

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA

Studijní program: N4101 Zemědělská specializace

Studijní obor: Pozemkové úpravy a převody nemovitostí

Katedra: Katedra krajinného managementu

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

DIPLOMOVÁ PRÁCE

Problematika oceňování specifických druhů nemovitostí

Vedoucí diplomové práce:

Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.

Autor diplomové práce:

Bc. Zuzana Dvořáková

České Budějovice, 2017

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
Fakulta zemědělská
Akademický rok: 2015/2016

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Zuzana DVOŘÁKOVÁ**
Osobní číslo: **Z15320**
Studijní program: **N4106 Zemědělská specializace**
Studijní obor: **Pozemkové úpravy a převody nemovitostí**
Název tématu: **Problematika oceňování specifických druhů nemovitostí**
Zadávající katedra: **Katedra krajinného managementu**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce je provést ocenění cenou obvyklou a cenou zjištěnou vybrané jedinečné nemovitosti. Pro ocenění nemovitosti provést všechny nutné šetření a zajistit všechny podklady. V teoretické části rozebrat problematiku oceňování jedinečných typů nemovitostí cenou obvyklou. Posoudit možnosti stanovení ceny obvyklé vzhledem k nedostatečnému počtu srovnatelných nemovitostí a posoudit prodejnost takovýchto typů majetku. Problematika spočívá na detailním nastudování teorie oceňování dle aktuální vyhlášky i problematiku oceňování cenou obvyklou popř. tržní hodnotou podle evropských standardů.

Literární přehled - zaměřený na pojmový aparát oceňování cenou obvyklou, tržní hodnotou i cenou zjištěnou. Důraz na oceňovací metody a problémy vyplývající z oceňování nestandardních nemovitostí.

Metodika - výběr konkrétní nemovitosti splňující specifická kritéria, popis zvolených metodik ocenění .

Vlastní práce - analýza trhu, ocenění cenou obvyklou popř tržní hodnotou, ocenění cenou zjištěnou, vyjádření se k jednotlivým metodám.

Diskuse - problémy zjištění ceny obvyklé, návrh řešení, komentář k výsledné ceně.

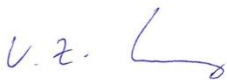
Rozsah grafických prací: dle potřeby
Rozsah pracovní zprávy: 50 stran textu
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická
Seznam odborné literatury:

Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí , Akademické nakladatelství
CERM s.r.o., Brno 2009
European Valuation Standards - EVS, TEGoVA, Norma GN
International Valuation Standards - IVSC v aktuálním znění Zazvonil, Zbyněk. :
Oceňování nemovitostí na tržních principech, Ceduk 1996
Komentář Ministerstva financí k určování cen, 2014
Zákon o oceňování v platném znění
Vyhláška o oceňování v platném znění

Vedoucí diplomové práce: Ing. Denisa Pěkná, Ph.D.
Katedra krajinného managementu

Datum zadání diplomové práce: 14. března 2016

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2017


prof. Ing. Miloslav Šoch, CSc., dr. h. c.
děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA ²
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
ZEMĚDĚLSKÁ FAKULTA
studijní oddělení
Studentská 1808, 370 05 České Budějovice
L.S.


doc. Ing. Pavel Ondr, CSc.
vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 14. března 2016

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem svoji diplomovou práci vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své diplomové práce, a to- v nezkrácené podobě – v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných zemědělskou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 21. dubna 2017

.....
Bc. Zuzana Dvořáková

PODĚKOVÁNÍ

Ráda bych na tomto místě poděkovala zejména paní Ing. Denise Pěkné, Ph.D. za odborné vedení mé diplomové práce, dále zástupci Dřevozpracujícího družstva Lukavec, Ing. Jiřímu Škodovi, za umožnění místního šetření zámku Lukavec a poskytnutí informací potřebných k vyhotovení znaleckého posudku a paní Mgr. Marii Janoušové za umožnění místního šetření památníku Antonína Sovy.

ABSTRAKT

Obecně je problematika oceňování památkově chráněných objektů dlouhodobě diskutována, a to zřejmě proto, že zde více než kdekoli jinde záleží na úhlu pohledu na cenu nemovitosti, účelu, pro který má být cena zjištěna nebo stanovena, a druhu ceny nebo hodnoty, která má být zjištěna nebo stanovena. Cílem této práce je provést ocenění vybrané jedinečné nemovitosti cenou obvyklou a cenou zjištěnou. Jedná se o ocenění objektu zámku Lukavec, objektu památníku Antonína Sovy a zámeckého parku včetně inženýrských sítí a venkovních úprav. Vzhledem k nedostatečnému počtu srovnatelných nemovitostí je v této části věnována pozornost především problematice stanovení ceny obvyklé a tržnímu ocenění nemovitosti. V teoretické části je rozebrána problematika oceňování památkově chráněných staveb, nekomerčních staveb, nestavebních pozemků, pozemků s trvalými porosty, brownfieldů, hřbitovních staveb a genia loci.

Klíčová slova: oceňování, cena, hodnota, obvyklá cena, tržní ocenění, nemovitá věc, specifická nemovitost, kulturní památka

ABSTRACT

Generally, the issue of valuation of listed buildings has been long discussed, probably because here more than anywhere else depends on perspective on the price of real estate, the purpose for which the price is to be determined and the type of price or value to be determined or set. The goal of this thesis is to make an appraisal of a specific non-standard realty, using both the market value method and the determined value method. The realties of interest are: The Lukavec chateau, the memorial of Antonín Sova and the chateau park including utilities and landscaping. The first part of the thesis is mainly focused on the problematics and methodology of calculating the market value based on collation to the comparable realties. The theoretical part of the thesis is analyzing the problematics of appraisal of the heritage listed realties, non-commercial realties, non-construction lands, permanently overgrown lands, brownfields, cemetery realties and the genius loci phenomenon.

Key words: valuation, price, value, current price, market appraisal, realty, non-standard realty, historic landmark.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍL PRÁCE	10
REŠERŠE	11
1 <i>Nemovitá věc</i>	11
2 <i>Pozemky</i>	11
2.1 Specifika pozemků.....	13
2.2 Členění pozemků	14
3 <i>Stavby</i>	14
3.1 Členění staveb	15
3.2 Změny staveb	16
3.3 Životnost staveb	16
3.3.1 Upravená životnost staveb	17
3.3.2 Životnost přestárých staveb.....	18
4 <i>Mezinárodní organizace</i>	19
4.1 TEGEVOFA	19
4.2 IVSC	19
4.3 TEGoVA	19
4.4 RICS.....	20
5 <i>Způsoby hodnocení majetku</i>	21
5.1 Oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb.	21
5.1.1 Cena obvyklá.....	21
5.1.2 Mimořádná cena	22
5.1.3 Cena zjištěná	22
5.1.3.1 Nákladový způsob	22
5.1.3.2 Výnosový způsob	22
5.1.3.3 Porovnávací způsob.....	23
5.1.4 Výsledek ocenění	23
5.1.5 Metodika ceny zjištěné jako podklad pro tvorbu ceny obvyklé.....	23
5.2 Hodnocení majetku pro transakce.....	24
5.2.1 Metody a postup	24
5.2.1.1 Metoda substanční (věcná)	24
5.2.1.2 Metody výnosové	25
5.2.1.3 Metoda porovnávací	25
5.2.2 Výsledek hodnocení majetku	26
5.3 Používané hodnotové báze (kategorie)	27
5.3.1 Tržní báze hodnoty.....	27
5.3.2 Netržní báze hodnoty	27
5.4 Rekongiliace.....	27
5.4.1 Význam rekongiliace při oceňování nemovitostí	28
6 <i>Obvyklá cena</i>	28
6.1 Postup při stanovení obvyklé ceny	30
7 <i>Tržní hodnota</i>	31
7.1 Definice podle komunitárního práva (práva Evropské unie).....	31

7.2	Definice podle IVSC/TEGoVA	31
7.3	Definice z českého zákona o oceňování majetku	32
7.3.1	Tržní hodnota (doplňující informace)	32
7.3.2	Tržní cena	33
7.3.3	Závěr tržní hodnoty vs. tržní ceny	33
8	<i>Tržní hodnota vs. cena obvyklá</i>	33
9	<i>Zvláštní vlivy při oceňování nemovitostí</i>	36
9.1	Užitná hodnota nemovitosti	36
9.2	Goodwill u nemovitostí	36
9.3	Záporný goodwill (badwill) u nemovitostí	37
10	<i>Problematika oceňování specifických druhů nemovitostí</i>	38
10.1	Specifické (neobvyklé) druhy nemovitostí	38
10.1.1	Nekomerční stavby	39
10.1.2	Nestavební pozemky	40
10.1.3	(Ne)zemědělský pozemek	41
10.1.4	Pozemky s trvalými porosty	41
10.1.4.1	Lesní pozemky s porosty	42
10.1.4.2	Pozemky s rozptýlenou zelení	42
10.1.5	Brownfield	43
10.1.6	Hřbitovní stavby	44
10.1.6.1	Oceňování na základě oceňovacích předpisů	45
10.1.6.2	Oceňování na tržních principech	46
10.1.7	Kontribuční předpoklad	48
10.1.8	Genius loci	49
10.1.8.1	Problematika oceňování	50
10.1.8.2	Genius loci u pozemku	51
10.1.9	Památkově chráněná stavba	53
10.1.9.1	Problematika oceňování podle oceňovacího předpisu	54
10.1.9.2	Problematika oceňování na tržních principech	56
10.1.9.3	Pozitiva a negativa památkově chráněných nemovitostí	59
10.1.9.4	Způsoby ocenění	61
10.1.9.5	Hrad Karlštejn	63
	METODIKA	64
	VLASTNÍ PRÁCE	65
	VÝSLEDKY A DISKUZE	66
	ZÁVĚR	70
	SEZNAM LITERATURY	71
	LEGISLATIVA	74
	PŘÍLOHY	75

ÚVOD

Oceňování majetku, ať již hmotného či nehmotného, je velice důležitou ekonomickou disciplínou. Dokazuje to i ta skutečnost, že stále více subjektů vyžaduje zprávy, které mají informovat o hodnotě (ceně) určitého majetku. Těmito subjekty mohou být banky, pojišťovny, soudy, státní úřady, policie, notáři, exekutoři, advokáti ale i samotní občané.

Ocenění majetku je vyžádáno za různým účelem, při různých situacích. Jedná se většinou o ocenění, které vyplývá ze zákona (např. pro určení daně, dědické, darovací nebo při převodu nemovitých věcí, uzavírání smluv, úvěrové řízení, jednání o prodeji nebo koupi majetku, dále pro dělení společného jmění manželů a dělení podílového spoluvlastnictví, restituce, vyvlastnění, dražby aj.)

Po zařazení, pro který účel má být ocenění vyhotoveno, se obvykle odvíjí i způsob ocenění – cena obvyklá, cena zjištěná podle zvláštního předpisu, reprodukční cena, pořizovací cena, tržní cena, věcná hodnota, výnosová hodnota atd.

Při oceňování se můžeme setkat buď s oceňovanými nemovitostmi, se kterými se běžně obchoduje, tudíž jsou „lehce“ porovnatelné (stavební pozemky, rodinné domy, bytové jednotky apod.), nebo s nějak specifickými nemovitými věcmi, se kterými se naopak běžně neobchoduje, tudíž jsou i hůře porovnatelné, jako jsou památkově chráněné stavby, kterým se bude následující práce věnovat podrobněji.

CÍL PRÁCE

Jak již bylo v úvodu nastíněno, tato práce se zabývá oceňováním specifických druhů nemovitostí a problematikou s tím spojenou. První část, rešerše, je zaměřena na základní pojmy, které jsou důležité k pochopení dané problematiky. Zabývá se především objasněním pojmu „specifická nemovitost“ a dále rozebráním různých metod ocenění. V práci budou též podrobně vysvětleny pojmy cena obvyklá a tržní hodnota. Vlastní prací je pak vyhotovení znaleckého posudku vybrané jedinečné nemovitosti, která splňuje zadaná kritéria specifické (neobvyklé) nemovitosti. Tento posudek bude zpracován v programu Delta-NEM.

REŠERŠE

1 Nemovitá věc

Dle § 498 zákona č. 89/2012, v aktuálním znění, se nemovitými věcmi rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.

2 Pozemky

Pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí držby, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků. Pozemek nelze nikterak zničit. Mohou se však měnit jeho hranice (výměra) a parcelní čísla.

Parcela je obraz pozemku, který je geometricky určen, zobrazen svislým průmětem hranic do vodorovné roviny, vyznačen svislým průmětem hranice do vodorovné roviny, vyznačen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemkovou parcelou je parcela, která není stavební parcelou (KUBÍČEK, 2014).

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

Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek, součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé aj.

Stavba není součástí pozemku v případech, kdy se jedná o:

- stavby dočasné,
- podzemní stavby se samostatným účelovým určením,
- inženýrské sítě a stavby a technická zařízení, která s nimi provozně souvisejí
- stavby spojené se zemí pevným základem, jež měly k 1. lednu 2014 odlišného vlastníka než pozemek

- stavby spojené se zemí pevným základem stejného vlastníka, u kterých se z důvodu zatížení stavby či pozemku věcným právem vylučujícím spojení, stavba nestala součástí pozemku (BRADÁČ A KLIKA, 2014).

Pozemky jsou velice specifickým zbožím. Jsou základním výrobním faktorem, jsou nereprodukovatelné, neopotřebovávají se, mají nekonečnou životnost, jsou nepřemístitelné, jejich nabídka je nekonečná. Půda je základní výrobní faktor, z něhož většina dalších výrobních faktorů je odvozována, případně existenci půdy podmiňována, např. existence stavby je principiálně podmíněna předchozí existencí pozemku.

Na rozdíl od staveb nejsou pozemky výsledkem lidské činnosti, nelze je tedy vyrobit ani reprodukovat, ve spojitosti s jejich původem tedy nelze hovořit o výrobních nákladech, ale pouze o nákladech na jejich pořízení. Absence nákladů na výrobu pozemků a skutečnost, že nevznikly lidskou činností, je příčinou, že u pozemků se na rozdíl od staveb neprojevuje vliv času v podobě zastarávání, znehodnocení či opotřebení, které vychází z premisy, že účastníci trhu starším věcem většinou přisuzují nižší hodnotu než novým a spojují tedy úbytek hodnoty se stářím hodnoceného subjektu

Přitom nelze tvrdit, že by snad pozemek nemohl být znehodnocen. Podstata ztráty jeho hodnoty nespočívá v zastarávání pozemku samého, ale v externích změnách, např. v důsledku vývoje ekonomiky ceny pozemků v oblasti klesá, či následkem územního vývoje se pozemek stává méně atraktivním (BRADÁČ, 2009). Například pozemky jakou jsou lomy, pískovny apod. svoji životnost v případě těžby v čase ztrácejí. Životnost pozemku mohou zkrátit rovněž různé ekologické zátěže. U stavebních pozemků můžeme považovat nekonečnou životnost za obecnou vlastnost pozemků. Užitek v tomto případě je možnost výstavby na nich (DUŠEK, 2011).

Jelikož pozemky nepodléhají vlivům zastarávání, jejich technická i ekonomická životnost je neomezená. Tato vlastnost je důležitá zejména v souvislosti s indikací hodnoty (BRADÁČ, 2009).

U **nákladového přístupu** se na tuto situaci reaguje srážkou za opotřebení. Tuto srážku však lze uplatnit pouze u jedné ze dvou jeho rozhodujících složek, a sice u staveb.

U **porovnávacího přístupu** se vychází z přímé reflexe cen dosahovaných na trhu (většinou při výběru vhodných vzorků tento problém odpadá), popřípadě lze nutnou adjustaci ceny vzorku vztáhnout rovněž pouze na stavby, které se na pozemku nacházejí

Ve **výnosovém přístupu** se neomezená životnost projeví ve formě výnosů z pozemků, na které je obvykle pohlíženo jako na pravidelný, nepřerušovaný a systematický zdroj příjmů, pro jehož transformaci na současnou hodnotu lze většinou aplikovat kapitalizaci. V případě použití diskontace lze tuto skutečnost nejlépe vystihnout pomocí modelu věčné renty. Výjimky tvoří obvykle pouze případy, kdy výnosy z pozemků jsou časově limitovány v důsledku dalších právních ujednání či jiných omezení.

Pozemky jsou specifikovány svou jednoznačnou polohou a jsou tudíž pravou podstatou toho, že nemovitosti jsou jedinečné. Poloha pozemků dává nemovitostem jejich hlavní typické vlastnosti, kterými jsou **unikátnost, originalita a neopakovatelnost**. Proto by se měla v souvislosti s oceňováním nemovitostí věnovat pozemkům maximální pozornost, neboť jsou primárním prvkem, od něhož se v podstatě hodnoty nemovitostí odvíjí (BRADÁČ, 2009).

2.1 Specifika pozemků

Specifika pozemků lze rozdělit na **fyzická a sociální**. Mezi **fyzická** náleží výše zmíněná unikátnost svou polohou, fyzikální vlastnosti, aj.

Sociálními specifiky rozumíme to, že jen velmi malé procento pozemků či nemovitostí je současně na trhu; naprostá většina pozemků není nabízena. Dále frekvence prodeje pozemků je ve většině případů velmi malá. Neexistuje instituce, která by poskytovala komplexní přehled o trhu s pozemky, a která by byla schopna nabízet „plný sortiment“ typů pozemků na větším území. Cena a užitná hodnota pozemku je zejména v případě obytných území výrazně ovlivňována sociálním statutem území; do jisté míry se jedná o sociální obdobu externalit (ŽÍTEK, 2004).

Přijme-li se základní premisa, která platí v tržním oceňování, a sice ta, že trh s nemovitostmi je trhem se smysluplně využitelnými plochami a prostory, pak zástavba představuje kvalitativní zhodnocení pozemků tím, že opláštění staveb vytváří kvalitativně lepší plochu či prostor, uzpůsobený k určité požadované činnosti,

případně jde o zhodnocení kvantitativní, kdy prostřednictvím dalších podlaží lze tuto plochu rozšiřovat (BRADÁČ, 2009).

2.2 Členění pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- **stavební pozemky**,
- **zemědělské pozemky** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní plochy**,
- **jiné pozemky** (BRADÁČ, 2009).

3 Stavby

Stavbou chápeme objekt (rozestavěný nebo dokončený) pevně s pozemkem spojený. Stavba je tedy věc, která vzniká na základě lidské činnosti. Stavba je věcí nemovitou, nelze ji libovolně přemísťovat, aniž by tato věc nezanikla. Důležitou vlastností staveb je jejich omezená živnost (DUŠEK, 2010).

Za stavbu se považují veškeré stavby bez ohledu na jejich:

- **stavebně technické provedení**, např. budovy, věže, stožáry, sila, zásobníky, komunikace, tunely, nástupiště a rampy, oplocení, pomníky aj.,
- **účel**, např. stavby pro bydlení, pro výrobu a skladování, pro dopravu, rozvod energií, stavby a zařízení pro civilní obranu, stavby pro rekreaci (WEIGEL, 2012).

Stavba zahrnuje stavební objekty (jeden nebo více), příp. provozní soubory (dodávky, montáže strojů i zařízení technologické povahy), které společně zajišťují plnění požadovaných účelových a užitkových funkcí stavby, tj. sloužící k účelu, pro který je stavba určena (HAČKAJLOVÁ, 2007).

3.1 Členění staveb

Pro účely oceňování se stavby člení na:

- **budovy**, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,
- **jednotky**,
- **venkovní úpravy**,
- **stavby inženýrské a speciální pozemní**, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,
- **vodní nádrže a rybníky**,
- **jiné stavby**.

Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování **ze skutečného užití stavby**.

Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad (ZÁKON č. 151/1997 Sb.).

Členění staveb dle legálnosti:

- **Stavba povolená** - Je takovou stavbou, která byla postavená na základě stavebního povolení, v němž stavební úřad vymezil závazné podmínky pro povolení a užívání stavby (HEŘMAN, 2005).
- **Stavba nepovolená** - Za nepovolenou stavbu lze považovat stavbu, která se provádí nebo byla provedena bez příslušného rozhodnutí nebo opatření nebo jiného úkonu stavebního úřadu, vyžadovaného stavením zákonem (ČERNOCKÝ, 2015).

- **Stavba neoprávněná** - Je taková stavba, kdy stavebník postaví na pozemku stavbu a nemá k tomu z hlediska občanskoprávních předpisů příslušné oprávnění, nemá např. patřičné právo k pozemku (HEŘMAN, 2005).

3.2 Změny staveb

V Jednotné klasifikaci stavebních objektů byly definovány tyto změny staveb: novostavba objektu, rekonstrukce objektu investiční povahy prostá, modernizace objektu investiční povahy prostá, rozšíření objektu, rekonstrukce objektu s rozšířením, modernizace objektu s rozšířením, údržba stavební povahy, demolice a zásadní přestavba.

Změnou dokončené stavby je **nástavba**, kterou se stavba zvyšuje, **přístavba**, jimiž se stavba půdorysně rozšiřuje, a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou a stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za **stavební úpravu** se považuje též zateplení pláště stavby (BRADÁČ, 2016).

3.3 Životnost staveb

Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v letech (BRADÁČ, 2009).

Životnost je nutné určovat vždy k datu posouzení jako výslednici vlivů, které na stavbu do toho okamžiku působily a proti nimž působilo stavební řešení a dispozice stavby. Očekávaná životnost je vlastně nejdůležitější při stanovení věcné hodnoty. Neexistuje žádný předpis, který by stanovoval závazné životnosti staveb. Nikdy nemůže být životnost nižší než stáří stavby (KOKOŠKA, 1998).

Pokud hovoříme o životnosti objektu, rozlišujeme:

- **technickou životnost** - od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu běžné údržby, obvykle převyšuje ekonomickou životnost.
- **právní životnost,**

- **ekonomickou životnost** - od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti. Za okamžik ekonomického zániku stavby lze považovat situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší výnosy. Okamžikem ekonomického zániku je rovněž situace, kdy zanikne v daném místě důvod pro daný druh provozu a jednoúčelovou stavbu nelze využít pro jinou funkci.
- **morální životnost** - do okamžiku zastarání stavby – dispoziční řešení, styl, standardy a technologie, změny trhu, rozvoj území apod.

Na technickou životnost mají vliv především konstrukční systém, údržba, rekonstrukce a modernizace. Životnost staveb podstatně ovlivňuje způsob založení stavby ve vztahu k základovým podmínkám, návrh, konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti, které se po dobu trvání stavby nevyměňují (SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, 2008).

3.3.1 Upravená životnost staveb

Při stanovení opotřebenosti stavby má upravená životnost podstatný vliv na její cenu. K jejímu stanovení je nutné znát kromě stáří i dobu jejího dalšího trvání. Upravená životnost se vypočítá jako součet stáří stavby a doba dalšího trvání stavby. Doba dalšího trvání stavby se určí buď odborným odhadem (např. u přestárých staveb, které i když svým stáří překročily základní životnost, slouží svému účelu (např. památkově chráněné stavby), a které jsou dobře udržované (opotřebenosti se u nich uvažovalo maximálně 60 až 70 %)) nebo se další trvání stavby nezjišťuje, protože upravená životnost se považuje za shodnou se základní životností. Takto se postupuje při oceňování menších nebo podřadných staveb, starých městských budov a zemědělských obytných stavení včetně stodol, sýpek, chlévů apod.

Při stanovení dalšího trvání stavby se formou přírážek a srážek zohledňují:

- **druh konstrukce a jejího provedení** - pro výpočet rozdílných provedení a určité konstrukce je výhodou použití výpočtu analytického opotřebenosti (KOKOŠKA, 2012). U analytické metody je nutné upravit všechny položky tak, aby součet všech objemových podílů konstrukcí byl roven 1; (KOKOŠKA, 2011).
- **dispoziční řešení;**

- **poloha budovy** – účinky povětrnosti, orientace ke světovým stranám, konfigurace terénu, výskyt povodní atd.;
- **vlivy mechanické** – únosnost a stlačitelnost základových půd, úroveň hladiny spodní vody, otřesy vyvolované technickým zařízením budov nebo dopravním provozem na přilehlých komunikacích apod.;
- **vnější chátrání** – projevuje se viditelnými vzhledovými defekty a spočívá v poškození fasádních omítek, balkonů, říms, atik, střešní krytiny, komínových hlav, nátěrů oken a dveří, okapových žlabů a odpadních potrubí, aj.;
- **vnitřní chátrání** – spočívá v neviditelných strukturálních změnách materiálu v důsledku jeho únavy a pozvolného rozpadu přirozeným stárnutím, projevuje se zejména vznikem mikrotrhlinek a sníženou únosností nebo hydroizolační schopností;
- **údržba stavby** – základní životnost vychází z předpokladu běžné údržby, která zahrnuje např. opravy omítek, nátěrů oken a dveří aj. Za dobrou údržbu se považuje výměna poškozených prvků za nové např. podlahové krytiny, okapové žlaby aj. (HEŘMAN, 2005).

3.3.2 Životnost přestárých staveb

Přestárlou stavbou rozumíme v praxi oceňování nemovitostí takovou stavbu, která se blíží nebo již dokonce překročila životnost původně pro daný druh stavby plánovanou. Tato situace vzniká v současné době velmi často, poněvadž životnosti uvažované předpisy jsou při dostatečné údržbě staveb v řadě případů překračovány. Jsou známy ve velkém množství zděné stavby staré několik staletí, dřevěné srubové stavby rovněž starší než 200 – 300 let; dokonce i stavby z nepálených cihel (vepřovic) se dožívají podstatně vyššího stáří než 100 let a to v příznivějších podmínkách i při nehlubokém založení. Při oceňování přestárlé stavby je třeba určit předpokládanou celkovou životnost jako součet stáří stavby a doby jejího dalšího trvání (BRADÁČ, 2009). Pro výpočet věčné hodnoty u staveb památkově chráněných se doporučuje započítávat životnost výrazně vyšší oproti stavbám nechráněným. Další předpokládaná životnost by pravděpodobně neměla být běžně nižší než stáří hlavních objemů stavby (KULIL, 2012).

4 Mezinárodní organizace

Z hlavních mezinárodních organizací, které působí v oblasti oceňování lze jmenovat:

4.1 TEGEVOFA

The European Group of Valuers of Fixed Assets – evropské sdružení odhadců majetku; úkolem je především odstranit technické překážky při oceňování majetku a vypracovat jednotné zásady oceňování v souvislosti s novým trhem, který se vytváří v evropském prostoru (HEŘMAN, 2005).

4.2 IVSC

The International Valuation Standards Committee - je mezinárodní organizace zaměřující se na vytváření Mezinárodních oceňovacích standardů IVS (International Valuation Standards). Organizace se ve své činnosti zaměřuje zejména na řešení následujících hlavních cílů:

- vytvářet a publikovat mezinárodní standardy pro oceňování majetku a tím zvýšit úroveň a spolehlivost prováděcích ocenění,
- harmonizovat mezinárodní oceňovací standardy podle potřeb jednotlivých zemí, účastnit se při zavádění a implementaci těchto standardů prostřednictvím členských asociací,
- rozpoznávat a zveřejňovat rozdíly ve formulacích nebo účelech použití těchto standardů.

IVSC v roce 2017 zahájila další důležitý krok směrem k harmonizaci oceňovací praxe po celém světě, které bude sloužit jako hlavní vodítko pro znalce po celém světě, podpoří a zvýší jejich soudržnost a transparentnost. Jedná o především o větší začlenění mezinárodních standardů do oceňovací praxe (IVSC, 2007), (IVSC, 1993). Evropská obdoba IVSC je TEGoVA (HEŘMAN, 2005).

4.3 TEGoVA

The European Group of Valuation Associations představuje Evropskou skupinu znaleckých asociací z 26 států, což zahrnuje kolem 120 000 profesionálních odhadců z Evropy. Tato asociace schválila v roce 1997 Evropské oceňovací standardy (EVS), které respektují mezinárodní standardy IVSC. Hlavním cílem

organizace TEGoVA je vytvářet a šířit harmonizované standardy jak pro účely oceňování, tak pro účely vzdělávání a kvalifikace znalců. Tyto cíle realizuje prostřednictvím Evropských oceňovacích standardů EVS (European Valuation Standard), v praxi známé jako „Modré knihy“ (Blue Books). Realizací těchto Standardů přispívá TEGoVA k provádění objektivnějších tržních odhadů nemovitostí a jiných typů majetku v rámci celé Evropy, EVS plní významnou úlohu při sjednocování oceňovacích metodik, které jsou aplikovány jednotlivými členskými státy TEGoVA a také při zavádění jednotného názvosloví v rámci procesu oceňování majetku (TEGoVA, 2003), (BRADÁČ, KLEDUS A KREJČÍŘ, 2004), (WWW.TEGOVA.ORG)

4.4 RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors je britské sdružení odhadců majetku založené roku 1867 v Londýně. Tato instituce vydala zásady a principy oceňování majetku (tzv. Bílá a Červená kniha) a klienti požadující ocenění majetku se obracují výhradně na členy tohoto sdružení. Pro stanovení hodnoty majetku spolupracují odhadci s makléři z důvodu ověření úrovně cen, které jsou realizovány na trhu. Mezi hlavní cíle této organizace patří:

- usměrňovat a podporovat profesi,
- udržovat nejvyšší vzdělávací a profesní standardy,
- chránit zákazníky a spotřebitele pomocí striktního etického kodexu,
- poskytovat objektivní poradenství, analýzy a postupy.

Tyto cíle se snaží realizovat vydáváním podpůrné literatury, jako jsou RICS oceňovací standardy (označované jako Red Book), předpisy pro měření staveb, standardy pro rezidenční realitní agentury (označované jako Blue Book) a dalšími průvodci ke standardům (RICS, 2008), (WWW.JOINRICSINEUROPE.EU).

5 Způsoby hodnocení majetku

V ČR existují dva zcela rozdílné přístupy – způsoby hodnocení majetku:

5.1 Oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb.

Ocenění podle oceňovacího předpisu: Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky s platností k datu ocenění se použije, jestliže se jedná o:

- oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy (např. zákonem č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitých věcí v aktuálním znění, zákonem č. 586/1992 Sb. pro daň z nabytí nemovité věci v aktuálním znění apod.), odkazují-li tyto na nadepsaný zákon pro oceňování majetku a služeb a to vždy pro jiný účel než pro prodej apod., neboť zákon č. 151/1997 Sb. již od tohoto prvního roku účinnost v § 1, odst. 2 upozorňuje, že se nevztahuje na sjednávání cen (což je např. změna vlastnictví prodejem, majetkovým vypořádáním podílového spoluvlastnictví, dědictví, SJM apod.),
- ustanovení příslušného orgánu,
- dohodu stran (dokladovanou) (KOSINKA, 2016).

5.1.1 Cena obvyklá

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (ZÁKON č. 151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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** dle odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., podle zákonné definice obvyklé ceny:

- ocenění je použitelné, pokud ve smyslu zákonné definice existuje pro statistické vyhodnocení porovnáním dostatečně velký **soubor dosažených realizovaných prodejů** stejného nebo obdobného majetku nebo poskytované stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění,
- metodický postup: pro vyhodnocení statistického souboru realizovaných prodejů se výhradně použije pouze metoda porovnávací,
- **výsledkem** ocenění tohoto postupu podle zákonné definice **je obvyklá cena** (KOSINKA, 2016).

5.1.2 Mimořádná cena

odst. 2: mimořádnou cenou:

Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby (ZÁKON č. 151/1997 Sb.).

5.1.3 Cena zjištěná

Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je **cena zjištěná**.

Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem, nebo na jeho základě je:

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob (ZÁKON č. 151/1997 Sb.).

5.1.3.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění (ZÁKON č. 151/1997 Sb.).

5.1.3.2 Výnosový způsob

Výnosový způsob 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), (ZÁKON č. 151/1997 Sb.).

5.1.3.3 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob 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 (ZÁKON č. 151/1997 Sb.).

5.1.4 Výsledek ocenění

Výsledkem ocenění je „cena“ majetku nikoliv jeho hodnota, a to buď:

- **obvyklá cena** - vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním,
- **mimořádná cena,**
- **zjištěná cena** - určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena.

Zásadní pokyn pro použití zákona 151/1997 Sb. v aktuálním znění včetně jeho prováděcích vyhlášek:

§ 1 odst. (2) Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.

§ 1 odst (3) Zákon se také nepoužije, když zvláštní předpis stanovuje odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (např. Zákon .č. 92/1991 Sb., o převodu majetku státu na jiné osoby, v aktuálním znění; z č. 229/1991., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jiném zemědělskému majetku, v aktuálním znění).

5.1.5 Metodika ceny zjištěné jako podklad pro tvorbu ceny obvyklé

Metodika ceny zjištěné podle cenového předpisu jako celek je při uvážlivém přístupu velmi cenným přínosem pro tvorbu ceny obvyklé. Využitelné jsou například definice pojmů, komplexní databáze cen, indexy inflace, koeficienty prodejnosti, míry kapitalizace, způsoby měření staveb, kdy není nutno měřit rozměry základů, říms, komínů apod.

Není prokázáno, že databáze převodních cen vedených lokálními znaleckými sdruženími jsou vhodnější a přesnější, než cenové databáze a indexy tvořené v rezortu Ministerstva financí ČR. Cena zjištěná nákladovým způsobem s koeficienty prodejnosti K_p je relevantním a velmi důležitým pilířem pro odhad ceny obvyklé podložený statistikami skutečných převodů, i když je nutno zohledňovat četnost

převodů, ze kterých je statistika a metodika ceny utvořena. Při ocenění zvláštních vlivů lze na tuto statistiku navázat.

5.2 Hodnocení majetku pro transakce

Jedná se zejména o hodnocení majetku pro jeho prodej neboli pro převod vlastnických práv k majetku, vypořádání podílového spoluvlastnictví, vypořádání SJM, dědictví, dále i pro účely jako je investorský přístup, nepeněžitý vklad majetku do společnosti – obchodního závodu apod.

Na rozdíl od předchozího vede tento způsob hodnocení majetku k návrhu jeho **hodnoty** v příslušné hodnotové kategorii – bázi hodnoty podle obecně uznávaného standardu (IVS; EVS), kdy se od účelu zadání hodnocení majetku se odvíjí přiřazení správné kategorie hodnoty a následně také pro hodnocení použitelné metodické, analytické a výpočetní postupy. Výsledné hodnoty jsou následně podkladem pro závěrečný krok znalce (odhadce) o návrhu výše hodnoty majetku, nejlépe v úzkém hodnotovém intervalu.

Metodický podklad:

- Evropské oceňovací standardy (The European Group of Valuer's Associations – TEGoVA), poslední vydání, aplikované do hodnotících postupů a metod profesně užívaných v ČR.

5.2.1 Metody a postup

5.2.1.1 Metoda substanční (věcná)

Je hodnota reprodukční s odpočtem výše opotřebení. Není považována za tržní hodnotu, takže není podkladem pro návrh tržní hodnoty majetku (KOSINKA, 2016). Reprodukční cena věci je cena snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité používání věci (MF ČR, 2014), (BRADÁČ a kol, 1999). Nejpodrobnější a nejpresnější metodou zjištění reprodukční (nákladové) ceny, zejména u staveb, je nákladová kalkulace (BRADÁČ, KLEDUS, KREJČÍŘ a kol., 2010).

5.2.1.2 Metody výnosové

Výpočet výnosové hodnoty nemovité věci je již dlouhodobě preferován za použití tzv. zásobitele před výpočtem věčnou rentou, protože nemovitá věc má pouze omezenou životnost a po zbývajících dobu užití (ekonomickou životnost) periodicky přináší vlastníkově výnos a jednorázový výnos z likvidace, tj. **reziduální hodnotu**, která zahrnuje cenu pozemku a zbytkovou hodnotu stavebních konstrukcí na tomto pozemku, eventuálně cenu „vyčištěného“ (zhodnoceného) pozemku sníženou o náklady na sanaci po stavbě. Při této formě výpočtu musí být jednorázový výnos odpovídající reziduální hodnotě na konci posledního roku předpokládané ekonomické životnosti stavby přičten k výsledku zásobitele v současné hodnotě, neboť tato hodnota reziduální části majetku je v průběhu životnosti v absolutní hodnotě vlastníka nedostupná (KOSINKA, 2016).

Hledaná hodnota je u výnosového přístupu indikována prospěchem (užitkem), který z vlastnictví nemovitostí vyplývá. Má-li být výsledkem ocenění tržní hodnota nemovitostí, je nanejvýš důležité, že jde o prospěch budoucí, u něhož se předpokládá, že se teprve odehraje a že tedy jeho odhad má v každém případě charakter prognózy budoucího děje, který nikdy nelze specifikovat se stoprocentní spolehlivostí. Pro potenciálního poptávajícího musí představovat sice nejistý, nicméně však motivující příslib, který stojí za to, aby vynaložil jemu úměrnou kupní cenu a pro potenciálního nabízejícího, aby tuto cenu akceptoval a jejím prostřednictvím ztracený prospěch kompenzoval. V rámci výnosového přístupu je třeba obvykle řešit dva hlavní úkoly:

- Konkretizovat budoucí prospěch, jeho pravděpodobnou velikost, časový průběh spolehlivost apod.
- Protože jde o prospěch budoucí, tak aby byl aktuálním indikátorem hodnoty, je nutno jej transformovat k současnosti (ZAZVONIL, 2012).

5.2.1.3 Metoda porovnávací

Vyhodnocením dostatečně velkého statistického souboru očekávaných prodejů stejného nebo srovnatelného majetku nebo služeb bude-li účelem hodnocení služba, v obou případech tak, aby pravděpodobnost použití návrhu hodnoty byla alespoň 80 – 85 % velká (vysoká) pravděpodobnost, že děj nastal nebo nastane. Výstupem nebude obvyklá cena, ale na základě výsledku porovnávací hodnoty a podle

zadaného účelu hodnocení to bude odpovídající hodnotová kategorie (KOSINKA, 2016).

Porovnání je založeno na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů ve většině parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající. Protože v případě nemovitostí s plnou shodou v žádném případě nemůže jít vzhledem k jejich jedinečnosti a neopakovatelnosti, vyplývající z nepřemístitelné polohy, lze v tomto zvláštním segmentu trhu porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě, neboť absolutní shodnost je již předem vyloučena. Využití principu porovnání pak spočívá v zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.

Princip porovnání se neomezuje jen na odbornou stránku oceňování, ale je využíván ať již přímo, tak i podvědomě všemi účastníky trhu. Poptávající porovnávají cenovou výhodnost v úvahu přicházejících nabídek, nabízející porovnávají reakce poptávajících na požadovanou cenu a přizpůsobují ji pomocí porovnání cenám nabídek konkurenčních. Proto by se měl odhadce při své práci co nejvíce „vcítit“ do chování účastníků trhu, snažit se předvídat jejich argumentaci a chápat jejich motivy (ZAZVONIL, 2006).

5.2.2 Výsledek hodnocení majetku

Výsledek hodnocení majetku je návrh hodnoty majetku v hodnotové kategorii (v bázi hodnoty) odpovídající účelu hodnocení.

Návrh hodnoty majetku by měl být podán v úzkém intervalu (např. s tolerancí max. 10 %), kde hraniční hodnoty (interval hodnot) tvoří:

- **minimální hodnota**, kterou může ještě prodávající přijmout, aby na transakci neprodělal (tvoří pouze horní hranici, pod kterou probíhá jednání o ceně), (KOSINKA, 2016),
- **maximální hodnota**, kterou může ještě zaplatit kupující, aniž by na transakci prodělal (tvoří dolní hranici, pod kterou nesmí cena klesnout), (POLÁK, 2010).

Jestliže je třeba uvnitř zjištěného intervalu podle účelu ocenění doporučit nebo preferovat jednu zaokrouhlenou peněžní částkou vyjádřenou hodnotu, je to již zpravidla subjektivním krokem oceňovatele a tento návrh musí být proto řádně odůvodněn.

Cena je potom až ta skutečně smluvně dohodnutá a realizovaná (zaplacená) cena při směně majetku (KOSINKA, 2016).

5.3 Používané hodnotové báze (kategorie)

5.3.1 Tržní báze hodnoty

- Tržní hodnota
- Objektivizovaná hodnota (Objectified Value)

5.3.2 Netržní báze hodnoty

- Hodnota stávající využití (Value in Use)
- Hodnota existující využití (Market Value for Existing Use)
- Hodnota nejvyššího a nejlepšího využití (Existing Use Value)
- Férová hodnota (Fair value)
- Investiční hodnota (Investment Value)
- Likvidační hodnota

Návrh netržní hodnoty majetku (v případě, když není běžně obchodován) kromě jiného nevylučuje ani využití tohoto odborného návrhu hodnoty majetku pro vzájemnou smluvní dohodu zainteresovaných subjektů o přechodu vlastnictví majetku. Naopak je odborným návrhem a podkladem pro jejich vzájemnou dohodu o smluvní ceně (KOSINKA, 2016).

5.4 Reconciliace

V rámci oceňování je reconciliace dílčí fází, v níž se odhadce snaží na základě indicií, které naznačují výši hodnoty, jak z nákladů na pořízení, tak z v závislosti na očekávaném užitku a dále z porovnání s dosahovanými cenami podobných nemovitostí nalézt výši zadané hodnoty. Finální hodnota v číselné podobě ve formě ceny, případně cenového pásma, naplňuje ono „usmíření“ ve smyslu sloučení či

sjednocení dílčích výsledků do odhadu hodnoty finální. Tento krok bývá snadno napadnutelnou částí znaleckého posudku (ZAZVONIL, 2010).

5.4.1 Význam rekonciliace při oceňování nemovitostí

Ocenění na tržních principech aplikované pro konkrétní nemovitosti je postupným procesem, který představuje sled logicky na sebe navazujících kroků vedoucích k odhadu zadaného typu hodnoty. V praxi se tento proces odráží v obsahu a členění textu znaleckého posudku, případně jiné písemné formy oceňovacího elaborátu. Většina jednotlivých fází tohoto procesu je v ČR teoreticky podložena, zmapována a ve většině ocenění běžně aplikována, nicméně existuje stále řada „bílých“ míst, kde teorie poněkud rozpačitě přešlapuje a není koncepčně sjednocená. Praxe se takovým místům raději vyhýbá, nejčastěji formou nějaké laciné argumentačně chabě podložené zkratky. Jednou z takových problematických fází je úsek, který zahraniční odborná literatura včetně Mezinárodních oceňovacích standardů obvykle označuje jako „reconciliation“. V doslovném překladu znamená tento pojem usmíření, sblížení, sjednocení. Dále je používán český ekvivalent rekonciliace (ZAZVONIL, 2010).

6 Obvyklá cena

Cena obvyklá je odborným pojmem, který patří především do slovníku znalců a odhadců majetku, v praxi se s ním ale pracuje celá řada dalších profesí. Ve zcela obecném pojetí je cena označením pro částku potřebnou pro získání produktu (zboží či služby) v procesu směn. Vznik pojmu cena je úzce spjat s historickým rozvojem směny a vznikem peněz, které naplnily funkci nezbytného všeobecného ekvivalentu. Před vznikem peněz docházelo ke směně zboží na základě vzájemného poměru – směnné hodnoty jednotlivých zboží. S nástupem peněz, v nichž bylo možno vyjádřit cenu veškerého zboží, nastoupil i pojem cena. Ani pojem cena ve vývoji neustrnul. S rozvojem obchodu a ekonomiky vůbec nastala potřeba odlišit celou řadu forem ceny (HÁLEK, 2015).

Zákon č. 526/1990 Sb., **Zákon o cenách** popisuje cenu jako peněžní částku, která je sjednaná při nákupu a prodeji (podle ustanovení § 2 až 13), ve které jsou promítnuty záležitosti jako hospodářská soutěž a regulace cen, nebo je určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Obvyklou cenu definuje pouze pro

účely posouzení hospodářské soutěže a hospodářského postavení v ustanovení § 2 odst. 6 zákona od roku 2009.

Obvyklou cenou se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednáváná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže.

Zákon č. 151/1997 Sb. **Zákon o oceňování majetku** upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen „majetek“) a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Zákon o oceňování majetku se použije vždy v případech, odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění, nebo dohodnou-li se tak strany.

Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu.

Obvyklá cena je v zákoně o oceňování majetku definována v ustanovení § 2 odst. 1 od roku 1997. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíby.

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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (MF ČR, 2014).

6.1 Postup při stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení obvyklé ceny za předpokladu fungujícího trhu je zpravidla nejvýznamnější přístup porovnávací. Většinou bývá využita více než jedna srovnávací entita, a proto je dobré mít databázi o určitém počtu entit. Počet entit se označí písmenem „n“, protože jejich počet není znám. Nejprve je potřeba vybrat entity, které přibližně naplňují potřeby pro porovnání. Jejich počet bývá často omezen disponibilním množstvím na lokálním trhu v daném segmentu. Je tedy objektivně omezený shora. Nejdůležitější je provázanost počtu entit pro ocenění a jejich kvalitativní vhodnost použití. Databáze, která je k dispozici, tedy musí být upravena tak, aby byla převedena na entity shodné s entitou oceňovanou, a to prostřednictvím jejich ceny. Někdy se pro to používají tzv. **koeficienty odlišnosti**. Statisticky je nadále možné zpracovat teprve takto upravené ceny. Jednou z možností je následující:

- z nabídky v databázi skutečně realizovaných cen je vybrána srovnatelná nemovitost,
- zhodnocení dostupné informace – kde leží, jakou má zastavěnou plochu, jakou má plochu pozemku, jestli má kanalizaci, žumpu, jakým způsobem jsou poskytovány zdrojové informace, zda je podsklepená atd.,
- nabídka v databázi je oceněna realizovanou cenou kupní (sjednanou).

Zahrnutý musejí být všechny důležité údaje pro porovnání. Tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, srovnatelných prodejů, ze kterých nakonec vyplyne celkové zhodnocení. Za ideální pokládáme zpracované tabulky, kde je zahrnuta:

- **cena prodeje,**
- **zastavěná plocha,**
- **obestavěný prostor,**
- **venkovní úpravy,**
- **výměra pozemků,**
- **cena pozemků.**

Všechny porovnané nemovitosti musejí být popsány, hodnotu přepočítáme na metr čtvereční zastavěné plochy a na kubík obestavěného prostoru. Z těchto hodnot stanovíme průměr, minimum, maximum a přepočítáme hodnotu pro objekt, který oceňujeme.

Z toho získáme orientačně nabídkovou cenu oceňované nemovitosti. Problém nastává v případě ocenění nehmotných majetků (např. genius loci, goodwill). Je obtížné se dostat k relevantním informacím (MF ČR, 2014).

7 Tržní hodnota

Cílem práce odhadce majetku je zjistit tržní hodnotu majetku. Tržní hodnota nemovitosti je tedy jakási obecná (fiktivní) cena, kterou by bylo možno získat za oceňovaný majetek k datu ocenění v běžném obchodním styku za daného právního stavu.

Vzhledem k významu tohoto pojmu je nutné uvést alespoň ty nejdůležitější definice tržní hodnoty, se kterými se v praxi můžeme setkat:

7.1 Definice podle komunitárního práva (práva Evropské unie)

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.

Tato definice vychází ze všeobecných účetních principů a byla právními odborníky sestavena tak, aby odpovídala komunitárnímu právu. Vzhledem ke členství České republiky v Evropské unii a z toho vycházející nadřazenosti komunitárního práva nad právem národním je pro nás i tato definice závazná.

7.2 Definice podle IVSC/TEGoVA

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle (IVSC, 2007), (TEGOVA, 2003).

Tato definice svým způsobem komentuje a rozšiřuje definici Evropské unie tak, aby byla platná a použitelná i na těch trzích, kde neplatí komunitární právo, IVSC a TEGoVA jsou mezinárodní odborná sdružení odhadců. Z uvedené definice vychází

většina metodik používaných v prostředí Evropské unie, pokud se jedná o ocenění na tržních principech.

Základem hodnoty je obvyklá hodnota, která je ekvivalentní s tržní hodnotou, jejíž definice je stanovená i v normách evropské organizace znalců TEGoVA (EVS, 2003): „*Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by aktivum mělo být k datu ocenění směřeno, a to mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci samostatným a nezávislých partnerů po náležitém marketingovém období, v níž každá strana jedná informovaně, rozumně a bez donucení.*“ Tržní hodnota obsahuje také předpoklad nejlepšího využití.

Tržní hodnota a cena obvyklá jsou podle výše uvedených definic a zvyklostí v českém právním řádu významově téměř totožné, pro účely oceňování jsou tyto definice jednoznačné a obsahově postačující (KULIL, 2014).

7.3 Definice z českého zákona o oceňování majetku

Definici obvyklé ceny (*viz odst. 6 Obvyklá cena na straně 28*) je potřeba znát, protože z ní jednak vycházejí všechny vyhlášky o oceňování majetku, jednak ji musí respektovat všechny metodiky ocenění majetku, které oceňují majetek nacházející se na území České republiky. Pro doplnění a pochopení je třeba vysvětlit pojmy tržní hodnota a tržní cena.

7.3.1 Tržní hodnota (doplňující informace)

Je pojem ekonomicky obecný – vyjadřuje hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen (ORT, 2013). Na tržní hodnotu působí různé vlivy trhu a to vývoj trhu s nemovitostmi, působící síly, změny, vážení a rovnováha, očekávání, nabídka a poptávka, konkurence, okruh potenciálních účastníků trhu, nejlepší a nejvyšší využití, substituce, náklad alternativní příležitosti, kontribuce, konformita, přebytek a vnější vlivy, které souvisejí se všeobecnou politickou a hospodářskou situací. Velmi důležité jsou vnější vlivy ve vazbě na region, lokalitu či komunitu např. zaměstnanost v regionu, klimatické podmínky, dopravní situace, zhoršující se životní prostředí, konfliktní sousedé aj. (ZAZVONIL, 1996).

7.3.2 Tržní cena

Je skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení. Na rozdíl od obvyklé ceny se do ní mohou promítnout zvláštní vlivy (KOMENTÁŘ, 2014). Tržní cena je pojem, který cenové předpisy v České republice nedefinují (POLÁK, 2010).

7.3.3 Závěr tržní hodnoty vs. tržní ceny

- Indikace tržní hodnoty je základem práce odhadce
- Existuje více definic tržní hodnoty, které nejsou naprosto kompatibilní, ale mírně odlišné
- V českém právním systému se místo pojmu tržní hodnota objevuje pojem cena obvyklá (ORT, 2013)

Tržní oceňování vyžaduje nejen hluboké znalosti tržních mechanismů a stavu trhu tj. poměru nabídky a poptávky v daném regionu (u té které komodity), ale i znalost oceňované věci, tj. určit co je standard na trhu a jak tedy klasifikovat posuzovanou nemovitost, zda jde o nadstandard či podstandard nebo případně luxus. Základní filozofie trhu spočívá v tom, že prakticky neexistují žádná omezení, metodiky, nebo systémy, které by jednoznačně regulovaly cenu majetku na trhu, kromě trhu samotného. To co se tedy vypočítává v rámci ocenění je tržní hodnota majetku a nikoliv jeho cena. Cena je spíše konkrétní částka realizována až samotným prodejem (KOKOŠKA, 2000).

8 Tržní hodnota vs. cena obvyklá

Začátek roku 2014 byl ve znamení skutečné laviny nových zákonů a vyhlášek spojených zejména s účinností Nového občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.). Jistých změn doznal i zákon, který v naší znalecké praxi používáme snad nejčastěji – jedná se o Zákon o oceňování majetku č. 151/97 Sb. Hned v § 2, odstavci 1 tohoto zákona se objevila nová věta:

„Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“

Pokud bude tento výrok platit, bude jistě velmi zajímavé sledovat v praxi, jak se s touto novinkou znalci metodicky vypořádají. Pozitivním faktorem je, že snad

skončí dlouhotrvající a podle názoru řady odborníků nikam nevedoucí diskuze, zda a jak se vzájemně liší cena obvyklá a tržní hodnota.

V souvislosti tématem – pokud by se cena obvyklá a tržní hodnota měly lišit, musela by se lišit i jejich definice.

Definici ceny obvyklé najdeme v již zmíněném § 2, odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb:

„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.“

Definici tržní hodnoty, v žádném českém zákonu nebo vyhlášce nenalezneme. Nalezneme jí však v komunitárním právu (právu Evropské unie).

Tato definice zní:

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

Pokud tedy obě definice porovnáme, zjistíme, že se věcně prakticky neliší, když odhlédneme od toho, že obvyklá cena platí pouze v tuzemsku.

Větším problémem bude zajištění druhé části výroku

„... a určí se porovnáním“

Podle představ tvůrců tohoto zákona lze porovnáním určit cenu libovolného aktiva. Tam, kde nelze určit cenu obvyklou porovnáním nelze cenu obvyklou určit vůbec.

Pokud se omezíme jen na nemovitosti, můžeme se zamyslet nad tím, zda lze porovnáním ve smyslu ceny obvyklé ocenit všechny nemovitosti nebo jen některé. Pokud některé porovnat nelze, zjišťujeme, tak jak je ocenit nebo zda je ocenit nelze vůbec.

Lze určit obvyklou cenu u neobvyklé nemovitosti?

Klasická ekonomická teorie tvrdí, že **lze ocenit všechno** – všechna existující hmotná i nehmotná aktiva. Budoucí hodnotou lze ocenit i aktiva, která dnes vůbec

neexistují – např. budoucí hodnotu dosud neexistující stavby rodinného domu na oceňovaném pozemku. Nikde však není řečeno, zda lze ocenit všechno porovnáním.

K ocenění libovolných aktiv máme tři skupiny metod:

- **porovnávací** – porovnávají hodnotu oceňovaného majetku s hodnotou porovnatelných aktiv, jejichž cena je známa (přímá varianta) nebo adjustací nějak stanovené průměrné (referenční) hodnoty (nepřímá varianta),
- **výnosové** – hledají vztah výnosů a hodnoty,
- **nákladové** – hledají uplatnitelnost nákladů na pořízení aktiva na trhu.

Poněkud demagogicky, i když obsahově správně, bychom tyto tři skupiny metod mohli redefinovat následujícím způsobem. K ocenění libovolných aktiv máme jedinou metodu, a to porovnávací. Indikaci tržní hodnoty určíme:

- **Porovnáním oceňovaného aktiva s hodnotou porovnatelných aktiv, jejichž cena je známa nebo s nějak stanovenou průměrnou hodnotou.**
- **Porovnáním výnosů oceňovaného aktiva a výnosů z porovnatelných aktiv. Toto porovnání se provádí kapitalizací porovnatelných výnosů porovnatelnou kapitalizační mírou.**
- **Porovnáním nákladů na pořízení aktiva s náklady na porovnatelná aktiva. Toto porovnání se provede na základě porovnatelných nákladů a porovnáním jejich uplatnitelnosti na trhu.**

Porovnávací metody v původním slova smyslu (podle původní definice) nelze aplikovat neomezeně. K tomu, aby byly aplikovatelné, je třeba splnit základní dva požadavky:

- **S oceňovaným aktivem se musí skutečně obchodovat.**
- **Údaje o realizovaných obchodech musí být zjistitelné a doložitelné.**

Opět teoreticky lze obchodovat se všemi nemovitostmi včetně tunelů, pomníků a močálů. Otázkou je jak často a v kolika konkrétních případech. Stejně tak teoreticky jsou zjistitelné a doložitelné údaje o realizovaných prodejkách v kupních smlouvách.

Praxe, jak všichni víme, je úplně jiná. Údaje v kupních smlouvách nemusí být pravdivé, údaje o prodávaných nemovitostech mohou být neúplné, u komerčních

nemovitostí může být nemovitost prodávána jako podnik s převažujícím nemovitým aktivem apod. U inženýrských staveb nebo přírodních zdrojů je zase otázkou jak definovat sektor kupujících (ORT, 2014/1).

9 Zvláštní vlivy při oceňování nemovitostí

9.1 Užitná hodnota nemovitosti

Zvláštní vlivy, které působí na cenu nemovitosti, lze nejpřesněji definovat jako vlivy nehmotného charakteru, které tvoří reziduum mezi cenou obvyklou (tržní hodnotou nemovitosti) a věcnou hodnotu nemovitosti. Pokud je rozdíl kladný, jedná se o goodwill, v záporném případě je to badwill.

Nehmotný majetek typu goodwill a badwill se podle své povahy dělí na nehmotný majetek s hmotným nosičem (například budova s hmotnou podstatou obsahuje architektonickou kvalitu – nadhodnotu nehmotného charakteru) a na nehmotný majetek bez hmotného nosiče (například dobrá pověst budovy, ve které žila význačná osobnost). Zvláštní vlivy – goodwill v oblasti mezinárodního práva pro ochranu investic je chápán jako nehmotná výhoda anebo při badwillu jako nehmotná nevýhoda (KULIL, 2012).

Užitná hodnota nemovitosti se skládá ze složky kvality a složky polohy. Složka kvality nemovitosti se vztahuje na technickou kvalitu, na architektonické ztvárnění a vybavení. Polohová složka respektuje strukturu zástavby, možnosti napojení na místní infrastrukturu, dopravní dostupnost, vliv hluku, vliv historického vývoje měst a tzv. velmi ceněné adresy. Užitná hodnota nemovitosti je tudíž rozhodující položkou ve vztahu k ceně (BRACHMANN, 1993).

9.2 Goodwill u nemovitostí

Do zvláštních vlivů, goodwillu u nemovitostí náleží například následující:

- **dobrá lokalita** - poloha u nemovitosti generuje základní význam pro cenu, lokalita zahrnuje kvalitu občanské vybavenosti a infrastruktury, situace pro obchod, zdravotnictví, kulturu, sport a vzdělávání, kvalita okolní krajiny, zavedené jméno oblasti či regionu ve vztahu k oceňovanému majetku, turistický ruch, dobré pracovní příležitosti aj.,

- **dobré jméno nemovitosti (prestižnost)** znamená dobrou pověst z hlediska historie užívání a provozu, zda v objektu působila významná osobnost, vliv nabídky a poptávky trhu po nemovitostech předmětného druhu,
- **historická hodnota (památková ochrana)** znamená zvýšení hodnoty o nenahraditelné prvky původní, které mají celospolečensky a místně pozitivní vliv na vlastní nemovitost a na nemovitosti v okolí,
- **technické řešení ve vztahu k výnosnosti nemovitosti, hodnota architektonického ztvárnění** včetně kvality dispozice a výhledu, oslunění, velikost a tvar pozemku, orientace ke světovým stranám, výhodnost druhu parcely, aj.
- **pozitivní případy u zajištění bezpečnosti a soukromí uživatelů**, zahrnuje kvalitu řešení u dispozice staveb, pozemků a trvalých porostů,
- **rozvojové možnosti nemovitosti**, možnost přístaveb, modernizace, cenová perspektiva ve vztahu k chystaným změnám v okolí, ostatní zvláštní vlivy podle názoru znalce, které zahrnují další výjimečné vlivy, které se mohou týkat vlivu atypických nemovitostí, podzemních staveb aj. (KULIL, 2012)

9.3 Záporný goodwill (badwill) u nemovitostí

Do kategorie záporného goodwillu (badwillu) náleží například následující:

- nedodržení norem pro výstavbu, nedodržení předepsaných výšek podlaží, komplikovaná možnost úpravy dispozice, morální zastaralost staveb,
- závadný architektonický design, například nemoderní, nedefinovatelná, či nevhodná kombinace různých architektonických stylů, nutné zvýšené náklady na provoz a údržbu
- rizika znečištění ovzduší, imisní zatížení, pachy, prach a hluk z průmyslových a zemědělských zdrojů, radon, kořistění na krajině, na nerostném bohatství regionu,
- lokalista se špatnou pověstí a sníženou možností pracovních příležitostí, například pohraničí, stavební uzávěra, suché oblasti, prašná území, místa s mimořádně chladným prostředím a větrné oblasti
- skutečnost, že byl v nemovitosti spáchán závažný zločin, o kterém je povědomí v okolí

- předpoklad vícenákladů u staveb v souvislosti s památkovou ochranou, kdy původní projektové řešení nepočítalo například s archeologickým průzkumem a důsledkem opožděný termín dokončení, ušlý zisk ze ztráty nájemného, pokud došlo k vytvoření stavební jámy pro archeologický výzkum, potom přísluší vícenáklady na zemní práce a zakládání, pokud se dodatečně rozhodne o využití jako podsklepení, je třeba zvážit jeho budoucí přínos a vícenáklady apod.
- nebezpečné prostředí, snížení únosnosti podloží, zamokření, vysoká hladina spodní vody, záplavová oblast, přítomnost radonového rizika, ochranná pásma inženýrských sítí, chráněných území, přírodních výtvorů, památek, silnic, drah, vojenských újezdů, rybářských ploch aj.,
- omezená dopravní infrastruktura, špatná dopravní dostupnost z hlediska příjezdů k nemovitosti pro osobní či nákladní dopravu, komplikace s parkováním,
- přítomnost konfliktních skupin obyvatelstva v nemovitosti nebo v blízkém okolí může znamenat mimořádně vysoké znehodnocení nemovitosti,
- právní omezení, stavba na cizím pozemku, podílové vlastnictví, nepovolené stavby,
- věcná břemena váznoucí na oceňované nemovitosti vykazují taktéž majetek typu badwill. Z pohledu oprávněného z věcného břemene ve prospěch určité nemovitosti se nejedná o goodwill, jelikož věcná břemena všeobecně jsou zřizována za účelem odstranění vady na předmětné nemovitosti tak, aby mohla být užívána podle možností bez závad (KULIL, 2012).

10 Problematika oceňování specifických druhů nemovitostí

10.1 Specifické (neobvyklé) druhy nemovitostí

Co to je neobvyklá nemovitost? Pravděpodobně opak pojmu „obvyklá nemovitost“. Obvyklou nemovitostí je nemovitost, která splňuje následující podmínky:

- na trhu se běžně objevuje,
- běžně se s ní obchoduje,
- lze ji nějakým přijatelným způsobem porovnat pomocí použitelného porovnávacího parametru.

Jsou jimi tedy stavební pozemky, rodinný dům, objekty individuální rekreace, rekreační chaty a zahrádkářské chaty, garáže, bytové a nebytové jednotky.

Neobvyklou nemovitostí by potom měla být nemovitost, se kterou se běžně neobchoduje, na realitním trhu ji nalezneme pouze ojediněle a lze jen obtížně najít vhodný porovnávací parametr (jeden kilogram pomníku, podlahová plocha kostela, atp.), (ORT, 2014/1).

10.1.1 Nekomerční stavby

Nekomerční stavbou je stavba, kterou nelze komerčně přímo využít – kostel nebo pomník. Otázkou je, zda lze vůbec takový majetek ocenit na tržních principech, tedy zda lze kvalifikovat jeho užitečnost a definovat sektor poptávky po oceňovaném majetku.

Nákladová metoda - Asi první co nás napadne je použít u nekomerční stavby metodu nákladovou. Jistě nebude problém spočítat obestavený prostor. První problém začne u kvantifikace nákladů. Indikovat náklady na uměleckořemeslné práce je velmi obtížné, u uměleckých děl je to nemožné. I když se to nějakým způsobem podaří, bude prakticky nemožné určit správný koeficient prodejnosti (podíl uplatnění nákladů na trhu). Již z podstaty nekomerční stavby totiž vyplývá, že na ni nelze pohlížet komerčními principy. Použití statistiky a kvantifikace poměru nákladů a realizovaných prodejních cen narazí na to, že jen v málo případech bude kupující – stát, církev, město – platit za tuto stavbu nějakou cenu, která bude vycházet z tržních principů.

Výnosová metoda - Princip výnosové metody je založen na vztahu mezi očekávanými budoucími užitky (výnosem) a jejich možným uplatněním na trhu. Nejčastěji se tento vztah modeluje pomocí nějaké kapitalizační techniky, která v jediném parametru (míře kapitalizace) agreguje jak míru výnosnosti, tak i míru návratnosti a míru rizika. Je otázkou, zda lze pomocí výnosové metody ocenit majetek, který negeneruje žádný měřitelný výnos, popř. nelze nějaký měřitelný výnos alespoň hypoteticky modelovat. Pokud je předmětem ocenění nekomerční stavba nebo nestavební pozemek, již z jejich ekonomické podstaty vyplývá, že žádný výnos neprodukuje. Přesto je výnosová metoda pro ocenění tohoto typu aktiva použitelná, pokud odhadce uplatní kontribuční předpoklad.

Porovnávací metoda - V úvodu kapitoly je definováno, že klasická porovnávací metoda je použitelná pouze u nemovitostí, s nimiž se běžně obchoduje. Zároveň musí být známy údaje o jejich prodejních cenách. Asi slepou uličkou je pokus porovnat obvyklou (běžnou) a neobvyklou stavbu, např. kostel se zděným skladem. I když se kostel s dostatečně velkými vstupními vraty asi dá použít pro skladování, není to ten nejlepší postup, jak bychom měli uvažovat. Možnou cestou je porovnat oceňovanou stavbu nějak nepřímo, nejlépe opět uplatněním kontribučního předpokladu nebo atraktivity nemovitosti jako jednoho z hlavních cenotvorných parametrů adjustační matice.

Nekomerční stavbu lze ocenit porovnávacím způsobem, ale nepřímo s uplatněním kontribučního předpokladu nebo atraktivity (ORT, 2014/1).

10.1.2 Nestavební pozemky

Ve znalecké praxi se poměrně často také setkáváme s oceněním nestavebního pozemku typu zeleň městská a krajinná, vodní plocha, lesní pozemek, který neplní hospodářskou funkci lesa nebo jiný, hospodářsky nevyužitelný pozemek, např. pozemek v chráněné krajinné oblasti nebo umělý i přírodní polder.

Nákladová metoda - Zde nám z nabídky možných metod předem vypadává nákladová metoda, protože pozemek je nereprodukovatelný přírodní zdroj a náklady na jeho vytvoření nelze kvalifikovat a následně kvantifikovat.

Výnosová metoda - Výnosovou metodu by bylo možné použít pouze tehdy, pokud by bylo možno namodelovat nějaký měřitelný výnos. U nestavebního pozemku si takovou modelaci nedokážeme vytvořit, protože pozemky tohoto typu se nepronajímají a s jejich vlastnictvím jsou spojeny spíše náklady (sečení trávy).

Porovnávací metoda - Opět se jako jediným východiskem jeví porovnávací metoda. S čím a jak ale je možné porovnávat, když se s nekomerčními pozemky neobchoduje nebo zcela výjimečně jako se součástí většího celku třeba souboru pozemků pro bytovou výstavbu s parkem uprostřed. Řešením bude i zde správná aplikace kontribučního předpokladu, tedy přínosu nestavebního pozemku k hodnotě jiného, přímo využitelného pozemku. Stejně jako u nekomerční stavby bude třeba správně sestavit adjustační matici a počítat s tím, že jednotlivé korekční koeficienty se budou pohybovat hluboce pod standardními hodnotami.

Nestavební pozemek lze ocenit porovnávacím způsobem, ale nepřímo s uplatněním kontribučního předpokladu (ORT, 2014/1).

10.1.3 (Ne)zemědělský pozemek

Podle ustanovení § 9 odst. 5 zákona o oceňování majetku se pozemek posuzuje podle skutečného stavu, je-li skutečný účel užití v rozporu se zápisem v katastru nemovitostí. Pozemek oceňovaný podle § 6 odst. 5 nelze ocenit jako zemědělský podle BPEJ, protože vlivem náletových dřevin charakteru lesního a porostu už není využíván k zemědělským účelům. Proto je oceňován jako pozemek jiný (BRADÁČ A SCHOLZOVÁ, 2015)

10.1.4 Pozemky s trvalými porosty

V rámci oceňování trvalých porostů rozlišujeme tyto typy porostů:

- a) lesní porost na lesním pozemku,
- b) lesní porost na nelesním pozemku,
- c) nelesní porost,
- d) ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny.

Pro každou kategorii pak vyhláška udává rozdílnou metodiku ocenění. (VYHLÁŠKA č. 441/2013 Sb.).

Trvalé porosty jsou součástí pozemku a mají hmotnou složku majetku, kterou je možné zjistit nákladovou, výnosovou nebo porovnávací metodou. Mohou mít i nehmotnou složku, která je ocenitelná obdobně jako u staveb a pozemků (KULIL, 2014). Jedná se o zvláštní vlivy skutečné poptávky či využitelnosti pro vlastníka nebo případně kupujícího. Jako nehmotnou složku trvalých porostů lze uvést například krajinnotvornou a estetickou funkci, zajištění soukromí a rekreace, bezpečnosti, obrany, funkci větrolamu, ochrany proti hluku, pachům, prachu, imisím, proti nepřízni podnebí a počasí, zajištění zpevnění podloží, svahů a pozemků. Mezi nehmotnou složku můžeme dále zařadit např. protierozní vlivy, hydrologickou funkci, výrobu kyslíku, možnost existence fauny, flóry, produkci vůní, kulturní a historickou funkci (např. u chráněných stromů) (VYSKOT, 2003).

10.1.4.1 Lesní pozemky s porosty

Ke zjištění tržní hodnoty lesních pozemků s porostem, jež zohledňuje jeho dřevo produkční funkci, slouží metody založené na:

- nákladovém přístupu,
- výnosovém přístupu,
- porovnávacím přístupu,
- nouzové praxi (zjištěná cena podle zákona č. 151/1997 násobená koeficienty 0,3 – 0,4).

Výhody a nevýhody uvedených přístupů:

- Pro použití **nákladového přístupu** je třeba mít dostatečný soubor informací o stavu majetku, přičemž nákladový model zároveň klade největší požadavky na dendrologické znalosti znalce. Tento přístup je vhodný pro oceňování škod a újem.
- Při aplikaci **výnosového přístupu** je nutno se rozhodnout pro vhodný teoretický model výpočtu ceny, a to z mnoha často protichůdných postupů. V České republice není příliš využíván z důvodu absence použitelné úrokové míry. Tento přístup je vhodný pro ocenění větších hospodářských celků, které pravidelně generují peněžní toky.
- Pro použití **porovnávacího přístupu** je nutno mít k dispozici dostatečný počet validních a verifikovaných případů v dané oblasti. Přístup k takovým údajům je velmi komplikovaný, v úvahu připadá použití nabídkových cen z realitních serverů, které ovšem zdaleka nemusí být cenami konečnými.
- **Nouzovou praxí**, je/byla zpracována většina tržních ocenění lesa. Nevýhodou „nouzové praxe“ si každý dokáže odvodit sám (SMETÁK, 2010).

10.1.4.2 Pozemky s rozptýlenou zelení

Při oceňování pozemků cenou zjištěnou pro znalce vyplývá povinnost ocenit i trvalé porosty. Pro ocenění dřevin je nezbytné místní šetření na předmětném pozemku, při kterém se provádí botanická identifikace, zjištění aktuálního stavu dřeviny, odhad věku, popis stanoviště a pořízení fotodokumentace.

Při stanovování zjištěné ceny nastává problém při místním šetření, jelikož ve volné krajině je těžké určit přesné hranice pozemků. Tento problém bývá často

opomíjen, ale ani vlastníci nedokážou správně vymezit hranice svých pozemků a často není zřejmé, která společenstva dřevin do ocenění ještě spadají. Jistým vodítkem může být ortofotomapa, ale ani ta tento problém zcela neřeší. Další problém může nastat při identifikaci dřevin, zvláště pak v zimním období.

U prodeje pozemků hrají roli jiné cenotvorné faktory, zvláště pak lokalita a územní plán, který určuje limity využití území. Ceny porostů, pokud nejsou lesní, není zvykem do ceny tržní pozemků zahrnovat. Ceny porostů ve volné krajině nejsou nijak vysoké a ceny pozemků tím nebývají příliš ovlivněny. Překvapivé mohou být ceny dřevin v okrajových částech zastavěného území. Tyto porosty často významně navyšují daňovou povinnost při převodech pozemků.

Jedním z běžně používaných způsobů ocenění je nákladový způsob. Tento způsob by bylo možné použít zejména u funkčních celků dřevin, jako jsou například větrolamy, interakční prvky nebo prvky ÚSES, a to do určitého věku porostu. Náklady lze rozdělit na přímé náklady na založení porostu a náklady na potřebnou péči a to po dobu minimálně pěti let.

U porostů by bylo možné stanovit i cenu výnosovou, která ale nedosahuje výnosů běžných pro lesní porosty, což je způsobeno především rozdílným rozvojem jednotlivců, zvláště vlivem rozvětvení. Pro větrolamy a obdobné prvky se také používají hospodářsky nevyužívané druhy dřevin.

Při procesu oceňování je nutné si uvědomit, že ceny mohou být různé podle způsobu a účelu ocenění. Spíše než pojem cena bychom se měli ale v případě dřevin v krajině zamýšlet nad pojmem hodnota. V tomto případě je ale hodnota jednoznačně určena funkcí dřevin a nelze ji ve většině případů vztahovat k ocenění jednotlivců nebo skupin dřevin, které jsou navíc ještě vymezeny vlastnickými hranicemi dle katastru nemovitostí. Skupiny dřevin mohou své funkce plnit pouze v případě fungování logických celků a jen takový celek má svou hodnotu. Mnoho lidí se domnívá, že všechno má svou hodnotu v penězích. Na tomto příkladě je jasné, jak velký může být rozdíl mezi hodnotou a cenou (PĚKNÁ, 2013).

10.1.5 Brownfield

Je brownfield stavbou obvyklou nebo neobvyklou? Brownfield je pozemek se stavbou, která ztratila svoji původní funkci např. změnou výrobní technologie

(ledárna), restrukturalizací průmyslu (textilní a obuvnický průmysl) nebo změnou struktury veřejných služeb (kasárna).

Pokud bychom chtěli tvrdit, že brownfield je stavbou obvyklou, protože společnost Czechinvest eviduje přes 2 000 brownfieldů, museli bychom zároveň říci, do jaké míry se shoduje odpojená čistička odpadních vod v Praze a pozorovatelná pohraniční stráž na Šumavě. Asi jenom tím, že obě stavby ztratily svoji původní funkci.

Brownfield je typicky stavbou neobvyklou, i když se s brownfieldy obchoduje zejména ve velkých městech poměrně čile. Údaje o jejich cenách by měly být alespoň v některých případech dostupné. Na rozdíl od historických staveb bude brownfieldů také stále přibývat.

U brownfieldu dokážeme poměrně přesně kalkulovat náklady na odstranění morálně a technicky dožilých staveb a na odstranění ekologických škod. Také dokážeme vypracovat studii proveditelnosti (feasibility study) nové zástavby, která bude v souladu s nejlepším a nejvyšším využitím stavby.

Ocenění brownfieldu bude následně směřovat de facto k ocenění pozemku s odpočtem nákladů na demolice a odstranění ekologických zátěží a naopak se započtením úspor z uplatnění těch částí konstrukcí (železobetonový nosný systém), které zůstanou zachovány. Ocenění brownfieldu tedy bude jistou modifikací ocenění stavebního pozemku. Ocenění provedeme asi jedinež porovnávací metodou.

Brownfield lze ocenit porovnávací metodou a to jako modifikované ocenění stavebního pozemku (ORT, 2014/1).

10.1.6 Hřbitovní stavby

Hřbitovní stavby jsou typem nemovitostí, s nimiž se znalci v oboru cen nemovitostí setkávají zatím relativně méně často než s jinými typy staveb. Tato skutečnost je možná způsobena tím, že na rozdíl od jiných druhů nemovitostí jako jsou stavební pozemky nebo byty v bytových domech, nejsou zatím hřbitovní stavby pořizovány na hypoteční úvěr ani a nejsou bankami akceptovány jako zástavy úvěrů.

Přesto se i znalci mohou s problematikou hřbitovních staveb setkat například ve chvíli, kdy jsou požádáni notářem o cenovou informaci o ceně obvyklé takové stavby. Je tedy potřebné otevřít mezi odbornou veřejností diskusi o modalitách

ocenění hřbitovních staveb a o různých faktorech, které jejich obvyklou cenu ovlivňují.

Bez přehánění lze říci, že hřbitovní stavby různého typu a provedení provázejí člověka nejen po dobu jeho historie, ale doslova po celou dobu jeho existence jako živočišného druhu.

Podle současné antropologie není základním dělícím prvkem, který odlišuje člověka od jeho hominidních předků schopnost komunikovat, používat a vyrábět nástroje apod., ale právě okamžik, kdy naši předkové začali rituálně pohřbívat své zesnulé.

Ve starověku potom pohřební stavby často představovaly nejsložitější stavební díla, které lidstvo vytvořilo. Stačí připomenout, že pohřebními stavbami byly dva ze starověkých divů světa – Pyramidy v Gíze a mauzoleum v Halikarnassu.

Hřbitovní stavby i celé jejich soubory nalezneme i mimo evropský prostor – ve starověké Číně, Indii, amerických předkolumbovských civilizacích apod.

V českých zemích se hřbitovní stavby objevují již v mladší době kamenné (neolitu) v různých formách od mohyl přes celé hřbitovy (popelnicová pole) až po vlastní hrobky v době velkomoravské.

Vzhledem ke struktuře současného výskytu hřbitovních staveb na našem území je zvláštní zřetel věnován těm hřbitovním stavbám, které jsou kulturními památkami nebo splňují charakter kulturní památky.

10.1.6.1 Oceňování na základě oceňovacích předpisů

Hřbitovní stavby byly a jsou dodnes rovněž předmětem oceňování podle právě platných cenových předpisů. Jednotlivé cenové předpisy (zákony, vyhlášky, popř. jiné právní a ostatní normy) byly v minulosti i v současnosti vydávány státními orgány za určitým účelem – ať se již jednalo o daňovou spravedlnost, tedy o to, aby některé subjekty nebyly zvýhodněny nebo naopak znevýhodněny při stanovení základu některých majetkových daní, o spravedlivou náhradu při vyvlastnění majetku ve veřejném zájmu, správné a spravedlivé ocenění majetku při občanskoprávních sporech apod.

Hřbitovní stavbu lze tedy podle současné legislativy ocenit pouze **nákladovým přístupem**. Základní ceny hrobových rámu, krycích a nápisových desek, uren, váz,

mís, sloupků a kostek jsou pevně přílohou vyhlášky č. 441/2013 Sb., přičemž ceny jsou dále rozlišeny podle použitého materiálu - mramor, travertin, žula, syenit, andezit, labrador, gabro nebo umělý kámen. Cena hrobky je uvedena jedinou sazbou a to 1 800 Kč za 1 kubický metr obestavěného prostoru.

Koeficient K_5 zohledňuje umístění stavby, tedy něco čemuž se dříve říkalo „náklady na umístění staveniště“. Koeficient K_i je inflační koeficient, který vyjadřuje změnu cen – cenová báze ve vyhlášce je stanovena k roku 1993 (doba vzniku „základní“ vyhlášky č. 178/94 Sb.).

Metodicky zajímavý je koeficient K_p – koeficient prodejnosti, který metodicky vychází z teorie tzv. ekonomických nedostatků zavedených a využívaných zejména při oceňování v USA a dalších vyspělých zemích. Tento koeficient de facto vyjadřuje poměr uplatnění investičních nákladů na trhu. Vyjadřuje známou skutečnost, že v případě přebytku poptávky nad nabídkou (např. nedostatek volných hřbových míst na atraktivních hřbitovech) je trh ochoten zaplatit za stavbu více než jsou její investiční náklady. V podmínkách České republiky se to může týkat některých hřbitovů v Praze a v dalších velkých městech. Naopak tam kde je poptávka po hřbitovních stavbách nižší než jejich nabídka, je tento koeficient logicky menší než jedna – trh zjevně není ochoten akceptovat prokázané investiční náklady na pořízení hřbitovní stavby.

U starší hřbitovní stavby může být její cena zjištěná snížena o případné technické opotřebení vlivem účinku klimatu (opotřebení vlivem intenzivního využívání stavby asi nepřipadá u hřbitovní stavby v úvahu). Toto opotřebení lze stanovit lineárně – hodnota stavby se snižuje proporcionálně s jejím stářím nebo mnohem přesněji, analyticky (ORT, 2009).

10.1.6.2 Oceňování na tržních principech

Oceňování na tržních principech je metodicky zcela odlišné a vzájemně nekompatibilní s oceňováním na základě oceňovacích předpisů. Filozoficky řečeno je oceňování na tržních principech hledáním pravdy poznané – tedy reflexe trhu na oceňovanou stavbu a hledání jejího místa a užitečnosti v ekonomickém systému. Naopak oceňování na bázi administrativních cen je výkladem pravdy zjevené – v tomto případě správnou aplikací konkrétního cenového předpisu.

K oceňování na tržních principech slouží tři základní skupiny metod:

- Porovnávací
- Výnosová
- Nákladová

Porovnávací metoda

Na to, abychom mohli porovnávací metodu aplikovat, je třeba, aby byly splněny základní dva předpoklady:

- Musí existovat trh s daným výrobkem.
- Informace o tomto trhu musí být veřejně známé nebo dostupné.

Je evidentní, že v oboru nemovitostí je porovnávací metoda nejlépe využitelná u těch sektorů, kde jsou výše uvedené podmínky splněny nejlépe – u stavebních pozemků a u bytů v bytových domech.

Její použití pro hřbitovní stavby je na současné podmínky (relativně malý a mladý realitní trh České republiky) poněkud diskutabilní, protože i když se hřbitovní stavby na trhu objevují, není četnost prodejů taková, aby bylo možné tuto metodu spolehlivě použít. Řada prodejů je organizována formou dražby nebo obálkovou metodou, zvláště pokud je prodávajícím obec. V tomto případě není snadné získat relevantní údaje o podmínkách prodeje a realizované ceně.

Výnosová metoda

Výnosová metoda vychází z úvahy o vzájemném vztahu obvyklé ceny (tržní hodnoty) a dosahovaného výnosu. Tržní hodnota je zde chápána například jako průměrný multiplikátor čistých ročních výnosů z majetku (alegorie se slepicí, která snáší zlatá vejce – tržní hodnota slepice je součet hodnot všech vajec po dobu životnosti slepice snižená o rizikovou přírážku). Na rozdíl od běžně pronajímaných hřobových míst se vlastní hřbitovní stavby nepronajímají a slouží přímé potřebě vlastníka.

Jiná je situace u zcela běžného pronájmu hřobového místa. Zde je ocenění např. práva nájmu na dobu určitou zcela běžné.

Možná si vzpomeneme na rekordně vysokou částku, za kterou bylo před několika lety vydraženo právo nájmu hřobového místa na pražském Slavíně.

Nákladová metoda

Vylučovací metodou se tedy jako nejvhodnější jeví metoda nákladová. Ta vychází z úvahy o vztahu nákladů na pořízení (vytvoření) stavby a její dosažitelné ceny. Je evidentní, že v tržní ekonomice by žádný logicky uvažující investor nepostavil stavbu s vyššími náklady než je její budoucí prodejní cena. Naopak žádný poučený kupující by nekoupil stavbu, u níž by investiční náklady byly výrazně nižší než to, za kolik je na trhu nabízena (s výjimkou lokací s nedostatkem volných pozemků, v tomto konkrétním případě hřbitových míst). Obvyklá cena je potom v ideálním případě rovna nákladům. Ideální případy se ale v praktickém životě nedějí. Vzhledem k době trvání hřbitovních staveb ve vztahu např. k politickému vývoji lze jen v době minulého století zaznamenat zmenšenou poptávku po hřbitovních stavbách na židovských hřbitovech po roce 1945 nebo v oblastech odkud bylo v roce 1946 odsunuto německé obyvatelstvo. I přes tyto možná extrémní výkyvy trhu se zdá, že nákladová metoda bude při ocenění hřbitovní stavby asi stále tou nejvhodnější. I nadále bude asi nejobvyklejší úvahou potenciálního investora hřbitovní stavby porovnání nákladů na koupi již existující hrobky nebo investice do hrobky nové.

10.1.7 Kontribuční předpoklad

Kontribuce znamená česky přínos nebo přispění. Kontribuční předpoklad tedy řeší jak nějaký nekomerční majetek (park, pomník, kostel) přispívá k hodnotě nějakého komerčního majetku (bytový dům, hotel). To že tento předpoklad v praxi skutečně funguje, potvrdí každý realitní makléř nebo developer, který prodával rodinné domy s výhledem na jezero nebo byty s výhledem do parku a paralelně s tím stejné nemovitosti bez tohoto výhledu.

Jestliže průměrná hodnota bytu v dané lokaci je x a všeobecný konsensus tvrdí, že výhled do parku zvyšuje hodnotu bytu oproti výhledu do vnitrobloku, lze odvodit, že hodnota bytu s výhledem do parku je $y = x + n$, kde n je přidaná hodnota bytu vzniklá výhledem do parku.

Hodnotu n můžeme indikovat podobně jako tomu je při ocenění atraktivity nebo goodwillu stavby, tedy kapitalizací „nadzisku“ (Overgain). Jinými slovy ji můžeme vyjádřit jako rozdíl mezi průměrným výnosem a výnosem z aktiva, které profituje z nějakého bonusu typu nekomerčního majetku (ORT, 2014/1).

Metalmorphosis - Dobrým a často uváděným příkladem, který dokazuje a potvrzuje správnost zde předkládané metodiky je 6,7 m vysoká socha „Metalmorphosis“ od českého sochaře Davida Černého v městě Charlotte v Severní Karolíně.

Jedná se o moderní kinetickou sošku, která neustále mění svůj tvar. Socha je od roku 2007 umístěna ve Whitehall Technology Park. Podle analýzy zveřejněné v odborném tisku se díky instalaci sochy stala tato městská čtvrť tzv. „proslulou adresou“ a ceny nájmu a prodejů v okolí sochy jsou až o 20 % vyšší než v jiných porovnatelných polohách (ORT, 2014/1).

Dům „U parku“ - U řady nových developerských projektů, které jsou umístěny mimo střed města, je jako nástroj podpory prodeje zdůrazňována existence nějakého nekomerčního pozemku (park, dětské hřiště, přírodní rezervace, golfové hřiště apod.). Existence nekomerčního pozemku je chápána jako skutečná přidaná hodnota, která je vyjádřitelná ve vyšší ceně bytu nebo v jeho lepší prodejnosti (ORT, 2014/1).

Lokalita rodinných domů „U jezera“ - Asi nejrozšířenější aplikaci zkoumaného kontribučního předpokladu nalezneme u větších developerských projektů, kde investor musí kalkulovat s investicí do nestavebního pozemku. Pokud se např. jedná o rozlehlý pozemek pro výstavbu několika desítek rodinných domů, v jehož středu je menší močál, může developer vyhodnotit tento močál jako prvek snižující hodnotu celého stavebního pozemku a prostor močálu stavebně upravit jako jezero, tedy jako prvek, který hodnotu celého pozemku naopak zvyšuje. Kritériem pro investici bude porovnání investičních nákladů na úpravu močálu a možného navýšení prodejní ceny stavebních pozemků (ORT, 2014/1).

10.1.8 Genius loci

Pojem „*genius loci*“ se objevuje již v řecké a římské mytologii a označoval domácího bůžka, který přináší bezpečnost a prosperitu určitému domovu. Býval zobrazován jako mužská postava s rohem hojnosti. Překlad do češtiny by mohl být „duch místa“. Obvykle je ale používán původní latinský výraz, který má vyjadřovat nějakou mimořádnost (atraktivitu) určité nemovitosti (ORT, 2015).

10.1.8.1 Problematika oceňování

Pod pojem genius loci si odhadce představí jistou přidanou hodnotu – nehmotné aktivum, které zhruba odpovídá pojmu goodwill při ocenění podniku (ORT, 2007/2).

Genius loci u stavby vzniká obvykle dvěma základními způsoby:

- Komerčním spojením stavby a provozu ve stavbě – jež je typické pro restaurace, hotely, specializované prodejny apod. Tento typ genia loci vzniká dlouholetým vývojem.
- Mimořádně kvalitním architektonickým provedením stavby, kdy genius loci vzniká již u novostavby (Tančící dům v Praze) (ORT, 2015).

Představme si dva technicky shodné nebo porovnatelné provozní objekty se stejným využitím (např. hotely s restaurací, které oba stojí v komerčně porovnatelné poloze). V jednom z nich je již přes sto let proslavená restaurace „U Fleků“ nebo „U Pinkasů“, ve druhém nikdy restaurace nebyla a byla nově zřízena až při rekonstrukci těsně před prodejem.

Je velmi pravděpodobné, že objekt s proslavenou restaurací se prodá za výrazně vyšší cenu než druhý objekt s jinak shodnými cenotvornými faktory. Příčinou je genius loci (goodwill) proslavené restaurace, tedy nehmotné aktivum. Je přitom evidentní, že genius loci vzniká teprve dlouholetým vývojem a není tedy představitelný u novostavby. Genius loci typu kvalita pohledových horizontů je součástí pozemku, nikoliv stavby.

První způsob výpočtu je ten, že u objektu s prokazatelným geniem loci, jehož prodejní (tržní) cena je známa, se provede obvyklým způsobem standardní indikace tržní hodnoty majetku bez započtení uvažovaného nehmotného statku. Rozdíl skutečné tržní ceny a imaginární tržní hodnoty bez genia loci je hledanou tržní hodnotou nehmotného statku. Pokud tento výpočet provedeme u dostatečného množství objektů, můžeme si vytvořit databázi objektů, z níž potom analyticky odvodíme průměrnou relativní (procentní) míru genia loci porovnatelného typu objektu. Je ale třeba říci, že na malých a rozvíjejících se trzích, jako je Česká republika, je tento způsob výpočtu spíše teoretický a může být snad použit jen většími znaleckými ústavy.

Druhý způsob je běžnější, je založen na úvaze o dosažitelné výši nájemného v objektu s geniem loci versus objekt bez tohoto statku.

Výpočet vychází z porovnání maximální dosažitelné výše nájmu v proslaveném objektu a maximální dosažitelné výše nájmu v objektu standardním. Rozdíl čistých provozních příjmů obou případů je potom možné nějakou metodou kapitalizovat a získaný výsledek je hledanou tržní hodnotou nehmotného aktiva. Při výpočtu je ale nutné nezapomenout na správnou konstrukci nákladů spojených s pronájmem. Žádný genius loci nevzniká sám od sebe jako přírodní jev ani se sám neudrží a nerozvíjí. Na udržení a podporu popř. i na žádoucí posílení genia loci je třeba neustále vynakládat prostředky na marketing, reklamu nebo na public relations, které je třeba od dosažitelného příjmu odečíst. (ORT, 2007/2)

10.1.8.2 Genius loci u pozemku

Z logiky trhu se genius loci bude ještě častěji projevovat u nepřemístitelného a hlavně nereprodukovatelného pozemku. Dokážeme vytvořit kopii proslavené budovy (kopie Eiffelovy věže v Las Vegas, kopie Staroměstského náměstí v Koreji), kopii pozemku však vytvořit nedokážeme. Genius loci u pozemku vzniká souborem faktorů (umístění a orientace pozemku, širší vztahy, a zejména pohledové horizonty) (ORT, 2015).

Nákladová metoda

Tato metoda vypadá na první pohled jako nejjednodušší, ale ve skutečnosti je to ta nejméně vhodná. V praxi zjistíme, že náklady nutné na vytvoření genia loci, jako je (reklama, marketing, public relations apod.) za časové období přes sto let nejen že nejsme schopni objektivně zjistit a nejsme schopni je ani modelovat. Stavební náklad na stavbu s vysokou architektonickou hodnotou nemusejí být nutně vyšší než u standardní stavby, naopak u dobrého projektu mohou být dokonce nižší. Zkusit indikovat genius loci pomocí zvýšených nákladů na honorář proslaveného architekta může být sice jistým cenovým korektorem, ale nemusí být stoprocentně spolehlivé.

Porovnávací metoda

Jako ve všech ostatních případech lze porovnávací metodu použít pouze tehdy, pokud existuje sektor trhu s výrobkem a dostatečná databáze porovnatelných realizovaných tržních cen.

S řadou typů nehmotného majetku se obchoduje zcela běžně (např. software). S některými se neobchoduje tak běžně (např. patenty, licence franšízy, obchodní

známky), ale přesto natolik dostatečně, že lze porovnávací analogie v typických případech použít. S čím se ale samostatně neobchoduje vůbec, je genius loci, který je neoddelitelnou součástí jiného majetku. Teoreticky by se mohlo dojít k hodnotě genia loci tak, že by se statisticky porovнала cena množiny standardních staveb a množina cen staveb s nějakým definovaným geniem loci. Rozdíl obou cen by bylo průměrné procentní vyjádření genia loci. Vzhledem k tomu, že sám genius loci je v zásadě neporovnatelný, se jedná spíše o teorii.

Výnosová metoda

V praxi se osvědčila jako nejlepší způsob zjištění tržní hodnoty nehmotného statku. Metodika vychází z filozofie reziduálního výnosu respektive přírůstku výnosu (ORT, 2015).

Reziduální techniky

Nemovitosti lze obvykle rozčlenit na dvojice základních komponentů. Po stránce ekonomické lze za dvojici hlavních komponentů považovat výnosnost a návratnost nemovitostí, po stránce fyzické je lze rozdělit většinou na pozemek a stavbu. Uvedené dvojice spočívají v jejich komplementárním chování za předpokladu, že se oba komponenty vzájemně doplňují v komplexní celek, v němž jsou teoreticky zastoupeny v takovém procentuálním poměru, který v součtu představuje 100 %. Jestliže podíl jednoho z dvojice komponentů je známý a zároveň je znám údaj reprezentující komplexní celek, lze pak snadno nalézt chybějící zbytek (reziduum) (ZAZVONIL, 2012).

Výpočet je založen na úvaze o dosažitelné výši nájemného v objektu s geniem loci versus objekt bez tohoto statku.

Výpočet vychází z porovnání maximální dosažitelné výše nájmu v proslaveném objektu a maximální dosažitelné výše nájmu v objektu standardním. Rozdíl čistých provozních výnosů obou případů je potom možné nějakou metodou kapitalizovat a získaný výsledek je hledanou tržní hodnotou nehmotného aktiva.

Při výpočtu je ale nutné nezapomenout na správnou konstrukci nákladů spojených s pronájmem. Žádný genius loci nevzniká sám od sebe jako přírodní jev ani se sám neudrzuje a nerozvíjí. Na udržení, podporu i žádoucí posílení genia loci je třeba neustále vynakládat náklady na marketing, reklamu nebo na public relations, které je třeba od dosažitelného příjmu odečíst.

Jak již bylo řečeno, jen v samotné Praze by se našly desítky případů, kdy různé objekty ztratily svůj *genius loci* po necitlivě nebo nevhodně provedené přestavbě nebo po neuvážené změně využití, kdy se proslavené cukrárny Berger a Sax měnily na banky nebo obchodní domy (zmíněný Rott) na lahůdkářství.

V každém případě lze všem vlastníkům a správcům nemovitostí jenom doporučit, aby se zamysleli nad tím, zda jejich nemovitost nemůže mít nějakou další přidanou hodnotu vlivem *genia loci*. (ORT, 2015).

Jak tedy lze historickou stavbu ocenit?

Ocenění musí být provedeno ze všech úhlů pohledu s respektováním všech vlivů, které na jeho hodnotu působí. Skutečná odbornost znalce se ale projeví ve správném ocenění té hodnoty, která není zřejmá na první pohled – v komplexnosti ocenění, včetně kontribučního předpokladu a možných synergických efektů (ORT, 2014).

10.1.9 Památkově chráněná stavba

Asi nejrozšířenějším typem nemovitosti, která splňuje definici neobvyklé stavby, je památkově chráněná stavba. Díky stavebnímu úsilí našich předků a do jisté míry i díky průběhu válek v posledních dvou stoletích se na našem území dochovalo přes 42 000 historických památek. Z ekonomického hlediska máme jedinou jistotu – nové historické památky nebudou přibývat, protože jsou nereprodukovatelné. Doufejme, že nebudou ani ubývat. Nabídka památek je tedy předem jasná a neměnná. Proměnnou může být naopak poptávka po nemovitých památkách. Tržní hodnota aktiva je obecně dána jeho funkcí a uplatnitelností na trhu. Jaká je tedy funkce nemovitých památek a jaká je jejich uplatnitelnost na trhu?

Funkce historických památek

Některé historické stavby (zejména z 19. a 20. století) mohou plnit dodnes svoji původní funkci, pokud jsou udržovány. Příkladem mohou být bytové domy, hotely, administrativní budovy, lidová architektura apod.

Jiné historické stavby svoji původní funkci ztratily. Měly by však být zachovány pro budoucnost. To se týká zejména historických průmyslových budov, vojenských pevností nebo inženýrských staveb.

U všech typů historických památek je ale konstantou jedna funkce, a to *genius loci* (ORT, 2014/1).

Ocenění historické stavby

U všech ocenění všech nemovitostí je podstatou práce pochopení funkce a užitečnosti. Ve znaleckém posudku to obvykle popisujeme a analyzujeme v části nazvané „Analýza nejlepšího a nejvyššího využití“. Z praktického hlediska je vhodné tuto nejlepší a nejvyšší využitelnosti (Highest and Best Use) rozdělit na právní, technický a ekonomický aspekt. U historické stavby, která plní nějakou vlastní funkci se bude jednat o relativně standardní ocenění doplněné oceněním existujících nehmotných aktiv s nemovitostí souvisejících - genius loci, goodwill (ORT, 2014/1).

Goodwill, v tomto případě historická hodnota (památková ochrana), znamená zvýšení hodnoty o nenahraditelné prvky původní, které mají celospolečensky a místně pozitivní vliv na vlastní nemovitost a na nemovitost v okolí (KULIL, 2014).

Porovnávací metoda bude v tomto případě použitelná. U kulturních památek, které vlastní ekonomickou funkci nemají (čistička odpadních vod v Bubenči, Křížikova elektrárna v Písku) se celé ocenění zúží právě na ocenění nehmotných aktiv s využitím kontribučního přístupu.

Památkově chráněnou stavbu lze ocenit porovnávacím způsobem:

- u stavby, která plní komerční funkci standardní formou,
- u stavby, která neplní komerční funkci jen nepřímo s využitím kontribučního přístupu (ORT, 2014/1).

10.1.9.1 Problematika oceňování podle oceňovacího předpisu

1. Stanovení účelu stavby a z toho vyplývající stanovení reprodukční ceny

Do účelu stavby by měla být zavedena položka „kulturní památka“ Mimo výjimky (dřevěné lidové a sakrální stavby, železobetonová funkcionalistická díla) mají kulturní památky klasickou stavební konstrukci se svislými konstrukcemi z pálených plných cihel nebo kamene a vodorovnými konstrukcemi z dřevěných trámů. Umělecké a uměleckořemeslné prvky se oceňují zvlášť (ORT, 2007).

Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 – vybavení, stanovením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou nebo památkou zapsanou v UNESCO. U těchto památek se cena

uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby (BRADÁČ A SCHOLZOVÁ, 2014).

2. Standard

Způsob výpočtu standardu pro moderní budovy nelze použít pro kulturní památky. Kostel, který nemá vytápění, sociální zařízení ani výtah by při otrocké aplikaci metodiky vyhlášky musel vyjít nutně podstandardní. Koeficient K_4 - vybavení proto nebude uvažován

3. Opotřebení

V žádném případě nelze připustit ocenění lineárním způsobem. Je příliš hrubé, zkreslující, a správné určení životnosti je zároveň diskutabilní. Opotřebení by tedy mělo být indikováno zásadně analyticky. Opotřebení, v tomto případě přesněji poškození, uměleckých a uměleckořemeslných prvků lze stanovit pouze odborným odhadem, obvykle ve spolupráci s odborníkem – historikem umění.

4. Koeficient inflace a polohy

Tento koeficient vyjadřuje změnu cen v čase. U kulturní památky de facto nelze mluvit o reprodukční ceně, protože každá kulturní památka je jedinečná a její reprodukce by byla v nejlepším případě pokusem o vytvoření novodobé kopie. To, že tyto koeficienty zavedeme do výpočtu, zohledňuje přesněji zvýšení nákladů v čase na renovaci popř. dílčí rekonstrukci kulturní památky.

5. Koeficient prodejnosti

Vzhledem k již zmíněné unikátnosti každé kulturní památky lze podobný koeficient stanovit jen stěží naprosto exaktně. Je třeba se smířit s tím, že každá vyhláška musí být nutně kompromisem a simplifikací. Jako snad optimální lze doporučit stanovit koeficient prodejnosti podle novodobé stavby, která se charakterem nejvíce kulturní památce blíží.

6. Koeficient historické ceny kulturní památky

Dosavadní výsledky výzkumu dokazují zvýšení hodnoty kulturní památky velmi zhruba o dvojnásobek za 100 let.

Příklad: Při ocenění kulturní památky staré 200 let se použije koeficient 2, památky staré 300 let koeficient 3 atd. až do roku 1500 n.l. Starší kulturní památky –

karolínském, otorském, románském a gotickém, popř. ranně renesanční musí být oceněny odborným odhadem, protože u takto starých a cenných památek nelze zobecňující koeficient stanovit.

7. Přírážka za umělecké a uměleckořemeslné prvky a architektonické řešení

Umělecké a uměleckořemeslné prvky musí být vždy oceněny ve zvláštním oddíle ocenění, odborným odhadem, bez odpočtu opotřebení, ale se zohledněním případného poškození. Přírážka by měla vyjadřovat i případné unikátní architektonické řešení nebo dílo významného architekta.

8. Přírážka za možné komerční využití

Tržní hodnota komerčně využitelné kulturní památky (obchodní dům, bytový dům, rodinný dům, hotel) je zjevně výrazně vyšší než tržní hodnota kulturní památky komerčně nevyužitelné (kaple, kostel, zřícenina). Tento fakt by měla reflektovat i vyhláška, která deklaruje účel daňové spravedlnosti. Výše přírážky by měla vycházet ze skutečných nebo potenciálních čistých provozních příjmů z kulturní památky kapitalizovaných kapitalizační mírou rovnou 10 %. U většiny kulturních památek, které komerční využití neumožňují, se přírážka neuplatní (ORT, 2007).

10.1.9.2 Problematika oceňování na tržních principech

Česká republika je zemí, kde se díky stavebnímu úsilí našich předků dochovalo přes čtyřicet dva tisíc historicky cenných nemovitostí od románských a otorských sakrálních staveb až po funkcionalistické obchodní domy z první poloviny dvacátého století (ORT, 2014).

Patříme mezi země, kde má ochrana památek dlouhodobou a soustavnou tradici, i když ne ve všech etapách našeho dějinného vývoje byla této problematice věnována odpovídající pozornost.

Vedle vlastní péče byly historické stavby po celé zkoumané období předmětem oceňování podle právě platných cenových předpisů. Jednotlivé cenové předpisy (zákony, vyhlášky, popř. jiné právní a ostatní normy) byly nejen v minulosti, ale i v současnosti jsou vydávány státními orgány za určitým účelem – ať se již jednalo o daňovou spravedlnost, tedy o to, aby některé subjekty nebyly zvýhodněny, nebo naopak znevýhodněny při stanovení základu některých majetkových daní, o spravedlivou náhradu při vyvlastnění majetku ve veřejném zájmu, správné a

spravedlivé ocenění majetku při občanskoprávních sporech apod. Je logické, že ve všech výše uvedených případech i v řadě dalších se předmětem ocenění stávaly památkově chráněné objekty. Tato okolnost, tedy památková ochrana, přitom nebyla vždy legislativním předpisem řádně zohledněna. V řadě případů (vyhláška č. 178/1994 Sb.) byli vlastníci památkově chráněných staveb dokonce významně daňově znevýhodněni navýšením základu daně z převodu nemovitostí oproti vlastníkům standardních staveb.

Otázka, jak lze historickou stavbu ocenit správně, tedy tak, aby nebyl nikdo poškozen nebo znevýhodněn a aby zároveň byli uspokojeni pokud možno všichni, kteří se tohoto záměru účastní, bude zodpovězena.

Ekonomická teorie tvrdí, že ocenit lze všechno, tedy nejen pozemky a stavby, ale i tzv. nehmotná aktiva, jako je dobrá pověst (goodwill) nebo obchodní známka. Podstatou správného oceňování je přitom pouze a jedině správné pochopení funkce (užitečnosti) oceňovaného majetku v ekonomickém systému. Pro vypracování ocenění má znalec obecně k dispozici tři skupiny metod, pomocí kterých vytváří cenovou argumentaci např. ve formě znaleckého posudku, jež je opřena o cenovou dokumentaci (kupní smlouvy, katastr nemovitostí apod.). Základními skupinami metod jsou metody **výnosové**, které hledají vztah mezi výnosem z majetku a jeho hodnotou, **nákladové**, které hledají vztah mezi investovanými náklady a jejich uplatněním na trhu a metody **porovnávací**, které porovnávají oceňovaný majetek s porovnatelnými majetky, jejichž hodnota je známa.

Ve znalecké praxi a nově i v legislativě (viz § 2, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) se nejvíce prosadila porovnávací metoda, která je někdy označována za „královskou“ metodu oceňování. Další dvě metody obvykle slouží jako jistý korektor základní indikace tržním porovnáním.

V čem spočívá hodnota historické stavby

Znalec, který je skutečně odborníkem v oboru své znalecké činnosti, musí pochopit funkci a užitečnost historické stavby. Nesmí brát v potaz pouze náklady na pořízení, popř. i na rekonstrukci stavby a výnosy z pronájmu a ostatních služeb (svatební síň). Jeho pohled musí být komplexní s pochopením všech funkcí, které tyto mimořádné stavby skutečně plní. I když je historická stavba stále jen stavbou,

nelze zapomínat na to, že plní i další funkce. V literatuře se tento přístup někdy uvádí jako tzv. **komplexní oceňování**.

- **Památkově chráněná budova bez možného komerčního využití** - Do této kategorie bude patřit většina sakrálních staveb. V chrámu si lze představit třeba koncert vážné hudby, ale už méně třeba prodejní výstavu železářského zboží.
- **Památkově chráněná budova s alternativně možným nebo částečným komerčním využitím** - V této kategorii si lze představit univerzálně využitelné budovy typu občanské vybavenosti nebo administrativní budovy. Ve velkých městech (zvláště v Praze) se komerčně využívá řada klášterů nebo šlechtických paláců třeba jako atraktivní administrativní budovy, kontraktační prodejny nebo reprezentační prostory.
- **Památkově chráněná budova s převažujícím nebo úplným komerčním využitím** - Jedná se o budovy, které ztratily svůj původní účel, k němuž byly postaveny. Po provedené rekonstrukci dnes slouží jako hotely, administrativní budovy nebo jako banky. Sem mohou patřit i stavby relativně moderní, které byly primárně postaveny pro komerční účel, jako jsou konstruktivistické obchodní domy (Baťa, Bílá labuť, Brouk a Babka). Tyto budovy již získaly statut památkově chráněných objektů.

Podle toho, o jaký typ budovy se jedná, bude třeba zvolit i jinou metodiku indikace tržní hodnoty. Předpokládejme, že účelem stanovení tržní hodnoty je cenová argumentace při jednání o koupi a prodeji nebo zajištění úvěru nepeněžitou zástavou. Jestliže každé ocenění na tržních principech má tři části – nález, analýzu nejvyššího a nejlepšího využití a ocenění, bude mít tuto strukturu i ocenění památkově chráněné nemovitosti.

Nález

Struktura nálezu bude asi obvykle shodná s nálezem standardní budovy – bude jen třeba klást větší důraz jak na poruchy a technické nedostatky – oprava např. poškozené fresky, štukatury nebo trhliny v klenbě je technicky i finančně náročnější než u moderní stavby, tak i na podrobnější popis uměleckých a uměleckořemeslných prvků stavby.

Analýza nejvyššího a nejlepšího využití

Nejlepší a nejvyšší využití můžeme definovat jako takové využití majetku, které je v souladu se zákonem, je technicky proveditelné a investičně (finančně) možné. U komerčně využívaného majetku potom takové, které zajišťuje nejvyšší trvalý výnos a jehož výsledkem je dosažení maximální hodnoty majetku. Ve znalecké praxi platí, že právě v analýze nejvyššího a nejlepšího využití se nejlépe projeví skutečná odbornost znalce a jeho schopnost pochopit podstatu hodnoty majetku.

Při analýze nejlepšího a nejvyššího využití hodnotíme následující kritéria:

- **Dodržení právních předpisů** – Zda je majetek řádně zanesen v katastru nemovitostí, zda je řádně kolaudován a využíván v souladu s kolaudací, zda splňuje všechny v úvahu připadající zákony, nařízení a technické a ostatní normy a předpisy.
- **Technická proveditelnost** – Zda majetek není fyzicky nebo morálně zastaralý nebo dožilý, zda je řádně prováděna údržba apod.
- **Investiční proveditelnost** – Zda není využitelnost majetku podmíněna neúměrně vysokými náklady, které by překračovaly jeho skutečnou komerční využitelnost.
- **Maximální ziskovost** – Zda je majetek využíván k pronájmu za skutečně tržní nájemné nebo pro vlastní potřebu vlastníka tak, že nahradí náklady vlastní za pronájem porovnatelně využitelného objektu. Toto kritérium je založeno na úvaze, že pokud někdo podniká nebo bydlí ve vlastním objektu, šetří tím nájemné, které by jinak musel platit.

V souvislosti s touto analýzou bude zcela nezbytné si obecně rozebrat pozitiva a negativa památkově chráněných nemovitostí (ORT, 2007/2).

10.1.9.3 Pozitiva a negativa památkově chráněných nemovitostí

Pozitiva památkově chráněných nemovitostí

Je otázkou, zda to, že je nemovitost památkově chráněna, je její výhodou, nebo nevýhodou. Pravda je obvykle někde uprostřed a liší se případ od případu. I když nelze zobecňovat a každý níže uvedený fakt má řadu výjimek, lze k pozitivům památkově chráněných nemovitostí říci asi toto:

- **Poloha v obci** – Kromě některých hradů, tvrzí nebo třeba poutních a hřbitovních kaplí je většina komerčně atraktivních staveb umístěna v historických jádrech měst, tedy v nejcennějších polohách.
- **Cestovní ruch** – Země, které nemají přírodní podmínky pro to, aby se staly cílem cestovního ruchu (teplé moře, velehory apod.) mohou optimalizovat pozitivní cestovní ruch obvykle pouze pomocí souborů památkově chráněných nemovitostí. Pokud uvážíme, že v Evropské unii pracuje v cestovním ruchu každý sedmý obyvatel v produktivním věku, je zřejmé, že se nejedná o nijak okrajový sektor světové ekonomiky.
- **Genius loci** – Je také prokázáno, že genius loci nepůsobí na všechny subjekty trhu stejně. Pokud se o genius loci někdy v realitních obchodech nebo v oceňování hovoří, je tento pojem spíše spjat se středověkou tvrzí nebo sto let starým pivovarem než s moderní prodejní halou supermarketu.

Negativa památkově chráněných nemovitostí

- Při analýze nejvyššího a nejlepšího využití obvykle zjistíme, že výčet negativ je někdy i stejně dlouhý jako výčet pozitiv. Výčet negativ i váha jednotlivých faktorů je závislý jednak na typu a umístění nemovitosti, jednak na tom, co je v nemovitosti vlastně chráněno.
- **Dispoziční řešení** – Ať se jedná o činžovní dům, administrativní budovu, nebo o nějaký typ objektu občanské vybavenosti, je dispoziční řešení obvykle nevyhovující současným požadavkům na užívání. Byt z konce 19. století téměř jistě neměl koupelnu, naopak měl pokojík pro služku. Změna dispozice na moderní standard je přitom determinována jak požadavky památkové péče, tak technickými možnostmi – klasickou nosnou konstrukcí, klenbami, dřevěnými polospalnými stropy apod.
- **Kvalita konstrukcí** – Historické stavby byly prováděny určitými technologiemi a z určitých materiálů. U řady staveb jsou problémy např. se vzlínající vlhkostí, které jsou u staveb z kamenného nebo smíšeného zdiva obtížně odstranitelné. Přitom přízemní suterénní prostory jsou pro komerční využití objektu obvykle velmi důležité (prodejny v přízemí a např. vinárna v suterénu). Stavba s památkově chráněnou fasádou a freskami nebo původními tapetami v interiéru se bude asi obtížně dodatečně zateplovat.

Při výměně rozpadlých špaletových oken za nová bude třeba vynaložit relativně větší náklady oproti podobnému investičnímu záměru v novostavbě.

- **Funkční využití** – Funkční využití historické stavby je obvykle nějak determinováno požadavky orgánů památkové péče a je tedy značně zúženo oproti novostavbě, kde jsou limity dány jenom právními podmínkami, technickými možnostmi a investiční návratností (ORT, 2007/2).

10.1.9.4 Způsoby ocenění

Při ocenění památkově chráněného nemovitého majetku se budeme muset zamyslet, stejně jako u ocenění libovolné jiné nemovitosti, nad aplikací tří standardních oceňovacích přístupů (porovnávacího, výnosového a nákladového) a posoudit jejich využití obecně a konkrétně pro předmětný majetek.

Porovnávací metoda

I když je v naší republice přes 42 000 registrovaných kulturních památek, jsou (až na výjimky typu Baťových rodinných domů ve Zlíně) vzájemně neporovnatelné. Porovnávací metoda je jak známo nejvhodnější (a až na výjimky jediné možná) při ocenění pozemku, velmi dobré výsledky dává při ocenění bytů, rodinných domů nebo řadových garáží, ale její použití pro kulturní památky je jen obtížně představitelné. Připomeňme, že nezbytná podmínka pro aplikaci porovnávací metody je možnost mít oceňovaný majetek s čím porovnat, přičemž se vzrůstající odchylkou porovnávaného vzorku klesá kvalita porovnání.

Jedinou památkově chráněnou nemovitostí, která tvoří početnější výjimku z výše uvedeného pravidla, jsou byty v památkově chráněných objektech, které oceňujeme obvykle porovnávacím způsobem, přičemž zohledňujeme specifika (genius loci).

Nákladová metoda

Pokud se pokusíme ocenit památkově chráněný objekt nákladovým přístupem, zpravidla poměrně brzy naše úsilí ztroskotá na dvou nepřekonatelných problémech:

- **Reprodukční hodnota a opotřebení** – Každá historická stavba je unikát a při hypotetické reprodukci můžeme vyčíslit pouze ideální náklady na pořízení repliky (novodobé kopie). Stejně tak je obtížné určit opotřebení 300 let staré budovy.

- **Umělecké a uměleckořemeslné prvky** – Každý takový prvek je jedinečný a neopakovatelný. Opět můžeme nějak uměle stanovit náklady na vytvoření kopie uměleckého díla (fresky, sochy, reliéfu, řezby apod.), ale nic více.

Výnosová metoda

Jelikož nějak památkově chráněné nemovitosti ocenit musíme a porovnávací a nákladový přístup jsme vyloučili, zbývá logicky jako jediný přístup výnosový. Hned na začátku je třeba si říci, že řada památek sama o sobě žádný výnos negeneruje, generovat nemůže. S jejím vlastnictvím jsou naopak spojeny nemalé náklady na údržbu. Tuto námitku dokážeme (opět až na výjimky – jako všechno) eliminovat tím, že nemovitosti negenerující výnos (typ kostel, pomník nebo hřbitov) se neoceňují na tržních principech, protože se s nimi obchoduje a nejsou akceptovány jako zástava úvěru.

Velký byl spor s klientem (jeden z mnišských řádů), který působí i na českém území. Tento řád dostal v restituci několik ruin klášterů v maximálně odlehlých polohách, které chtěl ocenit pro účely zajištění úvěru. Představy klienta o hodnotě majetku se pohybovaly v řádu stovek milionů korun, přičemž mniši poukazovali zejména na nespornou historickou hodnotu zachovalých prvků oceňovaných staveb. O to větší bylo jejich rozčarování z finálně indikované tržní hodnoty, která se většinou spíše blížila k nule. Při zdůvodňování takto nízké tržní hodnoty bylo argumentem hlavně to, že měl zadavatel ocenění definovat sektor potenciálních klientů, což nedokázal. V závěru tento mnišský řád provedená ocenění neakceptoval a obrátil se na jiného odhadce, který dokázal ocenit shodný majetek podle jejich představ.

Památkově chráněný objekt, který skutečně nebo hypoteticky generuje výnos, můžeme ocenit upraveným algoritmem aplikace výnosové metody – tedy spočítáme hrubý výnos (po odečtení ztráty vlivem neobsazenosti a neplacením nájemného získáme efektivní hrubý výnos, a od něho odečteme nákladové položky a rezervu na renovaci a výsledný čistý provozní výnos nějakým způsobem kapitalizujeme. Od ocenění novostavby se ale ocenění kulturní památky bude lišit *geniem loci*. *Genius loci* je ekonomický statek. Je obtížněji definovatelný než celková zastavěná plocha nebo obestavěný prostor, přesto to statek je a přispívá k tržní hodnotě. Je tedy třeba jej správně indikovat (ORT, 2007/2).

10.1.9.5 Hrad Karlštejn

Indikace hodnoty nekomerčního aktiva pomocí kontribučního předpokladu má jeden základní problém. I přesto, že lze poměrně spolehlivě ocenit **přínos (kontribuci)** nekomerčního aktiva k hodnotě komerčních aktiv, problémem zůstává ocenění **vlastního nekomerčního aktiva** (např. pro zajištění úvěru nemovitou zástavou).

Můžeme indikovat, jak existence parku zvyšuje ceny bytů v okolních domech, ale nedokážeme říci, kdo si koupí samotný park, za jakým účelem, za jakou částku.

Ilustrovat to lze na hypotetickém ocenění hradu Karlštejna. Tento hrad byl oceněn pouze jednou a to v roce 1923 v rámci přípravy podkladů pro uzavření tzv. Lánských dohod mezi Československem a Rakouskem.

Pokud bychom sestavili cenovou mapu okresu Beroun, jednoznačně bychom prokázali, že ceny pozemků, staveb a **zejména nájmu nebytových prostor** (prodejny, restaurace) jsou v obci Karlštejn vyšší než v okolních obcích se stejnou kvalitou životního prostředí a dopravní dostupností. Příčinou toho je existence hradu Karlštejna a z toho vyplývající větší atraktivita (Goodwill) obce. Na základě vypracované cenové mapy bychom také mohli statisticky vyhodnotit, že hodnota pozemků, staveb a nájmu je oproti okolním obcím vyšší o 20 %.

Pokud by závěr znalce byl, že hodnota hradu Karlštejn je součet hodnot všech pozemků a staveb v obci Karlštejn vynásobená koeficientem 0,2, byl by to závěr poněkud zjednodušující. Výnos ze vstupného bude asi nižší než náklady na údržbu. Pro porovnání bude prakticky nemožné vyhledat porovnatelné vzorky nebo najít nějakou průměrnou cenu. Náklady na stavbu kopie hradu Karlštejn asi spočítat dokážeme, otázkou je účel tohoto výpočtu.

Lze tedy hrad Karlštejn ocenit cenou obvyklou? Nejspíš to možné není a jakákoliv konstrukce metodiky a každý výsledek je napadnutelný. Naštěstí pro znalce není hradů Karlštejn v České republice takové množství. Otázkou je také, zda bude ještě někdo ocenění hradu Karlštejna požadovat (ORT, 2014/1).

METODIKA

Rešerše byla napsána na základě literárních zdrojů, ze kterých byla nastudována základní problematika o oceňování. Byly vybrány klíčové pojmy a definice pro přiblížení problematiky oceňování specifických druhů nemovitostí. Tyto informace byly seřazeny do celku tak, aby na sebe logicky navazovaly a bylo tak umožněno snadné přiblížení dané problematiky čtenáři.

Vybranou jedinečnou nemovitostí pro tuto diplomovou práci je zámek Lukavec včetně zámeckého parku v katastrálním území Lukavec u Pacova, kraj Vysočina. Výběr nemovité věci byl podmíněn splněním specifických vlastností. V rámci pozemku (zámeckého areálu) je oceněna nejen stavba zámku a samotný pozemek, ale vše co k němu náleží jako např. památník Antonína Sovy, který je též specifickým druhem nemovitosti, rybníky, dřeviny, inženýrské sítě, venkovní úpravy.

Podklady pro vyhotovení znaleckého posudku byly zjištěny při prohlídce nemovitosti na místě samém, dále na základě informací získaných od pověřených osob vlastníka nemovitostí. Další podklady byly získány z internetových stránek.

Místní šetření proběhlo 8. 3. 2017 a 9. 4. 2017, kdy byl prošetřen skutečný nemovitých věcí. Při místním šetření proběhlo zaměření nemovitostí, dále byla pořízena fotodokumentace nemovitostí a získány informace ke zpracování znaleckého posudku. Z internetových stránek byly získány další podklady – katastrální mapa, katastrální ortofoto mapa, listy vlastnictví, mapa oblasti, povodňová mapa apod.

Znalecký posudek byl vyhotoven v programu Delta-NEM na základě skutečností získaných při místním šetření a dalších podkladů popsanych výše. Cílem práce bylo stanovení ceny zjištěné a ceny obvyklé popř. stanovení tržní hodnoty vybrané jedinečné nemovitosti a posoudit možnosti stanovení ceny obvyklé vzhledem k nedostatečnému počtu srovnatelných nemovitostí a dále posoudit prodejnost takovýchto typů majetku. Na základě znaleckého posudku byla popsána problematika určení výše zmíněných cen vybrané nemovité věci.

VLASTNÍ PRÁCE

Vypracovaný znalecký posudek viz část PŘÍLOHY.

VÝSLEDKY A DISKUZE

Vyhodnocení výsledných cen pozemku parc. č. St. 163, jehož součástí je stavba, pozemku parc. č. St. 164, jehož součástí je stavba, a dále pozemků parc. č. 246/1, 2682/2, 182/1, 186/1, 246/2, to vše na LV č. 713, k.ú. Lukavec u Pacova, obec Lukavec.

Cílem práce bylo provést ocenění cenou zjištěnou a cenou obvyklou popř. stanovit tržní hodnotu vybrané jedinečné nemovitosti a posoudit možnosti stanovení ceny obvyklé vzhledem k nedostatečnému počtu srovnatelných nemovitostí a dále posoudit prodejnost takovýchto typů majetku.

Výsledek ocenění je následovný:

- Dle vyhlášky č. 443/2016 Sb.
 - Objekty výsledná cena 17 196 331,- Kč
 - Pozemky výsledná cena 3 676 168,- Kč
 - Součet objekty a pozemky 20 872 499,- Kč
- Porovnávací metoda 16 769 170,- Kč

Z výsledků vyplývá, že po zaokrouhlení cena zjištěná činí 20 870 000,- Kč. Vyhláška č. 441/2013 Sb. říká:

„Pokud stavby, které jsou kulturní památkou, splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a), ocení se kombinací nákladového a výnosového způsobu.“

Vyhláška č. 441/2013 Sb. dále říká:

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

a) je celá stavba pronajatá,

b) je částečně pronajatá, jde-li o stavbu nebo její převažující část, typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce,

c) není stavba pronajatá, ale jde o stavbu typu F, H, J, K, R, S, Z podle přílohy č. 8 k této vyhlášce, nebo typu C, I, J podle přílohy č. 9 k této vyhlášce a její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.“

Výnosový způsob tedy v tomto případě není možný. Bod b) a c) nesplňuje, náleží do typu A – budovy pro společenské a kulturní účely. Ohledně bodu a) by se dalo diskutovat (pozemek parc. č. St. 163, jehož součástí je stavba č.p. 1 – objekt k bydlení, je sice předmětem pronájmu, ovšem předmětem ocenění je celý zámecký areál, který v pronajatém stavu není). V žádném případě se pronájem ani zdaleka neblíží obvyklému nájemnému. Ocenění výnosovým způsobem by tak nebylo relevantní a výsledná cena by v tomto případě byla velice zkreslena.

Po zaokrouhlení a přihlédnutí k výše zmíněným skutečnostem byla cena porovnávací metodou stanovena ve výši 17 000 000,- Kč. Na první pohled by se dalo říci, že byla stanovena cena obvyklá.

„Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku... Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“ (ZÁKON č. 151/1997 Sb.)

„Jedná se o aktiva, se kterými se musí skutečně obchodovat, údaje o realizovaných obchodech musí být zjistitelné a doložitelné. Musí se tedy jednat o porovnání vzorků, u kterých je známa kupní cena. Údaje o realizovaných prodejích v kupních smlouvách nemusí být pravdivé, údaje o prodávaných nemovitostech mohou být neúplné, u komerčních nemovitostí může být nemovitost prodávána jako podnik s převažujícím nemovitým aktivem.“ (ORT, 2014/1)

„Pro porovnání musejí být zahrnuty všechny důležité údaje a tímto způsobem je vyhodnoceno osm, deset, srovnatelných prodejů, ze kterých nakonec vyplyne zhodnocení.“ (MF ČR, 2014)

Do porovnávací metody byl zajištěn dostatečný počet porovnatelných nemovitostí s podobnými vlastnostmi (např. zámek, kulturní památka, velikost stavby, velikost pozemku aj.). Vzhledem k tomu, že se jedná o jedinečnou (neobvyklou, specifickou) nemovitost, tyto srovnatelné vzorky byly převážně vybrány z nabídek realitních serverů a nikoliv přímo v místě, kde se nachází oceňovaná nemovitost nebo v obci se stejně fungujícím trhem nabídky a poptávky po takovémto druhu nemovitostí (není možné najít v rámci jedné obce minimálně tři porovnatelné vzorky - zámky, které se ke všemu v době max. 3-6 měsíců staly předmětem koupě či prodeje nebo jsou alespoň předmětem nabídky realitního

serveru). Velkou roli zde hraje genius loci. Pozemek se stavbou zámku Lukavec tedy nebude mít ani po úpravě koeficientů stejný genius loci („...kopii stavby vytvořit dokážeme, ovšem kopii pozemku nikoliv...“ (ORT, 2015)) ani podobné zachovalé uměleckořemeslné prvky jako například hrad Karlštejn nebo jakýkoliv jiný hrad či zámek. Proto je zapotřebí použít co největší možný počet porovnatelných prvků.

Z tohoto důvodu bylo v porovnávací metodě použito 8 vzorků, ovšem téměř u všech se jedná o nabídkové ceny. „Tržní hodnotou se rozumí předpokládaná částka, za kterou by aktivum mělo být k datu ocenění směněno... Tržní hodnota obsahuje také předpoklad nejlepšího využití“ (KULIL, 2014). V tomto případě se tedy již nejedná o stanovení ceny obvyklé, ale o stanovení tržní hodnoty.

S tímto typem nemovitostí se obchoduje zřídka. Nabízeny sice jsou, ovšem na realitních serverech zůstávají mnohem delší dobu než obvyklé typy nemovitostí (u obvyklých typů nemovitostí se za předpokladu správného ocenění počítá s prodejem do 6 měsíců). Může se však stát, že nejsou prodány nikdy. Prodej je ulehčen zpravidla u těch nemovitostí, které nabízejí do budoucna nějaký výnos a výsledná tržní cena je tudíž daleko vyšší „Tržní hodnota komerčně využitelné kulturní památky je zjevně výrazně vyšší než tržní hodnota kulturní památky komerčně nevyužitelné“ (ORT, 2007). Tudíž se jedná o nemovitosti v oblíbených turistických lokalitách, kde je možné komerční využití typu hotelů, lázní apod. U nemovitostí, u kterých tyto vyhlídky budoucího zisku z výše zmíněných komerčních aktivit nejsou, je ještě možné např. čerpání z dotačních fondů a následná rekonstrukce a tím zabránění zchátrání těchto památek například v podobě samotného zámku pro exkurze turistů. Ovšem tyto dotace jsou opět mířeny na zámky, které mají co nabídnout. Mají alespoň zachovány vnitřní prostory včetně uměleckořemeslných prvků a hmotného movitého majetku v podobě původního vybavení.

Ani jeden z těchto bodů však zámek Lukavec nesplňuje. Prohlídky turistů by se zde nemohly uskutečnit. Návštěvníkům by kromě fragmentů původního psaníčkového sgrafita, gotického kamenného portálu, kamenného erbu, dvou historických lustrů a ručně malovaných renesančních stropních trámů nebylo co nabídnout.

„Tržní hodnota je pojem ekonomicky obecný – vyjadřuje hodnotu cenového rozptylu předpokládaných tržních cen“ (ORT, 2013). Střed cenového rozptylu tržní hodnoty s ohledem na seznam uměleckých předmětů je stanoven ve výši 17 000 000,- Kč.

ZÁVĚR

Cílem práce bylo provést ocenění cenou zjištěnou a cenou obvyklou popř. stanovit tržní hodnotu vybrané jedinečné nemovitosti a posoudit možnosti stanovení ceny obvyklé vzhledem k nedostatečnému počtu srovnatelných nemovitostí a posouzení prodejnosti takovýchto typů majetku.

V této práci jsem dospěla k závěru, že pro tuto konkrétní nemovitost lze stanovit zjištěnou cenu nákladovým způsobem. Výnosový způsob není možný vzhledem k výše zmiňovaným skutečnostem. Cena obvyklá by byla stanovena za předpokladu, kdyby se s těmito specifickými nemovitostmi běžně obchodovalo. Byla stanovena tržní hodnota nemovitosti, která platí ke dni ocenění. Toto ocenění by zůstalo do budoucna v nezměněné formě pouze za předpokladu, že se trh s realitami výrazně nezmění a bude fungovat stejná nabídka a poptávka po tomto typu nemovitostí. Realitní trh, však není zcela předvídatelný. Může nastat nepředvídatelná událost, která, může poptávku a nabídku na trhu s těmito nemovitostmi razantně ovlivnit.

SEZNAM LITERATURY

- [1] BRADÁČ, Albert. *Soudní inženýrství*. Dot. 1. vyd. Brno: CERM, 1999. Praktik (Leges). 725s. ISBN 80-720-4133-9.
- [2] 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.
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., p. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] BRADÁČ, Albert a Pavel KLIKA. K osnově znaleckého posudku o ceně nemovitých věcí ve vztahu k novému občanskému zákoníku. *Soudní inženýrství: Časopis pro soudní znalectví technických a ekonomických oborů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 2014(1), 40-44.
- [5] BRADÁČ, Albert a Vlasta SCHOLZOVÁ. Změny předpisů pro oceňování nemovitostí od 1. 11. 2014. *Soudní inženýrství: Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 2014(1), 3-37.
- [6] BRADÁČ, Albert a Vlasta SCHOLZOVÁ. Změny předpisů pro oceňování věcí nemovitých od 1. ledna 2016. *Soudní inženýrství: Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2015, 2015(4), 147-160.
- [7] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Soudní znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 242s. ISBN 978-80-7204-704-8.
- [8] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Úvod do soudního znalectví*. Brno: Akademické nakl. CERM, 2004. 220s. ISBN 80-7204-365-X.
- [9] BRACHMANN, Rolf. *Stavební cena průmyslových staveb: Obchodní cena továrních nemovitostí; Budovy - pojišťovací ceny*. 3. zcela p. Praha: Consultinvest, 1993. 550s. ISBN 80-901486-1-1
- [10] ČERNOCKÝ, Robert. Náklady na dodatečné povolení stavby. *Soudní inženýrství: Časopis pro soudní znalectví v technických a ekonomických oborech*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2015, 2015(2-3), 103-111.
- [11] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

- [12] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. Vyd. 4. Praha: Oeconomica, 2011. 138s. ISBN 978-802-4518-183.
- [13] EVS – *European Valuation Standards*, 5. vydání 2003, norma GN 6
- [14] HAČKAJLOVÁ, Ludmila. *Rozpočtování ve výstavbě*. 1. Praha: Oeconomica, 2007. 116s. ISBN 80-245-0921-1.
- [15] HÁLEK, Vítězslav. Pojem cena obvyklá po 1. lednu 2014. *Trestněprávní revue*. 2015, 2015(4), 90-97.
- [16] HEŘMAN, Jan. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. 174s. ISBN 80-245-0947-4.
- [17] IVSC. *International valuation standards*. 8th ed. London: International Valuation Standards Committee, c2007. 462s. ISBN 978-0-922154-94-4.
- [18] KOKOŠKA, Jiří. *Ceny nemovitostí podle cenových předpisů*. Praha: Oeconomica, 2012. 83s. ISBN 978-802-4518-985.
- [19] KOKOŠKA, Jiří. *Oceňování nemovitostí díl I. a II.: podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb.* Praha: ARCH, 1998. 227s. ISBN 80-86165-11-6.
- [20] KOKOŠKA, Jiří a kol. *Oceňování nemovitostí, díl III.: Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ARCH, 2000. 202s. ISBN 80-86165-23-X.
- [21] KOKOŠKA Jiří. *Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů II. díl: vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., 2. vyd.* Praha: Oeconomica, 2009. ISBN 978-802-4517-728.
- [22] KOSINKA, Josef. Používané způsoby hodnocení majetku v ČR. *Odhadce a oceňování majetku: Odborný čtvrtletník určení nejen pro odhadce majetku*. Praha: TIGIS, 2016, 2016(3-4), 21-24. ISSN 1213-8223.
- [23] KUBÍČEK, Josef. Vztah nájemného a ceny pozemku určené z CMSP. *Soudní inženýrství: Časopis pro soudní znalectví technických a ekonomických oborů*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2014, 2014(1), 47-57.
- [24] KULIL, Vladimír. *Goodwill a oceňování: ambasády České republiky v zahraničí: program pro oceňování nehmotného majetku*. Brno: CERM, 2014. 185s. ISBN 978-80-7204-874-8.
- [25] KULIL, Vladimír. *Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí*. 220s. Brno, 2012
- [26] MINISTERSTVO FINANCÍ ČR. *Komentář k určování obvyklé ceny*. 2014. Praha.

- [27] ORT, Petr. Cena obvyklá a neobvyklá nemovitost. *Znalec*. 2014, 2014/1(3).
- [28] ORT, Petr. Hřbitovní stavby z hlediska oceňování majetku. *Znalec*. 2009, 2009(2).
- [29] ORT, Petr. Jakou hodnotu má genius loci? *Veřejná správa*. 2015, 2015(12), 12-13.
- [30] ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. 176s. ISBN 978-80-87212-77-9.
- [31] ORT, Petr. Problematika oceňování památkově chráněných nemovitostí. *Veřejná správa*. 2016, 2014(25-26), 11-15.
- [32] ORT, Petr. Problematika oceňování památkově chráněných nemovitostí na tržních principech. *Znalec*. 2007, 2007/2(3).
- [33] ORT, Petr. Problematika oceňování památkově chráněných nemovitostí podle oceňovacího předpisu. *Znalec*. 2007, 2007(3).
- [34] PĚKNÁ, Denisa. *Oceňování rozptýlené zeleně v krajině*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2013, 6.
- [35] POLÁK, Petr. Oceňování nemovitostí ve vlastnictví ČR. *ODHADCE a oceňování majetku: Odborný čtvrtletník určený nejen pro odhadce majetku*. Praha: KUFR, 2010, 2010(3-4), 81-92. ISSN 12138223.
- [36] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. *Oceňování nemovitostí*, 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
- [37] SMETÁK, Aleš. Problematika tržního oceňování lesních pozemků s porosty. *ODHADCE a oceňování majetku: Odborný čtvrtletník určený nejen pro odhadce majetku*. Praha: KUFR, 2010, 2010(3-4), 46-66. ISSN 12138223.
- [38] TEGoVA, *European valuation standards 2003*. 5th ed. London: Estates gazette, 2003. 402s. ISBN 07-282-0414-2.
- [39] VYSKOT, Ilja. *Kvantifikace a hodnocení funkcí lesů České republiky*. Praha: Ministerstvo, 2003. 187s. ISBN 80 -7212-264-9.
- [40] WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů*. 2., upr. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2012. 247s. ISBN 978-80-7204-652-2.
- [41] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: CEDUK, 1996. 173s. ISBN 80-902109-0-2.

- [42] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí: výnosový přístup: textová část - cvičení*. Praha: Oeconomica, 2012. 51s. ISBN 978-802-4515-250.
- [43] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. 313s. ISBN 80-86929-14-0.
- [44] ŽÍTEK, Vladimír. *Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů*. Brno: Masarykova univerzita, Ekonomicko, 2004. 91s. ISBN 80-210-3348-7.
- [45] *International Valuation Standards Council: IVSC* [online]. [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <https://www.ivsc.org/>
- [46] *Royal Institution of Chartered Surveyors Europe: RICS worldwide* [online]. [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <http://www.joinricsineurope.eu>
- [47] *The European group of valuer's associations: TEGoVA* [online]. [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <http://www.tegova.org>
- [48] *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2017-03-15]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz>

LEGISLATIVA

- Zákon č. 151/1997 Sb., *Zákon o oceňování majetku*
- Zákon č. 526/1990 Sb., *Zákon o cenách*
- Vyhláška č. 441/2013 Sb. *Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*
- Zákon č. 89/2012 Sb., *občanský zákoník (nový)*
- Zákon č. 338/1992 Sb., *Zákon České národní rady o dani z nemovitých věcí*
- Zákon č. 586/1992 Sb., *Zákon České národní rady o daních z příjmů*
- Zákon č. 92/1991 Sb., *Zákon o podmínkách převodu majetku státu na jiné osoby*
- Zákon č. 229/1991 Sb., *Zákon o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku*

PŘÍLOHY

- Znalecký posudek

Znalecký posudek č. 1/2017

O ceně zjištěné, ceně obvyklé popř. tržní hodnotě pozemku parc. č. St. 163, jehož součástí je stavba, pozemku parc. č. St. 164, jehož součástí je stavba, a dále pozemků parc. č. 246/1, 2682/2, 182/1, 186/1, 246/2, to vše na LV 713, k.ú. Lukavec u Pacova, obec Lukavec.

Objednatel posudku:

Jihočeská Univerzita v Českých Budějovicích
Katedra krajinného managementu
Studentská 13
334 44 České Budějovice
č. obj.: 1/1/2017
ze dne: 1.1.2017

Účel posudku:

Zjištění hodnoty nemovitostí pro účely diplomové práce.

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 20. 4. 2017 posudek vypracoval:

Bc. Zuzana Dvořáková
Za Parkem 222
394 26 Lukavec

Posudek obsahuje 59 stran a 30 stran příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Lukavci, 17. 4. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Určit cenu obvyklou, zjištěnou, popř. tržní hodnotu - pozemku parc. č. St. 163, jehož součástí je stavba, pozemku parc. č. St. 164, jehož součástí je stavba, a dále pozemků parc. č. 246/1, 2682/2, 182/1, 186/1, 246/2, k.ú. Lukavec u Pacova, obec Lukavec.

2. Informace o nemovitých věcech

Název nemovitosti: Areál zámku Lukavec

Adresa nemovitosti: Lukavec č.p. 1, č.p. 6

Kraj: Vysočina

Okres: Pelhřimov

Obec: Lukavec

Katastrální území: Lukavec u Pacova (688 771)

Počet obyvatel: 999

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. a) 138 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka se zaměřením nemovitosti, stavby č.p. 1 byla provedena dne 8. 3. 2017 za přítomnosti Ing. Jiřího Škody, prohlídka se zaměřením nemovitosti stavby č.p. 6 byla provedena dne 9. 4. 2017 za přítomnosti Mgr. Marie Janoušové.

4. Podklady pro vypracování posudku

výpis z KN LV 713, k.ú. Lukavec u Pacova, obec Lukavec
snímek z KM a ortofotomapy
skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém
informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti

5. Vlastnické a evidenční údaje

List vlastnictví číslo: 713

Vlastník: Dřevozpracující družstvo,
Lukavec č. p. 9, 39426 Lukavec

6. Dokumentace a skutečnost

Ocenění je provedeno dle dat zjištěných na místě a zaměřených při prohlídce nemovitostí. Stavební dokumentace byla vypracovateli posudku k dispozici.

7. Celkový popis nemovitých věcí

Oceňovaným souborem nemovitých věcí tvoří stavba zámku Lukavec z roku 1360, která není v současné době využívána. Objekt je ve špatném technickém stavu. Další stavbou je památník Antonína Sovy z roku 1775 a pozemky, které náleží do funkčního celku těchto staveb. Na pozemcích se nachází trvalé porosty a pět umělých vodních nádrží. Pozemky mají celkovou výměru 9,82 ha. Bližší popis nemovitých věcí viz kapitola ocenění.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Zámek Lukavec
 - 2) Památník Antonína Sovy
 - 3) Komunikace pozemní (silnice) č.1
 - 4) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí
 - 5) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí
 - 6) Studna
 - 7) Lavice
 - 8) Dětské hřiště I
 - 9) Dětské hřiště II.
 - 10) Vodovody trubní
 - 11) Přípojka kanalizace DN 250 mm (splašková)
 - 12) Přípojka kanalizace DN 250 mm (dešťová)
 - 13) Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel (NN)
 - 14) Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel (VN)
 - 15) Topné kanály - betonový prefa 100/70 cm
 - 16) Zpevněné plochy
 - 17) Informační tabule
 - 18) Pomníky - kříže
 - 19) Komunikace č.2
 - 20) Zpevněná cesta k „Hříbku“
 - 21) Plot z monolitického betonu (u DDL)
 - 22) Plot zděný (vjezd do parku)
 - 23) Plot zděný (vjezd k zámku)
 - 24) Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm
 - 25) Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení
 - 26) Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení
 - 27) Odpadkový koš
 - 28) Zábradlí
 - 29) Zábradlí (hřiště)
 - 30) Rybník U zámku
 - 31) Pivovarský rybník
 - 32) Rybník Osmička I
 - 33) Rybník Osmička II
 - 34) Rybník Osmička III
 - 35) Trvalé porosty
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 713
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. Odhad

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. o oceňování majetku.

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	I. Poptávka nižší než nabídka	-0,01
2 Vlastnické vztahy	V. Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo jednotka, nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	0,00
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,01
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	III. Zóna s nízkým rizikem povodně (území tzv. 100-leté vody)	0,95
7 Hospodářsko-správní význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,931$$

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

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	VI. Výrobní objekty – (průmysl – výrobní haly) zatěžující okolí	-0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	VI. Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,01
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III. Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,01
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	III. Nižší než je průměr v kraji	0,02
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,970$$

Popisy objektů

a) Objekty

1) Zámek Lukavec

Stavba č. p. 1, objekt k bydlení, se nachází na pozemku parc. č. St. 163 - zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1888 m², evidováno na LV č. 713. Způsob ochrany nemovitostí - nemovitá kulturní památka.

Jedná se o čtyřkřídlou jednopatrovou budovu zámku se středním kosoúhlým nádvořím je zevně prostá, s jednoduchými páskovými šambránami s uchy a mohutně vyloženou korunní římsou. Jednotlivá křídla jsou dvoutraktová s úzkým traktem. Věž v jihovýchodním nároží je dvoupatrová, završená jehlancovou střešou. Průjezd do nádvoří je ve východním průčelí, portál vrcholí balkonem s ozdobným zábradlím z betonu. Další takový balkon je ve východním průčelí věže, v severním průčelí je terasa na sloupech. Do nádvoří se v přízemí otvírají arkády na hranolových pilířích, v patře zasklené arkády, v západním křídle otevřená pavlač s toskánskými sloupy nesoucími rovný překlad s plochým stropem. Arkády v přízemí jsou zaklenuty křížově, místnosti valené a valené s lunetami, patro je plochostropé. Pouze v několika místnostech byly ponechány původní renesanční nebo raně barokní trámy záklopových stropů, což bylo odhaleno po stržení omítek a podbití těchto stropů.

První zmínka o zámku, který byl původně vodní tvrzí, pochází z r. 1360. Poté byl přestavěn pozdně goticky, v 16. století došlo ke změně na zámek, jenž byl v 18. století dále upravovaný. Do roku 1842 byl zámek udržován, po roce 1842 byl prodán a až do roku 1914 nebyly doloženy žádné stavební úpravy. Po 2. světové válce byl areál využíván jako zemědělská škola pro krmiče vepřů a skotu. V roce 1962 byl hlavní sál upraven jako svatební síň MNV. V současnosti nemá objekt žádné využití.

V současné době nemá objekt žádné využití a je ve špatném technickém stavu. Aktuálně probíhají rekonstrukční práce.

Jelikož se jedná u kulturní památka, je registrován seznam uměleckých předmětů: fragmenty psaníčkového sgrafita, gotický kamenný portál, dřevěné obložení hlavního schodiště a vstupní haly, hlavní dřevěné schodiště, vnitřní okenice ve třech dveřích na terasu, kamenný erb, fragmenty historických omítek, ručně malované renesanční stropní rámy, textilní strojová tapeta, dva historické lustry, kryty topení na chodbách. (Pozn. autora: Vzhledem k tomu, že se tato práce zabývá specifiky nemovitostí, byly pro tento účel vyjmenované umělecké předměty „oceněny“ 1,- Kč. Konkrétní hodnota těchto prvků není známa. V některých případech se jedná se o přidanou

hodnotu movitých věcí např. dva historické lustry, textilní strojová tapeta aj. Tato práce se zabývá oceněním nemovitých věcí, nikoliv problematikou stanovení obvyklé ceny či tržní hodnoty movitých věcí. Na tyto skutečnosti bude brán ohled ve výsledné ceně/hodnotě).

Podlahová plocha místností (m²)

	1.PP	chodba	11,87	pokoj	54,29	bez využití	29,51	chodba	50,03	bez využití	8,7
sklep	39,29	wc	4,98	šatna	3,37	bez využití	19,85	bez využití	104,2	chodba	10,91
sklep	50,63	sklad	8,27	nádvoří	480,8	bez využití	4,13	bez využití	50,58	bez využití	29,51
sklep	46,06	sklad	30,34			bez využití	5,2	bez využití	51,14	bez využití	19,85
chodba	40,5	sklad	21,32	2.NP		bez využití	27,51	bez využití	34,37	bez využití	4,13
schodiště	8,77	sklad	12,48	schodiště	24,6	chodba	36,16	bez využití	43,66	bez využití	5,2
sklep	12,53	sklad	25,18	chodba	12,74	chodba	36,16	ochoz	53,23	bez využití	27,51
sklep	4,89	sklad	26,82	chodba	50,03	ochoz	53,23	bez využití	36,89	bez využití	18,8
		sklad	29,62	bez využití	104,2	bez využití	29,81	bez využití	29,81	bez využití	10,68
		sklad	3,15	bez využití	50,58	bez využití	29,81	bez využití	10,68	ochoz	53,23
průjezd	39,29	komora	3,15	bez využití	51,14	wc	11,05	wc	9,68	bez využití	36,89
sklad	50,63	chodba	14,3	bez využití	34,37	chodba	7,36	bez využití	4,95	bez využití	29,81
sklad	46,06	sklad	26,36	bez využití	43,66	schodiště	16,9	bez využití	7,91	wc	11,05
sklad	40,5	sklad dřeva	46,05	bez využití	31,44	bez využití	10,59	chodba	4,31	chodba	7,36
chodba	8,77	kotelna	39,04	bez využití	18,8	bez využití	18,13	umývárna	42,57	schodiště	16,9
chodba	12,53	koupelna	5,64	bez využití	10,68	bez využití	12,35	bez využití	4,95	bez využití	10,59
komora	4,89	chodba	8,42	wc	9,68	bez využití	4,76	bez využití	7,91	bez využití	18,13
terasa	32,2	kuchyně	23,8	bez využití	4,95	bez využití	103,5	chodba	4,31	bez využití	12,35
bývalá jídelna	76,64	pokoj	19,18	bez využití	7,91	chodba	38,35	umývárna	42,57	bez využití	4,76
bývalý office	15,79	pokoj	13,93	chodba	4,31	bez využití	10,26	bez využití	4,95	bez využití	103,5
spíž	10,53	pokoj	17,84	umývárna	42,57	balkon	2,98	bez využití	7,91	chodba	38,35
bývalá kuchyně	48,76	pokoj	54,29	bez využití	47,16	balkon	6,42	chodba	4,31	bez využití	10,26
chodba	8,78	šatna	3,37	bez využití	28,43	balkon	45,23	umývárna	42,57	balkon	2,98
černá kuchyně	5,15	nádvoří	480,8	bez využití	8,7	schodiště	24,6	bez využití	47,16	balkon	6,42
schodiště	17,29	pokoj	17,84	chodba	10,91	chodba	12,74	bez využití	28,43	balkon	45,23

2) Památník Antonína Sovy

Stavba č. p. 6, objekt k bydlení, na pozemku parc. č. St. 164 - zastavěná plocha a nádvoří (61 m²), LV č. 713. Způsob ochrany nemovitosti - nemovitá kulturní památka.

Šestiboký pavilon vznikl v poslední čtvrtině 18. století v době, kdy lukavecké panství vlastnili Briffautové ze Slavětína. Pavilon sloužil v různých dobách rozličným účelům (např. jako místo pro odpočinek zámeckého panstva i jako technická budova pro skladování ovoce z přilehlých sadů). V roce 1866 v něm na čas bydlela rodina básníka Antonína Sovy (1864–1928).

Objekt má dvě nadzemní podlaží a podkroví. V 1.NP se nachází hlavní místnost a místnost bývalé černé kuchyně. Tyto místnosti nejsou stavebně odděleny. Podlahovou krytinu tvoří keramická dlažba, dveře jsou dřevěné dvoukřídlé, okna dřevěná dvojí špaletová s venkovními dřevěnými okenicemi. Do 2.NP se lze dostat dřevěným venkovním schodištěm, kde se nachází zádveří a hlavní místnost. Podlahovou krytinu tvoří dřevěné parkety. Do podkroví vede dřevěný žebřík, podkroví je stavebně neupravené. Střecha má specifický tvar, díky čemuž si objekt vysloužil název „Hříbek“. Střešní krytinu tvoří dřevěné šindele. Objekt je napojen na elektro, voda a kanalizace zavedena do objektu nejsou. Objekt je v dobrém technickém stavu a je průběžně udržovaný. Probíhá zde výstava básníka Antonína Sovy. Do seznamu uměleckých děl náleží černá kuchyň.

(Pozn. autora: vyjmenované umělecké předměty jsou v této části oceněny“ 1,- Kč. Konkrétní hodnota těchto prvků není známa. Na tyto skutečnosti bude brán ohled v závěru ocenění).

3) Komunikace pozemní (silnice) č.1

Komunikace, pozemek parc. č. 2682/2

- 4) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí**
- 5) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí**
- 6) Studna**
- 7) Lavice**
- 8) Dětské hřiště I**
- 9) Dětské hřiště II.**
- 10) Vodovody trubní**
- 11) Přípojka kanalizace DN 250 mm (splašková)**
- 12) Přípojka kanalizace DN 250 mm (dešťová)**
- 13) Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel (NN)**
- 14) Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel (VN)**
- 15) Topné kanály - betonový prefa 100/70 cm**
- 16) Zpevněné plochy**
- 17) Informační tabule**
- 18) Pomníky - kříže**
- 19) Komunikace č.2**
- 20) Zpevněná cesta k „Hříbku“**

Cesta k hříbku

- 21) Plot z monolitického betonu (u DDL)**
- 22) Plot zděný (vjezd do parku)**
- 23) Plot zděný (vjezd k zámku)**
- 24) Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm**
- 25) Vrátka z ocelových profilů – kovářské provedení**
- 26) Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení**
- 27) Odpadkový koš**
- 28) Zábradlí**
- 29) Zábradlí (hřiště)**
- 30) Rybník U zámku**

Rybník U zámku - jedná se o usazovací, odkalovací nádrž, možnost chovu ryb je vyloučena. V rámci samočisticí schopnosti vody se zde odbourávají nečistoty pocházející z Dřevozpracujícího družstva Lukavec. Z této nádrže teče voda dále do Pivovarského rybníku, kde probíhá dočišťovací proces. Vzhledem ke skutečnosti, že do rybníka vnikají nebezpečné, jedované látky, je rybník průběžně odbahňovaný.

V přímé blízkosti nádrže se nacházejí převážně zdravé stromy, tvrdé dřeviny bez nebezpečí vyvrácení i měkké dřeviny. Porost kolem rybníka je pravidelně udržovaný.

Technické parametry:

Nachází se na pozemku parc. č. 186/1; zapsáno na LV č. 713.

výměra nádrže činí 1222 m²;

výpusť - betonový kbel uzavřený, technický stav dobrý.

31) Pivovarský rybník

Pivovarský rybník, jedná se o usazovací, odkalovací nádrž, možnost chovu ryb je vyloučena. V rámci samočisticí schopnosti vody má tato vodní nádrž dočišťovací funkci vody, která přitéká z rybníka „Osmička“.

Rybník je zabahněný, čímž se zhoršují i samočisticí schopnosti vody, které jsou s ohledem na to, že se jedná o dočišťovací nádrž, velice důležité. Odbahnění je nutné.

V přímé blízkosti nádrže se nacházejí zdravé stromy, tvrdé dřeviny bez nebezpečí vyvrácení. Porost kolem rybníka je pravidelně udržovaný.

Technické parametry:

Nachází se na pozemku parc. č. 182/1; zapsáno na LV č. 713.

výměra nádrže činí 6601 m²;

výpusť - betonový kbel uzavřený, technický stav dobrý.

32) Rybník Osmička I

Jedná se o soustavu 3 spolu propojených rybníků bez oficiálního jména. Místní název „Osmička“. Toto pojmenování bude v dalším textu používáno, rozdělení soustavy - Osmička I, Osmička II, Osmička III.

Rybník Osmička I, pozemek parc. č. 246/2; výměra činí 222 m²

33) Rybník Osmička II

Jedná se o soustavu 3 spolu propojených rybníků bez oficiálního jména. Místní název „Osmička“. Toto pojmenování bude v dalším textu používáno, rozdělení soustavy - Osmička I, Osmička II, Osmička III.

Osmička II, pozemek parc. č. výměra činí 223 m²

34) Rybník Osmička III

Jedná se o soustavu 3 spolu propojených rybníků bez oficiálního jména. Místní název „Osmička“. Toto pojmenování bude v dalším textu používáno, rozdělení soustavy - Osmička I, Osmička II, Osmička III.

Rybník Osmička III, pozemek parc. č. 246/2, výměra činí 1124 m²

35) Trvalé porosty

b) Pozemky

1) Pozemky na LV číslo 713

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

a.2) Zámek Lukavec – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: D. budovy pro společenské a kulturní účely

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.16.3..1 budovy pro kulturní účely jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,127

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha		
1.NP	2,92 m	1737–285,94	=	1 451,06 m ²
2.NP + zastřešení	8,44 m	1737–285,94	=	1 451,06 m ²
1.PP	2,88 m			276,05 m ²
3.NP věž	<u>11,06 m</u>			<u>50,83 m²</u>
Součet:	25,30 m			3 229,00 m ²

Průměrná výška podlaží PVP:	=	5,53 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP:	=	807,25 m ²

Obestavěný prostor OP:

1.NP	2,92 × (1737–285,94)	=	4 237,10 m ³
2.NP + zastřešení	5,42 × (1737–285,94) + 6,04 × (1737–285,94)/2	=	12 246,95 m ³
1.PP	2,88 × 276,05	=	795,02 m ³
3.NP věž		=	<u>84,82 m³</u>
Obestavěný prostor – celkem:		=	17 363,89 m ³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – 1.PP - zdivo kamenné zděné na vápenocementovou maltu	6,30 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – nosné vnější zdivo - kamenné, s cihelnými vysprávkami	17,20 %	Podstandardní	60 %
– nosné vnitřní zdivo - převážně cihelné		Standardní	13 %
– nosné vnitřní zdivo - cihelné		Standardní	12 %
– 1.PP - kamenné		Podstandardní	15 %
3. Stropy – 1.PP - zaklenuté konstrukce, klenby kamenné	8,20 %	Standardní	30 %
– 1.NP klenby cihelné převážně valené, valené s lunetami		Standardní	35 %
– 2.NP plochostropé dřevěné trámové		Standardní	35 %
4. Krov, střeška – krov - dřevěný vaznicové soustavy se stojatou stolicí se středovým sloupkem a podsazenými vaznými trámy plných vazeb;	5,90 %	Standardní	
5. Krytiny střech – keramická krytina z prejzů	2,80 %	Standardní	
6. Klempířské konstrukce – měď	0,60 %	Nadstandardní	
7. Úprava vnitřních povrchů – vápenná omítka + štuk	7,00 %	Standardní	78 %
– kamenné zdivo, vysprávky cihly		Podstandardní	13 %
– strojní textilní tapeta		Standardní	1 %
– arkáda - vápenná omítka + štuk		Standardní	8 %
8. Úprava vnějších povrchů – vápenná omítka, ze spodní části replika psaníčkových sgrafit	3,60 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – keramické - do výšky 1500 mm - 1700 mm	2,10 %	Standardní	75 %
– dřevěné obklady - do výšky 1000 mm		Nadstandardní	25 %
10. Schody – přístupové - ocelové	3,30 %	Standardní	30 %
– vedlejší - z kamenných stupňů do vřetenové zdi		Standardní	30 %
– hlavní z 1.NP do 2.NP dřevěné		Nadstandardní	40 %
11. Dveře – dřevěné, hladké plné	3,90 %	Standardní	50 %
– vrata		Podstandardní	50 %

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	
13. Okna – dřevěná, dvojitá špaletová	5,70 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – dřevěné fošny	3,20 %	Podstandardní	8 %
– keramická dlažba		Standardní	11 %
– lité teraco		Standardní	13 %
– dubová špalíková dlažba		Podstandardní	2 %
– parkety		Standardní	6 %
– dřevěné lamely		Standardní	4 %
– betonová mazanina		Podstandardní	9 %
– dřevěné vlysy		Standardní	40 %
– dusaná hlína		Podstandardní	7 %
15. Vytápění – kotel na tuhá paliva	5,20 %	Standardní	
16. Elektroinstalace – 230 V, 400 V	5,90 %	Standardní	
17. Bleskosvod – bleskosvod	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – ocelové trubky	3,20 %	Standardní	
19. Vnitřní kanalizace – kamenina + litinové potrubí	3,10 %	Nevyskytuje se	
20. Vnitřní plynovod – není	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – bojler nefunkční	1,90 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – vana, umyvadlo, WC	3,40 %	Standardní	50 %
– WC (nefunkční)		Nevyskytuje se	25 %
– umývárna - 2x umyvadlo (nefunkční)		Nevyskytuje se	25 %
24. Výtahy – nejsou	1,40 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní	5,40 %	Nevyskytuje se	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K₄: 1,0000

Úprava koeficientu K₄:

1. Základy včetně zemních prací	$-0,54 \times 6,30 \%$	-	0,0340
2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 17,20 \% \times 60 \%$	-	0,0557
	$-0,54 \times 17,20 \% \times 15 \%$	-	0,0139
6. Klempířské konstrukce	$0,54 \times 0,60 \%$	+	0,0032
7. Úprava vnitřních povrchů	$-0,54 \times 7,00 \% \times 13 \%$	-	0,0049
9. Vnitřní obklady keramické	$0,54 \times 2,10 \% \times 25 \%$	+	0,0028
10. Schody	$0,54 \times 3,30 \% \times 40 \%$	+	0,0071
11. Dveře	$-0,54 \times 3,90 \% \times 50 \%$	-	0,0105
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,20 \% \times 8 \%$	-	0,0014
	$-0,54 \times 3,20 \% \times 2 \%$	-	0,0003
	$-0,54 \times 3,20 \% \times 9 \%$	-	0,0016
	$-0,54 \times 3,20 \% \times 7 \%$	-	0,0012
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 3,10 \%$	-	0,0310
20. Vnitřní plynovod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,40 \%$	-	0,0040
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 1,90 \%$	-	0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \% \times 25 \%$	-	0,0085
	$-0,54 \times 1,852 \times 3,40 \% \times 25 \%$	-	0,0085
24. Výtahy	$-0,54 \times 1,852 \times 1,40 \%$	-	0,0140
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,40 \%$	-	0,0540

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: = 0,7506

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 611,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390	
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	0,9282	
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,6797	
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,7506	
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000	
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1270	
Základní jednotková cena upravená:	=	1 975,59 Kč/m ³	
Základní cena upravená:		$17\,363,89\text{ m}^3 \times 1\,975,59\text{ Kč/m}^3$	= 34 303 927,45 Kč

Kulturní památka – seznam uměleckých předmětů:

fragменты psaničkového sgrafita	1,- Kč
gotický kamenný portál	1,- Kč
dřevěné obložení hlavního schodiště a vstupní haly	1,- Kč
hlavní dřevěné schodiště	1,- Kč
vnitřní okenice ve třech dveřích na terasu	1,- Kč
kamenný erb	1,- Kč
fragменты historických omítek	1,- Kč
ručně malované renesanční stropní rámy	1,- Kč
textilní strojová tapeta	1,- Kč
dva historické lustry	1,- Kč
kryty topení na chodbách	1,- Kč
	<hr/>
	= 11,- Kč

Cena uměleckých předmětů	+	11,- Kč
Cena kulturní památky:	=	34 303 938,45 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní opotřebení: $657 / (657 + 150) \times 100 = 81,413\%$
 $81,413\% \times 6,30\% \times 0,46 / 0,7506$ + 3,143 %
2. Svislé konstrukce – podstandardní 60 % opotřebení: $657 / (657 + 150) \times 100 = 81,413\%$
 $81,413\% \times 17,20\% \times 60\% \times 0,46 / 0,7506$ + 5,149 %
2. Svislé konstrukce – standardní 13 % opotřebení: $350 / (350 + 100) \times 100 = 77,778\%$
 $77,778\% \times 17,20\% \times 13\% / 0,7506$ + 2,317 %
2. Svislé konstrukce – standardní 12 % opotřebení: $55 / (55 + 100) \times 100 = 35,484\%$
 $35,484\% \times 17,20\% \times 12\% / 0,7506$ + 0,976 %
2. Svislé konstrukce – podstandardní 15 % opotřebení: $657 / (657 + 100) \times 100 = 86,790\%$
 $86,790\% \times 17,20\% \times 15\% \times 0,46 / 0,7506$ + 1,372 %
3. Stropy – standardní 30 % opotřebení: $657 / (657 + 100) \times 100 = 86,790\%$
 $86,790\% \times 8,20\% \times 30\% / 0,7506$ + 2,844 %
3. Stropy – standardní 35 %

	opotřebení: $350 / (350 + 100) \times 100 = 77,778 \%$		
	$77,778 \% \times 8,20 \% \times 35 \% / 0,7506$	+	2,974 %
3. Stropy – standardní 35 %	opotřebení: $350 / (350 + 100) \times 100 = 77,778 \%$		
	$77,778 \% \times 8,20 \% \times 35 \% / 0,7506$	+	2,974 %
4. Krov, střecha – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 120) \times 100 = 8,397 \%$		
	$8,397 \% \times 5,90 \% / 0,7506$	+	0,660 %
5. Krytiny střech – standardní	opotřebení: $11 / (11 + 60) \times 100 = 15,493 \%$		
	$15,493 \% \times 2,80 \% / 0,7506$	+	0,578 %
6. Klempířské konstrukce – nadstandardní	opotřebení: $11 / (11 + 60) \times 100 = 15,493 \%$		
	$15,493 \% \times 0,60 \% \times 1,54 / 0,7506$	+	0,191 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 78 %	opotřebení: $55 / (55 + 65) \times 100 = 45,833 \%$		
	$45,833 \% \times 7,00 \% \times 78 \% / 0,7506$	+	3,334 %
7. Úprava vnitřních povrchů – podstandardní 13 %	opotřebení: $657 / (657 + 60) \times 100 = 91,632 \%$		
	$91,632 \% \times 7,00 \% \times 13 \% \times 0,46 / 0,7506$	+	0,511 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 1 %	opotřebení: $657 / (657 + 60) \times 100 = 91,632 \%$		
	$91,632 \% \times 7,00 \% \times 1 \% / 0,7506$	+	0,085 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní 8 %	opotřebení: $657 / (657 + 60) \times 100 = 91,632 \%$		
	$91,632 \% \times 7,00 \% \times 8 \% / 0,7506$	+	0,684 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní	opotřebení: $55 / (55 + 20) \times 100 = 73,333 \%$		
	$73,333 \% \times 3,60 \% / 0,7506$	+	3,517 %
9. Vnitřní obklady keramické – standardní 75 %	opotřebení: $55 / (55 + 1) \times 100 = 98,214 \%$		
	$98,214 \% \times 2,10 \% \times 75 \% / 0,7506$	+	2,061 %
9. Vnitřní obklady keramické – nadstandardní 25 %	opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 2,10 \% \times 25 \% \times 1,54 / 0,7506$	+	0,718 %
10. Schody – standardní 30 %	opotřebení: $55 / (55 + 30) \times 100 = 64,706 \%$		
	$64,706 \% \times 3,30 \% \times 30 \% / 0,7506$	+	0,853 %
10. Schody – standardní 30 %	opotřebení: $350 / (350 + 100) \times 100 = 77,778 \%$		
	$77,778 \% \times 3,30 \% \times 30 \% / 0,7506$	+	1,026 %
10. Schody – nadstandardní 40 %	opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 3,30 \% \times 40 \% \times 1,54 / 0,7506$	+	1,805 %
11. Dveře – standardní 50 %	opotřebení: $55 / (55 + 20) \times 100 = 73,333 \%$		
	$73,333 \% \times 3,90 \% \times 50 \% / 0,7506$	+	1,905 %
11. Dveře – podstandardní 50 %	opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$		
	$66,667 \% \times 3,90 \% \times 50 \% \times 0,46 / 0,7506$	+	0,797 %

13. Okna – standardní			
opotřebení: $55 / (55 + 20) \times 100 = 73,333 \%$			
$73,333 \% \times 5,70 \%$			
			+ 5,569 %
14. Povrchy podlah – podstandardní 8 %			
opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$			
$66,667 \% \times 3,20 \% \times 8 \%$			
			+ 0,105 %
14. Povrchy podlah – standardní 11 %			
opotřebení: $55 / (55 + 20) \times 100 = 73,333 \%$			
$73,333 \% \times 3,20 \% \times 11 \%$			
			+ 0,344 %
14. Povrchy podlah – standardní 13 %			
opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$			
$66,667 \% \times 3,20 \% \times 13 \%$			
			+ 0,369 %
14. Povrchy podlah – podstandardní 2 %			
opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$			
$66,667 \% \times 3,20 \% \times 2 \%$			
			+ 0,026 %
14. Povrchy podlah – standardní 6 %			
opotřebení: $55 / (55 + 20) \times 100 = 73,333 \%$			
$73,333 \% \times 3,20 \% \times 6 \%$			
			+ 0,188 %
14. Povrchy podlah – standardní 4 %			
opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$			
$66,667 \% \times 3,20 \% \times 4 \%$			
			+ 0,114 %
14. Povrchy podlah – podstandardní 9 %			
opotřebení: $350 / (350 + 100) \times 100 = 77,778 \%$			
$77,778 \% \times 3,20 \% \times 9 \%$			
			+ 0,137 %
14. Povrchy podlah – standardní 40 %			
opotřebení: $100 / (100 + 50) \times 100 = 66,667 \%$			
$66,667 \% \times 3,20 \% \times 40 \%$			
			+ 1,137 %
14. Povrchy podlah – podstandardní 7 %			
opotřebení: $350 / (350 + 100) \times 100 = 77,778 \%$			
$77,778 \% \times 3,20 \% \times 7 \%$			
			+ 0,107 %
15. Vytápění – standardní			
opotřebení: $55 / (55 + 5) \times 100 = 91,667 \%$			
$91,667 \% \times 5,20 \%$			
			+ 6,350 %
16. Elektroinstalace – standardní			
opotřebení: $55 / (55 + 5) \times 100 = 91,667 \%$			
$91,667 \% \times 5,90 \%$			
			+ 7,205 %
17. Bleskosvod – standardní			
opotřebení: $11 / (11 + 60) \times 100 = 15,493 \%$			
$15,493 \% \times 0,30 \%$			
			+ 0,062 %
18. Vnitřní vodovod – standardní			
opotřebení: $55 / (55 + 5) \times 100 = 91,667 \%$			
$91,667 \% \times 3,20 \%$			
			+ 3,908 %
23. Vnitřní hygienické vybavení – standardní 50 %			
opotřebení: $55 / (55 + 5) \times 100 = 91,667 \%$			
$91,667 \% \times 3,40 \% \times 50 \%$			
			+ 2,076 %
Opotřebení analytickou metodou celkem:			= 68,171 %
Odpočet opotřebení: 34 303 938,45 Kč			- 23 385 337,88 Kč
Cena po odečtení opotřebení:			= 10 918 600,57 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 10\,918\,600,57 \text{ Kč}$

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,903$

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 9\,859\,496,31 \text{ Kč}$

Zámek Lukavec – zjištěná cena: 9 859 496,31 Kč

a.3) Památník Antonína Sovy – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: D. budovy pro společenské a kulturní účely

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 1261 Budovy pro společenské a kulturní účely

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.16.3..1 budovy pro kulturní účely jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,127

Podlaží:

Název	Výška	Zastavěná plocha	
1.NP	3,10 m		48,70 m ²
2.NP+ zastřešení	6,70 m		48,70 m ²
Součet:	9,80 m		97,40 m ²

Průměrná výška podlaží PVP: = 4,90 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 48,70 m²

Obestavěný prostor OP:

1.NP $3,10 \times 48,7 = 150,97 \text{ m}^3$

2.NP $(3,70 \times 48,7) + 90 = 270,19 \text{ m}^3$

Obestavěný prostor – celkem: = 421,16 m³

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
1. Základy včetně zemních prací – neizolované	6,30 %	Podstandardní	
2. Svislé konstrukce – zděné smíšené	17,20 %	Standardní	
3. Stropy – s rovným podhledem	8,20 %	Standardní	
4. Krov, střecha – dřevěný vázaný, střecha přesně nedefinovatelná	5,90 %	Standardní	
5. Krytiny střech – dřevěné šindele	2,80 %	Podstandardní	
6. Klempířské konstrukce – nejsou	0,60 %	Nevyskytuje se	
7. Úprava vnitřních povrchů – hladké štukové	7,00 %	Standardní	
8. Úprava vnějších povrchů – vápenné dvouvrstvé omítky	3,60 %	Standardní	
9. Vnitřní obklady keramické – nejsou	2,10 %	Nevyskytuje se	
10. Schody – dřevěné venkovní	3,30 %	Standardní	
11. Dveře – dřevěné hladké plné	3,90 %	Standardní	
12. Vrata	0,00 %	Neuvažuje se	

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení	Podíl
13. Okna – dřevěná dvojitá špaletová	5,70 %	Standardní	
14. Povrchy podlah – keramická dlažba – dřevěná prkenná podlaha	3,20 %	Standardní	30 % 70 %
15. Vytápění – lokální přímotopy	5,20 %	Podstandardní	
16. Elektroinstalace – 230 V	5,90 %	Podstandardní	
17. Bleskosvod – ano	0,30 %	Standardní	
18. Vnitřní vodovod – není	3,20 %	Nevyskytuje se	
19. Vnitřní kanalizace – není	3,10 %	Nevyskytuje se	
20. Vnitřní plynovod – není	0,40 %	Nevyskytuje se	
21. Ohřev vody – není	1,90 %	Nevyskytuje se	
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se	
23. Vnitřní hygienické vybavení – není	3,40 %	Nevyskytuje se	
24. Výtahy – nejsou	1,40 %	Nevyskytuje se	
25. Ostatní – okenice	5,40 %	Standardní	
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se	

Výpočet koeficientu vybavení stavby K₄:

Základní koeficient K ₄ :		1,0000
Úprava koeficientu K ₄ :		
1. Základy včetně zemních prací	-0,54 × 6,30 %	- 0,0340
5. Krytiny střech	-0,54 × 2,80 %	- 0,0151
6. Klempířské konstrukce	-0,54 × 1,852 × 0,60 %	- 0,0060
9. Vnitřní obklady keramické	-0,54 × 1,852 × 2,10 %	- 0,0210
15. Vytápění	-0,54 × 5,20 %	- 0,0281
16. Elektroinstalace	-0,54 × 5,90 %	- 0,0319
18. Vnitřní vodovod	-0,54 × 1,852 × 3,20 %	- 0,0320
19. Vnitřní kanalizace	-0,54 × 1,852 × 3,10 %	- 0,0310
20. Vnitřní plynovod	-0,54 × 1,852 × 0,40 %	- 0,0040
21. Ohřev vody	-0,54 × 1,852 × 1,90 %	- 0,0190
23. Vnitřní hygienické vybavení	-0,54 × 1,852 × 3,40 %	- 0,0340
24. Výtahy	-0,54 × 1,852 × 1,40 %	- 0,0140
Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄:		= 0,7299

Koeficient K₄ je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

Hodnota koeficientu vybavení stavby K₄: **0,8000**

Ocenění:

Základní cena ZC:		2 611,- Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁ :	×	0,9390
Koeficient K ₂ = 0,92 + (6,60 / PZP) :	×	1,0555
Koeficient K ₃ = 0,30 + (2,10 / PVP) :	×	0,7286
Koeficient vybavení stavby K ₄ :	×	0,8000
Polohový koeficient K ₅ :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i :	×	2,1270
Základní jednotková cena upravená:	=	2 566,65 Kč/m³
Základní cena upravená: 421,16 m ³ × 2 566,65 Kč/m ³	=	1 080 970,31 Kč

Kulturní památka – seznam uměleckých předmětů:

černá kuchyň 1,- Kč

Cena uměleckých předmětů
Cena kulturní památky:

+ 1,- Kč
= 1 080 971,31 Kč

Určení opotřebení analytickou metodou:

Konstrukce:

1. Základy včetně zemních prací – podstandardní
opotřebení: $242 / (242 + 100) \times 100 = 70,760 \%$
 $70,760 \% \times 6,30 \% \times 0,46 / 0,7299$ + 2,809 %
2. Svislé konstrukce – standardní
opotřebení: $242 / (242 + 100) \times 100 = 70,760 \%$
 $70,760 \% \times 17,20 \% / 0,7299$ + 16,675 %
3. Stropy – standardní
opotřebení: $242 / (242 + 80) \times 100 = 75,155 \%$
 $75,155 \% \times 8,20 \% / 0,7299$ + 8,443 %
4. Krov, střecha – standardní
opotřebení: $242 / (242 + 80) \times 100 = 75,155 \%$
 $75,155 \% \times 5,90 \% / 0,7299$ + 6,075 %
5. Krytiny střech – podstandardní
opotřebení: $242 / (242 + 20) \times 100 = 92,366 \%$
 $92,366 \% \times 2,80 \% \times 0,46 / 0,7299$ + 1,630 %
7. Úprava vnitřních povrchů – standardní
opotřebení: $13 / (13 + 25) \times 100 = 34,211 \%$
 $34,211 \% \times 7,00 \% / 0,7299$ + 3,281 %
8. Úprava vnějších povrchů – standardní
opotřebení: $13 / (13 + 25) \times 100 = 34,211 \%$
 $34,211 \% \times 3,60 \% / 0,7299$ + 1,687 %
10. Schody – standardní
opotřebení: $55 / (55 + 50) \times 100 = 52,381 \%$
 $52,381 \% \times 3,30 \% / 0,7299$ + 2,368 %
11. Dveře – standardní
opotřebení: $100 / (100 + 30) \times 100 = 76,923 \%$
 $76,923 \% \times 3,90 \% / 0,7299$ + 4,110 %
13. Okna – standardní
opotřebení: $242 / (242 + 20) \times 100 = 92,366 \%$
 $92,366 \% \times 5,70 \% / 0,7299$ + 7,213 %
14. Povrchy podlah – standardní 30 %
opotřebení: $13 / (13 + 40) \times 100 = 24,528 \%$
 $24,528 \% \times 3,20 \% \times 30 \% / 0,7299$ + 0,323 %
14. Povrchy podlah – standardní 70 %
opotřebení: $13 / (13 + 40) \times 100 = 24,528 \%$
 $24,528 \% \times 3,20 \% \times 70 \% / 0,7299$ + 0,753 %
15. Vytápění – podstandardní
opotřebení: $13 / (13 + 10) \times 100 = 56,522 \%$
 $56,522 \% \times 5,20 \% \times 0,46 / 0,7299$ + 1,852 %
16. Elektroinstalace – podstandardní
opotřebení: $13 / (13 + 50) \times 100 = 20,635 \%$
 $20,635 \% \times 5,90 \% \times 0,46 / 0,7299$ + 0,767 %
17. Bleskosvod – standardní
opotřebení: $55 / (55 + 20) \times 100 = 73,333 \%$
 $73,333 \% \times 0,30 \% / 0,7299$ + 0,301 %

25. Ostatní – standardní		
opotřebení: $242 / (242 + 50) \times 100 = 82,877 \%$		
$82,877 \% \times 5,40 \% / 0,7299$	+ 6,131 %	
Opotřebení analytickou metodou celkem:	= 64,418 %	
Odpočet opotřebení: $1\,080\,971,31 \text{ Kč} \times 64,418 \%$	–	696 340,10 Kč
Cena po odečtení opotřebení:	=	384 631,21 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$		
Index polohy: $I_P = 0,970$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	384 631,21 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,903
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	347 321,98 Kč

Památník Antonína Sovy – zjištěná cena: 347 321,98 Kč

a.3.1) Komunikace pozemní (silnice) č.1 – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 5. Komunikace pozemní (silnice)

Objekt: Komunikace pozemní, silnice

Konstrukční charakteristika: z kameniva obalovaného živící

Polohový koeficient: 0,9200 (hodnota koeficientu je zvýšena o 15 % pro liniové inženýrské stavby v zastavěném území obce)

Kód klasifikace CZ-CC: 211211 Komunikace v obcích

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.2 silnice (I. a II. třídy)

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Množství: $329 \times 3,5 = 1\,151,50 \text{ m}^2$

Ocenění

Základní jednotková cena:		1 401,- Kč/m ²
Polohový koeficient K_S :	×	0,9200
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,2720
Základní jednotková cena upravená:	=	2 928,43 Kč/m²
Základní cena upravená: $1\,151,50 \text{ m}^2 \times 2\,928,43 \text{ Kč/m}^2$	=	3 372 087,15 Kč
Cena stavby:	=	3 372 087,15 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 30 roků

Předpokládaná další životnost: 20 roků

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

Odpočet opotřebení: $3\,372\,087,15 \text{ Kč} \times 60,000 \%$

Cena objektu po odečtení opotřebení:

– 2 023 252,29 Kč
= **1 348 834,86 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,931$ **Index polohy:** $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 348 834,86 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **1 217 997,88 Kč****Komunikace pozemní (silnice) č.1 – zjištěná cena:** **1 217 997,88 Kč****a.3.2) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí – § 17****Zatřídění pro potřeby ocenění****Typ stavby:** 16b. Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí**Sítě kabelové se sloupy:** uličními do 8 m**Hodnotit:** za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.43.2 vedení místní NN venkovní nadzemní**Koeficient změny ceny stavby:** 2,231**Množství:** 4,00 m (nebo ks)**Ocenění**

Základní jednotková cena: 22 000,- Kč/m (nebo ks)

Polohový koeficient K_s : × 0,8000Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2310**Základní jednotková cena upravená:** 39 265,60 Kč/m (= nebo ks)**Základní cena upravená:** 4,00 m (nebo ks) × 39 265,60 Kč/m (= 157 062,40 Kč**Cena stavby:** = **157 062,40 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 55 roků**Předpokládaná další životnost:** 5 roků $100 \times 55 / (55 + 5) = 91,667 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 157 062,40 Kč × 85,000 % = 133 503,04 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **23 559,36 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** $I_T = 0,931$ **Index polohy:** $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 23 559,36 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **21 274,10 Kč**

Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí –
zjištěná cena:

21 274,10 Kč

a.3.3) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí – § 17

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby: 16b. Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí

Sítě kabelové se sloupy: uličními do 8 m

Hodnotit: za 1 kus sloupu (vč. podílu ceny kabelů)

Polohový koeficient: 0,800

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.43.2 vedení místní NN venkovní nadzemní

Koeficient změny ceny stavby: 2,231

Množství: 1,00 m (nebo ks)

Ocenění

Základní jednotková cena: 22 000,- Kč/m (nebo ks)

Polohový koeficient K_S : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2310

Základní jednotková cena upravená: 39 265,60 Kč/m (= nebo ks)

Základní cena upravená: 1,00 m (nebo ks) × 39 265,60 Kč/m (nebo ks)

= 39 265,60 Kč
= **39 265,60 Kč**

Cena stavby:

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 17 roků

Předpokládaná další životnost: 13 roků

Opotřebení: $100 \times 17 / (17 + 13) = 56,667 \%$

Odpočet opotřebení: 39 265,60 Kč × 56,667 %

– 22 250,64 Kč
= **17 014,96 Kč**

Cena objektu po odečtení opotřebení:

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 17 014,96 Kč

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

× 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= **15 364,51 Kč**

Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí –
zjištěná cena:

15 364,51 Kč

a.3.4) Studna – § 19

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ: Narážená studna

Hloubka studny: 2,00 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Kód standardní klasifikace produkce: 46.25.22.1 vrty čerpací (studny vrtané)

Koeficient změny ceny stavby: 2,349

Ocenění:

2,00 m á 975,- Kč/m	+	1 950,- Kč
Základní cena:	=	1 950,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3490
-------------------------------------	---	--------

Cena studny:	=	3 664,44 Kč
---------------------	---	--------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 23 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 23) = 23,333 \%$

Odpčet opotřebení: 3 664,44 Kč × 23,333 %	–	855,02 Kč
-------------------------------------------	---	-----------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	2 809,42 Kč
---------------------------------------------	---	--------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	2 809,42 Kč
------------------------------------------------	---	-------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,903
----------------------------------------------------------------------------	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	2 536,91 Kč
------------------------------------------------------	---	--------------------

Studna – zjištěná cena: 2 536,91 Kč

a.3.5) Lavice – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

29.2. Lavice betonová, osazení do bet. patek: 7 ks

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242 Ostatní inženýrská díla j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.39.99 Stavební díla jinde neuvedená

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 7 ks × 980,- Kč/ks		6 860,- Kč
-----------------------------------	--	------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_1 :	×	2,3330
Cena stavby:	=	12 803,50 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 15 roků

Předpokládaná další životnost: 35 roků

Opotřebení: $100 \times 15 / (15 + 35) = 30,000 \%$

Odpčet opotřebení: 12 803,50 Kč \times 30,000 %

	–	3 841,05 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	8 962,45 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

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

	=	8 962,45 Kč
	×	0,903
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	8 093,09 Kč

Lavice – zjištěná cena: 8 093,09 Kč

a.3.6) Dětské hřiště I – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 2 ks

Ocenění

Základní cena: 2 ks \times 350 000,- Kč/ks

		700 000,- Kč
Cena stavby:	=	700 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 15 roků

Předpokládaná další životnost: 55 roků

Opotřebení: $100 \times 15 / (15 + 55) = 21,429 \%$

Odpčet opotřebení: 700 000,- Kč \times 21,429 %

	–	150 003,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	549 997,- Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

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

	=	549 997,00 Kč
	×	0,903
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	496 647,29 Kč

Dětské hřiště I – zjištěná cena: 496 647,29 Kč

a.3.7) Dětské hřiště II. – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 1 ks

Ocenění

Základní cena: 1 ks × 330 000,- Kč/ks

Cena stavby:

	330 000,- Kč
=	330 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 13 roků

Předpokládaná další životnost: 57 roků

Opotřebení: $100 \times 13 / (13 + 57) = 18,571 \%$

Odpočet opotřebení: 330 000,- Kč × 18,571 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	61 284,30 Kč
=	268 715,70 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

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

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

=	268 715,70 Kč
×	0,903
=	242 650,28 Kč

Dětské hřiště II. – zjištěná cena:

242 650,28 Kč

a.3.8) Vodovody trubní – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

1.1.6.3. Přípojka vody DN 50 mm: 170,00 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,349

Ocenění

Základní cena: 170,00 m × 465,- Kč/m

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S :

Koeficient změny cen staveb K_i :

Cena stavby:

	79 050,- Kč
×	0,8000
×	2,3490
=	148 550,76 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 55 / (55 + 10) = 84,615 \%$

Odpočet opotřebení: 148 550,76 Kč × 84,615 %

Cena objektu po odečtení opotřebení:

-	125 696,23 Kč
=	22 854,53 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,931$ **Index polohy:** $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 22 854,53 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **20 637,64 Kč****Vodovody trubní – zjištěná cena:** 20 637,64 Kč**a.3.9) Přípojka kanalizace DN 250 mm (splašková) – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****2.1.4.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm:** 148,00 m**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 2223 Vedení kanalizace místní trubní**Koeficient změny ceny stavby:** 2,337**Ocenění**

Základní cena: 148,00 m × 1 990,- Kč/m 294 520,- Kč

Korekce základní ceny:Polohový koeficient K_S : × 0,8000Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3370**Cena stavby:** = **550 634,59 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 55 roků**Předpokládaná další životnost:** 35 rokůOpotřebení: $100 \times 55 / (55 + 35) = 61,111 \%$

Odpočet opotřebení: 550 634,59 Kč × 61,111 % – 336 498,30 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **214 136,29 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** $I_T = 0,931$ **Index polohy:** $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 214 136,29 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **193 365,07 Kč****Přípojka kanalizace DN 250 mm (splašková) – zjištěná cena:** 193 365,07 Kč**a.3.10) Přípojka kanalizace DN 250 mm (dešťová) – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****2.1.4.3. Přípojka kanalizace DN 250 mm:** 130,00 m**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 2223 Vedení kanalizace místní trubní

Koeficient změny ceny stavby: 2,337

Ocenění

Základní cena: 130,00 m × 1 990,- Kč/m 258 700,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3370

Cena stavby: = **483 665,52 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 11 roků

Předpokládaná další životnost: 79 roků

Opotřebení: $100 \times 11 / (11 + 79) = 12,222 \%$

Odpčet opotřebení: 483 665,52 Kč × 12,222 % – 59 113,60 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **424 551,92 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 424 551,92 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **383 370,38 Kč**

Přípojka kanalizace DN 250 mm (dešťová) – zjištěná

cena: **383 370,38 Kč**

a.3.11) Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel (NN) – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.6. Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel: 135,00 m

Polohový koeficient: 0,800

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

Koeficient změny ceny stavby: 2,231

Ocenění

Základní cena: 135,00 m × 195,- Kč/m 26 325,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2310

Cena stavby: = **46 984,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$100 \times 55 / (55 + 5) = 91,667 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 46 984,86 Kč × 85,000 % – 39 937,13 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **7 047,73 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 7 047,73 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **6 364,10 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 25 mm² zemní kabel (NN) – zjištěná cena:

6 364,10 Kč

a.3.12) Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel (VN) – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

3.1.7. Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel: 355,00 m

Polohový koeficient: 0,800

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

Koeficient změny ceny stavby: 2,231

Ocenění

Základní cena: 355,00 m × 215,- Kč/m 76 325,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,2310

Cena stavby: = **136 224,86 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 5 roků

$100 \times 55 / (55 + 5) = 91,667 \%$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 21 je 85,000 %

Odpočet opotřebení: 136 224,86 Kč × 85,000 % – 115 791,13 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **20 433,73 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 20 433,73 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **18 451,66 Kč**

Přípojky elektro kabel Al 50 mm² zemní kabel (VN) – zjištěná cena:

18 451,66 Kč

a.3.13) Topné kanály - betonový prefa 100/70 cm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

6.2.3. Topné kanály - betonový prefa 100/70 cm: 65,00 m

Polohový koeficient: 0,800
Kód klasifikace CZ-CC: 2222 Vedení vody místní trubní
Koeficient změny ceny stavby: 2,349

Ocenění

Základní cena: 65,00 m × 2 700,- Kč/m		175 500,- Kč
Korekce základní ceny:		
Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3490
Cena stavby:	=	329 799,60 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 43 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 43) = 14,000 \%$

Odpočet opotřebení: 329 799,60 Kč × 14,000 %	-	46 171,94 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	283 627,66 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

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

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

Topné kanály - betonový prefa 100/70 cm – zjištěná cena:

256 115,78 Kč

a.3.14) Zpevněné plochy – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.3.15. Plochy z lomového kamene s mezerami podklad štěrkopísek: 38,00 m²

Polohový koeficient: 0,800

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: 38,00 m² × 65,- Kč/m²

2 470,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :

×

0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i :

×

2,2720

Cena stavby:

=

4 489,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 33 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 33) = 17,500 \%$

Odpočet opotřebení: $4\,489,47 \text{ Kč} \times 17,500 \%$	–	785,66 Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	3 703,81 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$		
Index polohy: $I_P = 0,970$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	3 703,81 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,903
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	3 344,54 Kč

Zpevněné plochy – zjištěná cena: 3 344,54 Kč

a.3.15) Informační tabule – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 1 ks

Ocenění

Základní cena: $1 \text{ ks} \times 6\,300,- \text{ Kč/ks}$	=	6 300,- Kč
Cena stavby:	=	6 300,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 18 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 18) = 28,000 \%$

Odpočet opotřebení: $6\,300,- \text{ Kč} \times 28,000 \%$	–	1 764,- Kč
Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	4 536,- Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$		
Index polohy: $I_P = 0,970$		
Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	4 536,00 Kč
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,903
Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	4 096,01 Kč

Informační tabule – zjištěná cena: 4 096,01 Kč

a.3.16) Pomníky - kříže – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 6 ks

Ocenění

Základní cena: $6 \text{ ks} \times 45\,000,- \text{ Kč/ks}$	=	270 000,- Kč
Cena stavby:	=	270 000,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 73 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 73) = 8,750 \%$ Odpočet opotřebení: 270 000,- Kč $\times 8,750 \%$

	–	23 625,- Kč
	=	<u>246 375,- Kč</u>

Cena objektu po odečtení opotřebení:**Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu: $I_T = 0,931$ Index polohy: $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 246 375,00 Kč

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

× 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 222 476,63 Kč

Pomníky - kříže – zjištěná cena:**222 476,63 Kč****a.3.17) Komunikace č.2 – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****8.4.2. Plochy s litým asfaltem tl. 30 mm, podklad kamenivo obal. asfaltem:** $279 \times 3,5 = 976,50$
 m^2

Polohový koeficient: 0,800

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

OceněníZákladní cena: $976,50 m^2 \times 400,-$ Kč/ m^2

390 600,- Kč

Korekce základní ceny:Polohový koeficient K_S :

× 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i :

× 2,2720

Cena stavby:

= 709 954,56 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 30 roků

Opotřebení: $100 \times 20 / (20 + 30) = 40,000 \%$ Odpočet opotřebení: 709 954,56 Kč $\times 40,000 \%$

– 283 981,82 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení:

= 425 972,74 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,931$ Index polohy: $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N

= 425 972,74 Kč

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

× 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$

= 384 653,38 Kč

Komunikace č.2 – zjištěná cena:**384 653,38 Kč**

a.3.18) Zpevněná cesta k „Hříbku“ – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

8.1.2. Plochy s povrchem prašným - Štěrkové tl. do 250 mm: $101 \times 3 = 303,00 \text{ m}^2$

Polohový koeficient: 0,800

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

Kód standardní klasifikace produkce: 46.23.11.5 komunikace pozemní jinde neuvedené

Koeficient změny ceny stavby: 2,272

Ocenění

Základní cena: $303,00 \text{ m}^2 \times 95,- \text{ Kč/m}^2$ 28 785,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : \times 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : \times 2,2720

Cena stavby: = **52 319,62 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 10 roků

Předpokládaná další životnost: 10 roků

Opotřebení: $100 \times 10 / (10 + 10) = 50,000 \%$

Odpočet opotřebení: $52 319,62 \text{ Kč} \times 50,000 \%$ – 26 159,81 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **26 159,81 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 26 159,81 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ \times 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = **23 622,31 Kč**

Zpevněná cesta k „Hříbku“ – zjištěná cena: 23 622,31 Kč

a.3.19) Plot z monolitického betonu (u DDL) – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.10. Plot z monolitického betonu se základy popř. úpravou povrchu: $186 \times 2 \times 0,3 = 111,60 \text{ m}^3$

NOP

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: $111,60 \text{ m}^3 \text{ NOP} \times 3 500,- \text{ Kč/m}^3 \text{ NOP}$ 390 600,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : \times 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3330
Cena stavby:	=	729 015,84 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 20 roků

Předpokládaná další životnost: 40 roků

Opotřebení: $100 \times 20 / (20 + 40) = 33,333 \%$

Odpočet opotřebení: 729 015,84 Kč \times 33,333 %	-	243 002,85 Kč
-----------------------------------------------------	---	---------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	486 012,99 Kč
---------------------------------------------	---	----------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	486 012,99 Kč
------------------------------------------------	---	---------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,903
----------------------------------------------------------------------------	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$	=	438 869,73 Kč
------------------------------------------------------	---	----------------------

Plot z monolitického betonu (u DDL) – zjištěná cena: 438 869,73 Kč

a.3.20) Plot zděný (vjezd do parku) – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, beton. základ, omítka nebo spárování:

$(25 \times 2,6 \times 0,7) + 2 \times (3,5 \times 0,7 \times 0,7) = 48,93 \text{ m}^3 \text{ NOP}$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: $48,93 \text{ m}^3 \text{ NOP} \times 3 750,- \text{ Kč/m}^3 \text{ NOP}$		183 487,50 Kč
------------------------------------------------------------------------------------------	--	---------------

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 :	×	0,8000
-----------------------------	---	--------

Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,3330
-------------------------------------	---	--------

Cena stavby:	=	342 461,07 Kč
---------------------	---	----------------------

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 4 roky

Předpokládaná další životnost: 51 roků

Opotřebení: $100 \times 4 / (4 + 51) = 7,273 \%$

Odpočet opotřebení: 342 461,07 Kč \times 7,273 %	-	24 907,19 Kč
----------------------------------------------------	---	--------------

Cena objektu po odečtení opotřebení:	=	317 553,88 Kč
---------------------------------------------	---	----------------------

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N	=	317 553,88 Kč
------------------------------------------------	---	---------------

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$	×	0,903
----------------------------------------------------------------------------	---	-------

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 286 751,15 Kč

Plot zděný (vjezd do parku) – zjištěná cena: 286 751,15 Kč

a.3.21) Plot zděný (vjezd k zámku) – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.9. Plot zděný tl. nad 30 cm, beton. základ, omítka nebo spárování:

$(24 \times 2,6 \times 0,7) + 2 \times (0,7 \times 3,5 \times 0,7) = 47,11 \text{ m}^3 \text{ NOP}$

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: $47,11 \text{ m}^3 \text{ NOP} \times 3 750,- \text{ Kč/m}^3 \text{ NOP}$ 176 662,50 Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_S : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 329 722,89 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 85 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 85 / (85 + 15) = 85,000 \%$

Odpočet opotřebení: $329 722,89 \text{ Kč} \times 85,000 \%$ – 280 264,46 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 49 458,43 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 49 458,43 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 44 660,96 Kč

Plot zděný (vjezd k zámku) – zjištěná cena: 44 660,96 Kč

a.3.22) Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

13.15. Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm: 24,00 m

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 24,00 m × 950,- Kč/m 22 800,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 42 553,92 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 85 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 85 / (85 + 15) = 85,000 \%$

Odpčet opotřebení: 42 553,92 Kč × 85,000 % – 36 170,83 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 6 383,09 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 6 383,09 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 5 763,93 Kč

Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm – zjištěná cena:

5 763,93 Kč

a.3.23) Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

14.3.2 Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení: 2,00 kus

Polohový koeficient: 0,800

Kód klasifikace CZ-CC: 242091 Oplocení samostatné j. n.

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.64.4 oplocení

Koeficient změny ceny stavby: 2,333

Ocenění

Základní cena: 2,00 kus × 3 200,- Kč/kus 6 400,- Kč

Korekce základní ceny:

Polohový koeficient K_5 : × 0,8000

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330

Cena stavby: = 11 944,96 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 85 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 85 / (85 + 15) = 85,000 \%$

Odpčet opotřebení: 11 944,96 Kč × 85,000 % – 10 153,22 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 1 791,74 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:**Index trhu:** $I_T = 0,931$ **Index polohy:** $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 791,74 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **1 617,94 Kč****Vrátka z ocelových profilů – kovářské provedení – zjištěná cena:****1 617,94 Kč****a.3.24) Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****14.6.2 Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení:** 1,00 kus**Polohový koeficient:** 0,800**Kód klasifikace CZ-CC:** 242091 Oplocení samostatné j. n.**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.64.4 oplocení**Koeficient změny ceny stavby:** 2,333**Ocenění**

Základní cena: 1,00 kus × 6 900,- Kč/kus 6 900,- Kč

Korekce základní ceny:Polohový koeficient K_5 : × 0,8000Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,3330**Cena stavby:** = **12 878,16 Kč****Výpočet opotřebení lineární metodou:****Stáří:** 85 roků**Předpokládaná další životnost:** 15 rokůOpotřebení: $100 \times 85 / (85 + 15) = 85,000 \%$

Odpočet opotřebení: 12 878,16 Kč × 85,000 % – 10 946,44 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = **1 931,72 Kč****Výpočet ceny stavby dle § 10:****Index trhu:** $I_T = 0,931$ **Index polohy:** $I_P = 0,970$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 931,72 KčKoeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903**Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$** = **1 744,34 Kč****Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení – zjištěná cena:****1 744,34 Kč****a.3.25) Odpadkový koš – § 18****Zatřídění pro potřeby ocenění****35.1. Jiné - počet:** 5 ks

Ocenění

Základní cena: $5 \text{ ks} \times 5\,700,- \text{ Kč/ks}$ 28 500,- Kč
Cena stavby: **= 28 500,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 7 roků

Předpokládaná další životnost: 13 roků

Opotřebení: $100 \times 7 / (7 + 13) = 35,000 \%$

Odpočet opotřebení: $28\,500,- \text{ Kč} \times 35,000 \%$ - 9 975,- Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: **= 18 525,- Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 18 525,00 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ **= 16 728,08 Kč**

Odpadkový koš – zjištěná cena: **16 728,08 Kč**

a.3.26) Zábradlí – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 2 ks

Ocenění

Základní cena: $2 \text{ ks} \times 4\,200,- \text{ Kč/ks}$ 8 400,- Kč
Cena stavby: **= 8 400,- Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 55 / (55 + 15) = 78,571 \%$

Odpočet opotřebení: $8\,400,- \text{ Kč} \times 78,571 \%$ - 6 599,96 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: **= 1 800,04 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 1 800,04 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ **= 1 625,44 Kč**

Zábradlí – zjištěná cena: **1 625,44 Kč**

a.3.27) Zábradlí (hřiště) – § 18

Zatřídění pro potřeby ocenění

35.1. Jiné - počet: 2 ks

Ocenění

Základní cena: 2 ks × 1 700,- Kč/ks 3 400,- Kč
Cena stavby: = 3 400,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří: 55 roků

Předpokládaná další životnost: 15 roků

Opotřebení: $100 \times 55 / (55 + 15) = 78,571 \%$

Odpočet opotřebení: 3 400,- Kč × 78,571 % – 2 671,41 Kč

Cena objektu po odečtení opotřebení: = 728,59 Kč

Výpočet ceny stavby dle § 10:

Index trhu: $I_T = 0,931$

Index polohy: $I_P = 0,970$

Cena stavby určená nákladovým způsobem: CS_N = 728,59 Kč

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P$ × 0,903

Cena stavby: $CS = CS_N \times pp$ = 657,92 Kč

Zábradlí (hřiště) – zjištěná cena: 657,92 Kč

a.3.28) Rybník U zámku – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy: ostatní rybníky

Typ hráze: hráze zahloubených rybníků

Délka hráze (L): 40,00 m

Šířka koruny hráze (\check{S}): 12,00 m

Normální výška hladiny (h): 1,50 m

Převýšení koruny hráze (h_1): 1,20 m

Bezpečnostní přeliv – šířka: 1,50 m

Stáří: 1 930 let

Ocenění

Cena hráze:

Výška hráze maximální: $V = h + h_1$ 2,70 m

Objem hráze: $S = 0,4 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$ 492,48 m³

(šířka koruny hráze byla omezena na 6 m)

Jednotková cena hráze: $c = 300 + 100 \times V$ 570,- Kč/m³

Cena hráze: $C_H = S \times c$ 280 713,60 Kč

Cena rybničních objektů:

Požerák (kbel, mnich) cena: p 60 000,- Kč

Bezpečnostní přeliv cena: bp 80 000,- Kč

Cena rybničních objektů:	$C_O = p + bp$	140 000,- Kč
Cena rybniční stoky:	$C_S = 295,00 \text{ m} \times 2 500,- \text{ Kč}$	737 500,- Kč
Základní cena stavby rybníka:	$C_S = C_H + C_O + C_S$	1 158 213,60 Kč
Úprava základní ceny stavby rybníka:		
Koeficient opotřebení K_{R1} :	×	0,270
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2} :	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,118
Upravená reprodukční cena stavby rybníka:	=	331 168,01 Kč
Rybník U zámku – zjištěná cena:		331 168,01 Kč

a.3.29) Pivovarský rybník – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy:	ostatní rybníky
Typ hráze:	údolního typu
Délka hráze (L):	102,00 m
Šířka koruny hráze (\check{S}):	14,50 m
Normální výška hladiny (h):	1,70 m
Převýšení koruny hráze (h_1):	1,30 m
Bezpečnostní přeliv – šířka:	13,00 m
Stáří:	650 let

Ocenění

Cena hráze:		
Výška hráze maximální:	$V = h + h_1$	3,00 m
Objem hráze:	$S = 0,6 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$ (šířka koruny hráze byla omezena na 6 m)	2 203,20 m ³
Jednotková cena hráze:	$c = 300 + 100 \times V$	600,- Kč/m ³
Cena hráze:	$C_H = S \times c$	1 321 920,- Kč

Cena rybničních objektů:

Požerák (kbel, mnich) cena:	p	60 000,- Kč
Bezpečnostní přeliv cena:	bp	536 000,- Kč
Cena rybničních objektů:	$C_O = p + bp$	596 000,- Kč

Cena rybniční stoky:	$C_S = 29,00 \text{ m} \times 400,- \text{ Kč}$	11 600,- Kč
-----------------------------	-------------------------------------------------	-------------

Základní cena stavby rybníka:	$C_S = C_H + C_O + C_S$	1 929 520,- Kč
--------------------------------------	-------------------------	----------------

Úprava základní ceny stavby rybníka:

Koeficient opotřebení K_{R1} :	×	0,320
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2} :	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,118
Upravená reprodukční cena stavby rybníka:	=	653 875,74 Kč

Pivovarský rybník – zjištěná cena:

653 875,74 Kč

a.3.30) Rybník Osmička I – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy:	ostatní rybníky
Typ hráze:	údolního typu
Délka hráze (L):	5,00 m
Šířka koruny hráze (\check{S}):	2,20 m
Normální výška hladiny (h):	0,90 m
Převýšení koruny hráze (h_I):	0,60 m
Bezpečnostní přeliv – šířka:	2,00 m
Stáří:	52 let

Ocenění

Cena hráze:

Výška hráze maximální:	$V = h + h_I$	1,50 m
Objem hráze:	$S = 0,6 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$	23,40 m ³
Jednotková cena hráze:	$c = 300 + 100 \times V$ (cena omezena na minimálně 500 Kč/m ³)	500,- Kč/m ³

Cena hráze: $C_H = S \times c$ 11 700,- Kč

Cena rybničních objektů:

Požerák (kbel, mnich) cena:	p	60 000,- Kč
Bezpečnostní přeliv cena:	bp	96 000,- Kč
Cena rybničních objektů:	$C_O = p + bp$	156 000,- Kč

Cena rybniční stoky: $C_S = 22,00 \text{ m} \times 200,- \text{ Kč}$ 4 400,- Kč

Základní cena stavby rybníka: $C_S = C_H + C_O + C_S$ 172 100,- Kč

Úprava základní ceny stavby rybníka:

Koeficient opotřebení K_{R1} :	×	0,230
Koeficient vodo hospodářského významu K_{R2} :	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,118
Upravená reprodukční cena stavby rybníka:	=	41 918,40 Kč

Rybník Osmička I – zjištěná cena:

41 918,40 Kč

a.3.31) Rybník Osmička II – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy:	ostatní rybníky
Typ hráze:	údolního typu
Délka hráze (L):	5,00 m
Šířka koruny hráze (\check{S}):	2,20 m
Normální výška hladiny (h):	1,20 m
Převýšení koruny hráze (h_I):	0,70 m

Bezpečnostní přeliv – šířka: 0,50 m
Stáří: 52 let

Ocenění

Cena hráze:

Výška hráze maximální: $V = h + h_1$ 1,90 m
Objem hráze: $S = 0,6 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$ 34,20 m³
Jednotková cena hráze: $c = 300 + 100 \times V$ 500,- Kč/m³
(cena omezena na minimálně 500 Kč/m³)

Cena hráze: $C_H = S \times c$ 17 100,- Kč

Cena rybničních objektů:

Požerák (kbel, mnich) cena: p 60 000,- Kč
Bezpečnostní přeliv cena: bp 0,- Kč
Cena rybničních objektů: $C_O = p + bp$ 60 000,- Kč

Cena rybniční stoky: $C_S = 9,00 \text{ m} \times 600,- \text{ Kč}$ 5 400,- Kč

Základní cena stavby rybníka: $CS = C_H + C_O + C_S$ 82 500,- Kč

Úprava základní ceny stavby rybníka:

Koeficient opotřebení K_{R1} : × 0,130
Koeficient vodo hospodářského významu K_{R2} : × 1,000
Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,118
Upravená reprodukční cena stavby rybníka: = 22 715,55 Kč

Rybník Osmička II – zjištěná cena: 22 715,55 Kč

a.3.32) Rybník Osmička III – § 22

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ vodní plochy: ostatní rybníky
Typ hráze: údolního typu
Délka hráze (L): 17,00 m
Šířka koruny hráze (\check{S}): 8,00 m
Normální výška hladiny (h): 2,10 m
Převýšení koruny hráze (h_1): 0,90 m
Bezpečnostní přeliv – šířka: 2,00 m
Stáří: 52 let

Ocenění

Cena hráze:

Výška hráze maximální: $V = h + h_1$ 3,00 m
Objem hráze: $S = 0,6 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V)$ 367,20 m³
(šířka koruny hráze byla omezena na 6 m)

Jednotková cena hráze: $c = 300 + 100 \times V$ 600,- Kč/m³

Cena hráze: $C_H = S \times c$ 220 320,- Kč

Cena rybníčních objektů:

Požerák (kbel, mnich) cena:	p	63 000,- Kč
Bezpečnostní přeliv cena:	bp	96 000,- Kč
Cena rybníčních objektů:	$C_O = p + bp$	159 000,- Kč

Základní cena stavby rybníka: $CS = C_H + C_O$ 379 320,- Kč

Úprava základní ceny stavby rybníka:

Koeficient opotřebení K_{R1} :	×	0,240
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2} :	×	0,500
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,118
Upravená reprodukční cena stavby rybníka:	=	96 407,97 Kč

Rybník Osmička III – zjištěná cena: 96 407,97 Kč

a.3.33) Trvalé porosty – § 40 - § 47**Větší trvalé nelesní porosty – podle § 44**

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
33 140 m ²	smrk – smrk ztepilý	246/1	50 r.	32	35,27 Kč	1 168 847,80 Kč
	Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P_{SD} : (96 %)				×	0,960
	Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB_{SD} :				×	1,000
	Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
	Koeficient sadovnického významu K_{sv} :				×	1,000
	Koeficient typu zeleně K_z :				×	1,500
					=	841 570,42 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
10 460 m ²	borovice – borovice lesní	246/1	50 r.	24	27,01 Kč	282 524,60 Kč
	Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P_{SD} : (87 %)				×	0,870
	Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB_{SD} :				×	0,500
	Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
	Koeficient sadovnického významu K_{sv} :				×	1,000
	Koeficient typu zeleně K_z :				×	1,500
					=	92 173,65 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
550 m ²	jedle – jedle bělokorá	246/1	50 r.	30	35,27 Kč	19 398,50 Kč
	Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P_{SD} : (88 %)				×	0,880
	Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB_{SD} :				×	1,300
	Koeficient vegetační pokrývnosti K_{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
	Koeficient sadovnického významu K_{sv} :				×	1,000
	Koeficient typu zeleně K_z :				×	1,500
					=	16 643,91 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
9 875 m ²	buk – buk lesní	246/1	50 r.	36	20,88 Kč	206 190,- Kč

Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (97 %)	×	0,970
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :	×	1,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)	×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :	×	1,500
	=	180 003,87 Kč

Výměra Skupina – název Parc. č. Stáří Bonita Jedn. cena		Celková cena
665 m ² buk – javor klen 246/1 50 r. 18 16,29 Kč		10 832,85 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (93 %)	×	0,930
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :	×	1,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)	×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :	×	1,500
	=	9 067,10 Kč

Výměra Skupina – název Parc. č. Stáří Bonita Jedn. cena		Celková cena
4 750 m ² buk – javor mléč 246/1 50 r. 26 18,30 Kč		86 925,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (91 %)	×	0,910
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :	×	1,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)	×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :	×	1,500
	=	71 191,58 Kč

Výměra Skupina – název Parc. č. Stáří Bonita Jedn. cena		Celková cena
115 m ² buk – lípa srdčitá 246/1 50 r. 24 17,21 Kč		1 979,15 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (98 %)	×	0,980
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :	×	1,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)	×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :	×	1,500
	=	1 745,61 Kč

Výměra Skupina – název Parc. č. Stáří Bonita Jedn. cena		Celková cena
5 635 m ² buk – jírovec maďál 246/1 50 r. 32 20,88 Kč		117 658,80 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (79 %)	×	0,790
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :	×	1,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)	×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :	×	1,500
	=	83 655,41 Kč

Výměra Skupina – název Parc. č. Stáří Bonita Jedn. cena		Celková cena
5 575 m ² dub – dub letní 246/1 50 r. 28 20,88 Kč		116 406,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (93 %)	×	0,930
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :	×	1,250
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)	×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :	×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :	×	1,500

= 101 491,48 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
5 280 m ²	dub – dub zimní	246/1	50 r.	22	17,21 Kč	90 868,80 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (87 %)						× 0,870
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :						× 1,250
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)						× 0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :						× 1,000
Koeficient typu zeleně K _z :						× 1,500
						= 74 114,86 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
390 m ²	dub – třešeň ptačí	246/1	50 r.	18	16,40 Kč	6 396,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (98 %)						× 0,980
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :						× 1,250
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)						× 0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :						× 1,000
Koeficient typu zeleně K _z :						× 1,500
						= 5 876,33 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
10 m ²	topol – vrba smuteční	246/1	50 r.	24	16,- Kč	160,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (97 %)						× 0,970
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :						× 1,150
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)						× 0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :						× 1,000
Koeficient typu zeleně K _z :						× 1,500
						= 133,86 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
2 360 m ²	bříza – bělokorá	246/1	50 r.	20	16,29 Kč	38 444,40 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (89 %)						× 0,890
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :						× 0,250
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)						× 0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :						× 1,000
Koeficient typu zeleně K _z :						× 1,500
						= 6 415,41 Kč

Výměra	Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
505 m ²	bříza – jeřáb ptačí	246/1	50 r.	16	16,29 Kč	8 226,45 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (98 %)						× 0,980
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :						× 0,250
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)						× 0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :						× 1,000
Koeficient typu zeleně K _z :						× 1,500
						= 1 511,61 Kč

Výměra Skupina – název Parc. č. Stáří Bonita Jedn. cena Celková cena

360 m ² modřín – modřín evropský	246/1	50 r.	28	35,27 Kč	12 697,20 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (90 %)				×	0,900
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :				×	1,150
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :				×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :				×	1,500
				=	9 856,20 Kč

Výměra Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
32 m ² buk – jinan dvouláložný	246/1	50 r.	20	16,40 Kč	524,80 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (75 %)				×	0,750
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :				×	1,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :				×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :				×	1,500
				=	354,24 Kč

Výměra Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
3 390 m ² smrk – tis červený	246/1	50 r.	24	22,43 Kč	76 037,70 Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (45 %)				×	0,450
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :				×	1,000
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :				×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :				×	1,500
				=	25 662,72 Kč

Výměra Skupina – název	Parc. č.	Stáří	Bonita	Jedn. cena	Celková cena
1 250 m ² osika – líska obecná	246/1	50 r.	16	16,52 Kč	20 650,- Kč
Podíl skupiny dřevin dřeviny v nelesním porostu P _{SD} : (80 %)				×	0,800
Součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin SSB _{SD} :				×	0,200
Koeficient vegetační pokrývnosti K _{vp} : (pokryvnost ≤ 50 %)				×	0,500
Koeficient sadovnického významu K _{sv} :				×	1,000
Koeficient typu zeleně K _z :				×	1,500
				=	2 478,- Kč

Větší trvalé nelesní porosty podle § 44 – celkem: = 1 523 946,26 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: 1 523 946,26 Kč

Ceny objektů včetně opotřebení:

1) Zámek Lukavec	9 859 496,31 Kč
2) Památník Antonína Sovy	347 321,98 Kč
3) Komunikace pozemní (silnice) č.1	1 217 997,88 Kč
4) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí	21 274,10 Kč
5) Vedení elektr. - sítě osvětlovací nízkého napětí	15 364,51 Kč
6) Studna	2 536,91 Kč
7) Lavice	8 093,09 Kč

8) Dětské hřiště I	496 647,29 Kč
9) Dětské hřiště II.	242 650,28 Kč
10) Vodovody trubní	20 637,64 Kč
11) Přípojka kanalizace DN 250 mm (splašková)	193 365,07 Kč
12) Přípojka kanalizace DN 250 mm (dešťová)	383 370,38 Kč
13) Přípojky elektro kabel Al 25 mm ² zemní kabel (NN)	6 364,10 Kč
14) Přípojky elektro kabel Al 50 mm ² zemní kabel (VN)	18 451,66 Kč
15) Topné kanály - betonový prefa 100/70 cm	256 115,78 Kč
16) Zpevněné plochy	3 344,54 Kč
17) Informační tabule	4 096,01 Kč
18) Pomníky - kříže	222 476,63 Kč
19) Komunikace č.2	384 653,38 Kč
20) Zpevněná cesta k „Hříbku“	23 622,31 Kč
21) Plot z monolitického betonu (u DDL)	438 869,73 Kč
22) Plot zděný (vjezd do parku)	286 751,15 Kč
23) Plot zděný (vjezd k zámku)	44 660,96 Kč
24) Podezdívka z monolitického betonu, výška do 60 cm	5 763,93 Kč
25) Vrátko z ocelových profilů – kovářské provedení	1 617,94 Kč
26) Vrata z ocelových profilů – kovářské provedení	1 744,34 Kč
27) Odpadkový koš	16 728,08 Kč
28) Zábradlí	1 625,44 Kč
29) Zábradlí (hřiště)	657,92 Kč
30) Rybník U zámku	331 168,01 Kč
31) Pivovarský rybník	653 875,74 Kč
32) Rybník Osmička I	41 918,40 Kč
33) Rybník Osmička II	22 715,55 Kč
34) Rybník Osmička III	96 407,97 Kč
35) Trvalé porosty	1 523 946,26 Kč
Cena objektů včetně opotřebení činí celkem:	17 196 331,27 Kč
Cena po zaokrouhlení:	17 196 330,- Kč

b) Pozemky

b.1) Vyhláška 443/2016 Sb.

b.1.1) Pozemky na LV číslo 713 – § 4, 8

Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3

Název obce: Lukavec
Název okresu: Pelhřimov

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O _i
1 Velikost obce	IV. 501 - 1000 obyvatel	0,65
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,60
3 Poloha obce	VI. Ostatní případy	0,80
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířená vybavenost (obchod, služby,	0,98

zdravotní středisko, škola a pošta, nebo
bankovní (peněžní) služby, nebo
sportovní nebo kulturní zařízení

Základní cena výchozí: $ZC_v = 590,- \text{ Kč/m}^2$

Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 138,- \text{ Kč/m}^2$
(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Index trhu: $I_T = 0,931$

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

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

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

Index polohy: $I_P = 0,970$

Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,903$

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

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 124,6140 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
st. 163	zastavěná plocha a nádvoří	1 888	235 271,23
st. 164	zastavěná plocha a nádvoří	61	7 601,45
	Součet:	1 949	242 872,68

Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	II. Místní komunikace (I. až III. třídy), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletové a přistávací dráhy letišť v délce do 1 201 m	-0,20
2 Charakter a zastavěnost území	I. V kat. úz. sídelní části obce	0,05
3 Povrchy	I. Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,255$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranství

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 35,1900 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
185/1	ostatní plocha - zeleň	7 769	273 391,11
246/1	ostatní plocha - zeleň	84 342	2 967 994,98
2682/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	2 507	88 221,33
	Součet:	94 618	3 329 607,42

§ 8 odst. 3 – Pozemky vodní plochy rybníku nebo malé vodní nádrže

Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times k_z$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	k_z	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
182/1	vodní plocha - rybník	6 601	0,08	11,0400	72 875,04
186/1	vodní plocha - rybník	1 222	0,08	11,0400	13 490,88
246/2	vodní plocha - rybník	1 569	0,08	11,0400	17 321,76
Součet:		9 392			103 687,68

Součet cen všech typů pozemků: = **3 676 167,78 Kč**

Pozemky na LV číslo 713 – zjištěná cena: **3 676 167,78 Kč**

c) Ocenění porovnávací metodou

Jedná se o samostatně stojící stavbu, zámeckou budovu, a k ní příslušící pozemek, areál zámeckého parku, na kterém se nacházejí další stavba a příslušenství. Nabídka po těchto stavbách v této oblasti není v rovnováze s poptávkou. Jedná se o specifický druh nemovitosti, kdy je nabídka podstatně převyšuje poptávku. Oceňovaná nemovitost se nachází v okrajové části obce Lukavec v blízkosti průmyslové zóny. Ke stanovení ceny obvyklé, byly v porovnávací metodě použity nemovitosti s podobnou velikostí, vybavením a stářím, a dále bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o nabídkové ceny realitních kanceláří. V této lokalitě se s podobnými nemovitostmi běžně neobchoduje.

Zámek Smilkov

Nabídková cena 45 000 000 Kč

Celková plocha: 8031 m²

Plocha pozemku: 2676 m²

Zastavěná plocha: 1372 m²

Užitná plocha: 2007 m²

Jedná se o barokní zámek Smilkov, který se nachází, v oblasti zvané Česká Sibiř. Ve vzdálenosti 17 km západně se nachází město Sedlčany, 20 km severně město Benešov, 21 km severovýchodně město Vlašim a 22 km jižně město Tábor.

Zámecký areál zahrnuje: hlavní budovu zámku (2 676 m²), vedlejší budovy, dům správce, park (65 463 m²), les (97 500 m²), ovocný sad (110 808 m²), dva rybníky (10 022 m² a 31 417 m²), zemědělská půda (10 167 m²) a soubor pozemků s celkovou plochou 56 195 m².

Celková plocha pozemků - cca 380 000 m².

Zámek je patrová dvoukřídlá budova s půdorysem písmene L a s představeným dvouramenným schodištěm u dvorního průčelí východního křídla. Před zámkem stojí kaple sv. Anny. Zámek obklopuje rozlehlý park, terasovitě upravený jako italská zahrada, který se táhne až k rybníku. V parku je barokní teatron z roku 1750 zdobený alegorickými sousošími od L. Wildmana a Tomáše Hatláka. Teatron představoval unikátní terasovou zahradní kompozici divadelního charakteru. Zámek obklopuje rozlehlý park, terasovitě upravený jako italská zahrada, který se rozprostírá až k rybníku.



Zámek, Kosova Hora

Nabídková cena: 21 200 000,- Kč

Adresa: Kosova Hora, okres Příbram
Obec: Kosova Hora
Počet obyvatel: 1 246
Okres: Příbram
Kraj: Středočeský

Popis:

Jedná se o renesanční zámek ze 16. století o CP 5281 m², který se skládá ze dvou křídel a přilehlé zahrady, napojený na veškeré IS. V roce 2013 proběhla rekonstrukce střechy, nové komíny a měděné okapy. Zámek je kulturní památkou, zachovány křížové klenby, arkádové chodby, gotický sloup. K dispozici je vypracovaná architektonická studie na dostavbu v několika variantách.

Celková plocha: 1 850 m²
Zastavěná plocha: 790 m²
Užitná plocha: 1 850 m²
Plocha pozemku: 5 281 m²
Plocha zahrady: 4 497 m²
Plocha sklepa: 280 m²
Umístění nemovitosti: centrum obce
Druh nemovitosti: historický objekt
Typ domu: patrový
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: velmi dobrý
Rok rekonstrukce: 2013
Počet nadzemních podlaží: 3
Počet podzemních podlaží: 1
Třída energetické náročnosti budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
Voda: dálkový vodovod
Elektřina: 120V
Kanalizace: veřejná kanalizace
Doprava: silnice
Příslušenství: sklep



Zámek, Hnojník

Nabídková cena: 15 900 000,- Kč

Adresa: Hnojník, okres Frýdek-Místek
Obec: Hnojník
Počet obyvatel: 1 445
Okres: Frýdek-Místek
Kraj: Moravskoslezský

Popis:

Jedná se o stavbu zámku v obci Hnojník. Empírová budova obklopena zámeckým parkem a přílehlými budovami. Jedná se o kulturní památku z 18 století. Objekt aktuálně prošel nutnými opravami.

Celková plocha: 1 900 m²
Zastavěná plocha: 633 m²
Užitná plocha: 1 900 m²
Plocha pozemku: 29 338 m²
Plocha sklepa: 350 m²
Umístění nemovitosti: klidná část obce
Druh nemovitosti: historický objekt
Typ domu: patrový
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý
Objekt je zařízen: ne
Počet nadzemních podlaží: 4
Počet podzemních podlaží: 1
Třída energetické náročnosti budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
Voda: dálkový vodovod
Elektrina: 230V, 400V
Doprava: silnice
Příslušenství: sklep



Zámek, Troubky-Zdislavice

Nabídková cena: 20 500 000,- Kč vč. DPH

Adresa: Zdislavice, Troubky-Zdislavice, okres Kroměříž
Obec: Troubky-Zdislavice
Počet obyvatel: 571
Okres: Kroměříž
Kraj: Zlínský

Popis:

Jedná se o Zámek ve Zdislavicích. K zámku Zdislavice přiléhá rozlehlý zámecký park se vzácnými stromy. V zámku jsou původní dvě schodiště a velký sál. V každém patře je dvacet pokojů, sociální zařízení. Součástí je i půda, sklep a garáže postavené vedle zámku. Počet pokojů: 48, počet stání: 20

Celková plocha: 71 202 m²
Zastavěná plocha: 1 531 m²
Plocha pozemku: 71 202 m²
Plocha zahrady: 69 671 m²
Umístění nemovitosti: okraj obce
Druh nemovitosti: historický objekt
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý
Počet nadzemních podlaží: 2
Počet podzemních podlaží: 1
Voda: dálkový vodovod, místní zdroj
Elektrina: 230V, 400V
Plyn: plynovod
Kanalizace: veřejná kanalizace
Parkování: parkovací stání
Příslušenství: sklep, garáž



Zámek, Libějovice

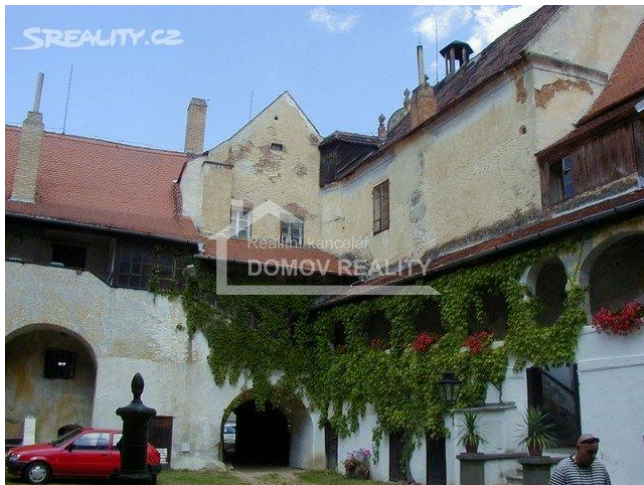
Nabídková cena: 30 000 000,- Kč

Adresa: Libějovice
Obec: Libějovice
Počet obyvatel: 469
Okres: Strakonice
Kraj: Jihočeský

Jedná se o stavbu, zámku, která se nachází v obci Libějovice. Celková užitná plocha činí 2876 m², plocha zahrady 5673 m².

Celková plocha: 2 876 m²
Zastavěná plocha: 2 876 m²
Užitná plocha: 2 876 m²
Plocha pozemku: 8 549 m²
Plocha zahrady: 5 673 m²
Umístění nemovitosti: klidná část obce
Druh nemovitosti: historický objekt
Typ domu: patrový
Umístění domu: samostatný
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: před rekonstrukcí
Počet nadzemních podlaží: 3
Elektrina: 230V, 400V
Doprava: silnice, autobus, vlak

3



Zámek, Škvořetice

Nabídková cena: 30 600 000, Kč

Adresa: Škvořetice, okres Strakonice
Obec: Škvořetice
Okres: Strakonice
Kraj: Jihočeský

Popis:

Jedná se o čtyřkřídlý renesanční zámek z poloviny 16. století je tvořen dvoupatrovou čtyřkřídlovou budovou s třípatrovou hranolovitou věží a rozsáhlým zámeckým parkem a přilehlými pozemky a chovným rybníkem. Objekt se nachází v okr. Strakonice.

Celková plocha: 3 000 m²
Zastavěná plocha: 400 m²
Užitná plocha: 3 400 m²
Plocha pozemku: 600 000 m²
Umístění nemovitosti: okraj obce
Druh nemovitosti: historický objekt
Typ domu: patrový
Druh konstrukce: smíšená
Stav objektu: dobrý
Objekt je zařízen: částečně
Počet nadzemních podlaží: 4
Počet podzemních podlaží: 1
Třída energetické náročnosti budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná
Voda: dálkový vodovod, místní zdroj
Elektrina: 120V, 230V, 400V, vlastní zdroj
Plyn: plynovod, individuální
Kanalizace: jímka, septik, ČOV, veřejná kanalizace, dešťová
Parkování: parkovací stání, garážové stání
Rozvody: telefon, internet, kabelová televize, kabelové rozvody, ostatní rozvody, satelit
Oplocení: ano
Doprava: silnice



Zámek, Zvíkovec

Nabídková cena: 6 990 000,- Kč

Adresa: Zvíkovec, okres Rokycany
Obec: Zvíkovec
Počet obyvatel: 141
Okres: Rokycany
Kraj: Plzeňský

Popis:

Zámek Zvíkovec Berounce v centru upravené obce. Barokní zámek s klasicistními úpravami byl postaven na místě původní gotické tvrze z roku 1534 kolem roku 1753. Jde o zajímavou dvoupatrovou, dvoukřídlou budovu s mansardovou střechou s křídly vytvořeným a pro veřejnost zcela uzavřeným vnitřním atriem. V patře jsou francouzská okna. Jedno z křídel je využito pro velkou privátní terasu na úrovni prvního patra s výhledem do parku. Zastavěná plocha je 865m², podlahová plocha 1600m², celková výměra pozemků kolem zámku 22.700m². Do doby restituce zde byl Ústav soc. péče Hl. města Prahy. V současné době je zámek mimo provoz. Budova sice vyžaduje rekonstrukci (zejména konstrukce krátkodobé životnosti), hlavní stavební konstrukce (krov, střecha, svislé konstrukce, stropy) jsou však ve velmi dobrém stavebně-technickém stavu, staticky zcela v pořádku. V obci OÚ, obchod, restaurace. Řeka Berounka 2km, město Zbiroh 10km, okresní město Rokycany 20 km, Plzeň 30km, Praha 60km, dálnice D5 17 km.

Celková plocha: 850 m²
Zastavěná plocha: 850 m²
Užitná plocha: 850 m²
Plocha pozemku: 22 600 m²
Druh nemovitosti: historický objekt
Typ domu: přízemní
Umístění domu: samostatný
Druh konstrukce: cihlová
Stav objektu: dobrý



Dům, Polepy

Nabídková cena: 14 999 000,-

Adresa: Polepy - Encovany, okres Litoměřice
Obec: Polepy
Počet obyvatel: 1 120
Okres: Litoměřice
Kraj: Ústecký

Popis:

Zámek Litoměřice, který vznikl přestavbou někdejší tvrze. Jedná se o čtyřkřídlou dvoupatrovou kulturní památku s vnitřním nádvořím jejíž součástí je i čtyřboká hranolovitá věž, západní a jižní křídlo je směrem do vnitřního dvora opatřeno pilířovými arkádami. Svou současnou renesanční podobu získal zámek v letech 1563 až 1602. Až do roku 1990 objekt využívalo Zemědělské muzeum Praha jako depozitář. Kulturní památkou se objekt stal v roce 1958. V roce 2013 skončila kompletní oprava střechy. Památka má 2541 m² zastavěné plochy a 1840 m² zemědělského půdního fondu, který je součástí prodeje.

Celková plocha: 3 812 m²
Zastavěná plocha: 2 541 m²
Užitná plocha: 3 812 m²
Plocha pozemku: 4 381 m²
Druh nemovitosti: historický objekt
Typ domu: přízemní
Druh konstrukce: kamenná
Stav objektu: před rekonstrukcí
Objekt je zařízen: ne
Počet nadzemních podlaží: 2
Elektrina: 230V, 400V



Seznam porovnávaných objektů:

Zámek Smilkov	
Výchozí cena (VC):	45 000 000,- Kč
Množství (M):	4 000,00
K _{Redukce pramene ceny:}	0,80
K _{Velikost objektu:}	0,81
K _{Provedení a vybavení:}	1,00
K _{Celkový stav:}	1,02
K _{Velikost pozemku:}	1,33
K _{Možnost využití:}	1,02
Jednotková cena (JC):	10 087,41 Kč
Váha (V):	1,0
Zámek, Kosova Hora	
Výchozí cena (VC):	21 200 000,- Kč
Množství (M):	1 850,00
K _{Redukce pramene ceny:}	0,85
K _{Velikost objektu:}	1,01
K _{Provedení a vybavení:}	0,95
K _{Celkový stav:}	0,93
K _{Velikost pozemku:}	1,34
K _{Možnost využití:}	1,00
Jednotková cena (JC):	11 647,05 Kč
Váha (V):	1,0
Zámek, Hnojník	
Výchozí cena (VC):	15 900 000,- Kč
Množství (M):	1 900,00
K _{Redukce pramene ceny:}	0,90
K _{Velikost objektu:}	1,00
K _{Provedení a vybavení:}	0,97
K _{Celkový stav:}	0,98
K _{Velikost pozemku:}	1,25
K _{Možnost využití:}	0,92
Jednotková cena (JC):	8 233,45 Kč
Váha (V):	1,0
Zámek, Troubky-Zdislavice	
Výchozí cena (VC):	20 500 000,- Kč
Množství (M):	1 531,00
K _{Redukce pramene ceny:}	0,80
K _{Velikost objektu:}	1,04
K _{Provedení a vybavení:}	1,00
K _{Celkový stav:}	0,98
K _{Velikost pozemku:}	1,10
K _{Možnost využití:}	0,97
Jednotková cena (JC):	11 649,10 Kč
Váha (V):	1,0
Zámek, Libějovice	
Výchozí cena (VC):	30 000 000,- Kč
Množství (M):	2 876,00

K _{Redukce pramene ceny:}	0,90
K _{Velikost objektu:}	0,91
K _{Provedení a vybavení:}	1,00
K _{Celkový stav:}	0,97
K _{Velikost pozemku:}	1,34
K _{Možnost využití:}	1,00
Jednotková cena (JC):	11 104,34 Kč
Váha (V):	1,0
Zámek, Skvořetice	
Výchozí cena (VC):	30 600 000,- Kč
Množství (M):	3 400,00
K _{Redukce pramene ceny:}	1,00
K _{Velikost objektu:}	0,86
K _{Provedení a vybavení:}	0,96
K _{Celkový stav:}	0,96
K _{Velikost pozemku:}	0,60
K _{Možnost využití:}	0,95
Jednotková cena (JC):	4 065,91 Kč
Váha (V):	1,0
Zámek, Zvíkovec	
Výchozí cena (VC):	6 990 000,- Kč
Množství (M):	850,00
K _{Redukce pramene ceny:}	0,85
K _{Velikost objektu:}	1,10
K _{Provedení a vybavení:}	0,98
K _{Celkový stav:}	0,95
K _{Velikost pozemku:}	1,28
K _{Možnost využití:}	0,97
Jednotková cena (JC):	8 887,94 Kč
Váha (V):	1,0
Dům, Polepy	
Výchozí cena (VC):	14 998 999,97 Kč
Množství (M):	3 812,00
K _{Redukce pramene ceny:}	0,85
K _{Velikost objektu:}	0,83
K _{Provedení a vybavení:}	1,05
K _{Celkový stav:}	1,04
K _{Velikost pozemku:}	1,34
K _{Možnost využití:}	1,06
Jednotková cena (JC):	4 305,66 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{Redukce pramene ceny}} \times K_{\text{Velikost objektu}} \times K_{\text{Provedení a vybavení}} \times K_{\text{Celkový stav}} \times K_{\text{Velikost pozemku}} \times K_{\text{Možnost využití}})$

Minimální jednotková cena:	4 065,91 Kč
Průměrná jednotková cena ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	8 747,61 Kč
Maximální jednotková cena:	11 649,10 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena:	8 747,61 Kč
Jednotkové množství:	× 1 917,00
Porovnávací hodnota:	= 16 769 168,37 Kč

Výsledná porovnávací hodnota: 16 769 170,- Kč

C. Rekapitulace

Oceňovaná nemovitost č.p. 1 je evidována jako objekt k bydlení, č.p. 6 je evidována jako objekt k bydlení. Ve funkčním celku je pozemek ostatní plocha, zeleň, pozemky rybníků a zpevněné plochy v okolí příslušných staveb. Zámek Lukavec byl porovnán s podobnými budovami zámků s pozemky z nabídky realitních kanceláří a budovami zámků, u kterých byla známa kupní cena. V úvahu byly vzaty všechny charakteristiky, které by mohly cenu obvyklou, resp. tržní hodnotu, ovlivnit.

Uvedená cena platí pro funkční celek zámeckého areálu.

V konečném zhodnocení bylo přihlédnuto k seznamu uměleckých předmětů.

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	17 196 330,- Kč
Cena pozemků	3 676 170,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	20 872 500,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	16 769 170,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce
17 000 000,- Kč

Cena slovy: sedmnáctmilionů Kč

V Lukavci, 17. 4. 2017

Bc. Zuzana Dvořáková
Za Parkem 222
394 26 Lukavec

Obecné předpoklady a omezující podmínky

Prohlašuji, že tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Vypracovatel ocenění si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle § 127a Obč.soudního řádu.
 - * za skutečnosti právního charakteru nepřebírám žádnou odpovědnost; nebylo provedeno žádné šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti poskytnutých podkladů, včetně vlastnických práv nebo závazků vůči oceňovanému majetku; předpokládám, že vlastnické právo k majetku je převoditelné,
 - * převzaté informace z jiných zdrojů, na nichž je založen znalecký posudek, jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány, proto neposkytuji žádné záruky ani nepřebírám žádnou odpovědnost za přesnost těchto údajů,
 - * nezodpovídám za změny v tržních podmínkách a nepředpokládám, že by nějaké významné změny nastaly; výrok uvedený v závěru tohoto znaleckého posudku je relevantní pouze k uvedenému datu posouzení,
 - * tento znalecký posudek byl zpracován pouze za účelem uvedeným v zadání, pro jiné účely a potřeby je použitelný pouze po vyjádření zpracovatele,
 - * hodnota nebo hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech zde uvedených a jsou platné pouze pro jmenovaný účel nebo účely,
 - * předpokládám, že mohou být získány nebo obnoveny všechny potřebné licence, osvědčení o údržbě, souhlasy, povolení, nebo jiná legislativní či administrativní oprávnění od příslušného úřadu státní správy, samosprávy, soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, z nichž vychází se v tomto znaleckém posudku.

Obecné podmínky poskytnutých služeb

Služby zajišťované znalcem byly provedeny v souladu s uznávanými profesními normami pro znaleckou činnost a oceňování. Pracoval jsem jako nezávislý dodavatel. Platba za mé služby nebyla žádným způsobem závislá na výsledných hodnotách ocenění nebo výroku. Předpokládal jsem, bez nezávislého ověření, že všechny údaje, které mi byly poskytnuty, jsou přesné. Všechny soubory informací, pracovní materiály a dokumenty zpracované při provádění této zakázky budou mým majetkem. Tyto údaje budu uchovávat nejméně pět let.

Můj znalecký posudek je platný pouze pro účel v tomto dokumentu stanovený. Jakékoli jiné použití nebo převzetí údajů pro jiný účel je neplatné. Můj znalecký posudek jako celek smíte poskytnout třetím osobám. Vyhražuji si právo zahrnout osobu objednatele do seznamu našich klientů. Budu, podléhaje příslušným právním předpisům, uchovávat důvěrnost všech našich rozhovorů, dokumentů nám předaných a naší zprávy. Tyto podmínky mohou být změněny pouze písemnou dohodou uzavřenou oběma stranami.

D. Seznam příloh

Fotodokumentace nemovitosti

Kopie katastrální mapy - pozemek parc. č. St. 163

Kopie katastrální mapy - pozemek parc. č. St. 164

Kopie katastrální mapy - pozemek parc. č. 182/1

Kopie katastrální mapy - pozemek parc. č. 186/1

Kopie katastrální mapy - pozemek parc. č. 246/1

Kopie katastrální mapy - pozemek parc. č. 246/2

Kopie katastrální mapy - pozemek parc. č. 2682

Výpis z katastru nemovitostí pozemek parc. č. St. 163

Výpis z katastru nemovitostí pozemek parc. č. St. 164

Výpis z katastru nemovitostí pozemek parc. č. 182/1

Výpis z katastru nemovitostí pozemek parc. č. 186/1

Výpis z katastru nemovitostí pozemek parc. č. 246/1

Výpis z katastru nemovitostí pozemek parc. č. 246/2

Výpis z katastru nemovitostí pozemek parc. č. 2682

Mapa oblasti

Informace o povodních

Zámek Lukavec



Zámek Lukavec - severní pohled



Zámek Lukavec - východní pohled



Zámek Lukavec - západní pohled



Zámek Lukavec - jižní pohled



Přístup a příjezd k nemovitosti

Zámek Lukavec



Věž detail



Balkon detail



Hlavní vchod



Arkádové nádvoří



Arkádové Nádvoří



Arkádová chodba

Zámek Lukavec



Hlavní hala



Schodiště



Místnost 1.NP



Místnost 1.NP



Kuchyně



Samostatné WC

Zámek Lukavec



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Koupelna



Koupelna



Zdroj vytápění

Zámek Lukavec



Schodiště do 2.NP



Chodba 2.NP



Pokoj 2.NP



Pokoj 2.NP



Pokoj 2.NP



Umývárna 2.NP

Zámek Lukavec



Pokoj 2.NP



Koupelna



El. bojler



Schodiště do podkroví



Podkroví, zastřešení



Podkroví, zastřešení

Kulturní památka - umělecké předměty



Kamenný erb



Ručně malované renesanční stropní trámy



Textilní strojová tapeta



Napajedlo

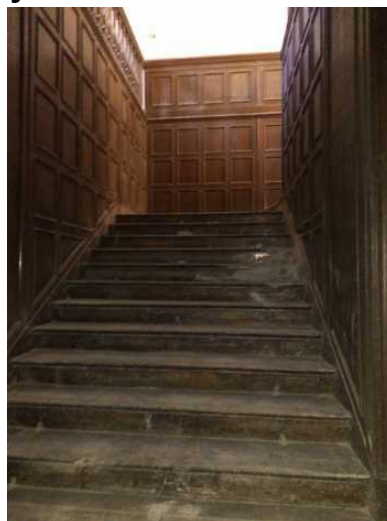


Fragmenty psaníčkového sgrafita



Fragmenty historických omítek

Umělecké předměty



Kryty topení na chodbách

Hlavní dřevěné schodiště



Dřevěné obložení hlavního schodiště a vstupní haly

Dva historické lustry



Gotický kamenný portál

Památník Antonína Sovy "Hříbek"



Hříbek - severní pohled



Hříbek - jihovýchodní pohled



Hříbek - západní pohled



Přístup a příjezd k nemovitosti



Památník Antonína Sovy

Památník Antonína Sovy "Hříbek"



Vchod do nemovitosti



Místnost 1.NP



Místnost 1.NP



Černá kuchyň



Venkovní schodiště do 2.NP



Vchod 2.NP

Památník Antonína Sovy "Hříbek"



Místnost 2.NP



Místnost 2.NP



Místnost 2.NP



Zádvěří 2.NP



Přístup do podkroví



Památník A. Sovy

Ostatní pozemky - vodní plochy, inženýrské stavby, venkovní úpravy



Rybník "U Zámku"



Rybník "U Zámku"



Rybník "Osmička"



Rybník "Osmička"



Rybník "Osmička"



Pivovarský rybník

Ostatní pozemky - vodní plochy, inženýrské stavby, venkovní úpravy



Pivovarský rybník



Pomníky, kříže



Pomníky, kříže



Oplocení, vrata, vrátka



Oplocení nemovitosti, příjezdová komunikace



Oplocení nemovitosti

Ostatní pozemky - vodní plochy, inženýrské stavby, venkovní úpravy



Dětské hřiště I.



Dětské hřiště II.



Studna



Informační tabule

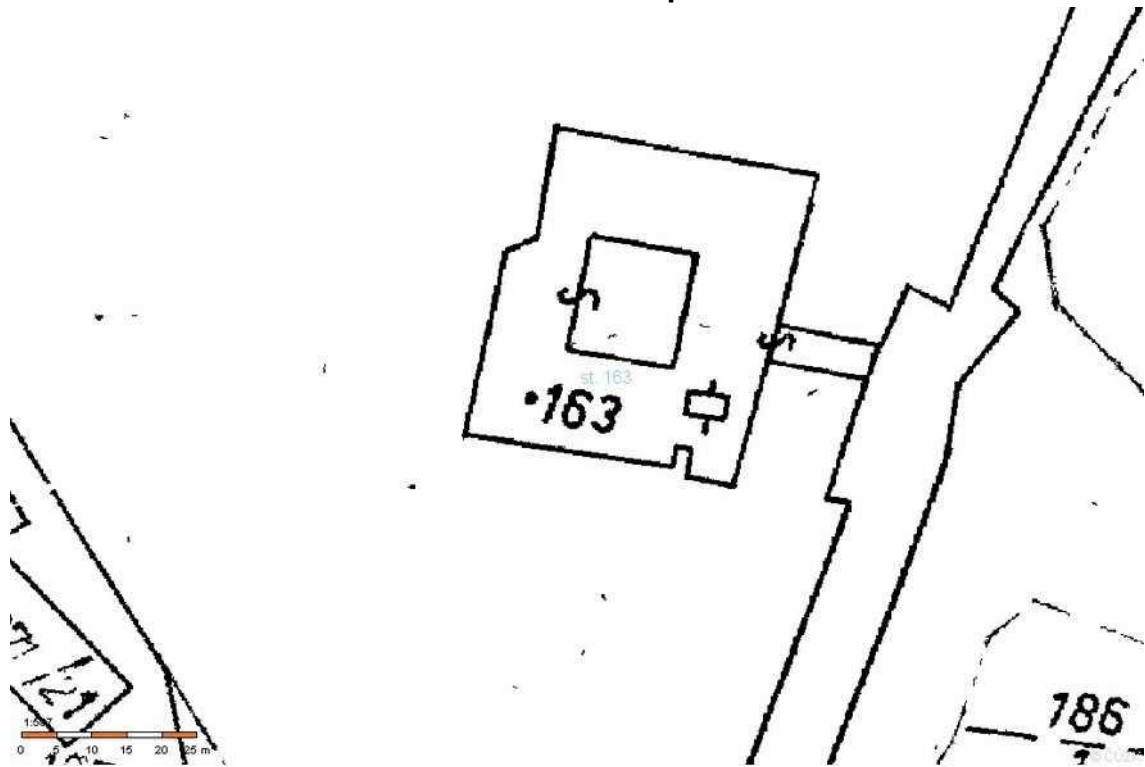


Lavice, zpevněné plochy



Veřejné osvětlení

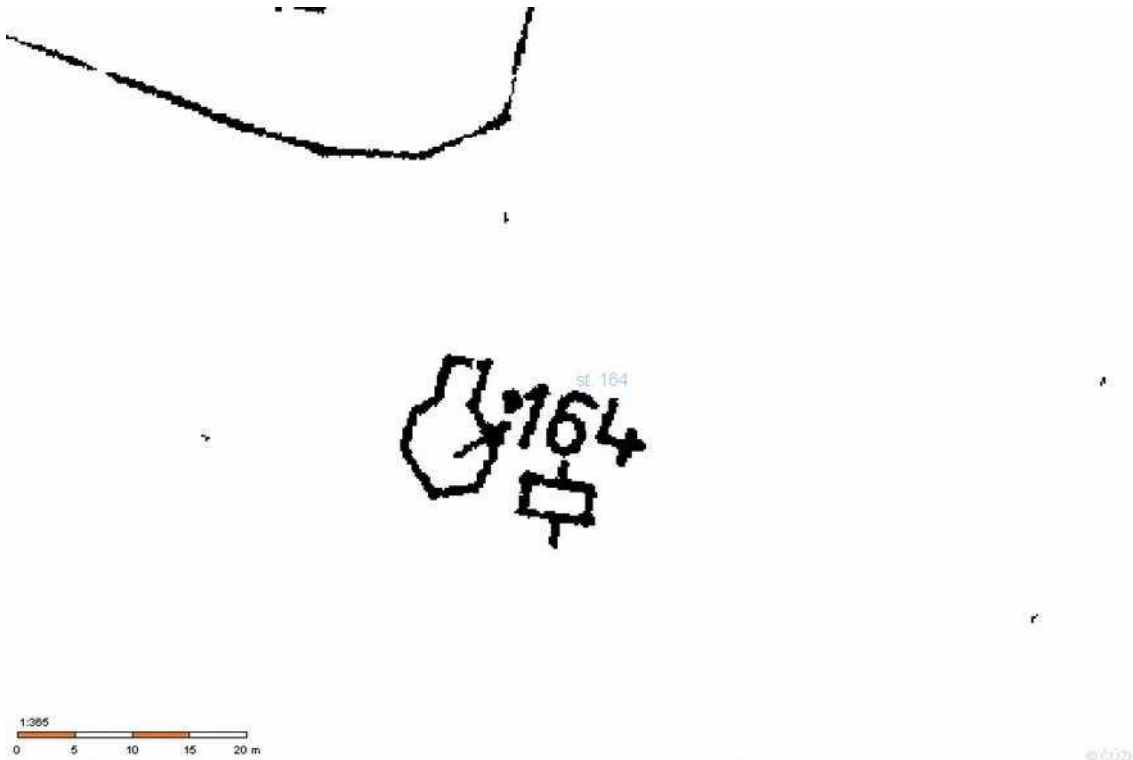
Katastrální mapa



KM parc. č. St. 163



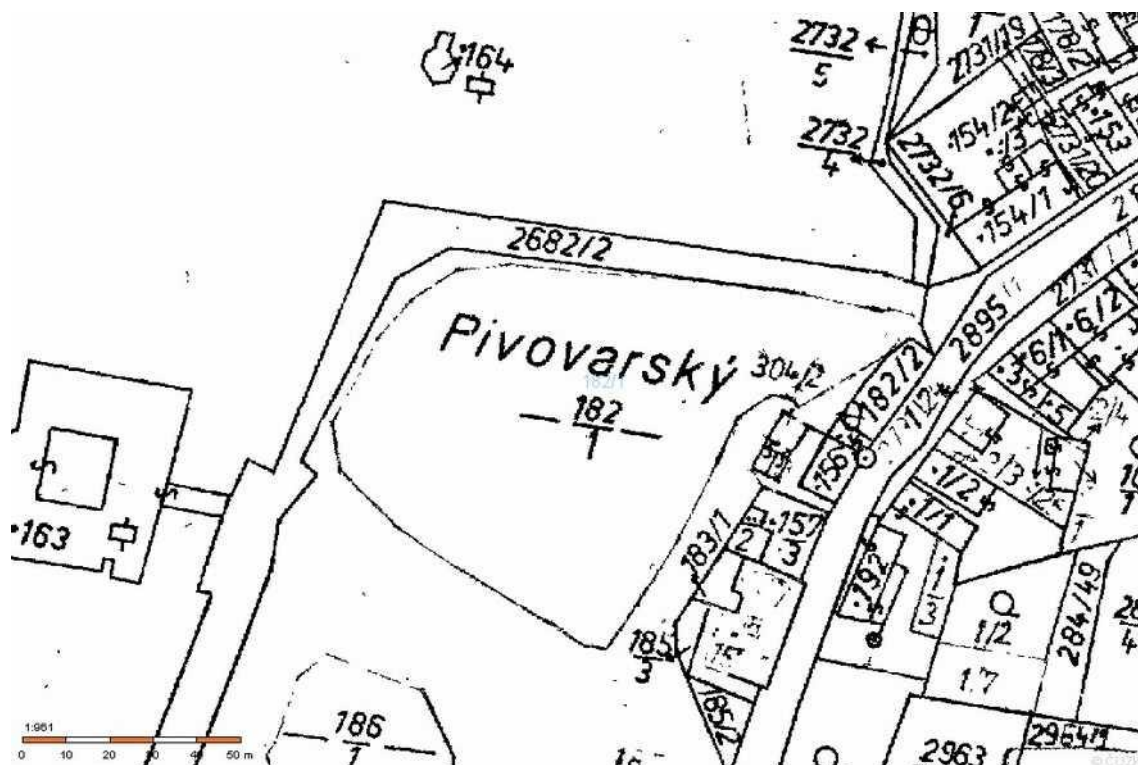
KM ortofoto parc. č. St. 163



KM parc. č. St. 164



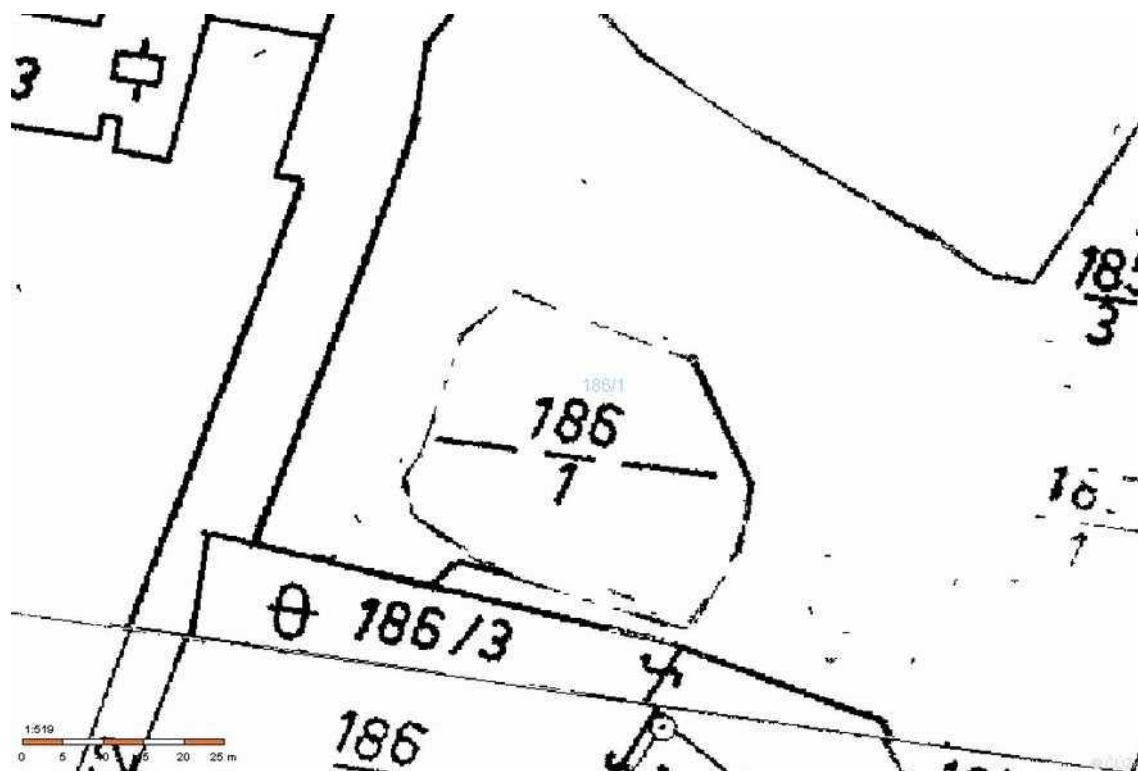
KM ortofoto parc. č. St. 164



KM pozemek parc. č. 182/1



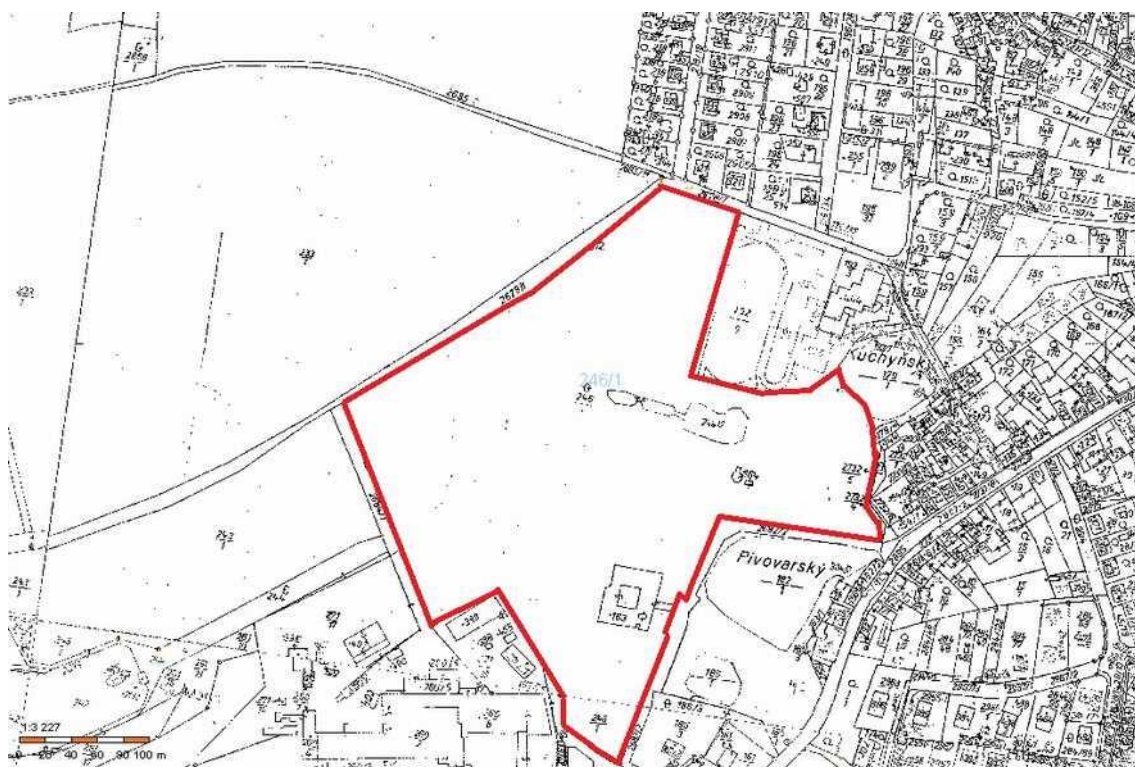
KM ortofoto pozemek parc. č. 182/1



KM pozemek parc. č. 186/1



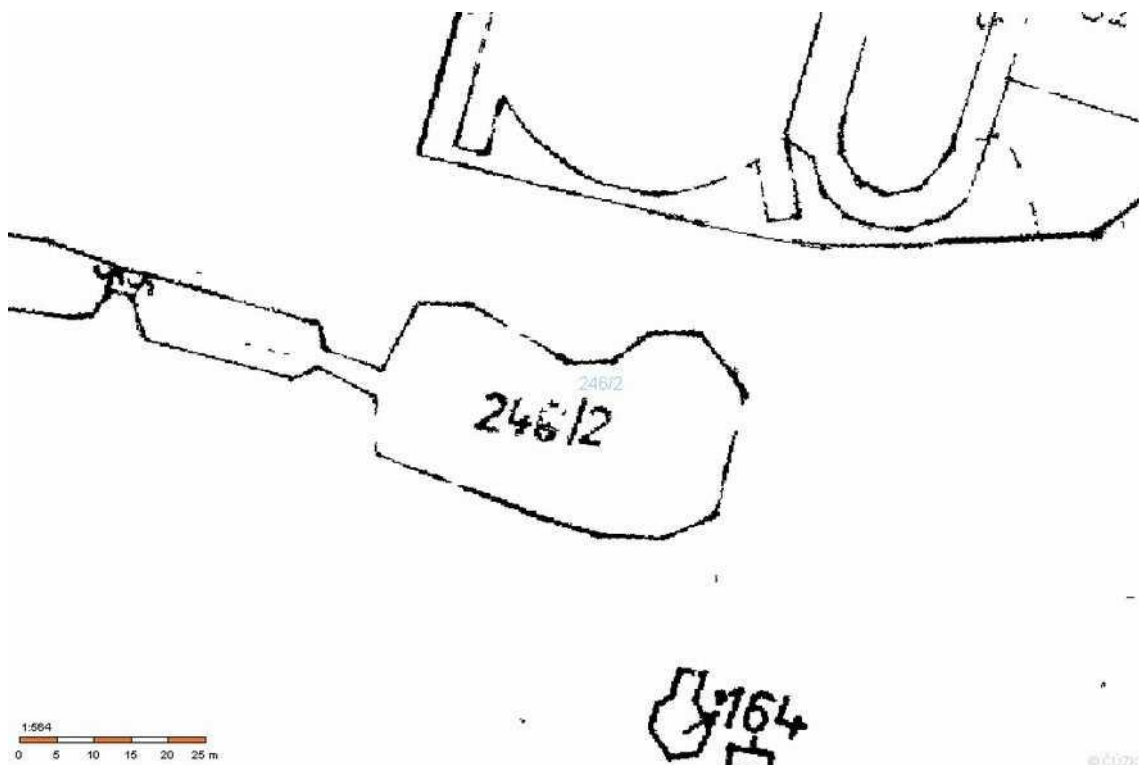
KM ortofoto pozemek parc. č. 186/1



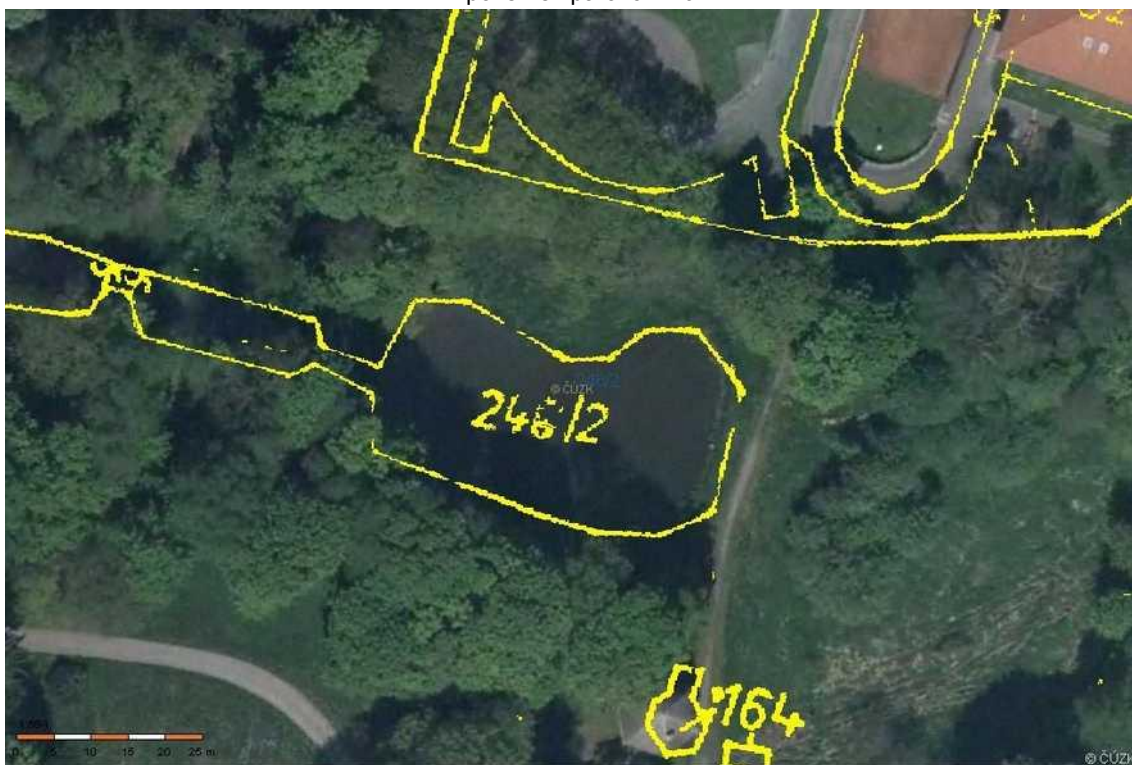
KM pozemek parc. č. 246/1



KM ortofoto pozemek parc. č. 246/1



KM pozemek parc. č. 246/2



KM ortofoto pozemek parc. č. 246/2

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 163
Obec:	Lukavec [548332]
Katastrální území:	Lukavec u Pacova [688771]
Číslo LV:	713
Výměra [m ²]:	1888
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.IX-23-09
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Lukavec [88773] ; č. p. 1; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 163
Stavební objekt:	č. p. 1
Ulice:	Antonína Sovy
Adresní místa:	Antonína Sovy č. p. 1

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dřevozpracující družstvo, č. p. 9, 39426 Lukavec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Pelhřimov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>st. 164</u>
Obec:	<u>Lukavec [548332]</u>
Katastrální území:	<u>Lukavec u Pacova [688771]</u>
Číslo LV:	<u>713</u>
Výměra [m ²]:	61
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.IX-23-09
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	<u>Lukavec [88773]</u> ; č. p. 6; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <u>st. 164</u>
Stavební objekt:	<u>č. p. 6</u>
Adresní místa:	<u>č. p. 6</u>

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dřevozpracující družstvo, č. p. 9, 39426 Lukavec	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
nemovitá kulturní památka

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Pelhřimov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	182/1
Obec:	Lukavec [548332]
Katastrální území:	Lukavec u Pacova [688771]
Číslo LV:	713
Výměra [m ²]:	6601
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880, V.S.IX-23-09
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	rybník
Druh pozemku:	vodní plocha

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dřevozpracující družstvo, č. p. 9, 39426 Lukavec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Pelhřimov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>186/1</u>
Obec:	<u>Lukavec [548332]</u>
Katastrální území:	<u>Lukavec u Pacova [688771]</u>
Číslo LV:	<u>713</u>
Výměra [m ²]:	1222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.IX-23-09
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	rybník
Druh pozemku:	vodní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Dřevozpracující družstvo, č. p. 9, 39426 Lukavec

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Pelhřimov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	246/1
Obec:	Lukavec [548332]
Katastrální území:	Lukavec u Pacova [688771]
Číslo LV:	713
Výměra [m ²]:	84342
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.IX-23-09
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	zeleň
Druh pozemku:	ostatní plocha

[Sousední parcely](#)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dřevozpracující družstvo, č. p. 9, 39426 Lukavec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Pelhřimov](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>246/2</u>
Obec:	<u>Lukavec [548332]</u>
Katastrální území:	<u>Lukavec u Pacova [688771]</u>
Číslo LV:	<u>713</u>
Výměra [m ²]:	1569
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880, V.S.IX-23-09
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	rybník
Druh pozemku:	vodní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dřevozpracující družstvo, č. p. 9, 39426 Lukavec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Pelhřimov

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<u>2682/2</u>
Obec:	<u>Lukavec [548332]</u>
Katastrální území:	<u>Lukavec u Pacova [688771]</u>
Číslo LV:	<u>713</u>
Výměra [m ²]:	2507
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	GUST2880,V.S.IX-23-09
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dřevozpracující družstvo, č. p. 9, 39426 Lukavec	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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 Pelhřimov

Informace o povodních – stavba č. p.



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec - část obce: Lukavec - Lukavec

Ulice, č.p./č.o.: 6
PSČ: 39426

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -710274 Y: -1106098

Souřadnice GPS: N: 49°33'50,5" E: 14°59'8,64"

Kód adresy: 8836469 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

-  Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
-  Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

Informace o povodních – stavba č.p. 6



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Kraj Vysočina
Okres: Pelhřimov
Obec – část obce: Lukavec - Lukavec

Ulice, č.p./č.o.: Antonína Sovy 1
PSČ: 39426

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 2

zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -710371 **Y:** -1106194

Souřadnice GPS: N: 49°33'47,01" **E:** 14°59'4,47"

Kód adresy: 8836442 (dle registru RÚIAN)

Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright: Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní:

Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR

Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP