní zpracování]	70
Tabulka 16: Výpočet ceny – parc. č. 128 [Vlastní zpracování]	70
Tabulka 17: Úpravy základních cen stavebních pozemků pro obce nevyjmenované [Vlastní zpracování].....	71
Tabulka 18: Index polohy [Vlastní zpracování]	71
Tabulka 19: Index omezujících vlivů [Vlastní zpracování]	72
Tabulka 20: Index trhu [Vlastní zpracování]	72
Tabulka 21: Zjištěná cena pozemků celkem [Vlastní zpracování]	73
Tabulka 22: Seznam konstrukcí před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]	76
Tabulka 23: Výpočet základní ceny upravené před rekonstrukcí [Vlastní zpracování].....	77
Tabulka 24: Koeficient vybavení stavby K4 – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]	77
Tabulka 25: Výpočet opotřebení analyticky – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování]	79
Tabulka 26: Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování].....	80
Tabulka 27: Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle indexu polohy a trhu [Vlastní zpracování]	80
Tabulka 28: Cena stavby – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování].....	81
Tabulka 29: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 1 – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování].....	82

Tabulka 30: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 2 – stav před rekonstrukcí [Vlastní zpracování].....	83
Tabulka 31: Tabulka volených koeficientů [Vlastní zpracování].....	85
Tabulka 32: Popis konstrukcí po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	90
Tabulka 33: Výpočet základní ceny upravené – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	91
Tabulka 34: Koeficient vybavení stavby K4 – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	92
Tabulka 35: Výpočet opotřebení analyticky – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	94
Tabulka 36: Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	95
Tabulka 37: Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle indexu polohy a trhu – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	95
Tabulka 38: Cena stavby – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	95
Tabulka 39: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 1 – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	97
Tabulka 40: Adjustační matice (přímé porovnání) – část 2 – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	98
Tabulka 41: Tabulka volených koeficientů – stav po rekonstrukci [Vlastní zpracování].....	99

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Vliv velikosti užité plochy na celkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování].....	60
Graf 2: Vliv velikosti užité plochy na jednotkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování].....	60
Graf 3: Vliv technického stavu na průměrnou jednotkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování].....	61
Graf 4: Vliv lokality na průměrnou jednotkovou cenu nemovité kulturní památky [Vlastní zpracování].....	62

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Schéma rozdělení hodnoty památky [Vlastní zpracování]	21
Obrázek 2: Elektronická ukázka nemovité kulturní památky [https://www.pamatkovykatalog.cz/skola-13283035]	24
Obrázek 3: Metody porovnávacího způsobu [Vlastní zpracování]	36
Obrázek 4: Schéma metody přímého porovnání [12]	37
Obrázek 5: Budova bývalé školy na Horní Bobrové po rekonstrukci [https://cs.wikipedia.org/wiki/Soubor:Horn%C3%AD_Bobrov%C3%A1_-_star%C3%A1_%C5%A1kola,_%C4%8Dp._148.jpg].....	41
Obrázek 6: Budova bývalé školy na Horní Bobrové společně s kostel sv. Petra a Pavla [https://www.kr-vysocina.cz/bobrova-dum-cp-148-stara-skola/d-4042382]	42
Obrázek 7: Informativní výpis z CUZK [https://nahlizenidokn.cuzk.cz/].....	43
Obrázek 8: Výřez z katastrální mapy – parc.č. 109 [https://nahlizenidokn.cuzk.cz/]	44

Obrázek 9: Výřez z katastrální mapy – parc. č. 128 [https://nahlizenidokn.cuzk.cz/]	44
Obrázek 10: Ortofotomapa s vyznačením pozemku [https://nahlizenidokn.cuzk.cz/].....	45
Obrázek 11: Mapa s vyznačením polohy obce [https://mapy.cz/]	45
Obrázek 12: Mapa s vyznačením předmětné lokality v obci [https://mapy.cz/].....	46
Obrázek 13: Dobová fotografie budovy školy [https://www.schoolandcollegelists.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola]	48
Obrázek 14: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 1 [https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]	50
Obrázek 15: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 2 [https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]	51
Obrázek 16: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 3 [https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]	52
Obrázek 17: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 4 [https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]	53
Obrázek 18: Rozhodnutí o prohlášení budovy školy za nemovitou kulturní památku 5 [https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=729371]	54
Obrázek 19: Způsoby ocenění stavby [Vlastní zpracování].....	67
Obrázek 20: Mapa povodňových rizik [https://webmap.dpocr.cz/dpp_cr/povis.dll?MU=001&MAP=4420&lon=16.1137468&lat=49.4796989&scale=1890]	73
Obrázek 21: Budova školy před rekonstrukcí 1 [https://www.kr-vysocina.cz/bobrova-dum-c-p-148-stara-skola/d-4029080]	74
Obrázek 22: Budova školy před rekonstrukcí 2 [https://www.kr-vysocina.cz/bobrova-dum-c-p-148-stara-skola/d-4029080]	75
Obrázek 23: Stav objektu před a po rekonstrukci [https://nadasvoboda.cz/stara-skola-v-bobrove/].....	87
Obrázek 24: Stav objektu po rekonstrukci [https://nadasvoboda.cz/stara-skola-v-bobrove/]	87
Obrázek 25: Kavárna v 1. NP [https://www.schoolandcollegelists.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola]	88
Obrázek 26: Muzeum panenek [https://www.schoolandcollegelists.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola]	89
Obrázek 27: Kuchyň s jídelním stolem v jednom z apartmánů v 2. NP [https://www.schoolandcollegelists.com/CZ/Horn%C3%AD-Bobrov%C3%A1/1057908577564083/Star%C3%A1-%C5%A1kola]	89

SEZNAM ZKRATEK

- CUZK ... Český úřad zeměměřický a katastrální
- KN ... Katastr nemovitostí
- NKP ... nemovitá kulturní památka
- NP ... nadzemní podlaží

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1: Analýza realitního trhu v rámci České republiky
- Příloha č. 2: Párové porovnání alternativ a vypočítání vah pro Saatyho metodu pro kritéria 2, 3, 4
- Příloha č. 3: Databáze porovnaných nemovitých kulturních památek – před rekonstrukcí
- Příloha č. 4: Grubssův parametrický test – stav před rekonstrukcí
- Příloha č. 5: Databáze porovnaných nemovitých kulturních památek – po rekonstrukci
- Příloha č. 6: Grubssův parametrický test – stav po rekonstrukci
- Příloha č. 7: Databáze podobných nemovitostí, které nejsou kulturní památkou
- Příloha č. 8: Výpočet obestavěného prostoru, zastavěné plochy, průměrné výšky, průměrné zastavěné plochy podlaží
- Příloha č. 9: Ocenění podle oceňovací vyhlášky – výpočty koeficientů
- Příloha č. 10: Databáze vybraných brněnských bytů a jejich adjustační matice, grubssův parametrický test