



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

EXPERTNÍ PŘÍSTUP HODNOCENÍ PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNÝCH MĚŠŤANSKÝCH DOMŮ

EXPERT APPROACH TO THE ASSESSMENT OF HERITAGE-LISTED TOWNHOUSES

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Nikola Došlíková

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Martina Vařechová

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Nikola Došlíková**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Martina Vařechová**
Akademický rok: 2021/22
Ústav/odbor: Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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

Expertní přístup hodnocení památkově chráněných měšťanských domů

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se zabývá oceněním nemovité kulturní památky ve zvolené lokalitě. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy potřebné pro pochopení dané problematiky a popsány přístupy a běžně používané metody při oceňování nemovitostí. V aplikační části diplomové práci bude prozkoumána a detailně popsána vhodně vybraná lokalita, konkrétně v historickém centru města Olomouc, s přihlédnutím na četnost výskytu nemovitých kulturních památek. Součástí úkolu bude přesná specifikace a charakteristika měšťanského domu, včetně popisu jeho stavební historie a postavení na současném trhu. Formou případové studie na konkrétním měšťanském domě bude provedena expertní analýza zahrnující posouzení stavu a režimu památkové ochrany a následně navržení způsobu ocenění.

Cíle diplomové práce:

Hodnocení objektu z hlediska jeho stavu a režimu památkové ochrany a následně návrh způsobu ocenění.

Seznam literatury:

BRADÁČ, A. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 9788072049301.

ORT, P., ORTOVÁ ŠEFLOVÁ, O. Oceňování nemovitostí v praxi. Praha: Leges, 2017. ISBN 978-80-7502-234-9.

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

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

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

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2021/22

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.
vedoucí odboru

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

Abstrakt

Tato diplomová práce se zabývá oceněním měšťanského domu jako nemovité kulturní památky. V teoretické části jsou popsány důležité pojmy včetně běžných metod ocenění. Ve druhé aplikační části je popsán vybraný měšťanský dům, je provedena analýza trhu a měšťanský dům je oceněn vhodnými metodami. Ocenění je provedeno nákladovým oceněním podle cenového předpisu. Z tržních metod je použita metoda nákladová, porovnávací a výnosová. Nakonec je zvolena rekoncele tržních přístupů. V závěru jsou výsledky ocenění slovně vyhodnoceny.

Abstract

This thesis deals with the valuation of town house as a Real Estate Cultural Monument. The theoretical part describes important concepts, including common valuation methods. In the second application part is the selected town house described, a market analysis is performed, and the town house is valued by suitable methods. The town house is performed by cost valuation according to the valuation decree. From the markets method are used the cost valuation, comparative valuation, and the yield valuation. In the end is the reconciliation of market approached chosen, then are the results verbally evaluated.

Klíčová slova

Nemovitá kulturní památka, měšťanský dům, tržní hodnota, analýza

Keywords

Real Estate Cultural Monument, town house, Market Value, analysis

Bibliografická citace

DOŠLÍKOVÁ, Nikola. *Expertní přístup hodnocení památkově chráněných měšťanských domů*. Brno, 2022. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/127953>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martina Vařechová.

Prohlášení

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

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat paní Ing. Martině Vařechové za pečlivé a odborné vedení diplomové práce, za důležité připomínky a rady, které vedly k vyhotovení této diplomové práce. Dále bych ráda poděkovala své rodině a přátelům za podporu při studiu.

OBSAH

OBSAH.....	9
1 ÚVOD	12
2 HISTORICKÝ VÝVOJ V HODNOCENÍ HISTORICKÝCH A PAMÁTKOVÝCH OBJEKTŮ	13
2.1 Instituce a legislativa na ochranu historických a památkových objektů.....	13
3 DEFINICE POJMŮ	14
3.1 Hodnota.....	14
3.1.1 <i>Historická hodnota</i>	15
3.2 Cena	16
3.3 PAMÁTKA.....	17
3.3.1 <i>Kulturní památka</i>	17
3.3.2 <i>Národní kulturní památka</i>	18
3.3.3 <i>Historická památka</i>	18
3.4 Památková zóna	19
3.5 Památková rezervace	19
3.6 Genius loci.....	20
4 PAMÁTKOVÁ PÉČE.....	21
4.1 Orgány a organizace v péči o kulturní památky.....	21
4.2 Právní rámec kulturních památek.....	23
4.2.1 <i>Legislativa z hlediska oceňování historických a kulturních objektů</i>	23
4.3 Národní památkový ústav	24
4.4 Prohlašování kulturních památek	25
4.5 Ochrana kulturních památek.....	27
4.5.1 <i>Ochrana na mezinárodní úrovni – UNESCO</i>	27
4.6 Obnova kulturních památek	28
4.6.1 <i>Restaurování</i>	28
4.6.2 <i>Konzervování</i>	29
4.7 Zrušení prohlášení kulturních památek	29
5 METODIKY OCEŇOVÁNÍ	31
5.1 Ocenění dle cenového předpisu	31
5.2 Tržní ocenění nemovitosti.....	32
5.2.1 <i>Nákladový způsob</i>	32
5.2.2 <i>Porovnávací způsob</i>	33
5.2.3 <i>Výnosový způsob</i>	36

5.3	Kontribuční metoda.....	37
5.4	Rekonciliace	37
6	EXPERTNÍ PŘÍSTUP HODNOCENÍ PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNNÝCH MĚŠŤANSKÝCH DOMŮ	40
6.1	Stavební historie měšťanských domů a jejich charakteristika	40
6.2	Analýza realitního trhu v olomouci.....	41
6.2.1	<i>Město Olomouc</i>	41
6.2.2	<i>Historie</i>	41
6.2.3	<i>Historické jádro</i>	42
6.2.4	<i>Charakter území</i>	42
6.2.5	<i>Dopravní infrastruktura</i>	42
6.2.6	<i>Technická infrastruktura</i>	43
6.2.7	<i>Občanská vybavenost</i>	43
6.2.8	<i>Segmentace realitního trhu</i>	43
6.2.9	<i>Rozdělení ploch dle územního plánu</i>	43
6.2.10	<i>Databáze realitního trhu nabídky</i>	46
6.2.11	<i>Databáze realitního trhu realizovaných prodejů</i>	48
6.2.12	<i>Závěr</i>	49
6.3	Měšťanský dům v olomouci.....	49
6.3.1	<i>Dispoziční řešení objektu</i>	49
6.3.2	<i>Stavebně technický stav domu a jeho vybavení</i>	50
6.4	Historie objektu	57
6.5	Prohlášení historického domu za kulturní památku	57
6.6	Jednotlivé původní konstrukční prvky a jejich vliv na odhadovanou cenu	59
6.7	Jednotlivé přístupy a ocenění nemovité věci.....	60
7	NÁVRH OCENĚNÍ MĚŠŤANSKÉHO DOMU DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	62
7.1	Ocenění pozemku	62
7.2	Ocenění stavby	62
8	OCENĚNÍ MĚŠŤANSKÉHO DOMU DLE TRŽNÍHO OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU	67
9	OCENĚNÍ MĚŠŤANSKÉHO DOMU DLE TRŽNÍHO OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU	69
10	OCENĚNÍ MĚŠŤANSKÉHO DOMU DLE TRŽNÍHO OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU	72
11	REKONCILIACE.....	77
11.1	Vyhodnocení.....	77
12	DISKUSE.....	79
13	ZÁVĚR	81
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	82

SEZNAM TABULEK	85
SEZNAM VZORCŮ	86
SEZNAM OBRÁZKŮ	86
SEZNAM PŘÍLOH	87

1 ÚVOD

Diplomová práce se zabývá expertním přístupem památkově chráněných měšťanských domů. Práce bude členěna celkem do tří základních částí.

V první části bude přiblížen teoretický základ oceňování nemovitostí, pojmy související s oceňováním, jako jsou cena a hodnota. Dále budou podrobně definovány pojmy související s kulturními památkami a jejich ochranou. V neposlední řadě bude kladen důraz na podrobný popis běžných metodik oceňování nemovitostí, které budou sloužit jako podklad pro aplikační část.

Druhou část diplomové práce bude tvořit aplikační část, která bude podrobněji zaměřena jak na měšťanské domy ve vybrané lokalitě – v městské památkové rezervaci města Olomouce – tak na konkrétní vybraný měšťanský dům, který bude dále blíže zkoumán. V této části bude provedena také analýza trhu historického centra (MPR) města Olomouce s přihlédnutím na výskyt měšťanských domů, které jsou nemovitými kulturními památkami. Vybraný měšťanský dům bude detailně charakterizován včetně jeho historie a konstrukčních prvků vzhledem k ochraně nemovitosti a jeho historické hodnotě.

Ve třetí části diplomové práce bude navrženo ocenění vybraného měšťanského domu v Olomouci vhodnými metodami.

2 HISTORICKÝ VÝVOJ V HODNOCENÍ HISTORICKÝCH A PAMÁTKOVÝCH OBJEKTŮ

Hodnocení historických a památkových objektů je velice specifické a náročné nejen v nynější vyspělé době, proto bude následně nastíněn postoj a přístup k tomuto tématu v historii.

Vůbec jako první osobnost, která je spjatá s prvním vydaným dokumentem v roce 1462, na základě kterého, měly být památkové objekty chráněny a ne ničeny, je papež Pius II. Jednalo se především o ochranu antických památek. Dalším zlomovým obdobím, kdy především umělci začali pozorovat nevyčísitelné hodnoty historických, a památkových objektů byla doba osvícenství. Jako příklad lze jmenovat dílo od J. W. Goethe z roku 1771, kde se věnoval ve svém díle katedrále ve Štrasburku. Další osobností je např. Napoleon Bonaparte, který si také uvědomoval hodnotu památkových objektů. Na našem území tuhle roli zastoupili osobnosti jako Marie Terezie nebo Josef II. [2]

2.1 INSTITUTE A LEGISLATIVA NA OCHRANU HISTORICKÝCH A PAMÁTKOVÝCH OBJEKTŮ

Jako příklad instituce z historie, která byla založena pro ochranu a evidenci historických a památkových objektů lze uvést Centrální komisi z roku 1850 jako památkový orgán v rakouské říši. Památkový orgán byl součástí ministerstva. [1]

Prvním zákonem na ochranu památek na území ČR byl zákon č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách. Většinu důležitých hradů a zámků měla ve správě krajská střediska památkové péče a ochrany přírody.[10] Zákon č. 22/1958 Sb. definoval památku, jako kulturní statek dochovaný z historie, jako doklad vývoje společnosti a jejího umění. Dále definoval národní kulturní památku jako nejvýznamnější součást kulturního bohatství národa. Památková rezervace je podle tohoto zákona celek nemovitých památek. Ochranné pásmo, je oblast, ve které může být zakázána nebo omezena určitá činnost v případě potřeby. Jestli-že vznikne vlastníkovu na jeho pozemku/stavbě újma, náleží mu náhrada. [32]

Následné vydání zákona č. 65/1960 Sb., o národních výborech roku 1960 bylo zlomovým. Díky vládnímu nařízení č. 71/1960 Sb., o rozšíření pravomoci a odpovědnosti národních výborů a o uspořádání a činnosti jejich orgánů, získaly okresní národní výbory důležitější roli. Známá byla také evidence památek. Existovaly rovnou dva seznamy, a to státní seznam nemovitých kulturních památek a seznam movitých kulturních památek. [10]

3 DEFINICE POJMŮ

V následujících podkapitolách budou definovány základní pojmy potřebné pro pochopení dané problematiky.

3.1 HODNOTA

Při oceňování jakýkoliv objektů je stěžejní rozlišovat pojmy hodnotu a cenu. Tyto dva pojmy nejsou identické a často dochází k záměně. Následně je podrobněji rozebrán pojem hodnota.

Hodnota definuje míru užitku z daného movitého či nemovitého objektu nebo služby z hlediska jednotlivce nebo skupiny. Výraz hodnota je užíván při oceňování jako koncová částka, která je příslušnému oceňovanému objektu či službě přiřazena na základě odborného zvážení užitku odhadcem či znalcem. Vzhledem k tomu, že jednotlivý subjekt může mít ze stejného oceňovaného objektu či služby různou míru užitku, který se může, ale nemusí promítnout do finální ceny, je potřeba rozlišovat různé typy hodnot. Určitý typ hodnoty je následně specifikován také v příslušném znaleckém posudku nebo odhadu.

Čtyři hlediska hodnot:

- Podle metody zjištění je následně stanovena hodnota nákladová, výnosová nebo porovnávací. Metody budou podrobněji rozebrány v následujících kapitolách.
- Podle subjektu lze rozlišit hodnotu z pohledu vlastníka, kupujícího se zvláštním zájmem nebo z pohledu investora. Dále z pohledu věřitele nebo z pohledu státu.
- Podle vstupních údajů lze rozlišit hodnotu, která je stanovena na základě analýzy trhu (tzv. tržní hodnota) nebo hodnotu, která není založena na analýze trhu – takovou může být např. investiční či administrativní hodnota.
- Podle uvažovaného způsobu dalšího využití majetku lze stanovit hodnotu např. na základě dalšího nejlepšího využití oceňovaného objektu. Může se jednat i o takové využití, které není pro objekt aktuální. [15]

Mezinárodní oceňovací standardy vymezují hodnotu od roku 2011 následovně:

„Hodnota směny je hypotetická cena a hypotézy, které vedou k jejímu odhadu a jsou vytvářeny za účelem ocenění. Hodnota vlastnictví je odhad užitku, který plyne konkrétní osobě v souvislosti s vlastnictvím majetku.“ [13]

- a) Hodnotou se rozumí taková cena, která by byla s největší pravděpodobností zaplacená v případě směny daného objektu či služby
- b) Hodnotou se rozumí ekonomický přínos, který je spojený s vlastnictvím majetku [15]

3.1.1 Historická hodnota

Diplomová práce se věnuje expertnímu přístupu k hodnocení památkově chráněných měšťanských domů, proto je následná podkapitola věnována samotné definici – historická hodnota.

Hodnota historická daného objektu bude vyšší tím spíše, čím méně do díla, stavby či jiného objektu zasáhl člověk nebo nebyla jinak poničena. Každý jednotlivý historický a památkový objekt je sám o sobě specifický a nenahraditelný. Tak je na historickou památku i nahlíženo. Z toho důvodu je i tak obtížné hodnocení takového objektu a určení správné hodnoty. S historickou hodnotou se úzce pojí kulturně-historická hodnota. Za vytvoření teoretického základu pro oceňování a náhled na historické a památkové objekty lze považovat autora, historika umění a památkáře Aloise Riegla (1858-1905). Od vydání jeho knihy *Moderní památková péče* z roku 1903 se teoretický základ rozvíjí a platí dodnes. Autor rozdělil pojmy na „hodnotu stáří“, „historickou hodnotu“ a „uměleckou hodnotu“.

- Hodnota stáří – U hodnoty stáří je nejdůležitější čas, který uplynul od vybudování daného objektu. Jsou možné různé dva přístupy, jak s hodnotou stáří nakládat. Tou první je varianta udržování a opravování tak, aby objekt stále připomínal dobu, ve které vznikl. Problém ale nastává při jakékoliv rekonstrukci, jelikož objekt bude opravován už v jiné době a bude i tak působit. Druhou variantou je nechat objekt dožít bez jakéhokoliv zásahu a později pouze zakonzervovat zříceniny objektu. [24]

Příkladem může být zříceniny hradu Brumov. Zřícenina je úžasným dokladem zeměpanského hradu, který má své počátky v první polovině 13. století. Proběhl zde archeologický výzkum a zřícenina byla zakonzervovaná. [37]

- Historická hodnota – Historická hodnota vzbuzuje cosi nenahraditelného, co kdysi bylo a nemůže být nikdy znovu – určitá doba, sloh či událost. Takové památky mají i hodnotu uměleckou. Může se jednat o vzpomínku na určitou událost, kterou si chce lidstvo

ponechat, na určitý architektonický sloh, významnou osobnost, vývoj v technice či lidstva apod. Zásadním rozdílem mezi hodnotou stáří a historickou hodnotou je udržování či neudržování daného objektu. Jak A. Riegl ve své knize tvrdí, buď má objekt vysokou historickou hodnotu a nízkou hodnotu stáří nebo tomu je přesně naopak.

- Umělecká hodnota – Uměleckou hodnotu má každá památka, jestliže odpovídá „standardům“ dané doby. Dále lze rozlišit uměleckou hodnotu novosti. Zde se jedná o zcela nový objekt nebo uměleckou relativní hodnotu. Jde o neustálou změnu vnímání každé jednotlivé doby a jednotlivce v ní. [24]

3.2 CENA

Při oceňování objektu či služby lze označit cenou pouze požadovanou, skutečnou nebo zaplacenou částku. Stejně tak vymezují cenu mezinárodní oceňovací standardy. Cena se vždy odkazuje na již realizovaný obchod.

Hlediska, podle kterých se ceny pro potřeby oceňování rozčleňují:

- Podle stavu transakce – Rozdělení dle osoby, která cenu určila: prodávající – nabízená cena, kupující – poptávaná cena, dohodou obou stran – sjednaná cena.
- Podle času – Ceny historické (uskutečněné), současné (nyní realizované), prognózované (kalkulace, odhad do budoucna)
- Podle zveřejnění – veřejné, tajné.
- Podle volnosti – volné, regulované (státem).
- Specifické – např. dražba. [15]

Občanský zákoník, zákon č. 89/2012 Sb., v aktuálním znění, vymezuje hodnotu a cenu následovně:

(1) Hodnota věci, lze-li ji vyjádřit v penězích, je její cena. Cena věci se určí jako cena obvyklá, ledaže je něco jiného ujednáno nebo stanoveno zákonem.

(2) Mimořádná cena věci se stanoví, má-li se její hodnota nahradit, s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci. [34]

Srovnání pojmu hodnoty a ceny na základě občanského zákoníku a mezinárodních oceňovacích standardů:

Rozdělení:	Dle OZ	Dle IVS
Cena	<i>Vyjádření hodnoty v penězích</i>	<i>Reálná cena (nabízená, poptávaná, sjednaná)</i>
Hodnota	<i>Hodnota vyjadřuje míru užitečnosti ceny</i>	<i>Stanovena na základě odborného ocenění – odhad</i>

Tab. č. 1 – Definice hodnoty a ceny

Zdroj: Vlastní

3.3 PAMÁTKA

Památku definuje autor Martin Horáček ve své publikaci Úvod do památkové péče z roku 2015 jako výraz, který se často zaměňuje s výrazem dědictví a jeho význam se nemění. Je však jazykovým zvykem užívat pojem „památká“ u hmotných objektů, zatímco dědictví u nehmotných. Památky jsou výtvořiny lidstva, o které je třeba pečovat a zasluhují si speciální péči. [11]

Další definicí na základě Slovníku památkové péče lze určit památku, stejně tak i kulturní památku jako:

„Hmotný doklad společenského vývoje. Památka je historický jev, který je určen svým útvarem, hmotou, způsobem jejího zpracování, místem a dobou vzniku, ale také změnami vzhledu a funkce, nastalými během jeho trvání, hmotný výtvar lidské ruky dokládající nejen původcovu myšlenku, ale zrcadlíci zároveň technickou vyspělost, společenské zřízení i myšlenkový řád své doby. Památka je tedy dílo, které pro svůj význam kulturního dokumentu zasluhuje, aby bylo zachováno. Kromě své dokladové hodnoty působí památka také esteticky a je nositelkou kulturních tradic národa.“ [1]

Památku jako takovou vymezoval do roku 1.1.1998 zákon č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách. Památka takto byla vymezena velice široce.

3.3.1 Kulturní památka

Kulturní památky jsou vedeny u Ústředního seznamu kulturních památek České republiky, kde má každá kulturní památka své rejstříkové číslo. Jako kulturní památka pod jednotlivým rejstříkovým číslem může být jak jednotlivá věc, tak i celý soubor věcí (např. zámek, který tvoří celý areál). Ke dni 31. 12. 2022 bylo evidováno téměř 89 000 rejstříkových čísel, chráněných předmětů potom několikanásobně více. K dispozici je jak on-line databáze kulturních památek, tak i databáze papírová, která je veřejnosti přístupná. Ministerstvo kultury prohlašuje objekty

za kulturní památky. Kulturní památky jsou dokladem historického vývoje, životních, vývojových etap, techniky apod. [21]

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči definuje kulturní památku následovně:

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

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

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

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

(3) Za kulturní památku lze prohlásit soubor věcí nebo staveb, i když některé z nich nevykazují znaky kulturní památky podle odstavce 1.“ [33]

Za kulturní památku mohou být prohlášeny domy, parky, kostely, zříceniny hradů, hrady, zámky, městské památkové rezervace a další.

3.3.2 Národní kulturní památka

Národní kulturní památku definuje přesně opět zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči v § 4.

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

(2) Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče o národní kulturní památky.“ [33]

3.3.3 Historická památka

Historickou památku blíže definuje Mezinárodní charta o zachování a restaurování památek a sídel. Historickou památkou může být jak jednotlivé architektonické dílo, tak i celý soubor

městských či venkovských sídel, které jsou důkazem o určitém vývoji společnosti nebo slouží jako vzpomínka např. na určitou historickou událost. [7]

3.4 PAMÁTKOVÁ ZÓNA

Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči definuje i památkovou zónu, a to jako:

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

(2) Podrobnosti o prohlašování památkových zón stanoví obecně závazný právní předpis.[33]

Památkové zóny nemusí mít ucelený architektonický obraz, na rozdíl od památkové rezervace. Mají většinou zachovaný půdorys, nachází se zde obvykle méně kulturních památek a některé její části mohou být z minulosti narušeny, proto je důležité zahrnutí takové zóny do památkové zóny, aby daná část mohla být regenerována.

- Městská památková zóna – V takové městské části převažují městská jádra ze středověku. Zahrnují města barokní, klasicistní i lázeňská – např. Mariánské lázně, Karlín, Smíchov.
- Vesnická památková zóna – V takové zóně se nachází mimořádně hodnotné vesnice a mohou se chlubit již původními stavbami.
- Krajinná památková zóna – Takové zóny zahrnují harmonické části krajiny, které mají svůj kulturně – historický základ. Je tomu tak např. u poutních míst (Římovsko), u oblastí s pozůstatky hornické činnosti (Jáchymov), u míst, kde proběhly historické bitvy (bojiště u Slavkova). ČR se bohužel nemůže chlubit krajinami rybníkářskými, chmelařskými v této zóně. [23]

3.5 PAMÁTKOVÁ REZERVACE

Památková rezervace je opět upravena v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči:

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

(2) *Vláda České republiky nařízením stanoví obecné podmínky zabezpečování státní památkové péče v památkových rezervacích.*[33]

Památková rezervace je velmi cenná oblast s mnoha kulturními památkami. Mají nenarušenou urbanistickou strukturu, dochované historické budovy. Důležitou částí jsou i dochovaná veřejná prostranství, jako jsou parky apod. Památkové rezervace se dělí dále podobně jako památkové zóny:

- Městské památkové rezervace – Historická jádra pocházejí až ze Středověku, jako je tomu např. v Českém Krumlově, nicméně jsou zde i mladší zástupci z 19. i první poloviny 20. století – Brno, Olomouc.
- Vesnické památkové rezervace – Každý region je typický něčím jiným. Např. na západě a severu Čech to byly roubené a polohrázděné domy, na jihu Čech je typické zase tzv. selské Baroko nebo Valašsko je zase charakterizováno skromnějšími roubenkami.
- Ostatní památkové rezervace – Existují dvě území, která nelze zařadit jinam, a tím je Kuks, kde se nachází unikátní barokní sídlo se sochařskou rezervací. Druhým místem je Stará Huť v Josefském údolí u Olomoučan z druhé poloviny 18. století.
- Archeologické památkové rezervace – Aktuálně je takových rezervací osm na území ČR – hradiště Libice, Bílina, Pohansko, oppida České Lhotice, Třisov. [23]

3.6 GENIUS LOCI

Nejstarší představy o geniu loci jsou ve smyslu jakéhosi ochranného ducha, který se přenáší do budoucnosti. Lze tak mluvit o duchu místa i krajiny. Genius loci vyjadřuje mimořádné vlastnosti a významy, kterými je určité místo definovatelné. Autor Jaroslav Vencálek definuje genius loci následovně:

„Znát genia loci daného území znamená vnímat samotnou podstatu dané krajiny, znamená poznat ty stěžejní stavební kameny, které jsou (byly, či snad by mohly být) k dispozici při budování čehokoli dalšího“[29]

V případě ocenění nejen historického či památkového objektu je třeba mít na paměti, že právě ocenění genia loci, jakéhosi nehmotného kouzla, je to nejdůležitější zejména u historických či památkových objektů.

4 PAMÁTKOVÁ PÉČE

Památková péče je všeobecnou snahou chránit památky a pomáhat zachovat jejich jedinečnost. Mezi prostředky památkové péče patří restaurování, rekonstrukce a konzervace. Památková péče není žádnou institucí, která se na péči o památky podílí, tak jak je někdy zaměňováno. Pro památkovou péči je důležitá shoda majitelů památkových objektů na jejich ochraně a zachovávání. [12]

Autor Martin Horáček uvádí ve své knize následující definici pojmu:

„Památková péče nebo také ochrana památek je cílená snaha společnosti o zachování vybraných částí movitého a nemovitého kulturního dědictví, především staveb. V širším významu se pak jedná o snahu o zachování veškerého světového dědictví, tj. kulturních i přírodních památek. Je prováděna formou evidence, ochrany a záchrany (konzervace, restaurování, rekonstrukce) památek. Památková péče funguje na národní i mezinárodní úrovni a její forma a úroveň je v různých státech světa rozdílná.“[11]

Památková péče je i upravena zákonem, a to zákonem č. 20/1987, Sb. o státní památkové péči:

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

(2) Péče státu o kulturní památky (dále jen "státní památková péče") zahrnuje činnosti, opatření a rozhodnutí, jimiž orgány a odborná organizace státní památkové péče (§ 25 až 32) v souladu se společenskými potřebami zabezpečují zachování, ochranu, zpřístupňování a vhodné společenské uplatnění kulturních památek. Ostatní orgány státní správy, a jiné organizace spolupracují v oboru své působnosti s orgány a odbornou organizací státní památkové péče a pomáhají jim při plnění jejich úkolů.“[33]

4.1 ORGÁNY A ORGANIZACE V PÉČI O KULTURNÍ PAMÁTKY

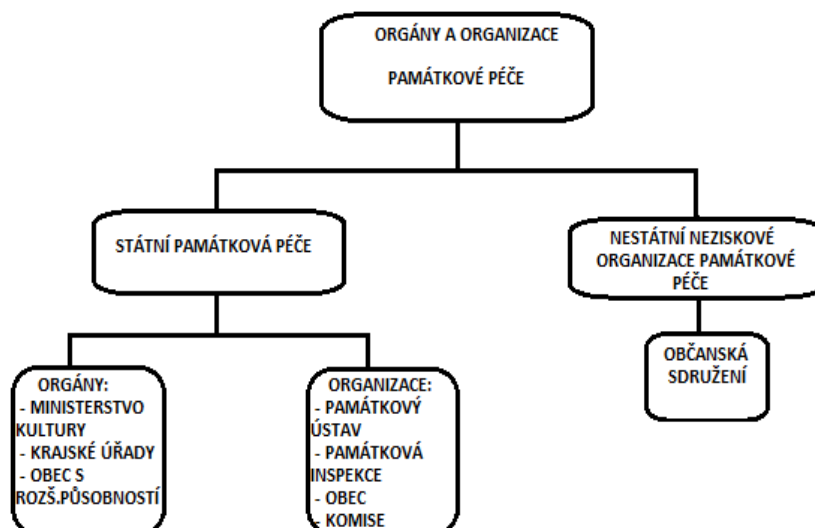
Orgány v péči o kulturní památky tvoří obce (města) s rozšířenou působností, krajské úřady a Ministerstvo pro místní rozvoj – tzv. trojinstanční soustava. V Praze je to potom Magistrát hl. města Prahy a Ministerstvo kultury – tzv. dvouinstanční soustava.

ORGÁNY:

- Ministerstvo kultury – Rozhoduje a ruší prohlášení kulturní památky. Provádí dozor a kontroluje prostřednictvím památkové inspekce. Dále vydává vyhlášky o prohlášení památkových zón, metodiky pro podřízené organizace státní památkové péče. Dále se věnuje zachování a obnově kulturních památek ve formě specializovaných dotačních programů – např. regenerace městských a vesnických památkových rezervací a zón.
- Krajský úřad – Samostatné odbory nebo oddělení konkrétního odboru rozhodují o opravných prostředcích proti rozhodnutím prvostupňových orgánů státní památkové péče – tj. např. obecní úřad s rozšířenou působností ve věcech kulturních památek. Krajský úřad vydává plány ochrany památkových rezervací a zón na území kraje. V samostatné působnosti dále schvaluje dotační programy k zachování a obnově kulturních památek na území kraje.
- Obec s rozšířenou působností – Obce s rozšířenou působností vydávají závazná stanoviska k obnově kulturních památek a ke stavebním činnostem a udržovacím pracím na objektech, které nejsou kulturními památkami, ale nachází se v památkově chráněných územích. Dále monitorují stavy jednotlivých objektů, rezervací a zón. Nabízejí také bezplatnou poradenskou činnosti pro vlastníky nemovitostí, které se nacházejí v památkově chráněných územích. Vytváří dotační programy, které mohou pomoci vlastníkům chráněných kulturních památek s jejich péčí.

ORGANIZACE:

- Památkový ústav – viz kapitola 4.3
- Památková inspekce – Je součástí Ministerstva kultury a lze ji definovat jako celorepublikový kontrolní orgán. Kontroluje dodržování zákonů a předpisů na úseku památkové péče.
- Obec, na jejímž území se nachází památka – Sleduje péči o památky v jejím území, stavební úpravy aj.
- Komise státní památkové péče – Jedná se o poradní orgán, který má radě či zastupitelstvu územních celků pomáhat v oblasti kulturních památek.
- Občanská sdružení – Občanská sdružení upravuje zákon o sdružování. V jejich zájmu je ochrana přírody a krajiny. Mohou se účastnit správních řízení ve věcech kulturních památek. Především takových, které se týkají stavebních prací na kulturní památce. [28]



Obr. č. 1- Orgány a organizace památkové péče

Zdroj: Vlastní

4.2 PRÁVNÍ RÁMEC KULTURNÍCH PAMÁTEK

Základním právním předpisem, který upravuje ochranu kulturních památek v ČR je zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Zákon nabyl účinnosti 1. 1. 1988, prošel již několika novelizacemi, ale platí dodnes. Zákon definuje přesná ustanovení jednotlivých statků a úkonů, dále upravuje péči o kulturní památky a ve třetí části upravuje archeologické výzkumy a nálezy. Čtvrtá část je tvořena orgány a organizacemi státní památkové péče, následuje úprava přestupků a poslední část tvoří ustanovení společná a závěrečná.

Vlastník kulturní památky je povinný dle § 9 zákona o státní památkové péči o památky pečovat, udržovat ji v dobrém stavu, chránit ji před poškozením, ohrožením, odcizením či znehodnocením, a tak ji má vlastník i užívat. Vlastník kulturní památky provádí péči na vlastní náklady, v případě, že na ni nemá dostatek finančních prostředků, může mu být poskytnuta finanční pomoc v podobě příspěvku ze státního rozpočtu nebo rozpočtu obce, kraje. V případě, že vlastník nedbá těchto svých povinností, může mu být udělena pokuta nebo nápravné opatření. [20]

4.2.1 Legislativa z hlediska oceňování historických a kulturních objektů

Prvním oceňovacím předpisem, kde bylo zohledněno ocenění kulturních objektů, byla vyhláška č. 178/1994 Sb. o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. Tato vyhláška byla platná 2 roky,

a to v období od 1. 11. 1994 do 1. 1. 1998. Úprava zněla následovně:

„(1) Kulturní památka je stavba zapsaná v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek České republiky⁸⁾ bez ohledu na účel, jemuž ke dni oceňování slouží.

(2) Cena stavby, která je kulturní památkou, se zjistí podle příslušného § 4 až 12, § 17 a 19. K této ceně se připočte cena uměleckých a uměleckořemeslných děl, která jsou součástí stavby, zjištěná podle znaleckého posudku.“[30]

Související legislativa:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)
- zákon č. 526/1990 Sb., o cenách
- zákon č. 254/2019 Sb., zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- zákon č. 344/1992 Sb., České národní rady o katastru nemovitosti České republiky (katastrální zákon)
- zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi a o změně některých zákonů [6]

4.3 NÁRODNÍ PAMÁTKOVÝ ÚSTAV

Národní památkový ústav (NPÚ) je odborná organizace státní památkové péče dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. Vznikl roku 2003 splynutím Státního ústavu památkové péče a Státních památkových ústavů. Národní památkový ústav spravuje soubory hradů, zámků a jiných památkových objektů, které vlastní stát.

NPÚ vede kvalitní a přehlednou databázi movitých a nemovitých kulturních památek. Databáze je online přístupná a jakékoliv pracoviště může poskytnout k danému objektu více informací. Dále shromažďuje a třídí NPÚ informace o historii historických a památkových objektů (rekonstrukce aj.). Na základě těchto informací dále památkáři určují, co je na daném objektu hodnotné, jinými slovy, co je třeba chránit, a co ne. Zpracovává se i tzv. stavebně-historický průzkum, který může být později dobrým zdrojem informací o kulturní památce. A poslední činností NPÚ je posuzování úprav a dalších stavebních záměrů na základě projektové dokumentace. Výsledná stanoviska památkářů jsou vyhotovena na základě odborných znalostí a odborné literatury.

Národní památkový ústav organizuje přednáškové cykly pro veřejnost, věnuje se vědě a výzkumu, má odborná pracoviště (archeologie, urbanismus, technické památky, restaurování aj.), věnuje se publikační činnosti, sezonním akcím (noc kostelů apod.), uděluje Cenu Národního památkového ústavu „Patrinomium pro futuro“.

NPÚ řídí generální ředitelství, pod které spadají Územní odborná pracoviště a Územní památkové správy.

Národní památkový ústav poskytuje také několik služeb:

- Poradenství při opravě památek
- Stavebně-historický průzkum
- Archeologický výzkum
- Knihovny NPÚ
- Sbírky fotografické a jiné
- Vzdělávání
- Památková databáze
- Technologická laboratoř [22]

4.4 PROHLAŠOVÁNÍ KULTURNÍCH PAMÁTEK

Prohlašování kulturních památek je upraveno v zákoně č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

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

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

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

(4) V rozhodnutí o prohlášení nemovité věci za kulturní památku může ministerstvo kultury současně uvést, že výslovně uvedené stavby se kulturní památkou nestávají, ačkoli pozemek, na kterém jsou

zřízeny, se za kulturní památku prohlašuje. Ministerstvo kultury vyrozumí písemně o prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku jejího vlastníka, krajský úřad, obecní úřad obce s rozšířenou působností a odbornou organizaci státní památkové péče (§ 32) a u archeologických nálezů též Akademii věd České republiky. Vyrozumí je i v tom případě, že neshledalo důvody pro prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku.

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

(6) Podrobnosti o prohlašování věcí nebo staveb za kulturní památky a způsob oznamovací povinnosti podle odstavce 5 stanoví obecně závazný právní předpis.“[33]

Návrh k prohlášení věci za kulturní památku může podat písemně fyzická i právnická osoba bezplatně. Poté zahajuje řízení Ministerstvo kultury. V případě, že se jedná o prohlášení archeologického nálezů za kulturní památku, dává podnět k zřízení jednání Akademie věd České republiky.

Žádost musí mít následující náležitosti:

- Název a označení věci (pokud se jedná o soubor věcí, označení každé jednotlivé věci)
- Umístění věci (kraj, obec, katastrální území, část obce, ulice, číslo popisné/evidenční/orientační, parcelní číslo. V případě movité věci je třeba uvést místo, kde se věc nachází.
- Označení vlastníka/spoluvlastníků/ uživatelů včetně adres
- Popis věci/souboru věcí, její stav a využití
- Odůvodnění návrhu na prohlášení věci na kulturní památku (uvedení hodnot věci)

Dále se do příloh přikládá:

- Aktuální fotodokumentace (exteriér, interiér)
- Výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy[20]

4.5 OCHRANA KULTURNÍCH PAMÁTEK

Vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči upravuje ochranu kulturních památek. Zákon dává za povinnost vlastníkovu se postarat a zabezpečit kulturní památku. Vlastník je povinen zajistit především dobrý technický stav i estetický vzhled kulturní památky, je povinný ji přiměřeně a vhodně užívat, zajistit příznivé prostředí, chránit ji před poškozením či odcizením.

Dále organizace, které památku spravují, mají za povinnost uchovávat umělecké a kulturní hodnoty, zajišťovat případnou potřebnou techniku či jiné vybavení v souladu s její památkovou hodnotou. Dále je organizace povinna kulturní památku chránit po dobu stavu nebezpečí, nouzového stavu či válečného stavu. [29]

4.5.1 Ochrana na mezinárodní úrovni – UNESCO

UNESCO je mezinárodní organizací, která byla založena roku 1945 v Londýně a sídlí v Paříži. Celosvětové dědictví UNESCO chrání jedinečné památky po celém světě. Konkrétně Česká republika stvrdila mezinárodní Úmluvu o ochraně světového kulturního dědictví a přírodního dědictví roku 1991.

České dědictví UNESCO je svazek obcí a měst ČR, kde se nachází přírodní nebo kulturní památka. Zakladatelská listina tohoto sdružení byla podepsána v roce 2001. Sdružení hájí zájmy měst, které se nachází na seznamu UNESCO, věnuje se vzdělávání, propagaci apod. Památka na seznamu láká více turistů a ukazuje jakousi prestiž města. [4]

Památky zapsané na seznamu UNESCO:

- Historické centrum Prahy.
- Historické centrum Českého Krumlova.
- Historické centrum Telče.
- Poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené Hoře ve Žďáru nad Sázavou
- Historické centrum Kutné Hory s Chrámem sv. Barbory a Katedrálou Nanebevzetí Panny Marie v Sedlci.
- Lednicko-valtický areál.
- Zahrady a zámek v Kroměříži.
- Vesnická rezervace Holašovice
- Zámek v Litomyšli
- Sloup Nejsvětější Trojice v Olomouci
- Vila Tugendhat v Brně

- Židovská čtvrť a bazilika sv. Prokopa v Třebíči[5]

4.6 OBNOVA KULTURNÍCH PAMÁTEK

Obnovu kulturních památek upravuje zákon o státní památkové péči, konkrétně § 14 zákona. Obnovou kulturních památek je myšlený jakýkoliv zásah nebo práce na objektu, které jsou právě vyjmenovány v zákoně, tj. údržba, oprava, rekonstrukce, restaurování nebo jiná úprava kulturní památky.

Údržbou se rozumí odstranění nežádoucích změn na objektu, které nastaly v průběhu užívání stavby (např. nový fasádní nátěr domu). Opravou se rozumí odstranění následků poškození kulturní památky nebo účinku jejího opotřebení (např. oprava střešní krytiny, jejíž část byla odnesena větrem). Rekonstrukce je definována jako konstrukční nebo technologický zásah do kulturní památky. Rekonstrukce přináší změnu funkce, účelu nebo technických parametrů budovy (např. rekonstrukce tovární budovy, která je přeměněna na restauraci apod.). Rekonstrukcí může být také myšlený historický návrat k původnímu stavu kulturní památky na základě odborných předpokladů (vyhotovení nového krovu po požáru). Jinou úpravou se rozumí pouze modernizace, nástavba nebo přístavba objektu. Funkce památky však nesmí být zaměněna, tj. při modernizaci se zaměňují stávající části za nové (ústřední topení místo kamen), nástavbou se památka navyšuje a přístavbou se rozšíří půdorysně. [20]

4.6.1 Restaurování

Restaurování je jako jediná z úprav památek považována za nejvíce intervenční, proto je tématu věnována samostatná podkapitola.

Restaurování je zvláštním druhem obnovy, které chrání a zachovává památkové hodnoty kulturní památky. Základem je provedení detailního průzkumu, stanovení cílů a vypracování restaurátorské dokumentace. Od pracovníků je vyžadována absolutní znalost a odbornost technická, technologická a umělecká. Restaurování je samo o sobě specifickou tvůrčí činností, která ovšem musí dodržovat jistá pravidla – držení se restaurátorské dokumentace apod. Restaurátorské změny by měly být odstranitelné. [12] Může se jednat o restaurování jen určité části – např. obrazů, soch, psaníčková sgrafita apod. Takové práce může provést jen restaurátor, které má příslušné povolení udělené Ministerstvem kultury. [20]

Benátská charta definuje restaurování následovně:

„Čl. 9. Restaurování je operací výjimečné povahy. Jejím cílem je odhalit a uchovat estetické a historické hodnoty památky. Vychází z respektu k originální hmotné podstatě díla a z autentických dokumentů.

Musí se zastavit tam, kde začíná hypotéza, a v takovém případě každý zásah, jenž je shledán z estetických či technických důvodů nezbytným, musí být rozlišitelný od původní architektonické skladby památky a musí nést znaky naší doby. Před restaurováním a během něj se musí provádět průzkumy dotčené památky (stavebně-historický, restaurátorský, archeologický).“[18]

4.6.2 Konzervování

Konzervování je úzce spojené s restaurováním. Jestliže restaurování říká, že následné změny by měly být odstranitelné, konzervování objektu před restaurováním zajistí v případě jakýkoliv vzniklých problémů během restaurování, že nedojde ke ztrátě hodnot kulturní památky. Konzervace je zde tedy jakýmsi preventivním opatřením. Konzervace je prostředek, jak prodloužit životnost památky a dělí se na dva způsoby:

- sanační, který intervenčně zasahuje celý objekt a
- preventivní, neintervenční, které mění pouze bezprostřední okolí památky.

Konzervování minimalizuje viditelné změny na kulturní památce, to je hlavní rozdíl od restaurování. V případě sanační konzervace platí stejné zásady jako u restaurování, tj. veškerá odbornost apod. Z toho důvodu se většinou používá pojem restaurování - konzervování. [12]

Definice v Benátské chartě zní následovně:

„Čl. 4. Pro uchování památek má základní význam jejich stálá, soustavná údržba.

Čl. 6. Konzervace památky v sobě zahrnuje uchování jejího prostředí v odpovídajícím měřítku. Pokud tradiční prostředí existuje, je nutné ho udržet. Každou novostavbu, demolici či úpravu, která by změnila vztahy objemů a barev, je třeba zamítnout.“[18]

4.7 ZRUŠENÍ PROHLÁŠENÍ KULTURNÍCH PAMÁTEK

Zrušení prohlášení za kulturní památky je opět upraveno v zákoně o státní památkové péči a to konkrétně v § 8.

„(1) Pokud nejde o národní kulturní památku, může ministerstvo kultury z mimořádně závažných důvodů prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku zrušit na žádost vlastníka kulturní památky nebo organizace, která na zrušení prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku (dále jen "zrušení prohlášení") prokáže právní zájem, nebo z vlastního podnětu.

(2) Ministerstvo kultury si před zrušením prohlášení vyžádá vyjádření krajského úřadu a obecního úřadu obce s rozšířenou působností, popřípadě vyjádření Akademie věd České republiky, jde-li

o archeologický nález prohlášený za kulturní památku, pokud o zrušení prohlášení Akademie věd České republiky sama nepožádala. V případě, že vlastník kulturní památky není žadatelem o zrušení prohlášení, musí mu být umožněno zúčastnit se ohledání a ke zrušení prohlášení se vyjádřit.

(3) Ministerstvo kultury může zrušení prohlášení vázat na předchozí splnění jím určených podmínek. Náklady vynaložené na splnění podmínek nese žadatel a v případě, kdy řízení o zrušení prohlášení zahajuje z vlastního podnětu ministerstvo kultury, nese náklady ten, v jehož zájmu ke zrušení prohlášení došlo.

(4) Ustanovení § 3 odst. 4 platí obdobně i pro zrušení prohlášení.

(5) Podrobnosti o zrušení prohlášení věci nebo stavby za kulturní památku stanoví obecně závazný právní předpis.”[33]

5 METODIKY OCEŇOVÁNÍ

V následující kapitole budou popsány běžné metodiky oceňovacích. U historických a památkových staveb je obzvlášť zapotřebí odborných znalostí, zkušeností a preciznosti konkrétního návrhu ocenění, aby mohlo být dosaženo co nejpřesnějšího odhadu ceny obvyklé dané nemovitosti. Je potřeba zohlednit především nehmotné aktivum, jedinečnost, která je s kulturní památkou spojena.

Důležité je také určení účelu odhadu nemovitosti, zda jde o odhad ceny obvyklé k prodeji či koupi nemovitosti, zda je to pro potřeby pojišťovny pro uzavření pojistné smlouvy apod.

5.1 OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Ocenění dle cenového předpisu vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb.; k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

„Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.“[31]

Vyhláška č. 441/2013 Sb. upravuje způsoby a metody ocenění pozemků, staveb, věcných práv k nemovitým věcem, trvalých porostů a majetkových práv. Novelizace probíhá každý rok a cílem je přiblížit co nejvíce ceny zjištěné těm skutečně sjednaných na trhu.

Ocenění historických a památkových objektů dle cenového předpisu je upraveno v §24:

„Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 10 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 určením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.“[31]

V případě ocenění historického či památkového objektu dle cenového předpisu je třeba brát na vědomí, že oceňovací vyhláška upravuje jen budovu jako takovou, pokud se jedná např. o hrad nebo zámek, nemůže být tato skutečnost zahrnuta, stejně tak jeho nehmotné aktivum.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definuje přístupy ocenění, které budou dále detailněji rozebrány:

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

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

c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,...”[35]*

5.2 TRŽNÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

U tržního ocenění nemovitosti se rozlišují tři základní přístupy, a to nákladový, porovnávací a výnosový způsob ocenění. V případě ocenění nemovitosti se znalec či odhadce rozhodují, který způsob bude pro určení ceny obvyklé nejvhodnější a nejpresnější.

5.2.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob je jeden ze základních principů oceňování nemovitostí. Je založen na úvaze, že kupující platí za opotřebovanou věc. Tudíž porovnatelná věc nová by byla znatelně dražší. V praxi tedy je potřeba stanovit reprodukční cenu jako peněžitou částku, která by odpovídala částce za porovnatelnou novou věc k datu ocenění. Taková reprodukční cena je následně snížena o opotřebení. Opotřebení, označováno jako amortizace, se vyjádří procentuálně a vyjadřuje tedy snížení užitných vlastností oproti nové věci. Technický stav stavby vyjadřuje zbytek životnosti stavby. V případě ocenění dle cenového předpisu je úvaha ocenění nákladovým způsobem zachována.

Vztah nákladové hodnoty je následující [15]:

$$H_{NÁKL} = H_{VÝCH} \times TH / 100$$

Vzorec č. 1 – nákladová hodnota

$H_{NÁKL}$ Nákladová hodnota

$H_{VÝCH}$ Reprodukční hodnota

TH..... Technický stav

Metody pro získání reprodukční ceny:

- Individuální cenová kalkulace – je nejpodrobnější, nejpracnější a nejpresnější metodou. Rozlišují se jednotlivé prvky stavby, které se násobí jednotkovou cenou zjištěnou katalogu cen stavebních prací.

- Podrobný položkový rozpočet – stanovuje přesné ceny stavby pomocí položek stavebních prací. Ceny položek jsou stanoveny individuální kalkulací nebo pomocí směrných orientačních cen. Pro podrobný položkový rozpočet je nezbytná projektová dokumentace.
- Výpočet pomocí agregovaných položek - je jednodušší metodou než výše zmíněné. Zde není dostupná prováděcí dokumentace a vychází se ze zjištěných druhů materiálu a stavebních konstrukcí. V rámci jedné agregace jsou pak sloučeny všechny položky, které zahrnují danou stavební práci.
- Propočet ceny pomocí cenových ukazatelů – je metodou nejjednodušší a nejméně přesnou. Nejprve se zjistí výměra – např. obestavěný prostor, délka, hloubka apod. – a zjistí se jednotková cena, která je uvedena v katalogu technicko - hospodářských ukazatelů (THU). Tato metoda, avšak stačí pro znalecké posudky či odhady nemovitostí.[3]

Nákladovým způsobem se oceňují stavby, nelze tedy např. touto metodou ocenit samotný pozemek. V souvislosti s hodnocením historických a památkových objektů se nejedná o vhodnou metodu pro stanovení tržní hodnoty. Náklady na výstavbu objektu lze teoreticky vypočítat, ale nikdy není možné zohlednit zde také jeho jedinečnost, kouzlo apod. Dalším problémem by bylo také oceňování již např. nevyráběných stavebních materiálů a již neprováděných stavebních prací.

5.2.2 Porovnávací způsob

Porovnávací způsob ocenění vychází přímo z uskutečněných prodejů podobných nemovitostí k datu ocenění. Porovnávací způsob je založen na úvaze, že v případě horších užitných vlastností u oceňované věci než porovnávané věci, bude dosaženo zpravidla nižší prodejní ceny. V opačném případě, jestliže budou užitné vlastnosti u oceňované věci lepší než u porovnatelné věci, bude dosaženo i vyšší prodejní ceny.

Metodu lze tedy plně a správně využít, jestliže existuje dostatečná databáze uskutečněných prodejů a rozdíly užitných vlastností u oceňované a porovnávané věci nejsou příliš významné. Tzn. lze je kvantifikovat. [15]

Častá hlediska u porovnávacího způsobu jsou následující:

- Lokalita
- Stavebně- technický stav bytu či domu
- Vybavení objektu
- Užitná plocha
- Příslušenství

- Velikost pozemku
- Energetická náročnost objektu
- Občanská vybavenost aj..

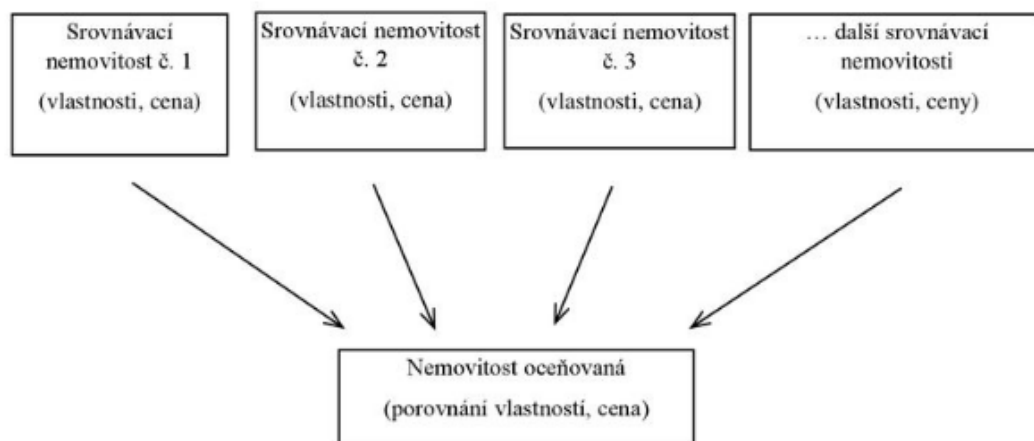
Je rozlišována metoda:

- Monokriteriální – Porovnání je založeno pouze na jednom kritérii (např. užitná plocha).
- Multikriteriální – Porovnání je založeno na několika kritériích (lokalita, příslušenství, užitná plocha apod..)

Konkrétní ocenění porovnávací metodou je provedeno jako:

PŘÍMÉ POROVNÁNÍ:

Nejprve je utvořena databáze podobných objektů s oceňovaným objektem, Je třeba dbát na vlastnosti a další dostupné informace, které se zpracují do databáze. Dále je třeba, aby byla stanovena porovnávací kritéria, a následně se porovnává oceňovaný objekt s každým objektem z databáze a přiděluje se koeficient, kterým se upravuje prodejní cena a je důležité, aby byly přesné a odlišnosti zohledňovaly. Čím více je nemovitostí v databázi, tím přesnější prodejní cena bude získána. [3][15]



Obr. č. 2- Přímé porovnání

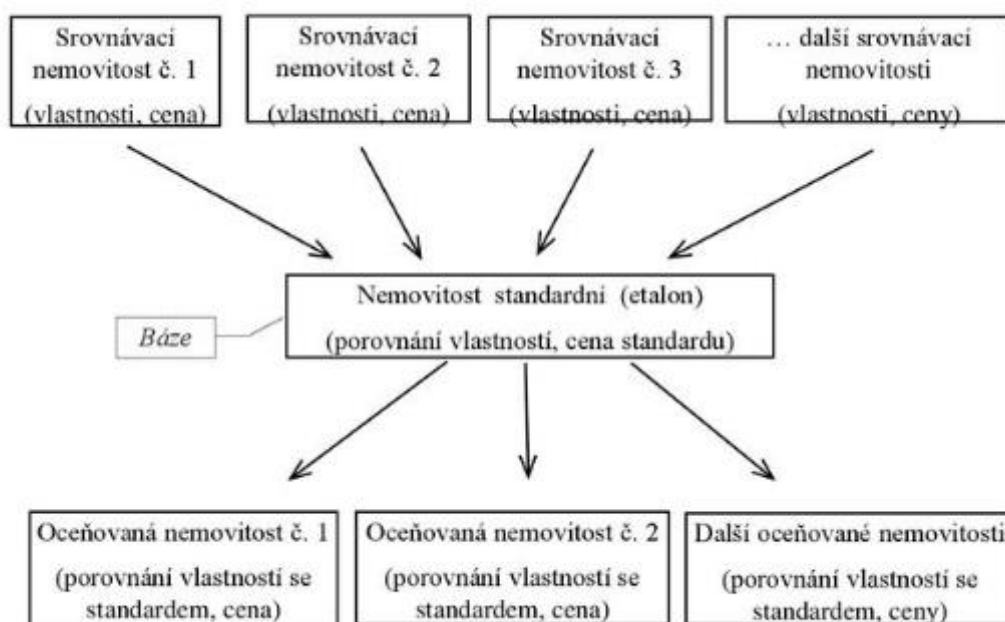
Zdroj: Kledus, Klika, Teorie oceňování nemovitých věcí, 2015 [15]

NEPŘÍMÉ POROVNÁNÍ:

U nepřímého porovnání je oceňovaný objekt porovnáváný se standardním objektem – etalonem. Standardní objekt je získán ze zpracované databáze, kde má přesně definované vlastnosti a cenu.

Postup je podobný jako u přímého porovnání. Nejprve je vytvořena databáze, kde jsou známy ceny a vlastnosti objektů. Dále se určí vlastnosti, které budou porovnávány, a z porovnání těchto vlastností se dovodí cena standardního objektu. Dále se dosažitelná cena oceňované nemovitosti dovodí z ceny etalonu a z porovnání vlastností oceňované nemovitosti a etalonu.

Vytvořenou databázi je tak možné lépe a snadněji doplňovat a aktualizovat a lze ji opakovaně využívat. V praxi je využívána metoda SJTC – standardní jednotkové tržní ceny.



Obr. č. 3 – Nepřímé porovnání

Zdroj: Kledus, Klika, Teorie oceňování nemovitých věcí, 2015 [15]

Porovnávací metoda v souvislosti s aplikací na ocenění historických a památkových objektů není v mnoha případech využitelná. Kulturních památek na trhu není dostatek, zda vůbec nějaké, a srovnání lokality, vlastností a jedinečnosti by bylo těžké. Avšak v případě, že se takovou databází podaří sestavit, ocenění historické či památkové budovy by bylo možné.

5.2.3 Výnosový způsob

U výnosového způsobu ocenění se zohledňuje ekonomický výnos z nemovitosti, příjem může být aktuální nebo potencionální. Výnosová hodnota nemovitých věcí je součtem odúročených předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu na současnou hodnotu, tzn. na částku, kterou je nezbytné uložit dnes, aby nemovitostí vygenerovaný zisk, tedy předpokládaný budoucí příjem, mohl být vyplacen.

Obecný vztah pro výpočet výnosové hodnoty je následující:

$$C_V = \frac{\text{čistý zisk z nájmu z nemovitosti} \left(\frac{\text{Kč}}{\text{rok}} \right)}{\text{úroková míra (\% p.a.)}} \times 100\%$$

Vzorec č. 2 – výnosová hodnota

Důležitým krokem je správné stanovení úrokové míry (diskontní míry) a ukazuje, jak vysoký je úrok po určitou dobu z jistiny.

Každoroční přijaté nájemné představuje hrubý příjem, od kterého je potřeba odečíst náklady spjaté s nemovitostí, tj. daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, náklady na opravy a údržbu nemovitosti a další. Tedy platí následující vztah:

$$Z = P - N$$

Vzorec č. 3 - zisk

Z Zisk

P Příjmy

N Náklady

Tzv. ocenění věčnou rentou se použije v případě ocenění na dlouhou dobu užitečného života nemovitosti. Příjmy se zde uvažují jako konstantní a dlouhodobě dosažitelné. Vztah je následující:

$$H_{VYN} = \frac{P-N}{r} \times 100$$

Vzorec č. 4 – věčná renta

P Příjmy

N.... Náklady

r..... Diskontní míra (v případě ocenění dle cenového předpisu míra kapitalizace *p*)

Ocenění historických a památkových objektů výnosovou metodou je možný v případě, že objekt je schopný generovat nebo již generuje zisk. Je důležité v případě ocenění výnosovou metodou zohlednit tedy nejen generovaný zisk, ale i nehmotné aktivum, tedy genius loci, které dokáže konečnou hodnotu nemovitosti navýšit. [15]

5.3 KONTRIBUČNÍ METODA

Ocenění pomocí kontribuční metody v praxi je v dnešní době málo využívané, ačkoliv při správném aplikování zejména při ocenění kulturních a památkových objektů může být dosaženo ocenění nehmotného aktiva, které je spjaté s nemovitostí. Kontribuční metoda může tedy i výrazně ovlivnit konečnou cenu. Pro kontribuční metody neexistuje žádný předepsaný postup ocenění, žádný vzorec ani nic jiného. Tato metoda je zcela závislá na odborném posouzení odhadcem či znalcem. Kontribuční metoda si tedy vyžaduje značné odborné znalosti a praxi. Tento způsob ocenění je spjatý s porovnávacím způsobem, protože porovnávací způsob slouží jako základ pro korekci cen mezi oceňovaným a porovnávacím objektem.

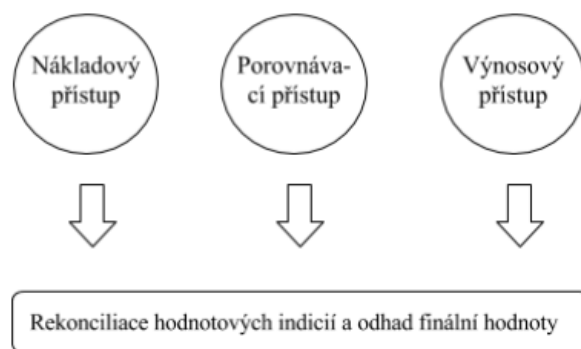
Kontribuční metoda sčítá užitky, které mají na výslednou cenu vliv. Konečný vliv může být každým jednotlivcem vnímán odlišně – pozitivně, neutrálně, negativně. Z toho plyne, že každou odlišnost lze vnímat jinak, a co může být pro potencionálního kupce výhodou, to může být také přesným opakem pro někoho jiného. Výsledkem může být tedy nejen pozitivní dopad na cenu, ale také negativní. Je to vždy velice subjektivní.

Při aplikaci kontribuční metody na ocenění historických a památkových objektů lze tedy tvrdit, že se jedná o vhodnou metodu, mnohdy i žádoucí. Je důležité zohlednit přínos z vlastnictví z konkrétní nemovitosti pro majitele, okolní stavby, okolní poskytování služeb apod. [14][16]

Tato metoda nebude v diplomové práci použita, je uvedena pro úplnost.

5.4 REKONCILIACE

Rekonceiliace bývá často zaměněna za kontribuční metodu. Lze ji také vyjádřit pomocí kontribuční metody, a to jako kontribuci základních oceňovacích přístupů (výnosový, porovnávací, nákladový) do tržních cen. Ze třech různých ocenění jsou tak získány tři různé ceny a v tuto chvíli přichází na řadu rekonceiliace. Ke každému jednotlivému výsledku je přiřazeno procento, které vyjadřuje váhu daného přístupu v ocenění a roznásobením je získáno číselné vyjádření pro každou metodu. Následně se všechny tři ceny sečtou a je tak získána výsledná cena. Rekonceiliace tvoří tedy závěrečný krok. [36]



Obr. č. 4 – Rekonciliace

Zdroj: Zazvonil, Odhady hodnoty nemovitostí, 2012 [36]

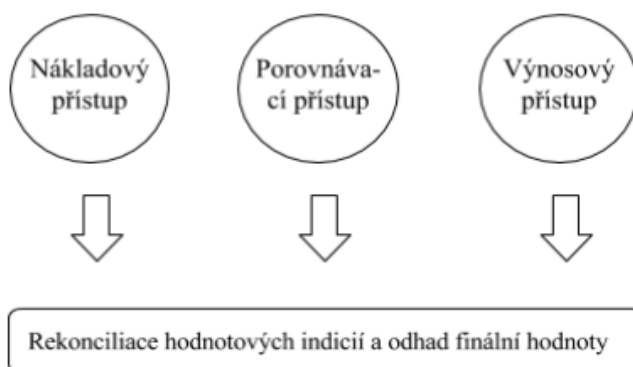
Autor Zazvonil definuje rekonciliaci následovně:

„Rekonciliace (Reconciliation) je proces, v němž se odhadce snaží na základě dílčích indicií tuto úroveň nalézt a konkretizovat ji v číselné podobě nebo případně ve formě cenového pásma a naplňuje tak obsahově ono „usmíření“ ve smyslu cenového sladění, sloučení či dílčích výsledků do odhadu finální hodnoty.“[36]

Platí zde, stejně jako u kontribuční metody, že metoda není v praxi obzvlášť využívána a neexistují pro rekonciliaci aktuálně žádné přesně dané postupy, vzorce, ani nic jiného. Záleží zde opět na odborných znalostech a zkušenostech znalce či odhadce. Z toho důvodu je také důležitá pečlivá příprava pro odůvodnění výsledné ceny.

V rekonciliaci existují dvě rozdělení:

- Koncepce A – vychází z tvrzení, že hledaná hodnota může být spojena právě s jedním přístupem. Např. komerční nemovitosti jsou zpravidla oceňovány výnosovou hodnotou a je to tedy jediná správná použitá metoda.



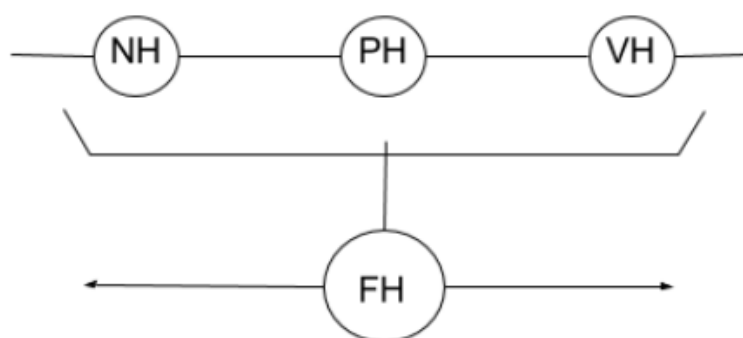
Obr. č. 5 – Koncepce A

Zdroj: Zazvonil, Odhady hodnoty nemovitostí, 2012 [36]

- Koncepce B na bázi více indikací – Autor Zazvonil definuje tuhle koncepci následovně:

„při aplikaci této koncepce se lze setkat s řadou modifikací, které lze zásadně rozdělit podle způsobů, jakými se s dílčími výsledky v rámci rekonsiliace dále pracuje.“[36]

- Matematicko-empirické modely – konečná hodnota je stanovena na základě střední hodnoty. Lze použít aritmetický průměr nebo vážený.
- Indikační koncept – na základě analýzy trhu odhadne znalec či odhadce koncovou hodnotu. [36]



Obr. č. 6 – Koncepce B

Zdroj: Zazvonil, Odhady hodnoty nemovitostí, 2012 [36]

NH Nákladová hodnota

PH Porovnávací hodnota

VH Výnosová hodnota

FH Finální hodnota

6 EXPERTNÍ PŘÍSTUP HODNOCENÍ PAMÁTKOVĚ CHRÁNĚNNÝCH MĚŠŤANSKÝCH DOMŮ

Výše rozebraný teoretický základ bude nyní aplikován na konkrétním příkladu. Měšťanský dům bude nejprve charakterizován a bude popsán jeho historický vývoj. Dále bude popsána lokalita Olomouce a bude provedena analýza realitního trhu s přihlédnutím na výskyt nemovitých kulturních památek.

Pro ukázkou expertního přístupu k hodnocení památkově chráněných měšťanských domů byl vybrán konkrétní historický památkový dům v Olomouci na Žerotínově náměstí.

6.1 STAVEBNÍ HISTORIE MĚŠŤANSKÝCH DOMŮ A JEJICH CHARAKTERISTIKA

Vzhledem k tématu diplomové práce a vybraného měšťanského domu je detailněji popsáno období gotiky a renesance.

Měšťanské domy se stavěly především v období gotiky. Tento styl se datuje přibližně od 2. poloviny 12. století až do 16. století. Mimo měšťanské domy jsou pro toto období typické kamenné hrady, které během období gotiky prošly velkým vývojem. Protože hrad plnil především funkci pevnosti a nebyl uzpůsoben pro pohodlné bydlení, započala se výstavba měšťanských domů.

Tehdejší města byla obehnaná hradbami, a tudíž limitována velikostí. Z toho důvodu je typickým znakem gotického měšťanského domu jeho šířka. Měšťanské domy se stavěly úzké, hluboké a měly několik neosvětlených nebo málo osvětlených prostorů uvnitř domu. Měšťanské domy se stavěly v řadových zástavbách většinou na úzkých a dlouhých pozemcích se vstupy lemovány otevřeným klenutým podloubím. Pro takovou řadovou zástavbu je typická reprezentativní a úhledná fasáda. Charakteristickým je vstup z ulice do tzv. mázhausu, což je prostor, kde bylo prováděno řemeslo nebo provozován obchod. Tento prostor byl průchozí ke schodišti, kde se většinou v prvním patře nacházela obytná část. Měšťanské domy se především stavěly smíšené nebo cihlové, zřídka kamenné, v patrech potom hrázdné.

Dalším charakteristickým znakem pro měšťanské domy jsou dvory s hospodářskými stavbami obehnané vysokou zdí. Jednu stranu ulice tak tvoří dvory domů a druhá strana ulice je ohraničena štíty domů.

Na období gotiky navazuje období renesance, které je datováno přibližně od 1. poloviny 15. století do 16. století. Měšťanské domy prošly v období renesance přestavbou, avšak většina charakteristických znaků zůstává z období gotiky zachována. V tomto období došlo k nahrazování dřevěných štítů zděnými. V některých případech byly parcely měšťanských domů propojovány kvůli rozsáhlejšímu vnitrobloku. Charakteristickými znaky pro měšťanské domy jsou, kromě původních, vysoké štíty s dekoračními prvky.

Architektura měšťanského domu se vyvíjela i nadále následující období. Pro baroko je např. typická sjednocená fasáda měšťanských domů. Po období klasicismu a empíru začal být kladen větší důraz na výstavbu nájemních domů.[7]

6.2 ANALÝZA REALITNÍHO TRHU V OLOMOUCI

V následující podkapitole bude charakterizována samotná lokalita města Olomouce, bude provedena analýza realitního trhu města Olomouce s přihlédnutím na výskyt nemovitých kulturních památek.

6.2.1 Město Olomouc

Krajské město Olomouc leží v severní části Moravy, je centrem Olomouckého kraje, metropolí Hané a historickou metropolí celé Moravy. Zároveň se jedná o statutární a univerzitní město. Ve městě o rozloze 10 336 ha žije přibližně 101 tisíc obyvatel, tím je šestým nejlidnatějším městem ČR. V její širší aglomeraci žije zhruba 450 tisíc obyvatel. Rozkládá se na soutoku řeky Moravy s Bystřicí. Město Olomouc je významným sídlem arcibiskupství. Střed města je v nadmořské výšce 219 m n.m. Ve znaku má již od konce 13. století šachovanou orlici.



Obr. č. 7 - Znak města Olomouce

Zdroj: www.ranapece.cz

6.2.2 Historie

Historie města Olomouce sahá až do mladší doby kamenné, kdy vznikali první vesnice. V raném středověku bylo město Olomouc jedno z hlavních center Moravy, bylo mimo jiné také knížecím

sídlem. Důležitým obdobím bylo 16. století, kdy byla založena univerzita. V této době dochází také k velké přestavbě renesančních měštanských domů. V průběhu třicetileté války bylo město Olomouc zničeno a poté následovala další velká vlna výstavby.

Po 2. světové válce nastal v životě města významný zlom. Byla obnovena univerzita, nesoucí jméno Palackého, bylo vybudováno Státní divadlo Oldřicha Stibora, Krajské vlastivědné muzeum, Státní vědecká knihovna. [26]

6.2.3 Historické jádro

Historické jádro města Olomouce je součástí katastrálního území Olomouc – město, které tvoří samotnou městskou čtvrť města Olomouce. Samotné historické centrum je městskou památkovou rezervací od dne 13. 4. 1974. Nyní je platné tzv. druhé vyhlášení, které je ze dne 21. 12. 1987.



Obr. č. 8. – Katastrální mapa města Olomouce s vyznačenou částí Olomouc – město

Zdroj: <https://cs.wikipedia.org/>

6.2.4 Charakter území

V části Olomouc – město se nachází především historické vícepodlažní domy. Jde převážně o měštanské rodinné domy, historické řadové domy zpravidla v přízemí s komerčním prostorem a rodinné historické vily. Mimo objekty určené k bydlení se zde nachází také objekty veřejného vybavení. Olomouc – město je také sídlem městských institucí. Nachází se zde významný park – Bezručovy sady.

6.2.5 Dopravní infrastruktura

Město Olomouc leží na hlavní železniční trati a má přímé spojení s Prahou, Brnem, Ostravou, Zlínem a všemi okresními městy kraje a dalších významných sídel v zahraničí. Z města vychází

dálnice D46 (směr Vyškov), D35 (směr Mohelnice), I46 (směr Šternberk), I/55 (směr Přerov) a řada dalších silnic druhé a třetí třídy. Dopravně nejvýznamnější pro část Olomouc – město jsou především ulice tř. Svobody, ulice Dobrovského a Komenského. Tato městská čtvrť je nejen výborně dopravně dostupná autem, ale i městskou hromadnou dopravou, která má pravidelný řád.

6.2.6 Technická infrastruktura

Městská čtvrť je vybavena kompletně všemi inženýrskými sítěmi včetně horkovodů a parovodů. Elektrická energie na území města je rozváděna sítí vysokého a nízkého napětí. Pitná voda je dodávána do vodovodních sítí z podzemních zdrojů skupinového vodovodu Olomouc. Odpadní vody jsou odváděny jednotnou kanalizační soustavou na městskou čistírnu odpadních vod (ČOV), která je po rekonstrukci a splňuje technické i kapacitní požadavky na čištění. Teplo je vyráběno v teplárně na uhlí a špičkové výtopně na mazut a zemní plyn. Teplárna je po rekonstrukci a splňuje s rezervou požadavky zákona na ochranu ovzduší. Zemní plyn je k odběratelům přiváděn soustavou plynovodů. Plynofikováno je celé území města.

6.2.7 Občanská vybavenost

Olomouc – město má výbornou občanskou vybavenost. Nachází se zde mateřské, základní i vysoké školy, divadla, muzea, galerie, nemocnice, sportoviště. Působí zde řada soukromých lékařů a dalších poskytovatelů služeb. Olomouc – město je sídlem mnoha městských institucí – Arcibiskupství Olomoucké, Vrchní soud v Olomouci, Magistrát statutárního města Olomouce a další.

6.2.8 Segmentace realitního trhu

Analýza realitního trhu je zaměřena na historické jádro města Olomouce, které je zároveň městskou památkovou rezervací, s přihlédnutím na výskyt nemovitých kulturních památek.

6.2.9 Rozdělení ploch dle územního plánu

Územní plán města Olomouce je rozdělen na jednotlivé plochy podle způsobu využití. Oblast historického jádra města je zastoupena plochami smíšenými obytnými, dále plochami veřejného vybavení, plochami veřejného prostranství, plochami dopravní infrastruktury a v neposlední řadě i plochami veřejné rekreace. Konkrétně zástavba oblasti, kde se nachází i měšťanský dům, se kterým bude v následujících kapitolách blíže pracováno, je značeno v územním plánu pod písmenem „m“. Tato oblast je popsána jako hustě zastavěný vnitroblok v historickém jádru

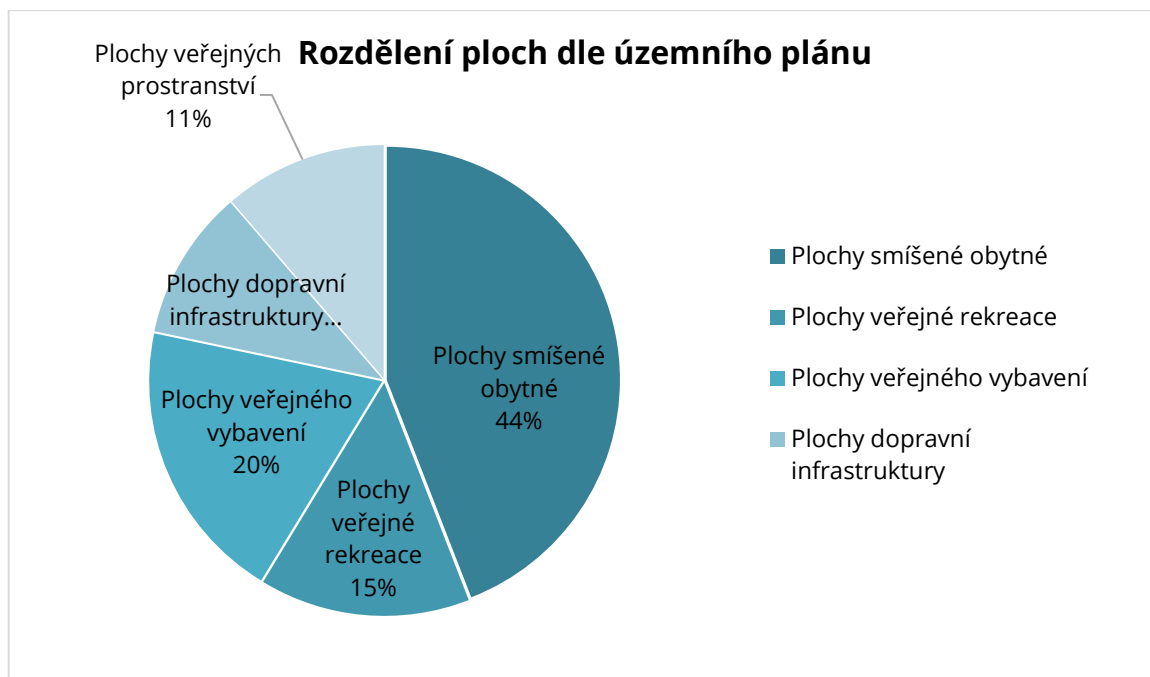
města, vnější hrana zástavby bloku bezprostředně sousedí s veřejným prostranstvím; stavební čára je zpravidla kompaktní a funkční využití typu je většinou smíšené. [25]



Obr. č. 9 – Územní plán města Olomouc – MPR s vyznačenou polohou vybrané nemovitosti
Zdroj: www.olomouc.eu

Legenda:

stav, rozvoj	územní rezerva	
		Plochy smíšené obytné (B) - viz. bod 7.1. výrokové části Územního plánu
		Plochy smíšené výrobní (V) - viz. bod 7.2. výrokové části Územního plánu
		Plochy veřejné rekreace (R) - viz. bod 7.3. výrokové části Územního plánu
		Plochy individuální rekreace (Z) - viz. bod 7.4. výrokové části Územního plánu
		Plochy veřejného vybavení (O) - viz. bod 7.5. výrokové části Územního plánu
		Plochy veřejných prostranství (P) - viz. bod 7.6. výrokové části Územního plánu
		Plochy dopravní infrastruktury (D) - viz. bod 7.7. výrokové části Územního plánu
		Plochy technické infrastruktury (T) - viz. bod 7.8. výrokové části Územního plánu
		Plochy zemědělské (N) - viz. bod 7.9. výrokové části Územního plánu
		Plochy lesní (L) - viz. bod 7.10. výrokové části Územního plánu
		Plochy vodní a vodohospodářské (W) - viz. bod 7.11. výrokové části Územního plánu



Graf č. 1 – Rozdělení ploch dle územního plánu

Zdroj: Vlastní

Na základě územního plánu města Olomouce je níže definované hlavní využití jednotlivých ploch.

Plochy smíšené obytné:

- Není stanoveno

Plochy veřejné rekreace:

- Pozemky veřejných prostranství, zejména pozemky veřejné zeleně a parků; pozemky veřejné rekreace.
- Pozemky veřejné rekreace v nezastavěném území (např. rekreační louky, přírodní koupaliště, pláže).

Plochy veřejného vybavení:

- Pozemky staveb a zařízení veřejného vybavení, ve kterých je minimálně 70 % potřeby součtu parkovacích a odstavných stání u novostaveb situováno v rámci objektu.

Plochy dopravní infrastruktury:

- Pozemky dopravní infrastruktury řešené v souladu s koncepcí Územního plánu.

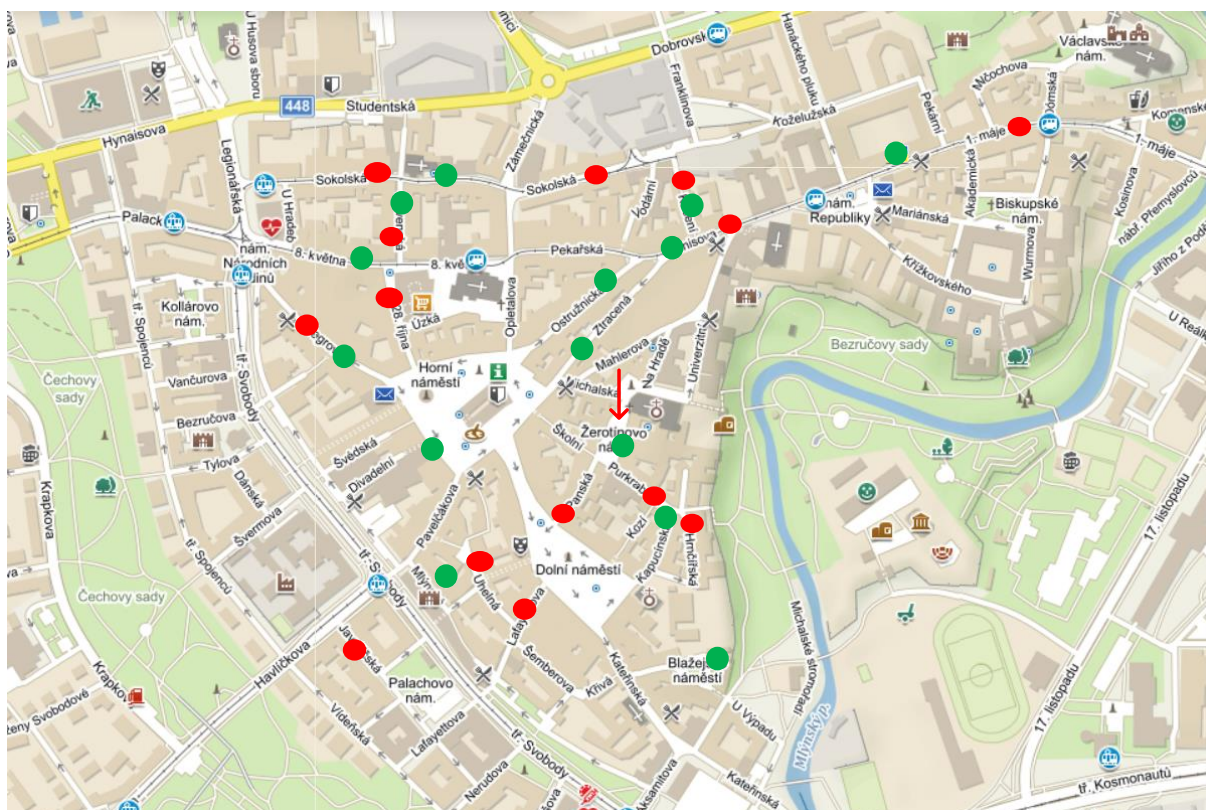
Plochy veřejných prostranství:

- Pozemky veřejných prostranství, zejména náměstí, ulice, chodníky, neoplocená hřiště, veřejná zeleň a další veřejně přístupné prostory bez omezení. [27]

6.2.10 Databáze realitního trhu nabídky

Pro analýzu realitního trhu bylo celkem použito 14 vzorků nabízených v realitních inzercích v letech 2013 až 2022. Data byla čerpána z realitních serverů www.sreality.cz, www.realityidnes.cz a z databáze programu Delta-NEM.

Sběr dat byl zaměřen pouze na historické centrum města Olomouce, přesněji byla data sbírána přibližně v okruhu 1 km od Olomouckého orloje. Přesné lokality nabízených nemovitostí jsou znázorněny na mapě níže. Analýza zahrnuje historické měšťanské domy, historické nájemní domy včetně komerčních prostor a měšťanské rodinné domy.



Obr. č. 10 – Poloha analyzovaných vzorků

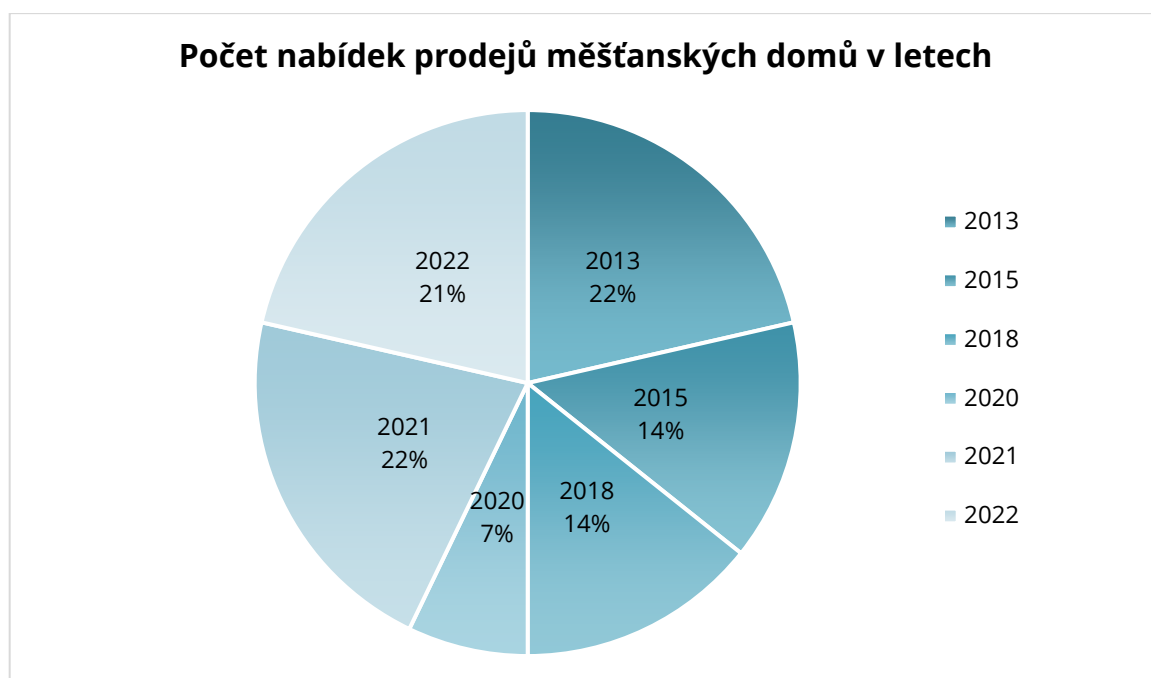
Zdroj: Vlastní

↓ ... Vybraný měšťanský dům

● ... Nabídky měšťanských a historických domů na realitním trhu

● ... Realizované prodeje měšťanských domů

Obecně lze konstatovat, že nabídka historických měšťanských domů tvoří nízké procento z nabízených objektů k prodeji. Potvrzuje to i počet nasbíraných vzorků v jednotlivých letech. Nejvíce vzorků se podařilo nasbírat z let 2013, 2021 a 2022. Naopak v některých letech se nepodařilo dohledat vzorek žádný – např. rok 2014, 2016.



Graf č. 2- Počet nabízených měšťanských domů v letech

Zdroj: Vlastní

Cenové rozpětí za prodej 1 m² zastavěné plochy se pohybuje od 45 750 Kč do 1 661 538 Kč. Nabídka historického domu (vzorek č. 7) s nejnižší cenou 45 750 Kč z roku 2018 nebude z důvodu extrémního snížení průměrné jednotkové ceny za 1 m² do průměru zařazena. Vyřazený je i vzorek č. 14 s cenou 1 661 568 Kč/m² z důvodu extrémního navýšení průměrné jednotkové ceny za 1 m² zastavěné plochy.

Průměrná jednotková cena za prodej 1 m² je 433 870 Kč. Všechny nalezené vzorky jsou součástí městské památkové rezervace města Olomouce, avšak nemovitou kulturní památkou je pouze jeden vzorek s jednotkou cenou za 1 m² zastavěné plochy 968 354 Kč. Přestože se jedná pouze o jeden vzorek, lze předpokládat, že prohlášení nemovitosti za nemovitou kulturní památku představuje značnou přidanou hodnotu celkové ceny nemovitosti.

Průměrné jednotkové ceny za 1 m² mohou být v roce 2018 a 2020 zkreslené z důvodu výskytu pouze jednoho vzorku. V posledních dvou letech lze pozorovat nárůst jednotkové ceny o 42,7 %.

	Průměrné jednotkové ceny za 1 m² zastavěné plochy v jednotlivých letech					
Rok	2013	2015	2018	2020	2021	2022
[Kč / m²]	413 983 Kč	147 489 Kč	211 568 Kč	350 847 Kč	404 496 Kč	946 804 Kč

Tab. č. 2 - Průměrné jednotkové ceny za 1 m² zastavěné plochy v jednotlivých letech

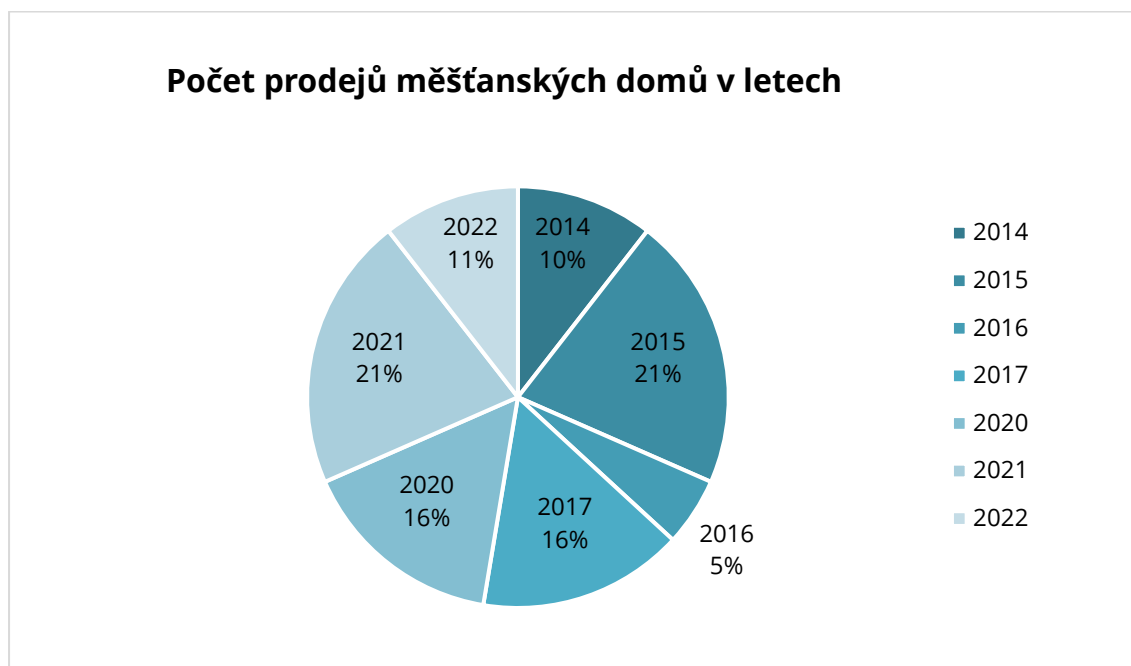
Zdroj: Vlastní

6.2.11 Databáze realitního trhu realizovaných prodejů

Se stejnými parametry databáze nabídek na realitním trhu byla provedena analýza realizovaných prodejů. Data byla použita z katastru nemovitostí.

Cenové rozpětí za prodej 1 m² zastavěné plochy se pohybuje od 83 582 Kč do 1 100 000 Kč. Stejně jako u analýzy nabídek nebude vzorek č. 17 s extrémně nízkou cenou a vzorek č. 15 s extrémně vysokou cenou za 1 m² zastavěné plochy započtený do průměru jednotkové ceny. Průměrná jednotková cena za prodej 1 m² je 314 785 Kč, za nemovité kulturní památky je to 298 683 Kč a nemovitosti, které nejsou kulturními památkami a jsou součástí MPR Olomouc je to 320 978 Kč. Z analýzy lze vyvodit, že prohlášení nemovitosti za nemovitou kulturní památku není jednoznačným cenotvorným faktorem, zvyšující cenu dané nemovitosti.

Graf č. 2 zobrazuje počet realizovaných prodejů v jednotlivých letech ze získané databáze. Přestože databáze neobsahuje veškeré zrealizované prodeje v jednotlivých letech, přesto lze pozorovat nárůst obchodovatelnosti v posledních dvou až tří letech.



Graf č. 3- Počet realizovaných prodejů měšťanských domů v letech

Zdroj: Vlastní,

6.2.12 Závěr analýzy realitního trhu v Olomouci

Cílem analýzy realitního trhu v Olomouci bylo seznámení se s lokalitou obecně a zaměření se na výskyt památkově chráněných měšťanských domů v historickém jádru města Olomouce, které jsou nemovitými kulturními památkami. Z analýzy vyplývá poměrně nízká četnost nabídek takových nemovitostí. Celkem bylo analyzováno 14 vzorků v letech 2013 až 2022. Přestože se všechny analyzované historické a měšťanské domy nachází v MPR města Olomouce, nemovitou kulturní památkou byl pouze jeden vzorek.

U analýzy zrealizovaných prodejů se podařilo získat více vzorků, konkrétně 18, které byly detailněji rozebrány. Z analýzy dále vyplývá, že prohlášení nemovitosti za kulturní nemovitou památku není jednoznačným cenotvorným faktorem, zvyšující cenu dané nemovitosti. Dalšími významnými cenotvornými faktory jsou technický stav nemovitosti, zastavěná plocha a jednoznačně kupní síla v daném čase.

Další vývoj trhu s měšťanskými domy v historickém jádru města Olomouce lze těžko odhadovat. Velký vliv na trh nejen u tohoto typu staveb má jistě situace s pandemií Covid – 19 a celosvětová politická situace.

6.3 MĚŠŤANSKÝ DŮM V OLOMOUCI

Historický a památkový dům se nachází na Žerotínově náměstí v památkově chráněném území v Olomouci v Olomouckém kraji. Prodej domu proběhl v lednu 2022. Objekt je určen k bydlení.

Měšťanský dům se nachází na parc. č. st. 638 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č. p. 212 (bytový dům).

6.3.1 Dispoziční řešení objektu

1. PP		1. NP		2. NP		3. NP	
Místnost	Výměra	Místnost	Výměra	Místnost	Výměra	Místnost	Výměra
Původní sklep	3,4 m ²	Vstupní hala včetně gotické chodby	18,1 m ²	Chodba	3,1 m ²	Chodba	3,12 m ²
Novější sklepní část (4 místnosti)	21,4 m ²	Pokoj „pro služku“ s koupelnou s WC	5,25 m ²	Dětský pokoj průchozí	14,3 m ²	Kuchyně	10,2 m ²
			3,5 m ²				
		Komora + další komora	6,4 m ²	Dětský pokoj samostatný	15,6 m ²	Obývací pokoj	26,1 m ²
			1,1 m ²				

1. PP		1. NP		2. NP		3. NP	
Místnost	Výměra	Místnost	Výměra	Místnost	Výměra	Místnost	Výměra
		Samostatný apartmán s kuchyní a koupelnou s WC	15,37 m ²	Koupelna s WC	4,5 m ²		
			7,7 m ²				
			3,2 m ²				
		Pokoj pro hosty (původně byl propojen schodištěm s apartmánem) přístupný ze schodiště	14,6 m ²				

Tab. č. 3 – Dispoziční řešení objektu

Zdroj: Vlastní

6.3.2 Stavebně technický stav domu a jeho vybavení

Historický dům se nachází v řadové zástavbě a je z větší části podsklepen. Dům má do ulice 2 nadzemní podlaží a 3. je orientováno do dvora. Nachází se zde menší zahrada s posezením ve vnitrobloku.

Dům je zděný s betonovými a kamennými základy. Stropy jsou trámové. Objekt je zastřešen sedlovou střechou s dřevěným krovem a novou střešní krytinou – bobrovkou s klempířskými měděnými prvky. Přestože není využit půdní prostor k bydlení, dostatečná světlá výška krovu to umožňuje. Okna jsou dřevěná kastlová, interiérové i vstupní dveře jsou dřevěné lakované. Nášlapnou vrstvou je keramická dlažba a v pokojích dřevěná prkenná podlaha. Vytápění objektu je zajištěno plynovým kondenzačním kotlem. Ohřev vody je zajištěn plynovým průtokovým ohříváčem pro obě koupelny a kuchyně disponují samostatným elektrickým průtokovým ohříváčem samostatně.

Dům prošel několika rekonstrukcemi, které jsou vypsány v následující tabulce. Informace byly čerpány z dokumentu přílohy č. 2, inzerované nemovitosti a informacemi od majitelů domu.

Rekonstrukce jednotlivých prvků v letech		
1961	2008	2014
Svislé kce ve 2. NP a 3. NP	Úprava vnitřních povrchů	Krytina bobrovka
Trámový strop ve 2. NP a 3. NP	Vnitřní keramické obklady	Klempířské kce
Dřevěný krov	Elektroinstalace	
Úprava vnějších povrchů	Plynový průtokový ohřívač pro ohřev vody	
Schody ve 2. NP a 3. NP	Vybavení kuchyní	
Dveře	Vnitřní hyg. Vybavení	
Okna		
Povrchy podlah		
Vytápění		
Bleskosvod		
Vnitřní vodovod, kanalizace a plynovod		

Tab. č. 4 – Rekonstrukce jednotlivých prvků v letech

Zdroj: Vlastní

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě – elektřina, plyn, voda, kanalizace. Dům je průběžně udržován ve výborném technickém stavu a trvale obýván. V domě se nachází dvě samostatné bytové jednotky (2+1 a mezonetová 4+1), které nejsou aktuálně zapsané v katastru nemovitostí. Celková výměra pozemku činí 154 m² a zastavěná plocha 1. NP 103 m². [9]

Fotodokumentace:



Obr. č. 11 – Historický dům v Olomouci 1

Zdroj: www.jaroslavsilhavik.cz/historicky-dum-olomouc



Obr. č. 12 – Historický dům v Olomouci 2

Zdroj: www.jaroslavsilhavik.cz/historicky-dum-olomouc



Obr. č. 13 – Historický dům v Olomouci 3
Zdroj: Vlastní

Informativní výpis z ČUZK:

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 638
Obec:	Olomouc [500496]
Katastrální území:	Olomouc-město [710504]
Číslo LV:	267
Výměra [m ²]:	154
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Olomouc [413836] ; č. p. 212; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 638
Stavební objekt:	č. p. 212
Ulice:	Žerotínovo nám.
Adresní místa:	Žerotínovo nám. 212/11

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Papavasiliu Sterio Ing. a Papavasiliu Barbara Ing., Borovského 1282/68a, Ráj, 73401 Karviná	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
památkově chráněné území
pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
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 Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Olomouc](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 13.03.2022 10:00.

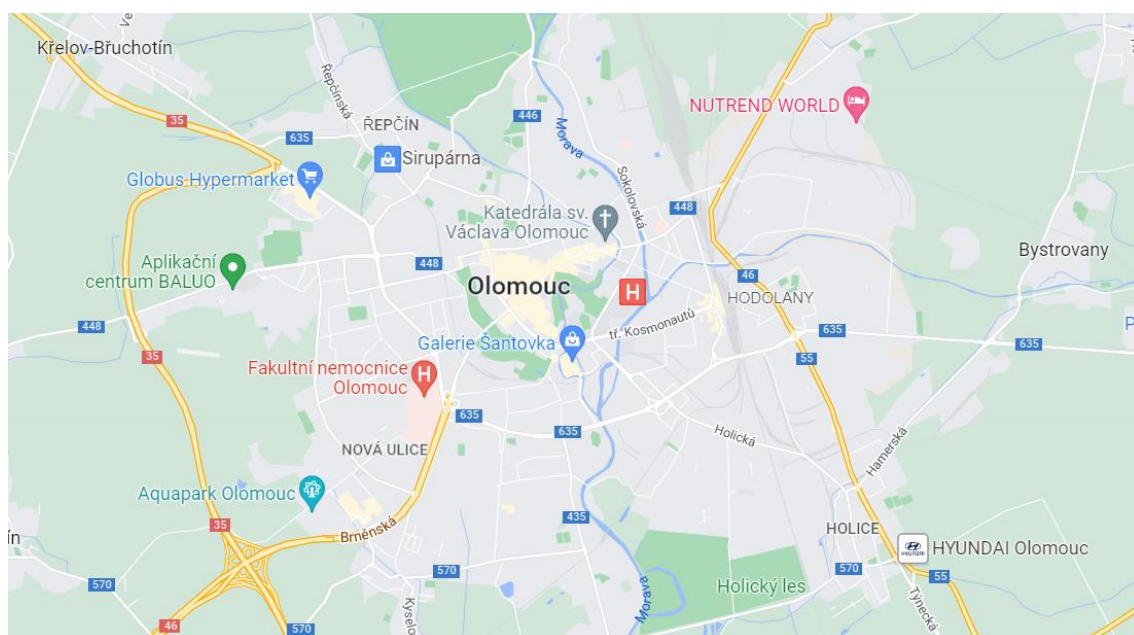
Obr. č. 14 – Informace o pozemku
Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Výřez z katastrální mapy:



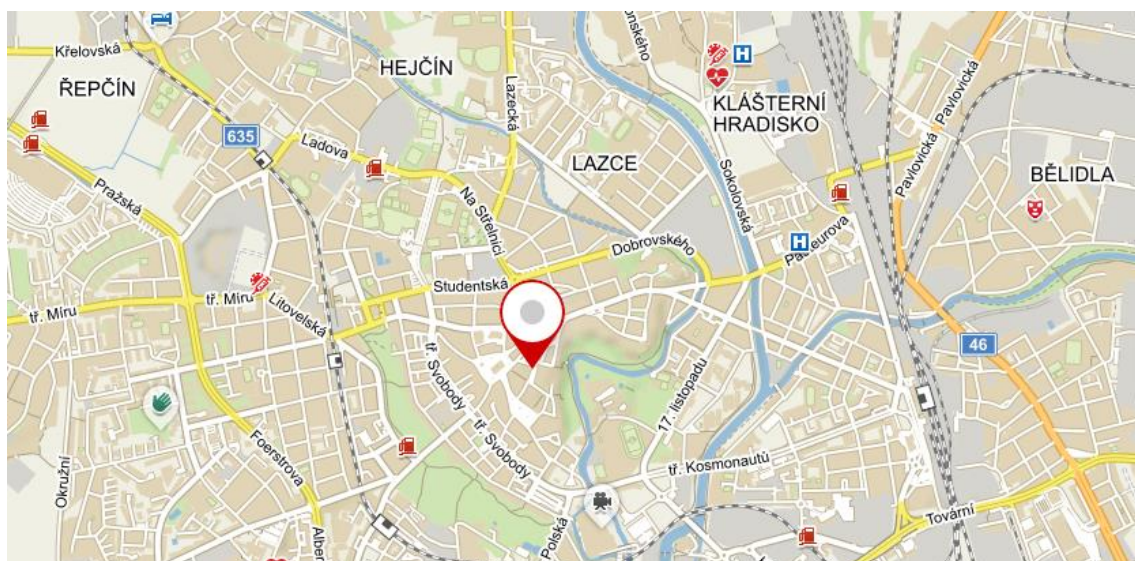
Obr. č. 15 – Výřez z katastrální mapy
Zdroj: www.sgi-nahliznidokn.cuzk.cz

Mapa s vyznačením polohy města:



Obr. č. 16 – Mapa s vyznačením polohy obce
Zdroj: www.google.cz/maps/

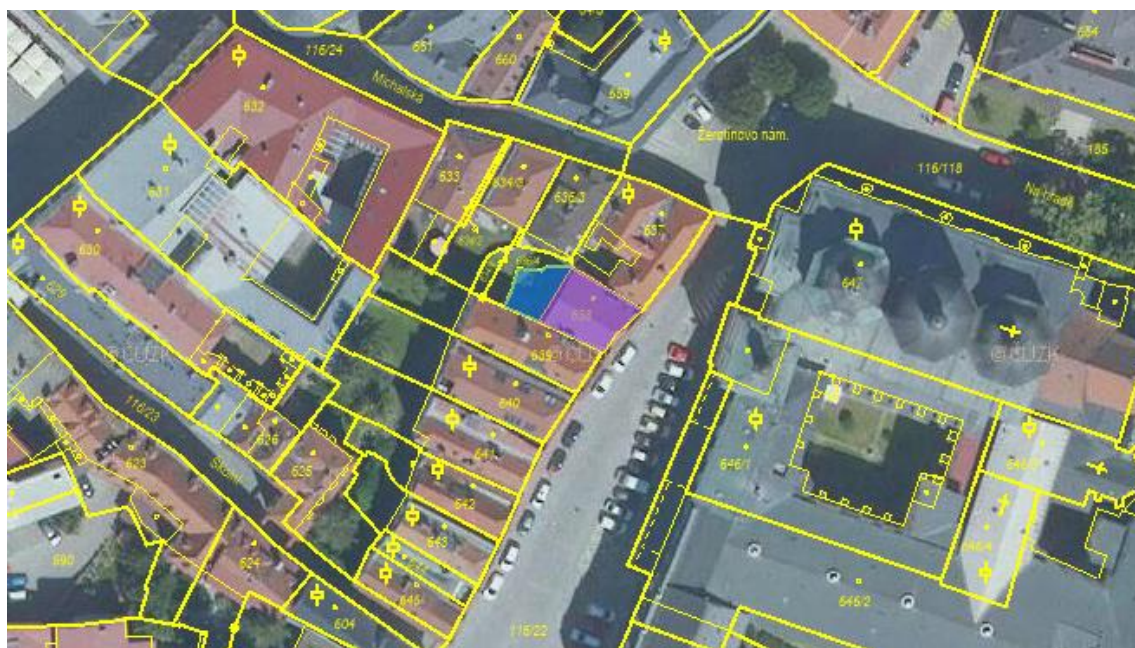
Mapa s vyznačenou lokalitou města:



Obr. č. 17 – Mapa s vyznačenou lokalitou města

Zdroj: <https://mapy.cz/>

Ortofotomapa s vyznačením pozemku:



Obr. č. 18 – Ortofotomapa s vyznačením pozemku

Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

6.4 HISTORIE OBJEKTU

Vznik měšťanského gotického právozářného domu sahá až do 15. st. Samotný dům se nachází v centru města Olomouce a disponuje renesanční přestavbou s klasicistní úpravou průčelí. Vůbec první zmínka o domu pochází z roku 1450. Tehdy rytíř Markvart ze Zvole zakoupil tento dům jako svatební dar pro svoji ženu Zuzanu. Vzhledem ke gotickému sklepení lze předpokládat samotnou výstavbu domu na průběh 14. st. [9]

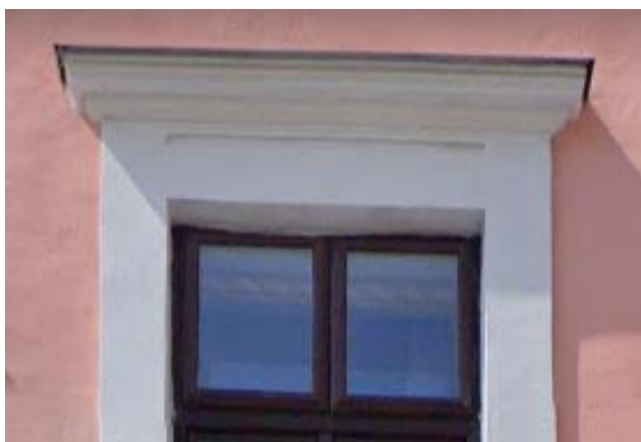
6.5 PROHLÁŠENÍ HISTORICKÉHO DOMU ZA KULTURNÍ PAMÁTKU

Měšťanský dům byl dne 3. 5. 1958 prohlášen za kulturní památku. Od 13. 4. 1971 je ochrana rozšířena v rámci památkové rezervace města Olomouce. Národní památkový ústav eviduje měšťanský dům jako:

„Jednopatrový řadový dům s tříosým klasicistním průčelím s okny osazenými za špaletou. Profilovaný kordon odděluje přízemí, okna zdůrazňuje supraportová římsa. Vstup polokruhový. Střecha kolmo k ulici s taškami, kryta atikou. Dispozice příčný dvoutrakt, výškově diferencován. Při ulici trakt menší hloubky, sklenutý polokruhovou valenou klenbou s pětibokými výsečemi, snad dodatečně rozšířenými. Na pravé straně menší klenutý prostor. Ze síně se vstupuje do sníženého přízemí na klesajícím terénu, klenutého neckovou výsečovou renesanční klenbou. Dodatečným statickým zajištěním podezdívkami byl prostor znehodnocen. Vlevo menší polokruhově valeně klenutý sklep. Nad ním dvoulodní prostor, obdobně klenutý. Mezipatro v zadním traktu i první patro jsou plochostropé.“[19]

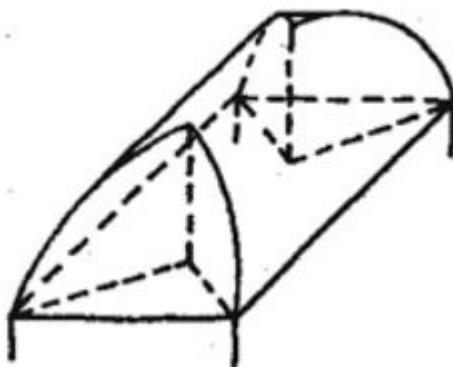
Popis památkové hodnoty je uveden jako:

„Významný měšťanský objekt z 16. století s netypickou dispozicí, klenby zachovány ve sklepech a přízemí.“[19]



Obr. č. 19 – Detail supraporty nad oknem

Zdroj: Vlastní



Obr. č. 20 – Ukázka neckové výsečkové klenby

Zdroj: <http://www.elearn.vsb.cz>

Národní památkový ústav eviduje původní evidenční listy, které jsou níže k nahlédnutí.

1. Obec Olomouc	2. Okres Olomouc	Hodnota	Zachování	Vyhlášení
Evidenční list nemovité kulturní památky		3. Kraj Severomoravský	4. Poř. číslo 2042/ B 61	
		5. Název (označení) památky měštanský dům	7. Ochranné pásmo	
6. Blízká označení umístění památky osada (čtvrť) parc. č. 638 ulice (náměstí), popř. místní traf. a. parcely aj. Žerotínovo náměstí		Č. čp.212/11	8. Vlastník (správce, trvalý uživatel) PBH města Olomouce, pod. řed., náměstí Míru č.25	
9. Popis památky (včetně sechafské, malířské, popřípadě i jiné výzdoby) Řadový jednoaprový dům se 3 okenními osami, nastavené slepé půdní patro, v přízemí podélný mězhaus se zachovalou vnitřní dispozicí.				
10. Časové, slohové a autorské určení Renesanční dům ze 16.stol., průčelí nově upravené.			11. Památkové moritě zařazení	

5 MTZ O 22 66 4802

Obr. č. 21 – Evidenční list měštanského domu 1

Zdroj: <https://iispp.npu.cz/>

12. Zhodnocení a kulturní význam památky, původní ochrany	Renesanční dům.	15. Odkaz na literaturu
13. Stav zachování památky a případné návrhy opatření		16. Odkaz na fotografickou dokumentaci
14. Dřívější i současný způsob využití a případné návrhy opatření	Byty	17. Odkaz na náčrtkovou a jinou dokumentaci
20. Poznámky, zásadní změny a doplňky		18. Evidenční list zpracoval (jméno, datum, podpis)
		SÚPPOP 1967 Praha
		19. Záznam doplňkových listů

Obr. č. 22 – Evidenční list měšťanského domu 2

Zdroj: <https://iispp.npu.cz/>

6.6 JEDNOTLIVÉ PŮVODNÍ KONSTRUKČNÍ PRVKY A JEJICH VLIV NA ODHADOVANOU CENU

Posuzovaná nemovitá kulturní památka disponuje několika konstrukčními dochovanými prvky, díky kterým si zachovává svůj *genius loci*. Mezi takové dochované prvky patří tříosé klasicistní průčelí s okny osazenými za špaletou. Okna jsou zdobena supraportovou římsou. Zmíněná supraporta je jednoznačným faktorem zvyšující odhadovanou cenu vzhledem k její jedinečnosti. Může být provedena replika takové supraporty, nicméně nikdy není možné vyjádřit celkový dojem původní. Dalším potvrzujícím faktorem je také malá nabídka takových služeb nebo přímo výrobků v aktuální době.

Dalším významným prvkem je klenutý prostor v 1. PP a 1. NP neckovou výsečovou renesanční klenbou. Z hlediska historické hodnoty se jedná opět o položku v aktuální době těžko nahraditelnou. Přestože musely být tyto klenby v roce 1965 ze statických důvodů znehodnoceny, stále se jedná o významné prvky a cenotvorné faktory této nemovité kulturní památky. Lze předpokládat, že tyto klenby byly také zdobeny malbami a freskami, jako je tomu u jiných památkově chráněných měšťanských domů a lze je zařadit k celkovému znehodnocení stavby.

Zachovalou vnitřní původní dispozici s podélným mázhauzem lze z hlediska památkové a historické hodnoty také považovat za unikátní. Tedy takový prvek, který výslednou odhadovanou cenu nemovitosti zvyšuje.

6.7 JEDNOTLIVÉ PŘÍSTUPY A OCENĚNÍ NEMOVITÉ VĚCI

Jak již bylo zmíněno, u památkově chráněných měšťanských domů je obtížné určit konečnou hodnotu. Odhadce by měl disponovat značnými zkušenostmi, aby byl schopen zvolit vhodný přístup a vyjádřit *genius loci* objektu. A i přesto může být s výslednou hodnotou nesouhlaseno vzhledem k tomu, o jaké často ojedinělé a jediné objekty jde a jsou bezpodmínečně nenahraditelné. Ocenění měšťanského domu se tedy může provést několika způsoby. Otázkou zůstává, který přístup nejlépe vyjádří jeho historickou a památkovou hodnotu. Následně budou detailněji rozebrány jednotlivé přístupy s případnými výhodami a nevýhodami použití na vybraném příkladu.

Při tržním ocenění je jednou z možností ocenění nákladovým přístupem. Metodu by bylo možné teoreticky použít. Výslednou hodnotou by avšak byly náklady na výstavbu a *genius loci* zůstává v ceně téměř nezohledněno. Jestliže vybraný historický dům pochází přibližně z roku 1450, je pravděpodobné, že nelze v dnešní době provést ocenění některých konstrukcí. Závěrem tedy je, že nákladový způsob ocenění není zcela vhodnou metodou pro ocenění kulturních a památkových objektů z důvodu nezohlednění *genia loci*, ale lze jím vyjádřit hodnoty jednotlivých historických konstrukčních prvků.

Dalším možným přístupem je porovnávací metoda. Za předpokladu, že se na trhu obchoduje s konkrétními památkovými objekty. V případě ocenění hradů či kostelů aj. je tento předpoklad zcela nepravděpodobný, avšak v případě ocenění měšťanského domu v Olomouci je tento předpoklad reálný. Při sestavování databáze vzorků musí být brán však zřetel, na co největší homogenitu v souvislosti s *geniem loci*. Pokud se podaří takovou databázi vytvořit, může být tržní hodnota stanovena porovnávacím přístupem. Větší pravděpodobnost budou mít v takových případech velká města, kde se vyskytuje trh s nabídkou památkových objektů a je zde silná kupní síla.

Ocenění výnosovým způsobem kulturních a památkových objektů je možné, jestliže daná nemovitost je schopna generovat zisk nebo jej již generuje. Výnosový způsob ocenění je vhodnou metodou za zmíněného předpokladu k ocenění nemovitých kulturních památek.

Dalším možným oceněním je ocenění dle cenového předpisu a získání zjištěné ceny. Dle vyhlášky lze porovnávacím způsobem ocenit podle § 35 rodinný dům, rekreační chalupu a domek. Bytový dům nelze do této skupin zahrnout.

Další metodou je kombinace nákladového a výnosového způsobu. Kulturní památku lze tímto způsobem ocenit za dodržení podmínky dle § 31 odstavce 1 písmena a) stavba je celá pronajata.

Nákladovým způsobem lze ocenit kulturní památku dle cenového předpisu na základě § 24

„Cena stavby, která je kulturní památkou, se určí podle § 10 až 23. Je-li umělecké a uměleckořemeslné dílo součástí konstrukce nebo vybavení stavby, jeho cena se zpravidla zohlední v koeficientu K_4 určením nového cenového podílu této konstrukce, pokud není stavba národní kulturní památkou. U těchto památek se cena uměleckých a uměleckořemeslných děl určí samostatně a přičte se k ceně stavby.“[31]

Je třeba brát na vědomí, že přesto, že vyhláška umožňuje ocenění kulturní památky, její nehmotné aktivum zahrnuto není.

Jako vhodnými metodami pro ocenění měšťanského domu v Olomouci jsou shledány: metoda nákladová, porovnávací a výnosová pro stanovení ceny obvyklé a metoda nákladová pro stanovení ceny zjištěné.

Nejvhodnější metodou ocenění vybraného měšťanského domu je kontribuce do tržní hodnoty výše zmíněných tržních přístupů ocenění a provedení rekonciliace dle obecného doporučení dle typů nemovitostí v daném poměru[17]:

Metoda ocenění	Poměr [%]
Nákladová metoda	20
Porovnávací metoda	40
Výnosová metoda	40

Obr. č. 23 – Rekonciliace

Zdroj: Vlastní

7 NÁVRH OCENĚNÍ MĚŠŤANSKÉHO DOMU DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Dle cenového předpisu, který vychází z vyhlášky č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., dále jen oceňovací vyhláška, bude dále provedený návrh ocenění měšťanského domu.

7.1 OCENĚNÍ POZEMKU

Nejprve bude navrženo ocenění pozemku měšťanského domu, ke kterému se následně přičte cena samotné nemovitosti.

Statutární město Olomouc má podle § 10 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a podle vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů zpracovanou cenovou mapu. Cenová mapa je zpracovaná na základě zrealizovaných převodů vlastnictví pozemků. [25]

Při ocenění samotného pozemku dle cenového předpisu lze tedy vycházet z údajů cenové mapy.

Jednotková cena [Kč/m ²]	Plocha [m ²]
10 270	154
Celkem	1 581 580 Kč

Tab. č. 5 – Ocenění pozemku dle cenové mapy města Olomouce.

Zdroj: Vlastní

7.2 OCENĚNÍ STAVBY

Návrh ocenění stavby vychází z cenového předpisu § 24, jelikož se jedná o kulturní památku. Takový typ stavby umožňuje cenový předpis ocenit pouze nákladovým způsobem.

Dle oceňovací vyhlášky je stanovena cena stavby nákladovým způsobem a následně je násobena koeficientem pro úpravu ceny pro stavbu dle polohy a trhu. Na základě § 24, který odkazuje na § 10 až 23, je určený typ konstrukce a budovy – v případě návrhu ocenění měšťanského domu, je dům zařazen do kategorie budova (§ 12). Následně je zvolena základní cena Kč/m³, která vychází z přílohy č. 8 oceňovací vyhlášky. Tato cena je dále upravena koeficienty K1 až K5 a Ki.

Výpočet základní ceny upravené		
ZC	Základní cena za m ³	2150
K1	Koeficient přepočtu podle druhu konstrukce	0,939
K2	Koeficient přepočtu podle PZP podlaží	1,059
K3	Koeficient přepočtu podle PV podlaží	1,084
K4	Koeficient vybavení stavby	1,039
K5	Koeficient polohový	1,130
Ki	Koeficient změny cen staveb	2,493
ZCU: (ZC × K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × Ki):		6 872,75 Kč/m³

Tab. č. 6 – Výpočet ZCU

Zdroj: Vlastní

Pro K1 byla použita příloha č. 10, pro K2 a K3 jsou pomocné výpočty součástí diplomové práce (Příloha č. 2), pro K5 byla použita příloha č. 20 a pro Ki byla použita příloha č. 41 oceňovací vyhlášky.

Koeficient vybavení stavby K4 zahrnuje jednotlivé konstrukční prvky, jejich stanovené podíly, přepočtené podíly včetně opotřebení stavby. Jednotlivé konstrukční prvky byly rekonstruovány v různých letech dle získaných materiálů a informací. Stáří konstrukcí bylo zvoleno následovně:

Část	rok	Stáří
základní	1450	572
nové A	2014	8
nové B	2008	14
nové C	1961	61

Tab. č. 7 - Stáří konstrukcí

Zdroj: Vlastní

Do roku 1961 se jednalo o dvoupatrový dům, z toho důvodu bylo nutné jednotlivé konstrukční prvky přepočíst a zahrnout také jednotlivé rekonstrukce viz kapitola 6.3.2. Historické prvky, díky kterým je dům kulturní památkou, byly stejně tak přepočteny do jednotlivých podílů – klenuté stropy, supraportové římsy. Další možností, jak tyto prvky započíst je připočtení jednotlivé konstrukce jako samotné konstrukce. Pořizovací ceny těchto prvků se nepodařilo zjistit, a z toho důvodu bylo přistoupeno k zohlednění výjimečnosti jejich vyčleněním ze standardních položek.

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan d.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	kamenné a betonové	S	0,060	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	obvodové zdivo tl. 70 cm v 1.PP a 1.NP	S	0,188	34	0,06430	1,00	0,06430
		obvodové zdivo tl. 45 cm v 2.PP a 3.NP	S	0,188	31	0,05772	1,00	0,05772
		příčky v 1.NP	S	0,188	29	0,05508	1,00	0,05508
		příčky ve 2.NP a 3.NP	S	0,188	6	0,01090	1,00	0,01090
3	Stropy	klenuté neckovou výsečovou renesanční klenbou	N	0,082	50	0,04100	1,54	0,06314
		trámové	S	0,082	50	0,04100	1,00	0,04100
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,053	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	bobrovka	S	0,024	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	měděné (žlaby, svody, komín, průniky, parapety)	S	0,007	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky, keramické obklady v kuchyních, na WC, v koupelnách	S	0,069	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	břizolitová omítka stříkaná	S	0,031	97	0,02995	1,00	0,02995
		supraportová římsa	N	0,031	3	0,00105	1,54	0,00162
9	Vnitřní obklady keram.	keramické obklady v kuchyni, na WC, v koupelně	S	0,021	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	dřevěné 1.PP, 1.NP	S	0,030	50	0,01500	1,00	0,01500
		dřevěné 2.NP, 3.NP	S	0,030	50	0,01500	1,00	0,01500
11	Dveře	Interiérové dveře dřevěné lakované, vstupní dveře dřevěné, do dvora plastové	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	nejdou	-	-	-	-		-
13	Okna	dřevěná kastlová	N	0,054	100	0,05400	1,54	0,08316
14	Povrchy podlah	dřevěná prkenná	S	0,031	95	0,02957	1,00	0,02957
		keramická dlažba	S	0,031	5	0,00140	1,00	0,00140
15	Vytápění	ústřední	S	0,047	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,052	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,033	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	plastické potrubí (veškeré odpady)	S	0,032	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	zemní plyn	S	0,004	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	plynový průtokový ohříváč pro obě koupelny, v každé kuchyňské lince elektrický průtokový ohříváč samostatně	S	0,021	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka v apartmánu se sklokeramickou varnou deskou a digestoří, v patře kombinovaný sporák s plynovou varnou deskou	S	0,018	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchy, WC splachovací, vše běžného provedení	S	0,038	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtah	není	C	0,013	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách, okenice, mříže	S	0,056	100	0,05600	1,00	0,05600
	Celkem					1,0000		1,03884
Koeficient vybavení stavby			K₄	1,03884				

Tab. č. 8 – Koeficient K₄

Zdroj: Vlastní

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,05776	odhadem		0,90	5,20
2	Svislé konstrukce	0,06189	odhadem		0,90	5,57
		0,05556	61	170	0,36	1,99
		0,05302	odhadem		0,90	4,77
		0,01050	61	170	0,36	0,38
3	Stropy	0,06078	odhadem		0,90	5,47
		0,03947	61	170	0,36	1,42
4	Krov, střecha	0,05102	61	110	0,55	2,83
5	Krytiny střech	0,02310	8	60	0,13	0,31
6	Klempířské konstrukce	0,00674	8	55	0,15	0,10
7	Úprava vnitř. povrchů	0,06642	14	65	0,22	1,43
8	Úprava vněj. povrchů	0,02883	61	45	1,36	3,91
		0,00156	odhadem		0,90	0,14
9	Vnitřní obklady keram.	0,02021	14	40	0,35	0,71
10	Schody	0,01444	odhadem		0,90	1,30
		0,01444	61	200	0,31	0,44
11	Dveře	0,03080	61	80	0,76	2,35
12	Vrata					
13	Okna	0,08005	61	75	0,81	6,51
14	Povrchy podlah	0,02847	14	50	0,28	0,80
		0,00134	14	50	0,28	0,04
15	Vytápění	0,04524	61	35	1,74	7,89
16	Elektroinstalace	0,05006	14	40	0,35	1,75
17	Bleskosvod	0,00385	61	40	1,53	0,59
18	Vnitřní vodovod	0,03177	61	35	1,74	5,54
19	Vnitřní kanalizace	0,03080	61	45	1,36	4,18
20	Vnitřní plynovod	0,00385	61	35	1,74	0,67
21	Ohřev vody	0,02021	14	30	0,47	0,94
22	Vybavení kuchyní	0,01733	14	25	0,56	0,97
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,03658	14	45	0,31	1,14
24	Výtah	0,00000	61	0	0,00	0,00
25	Ostatní	0,05391	61	40	1,53	8,22
		1,00				*****
Opotřebení analytickou metodou			77,53 %			

Tab. č. 9 – Výpočet opotřebení

Zdroj: Vlastní

Dalším krokem ve výpočtu je úprava ceny pro stavbu dle polohy a trhu.

Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu $pp = I_T \times I_P$		
I_t	Index trhu	1,16
I_p	Index polohy	1,24

Tab. č. 10 – Index trhu a polohy

Zdroj: Vlastní

Tabulka indexu trhu i polohy jsou přílohou diplomové práce č. 3 s jednotlivými zvolenými hodnotami. U indexu trhu znaku č. 3 byla hodnota zvolena 0,08 z důvodu pozitivního území v historickém jádru města. U znaku č. 5 je vlivem investiční záměr – možnost komerčního využití měšťanského domu jako apartmánu v turisticky oblíbené lokalitě v samotném historickém jádru

města – se zvolenou hodnotou 0,05. U indexu polohy, znaku č. 11, je zvolená hodnota 0,1, která zahrnuje historickou hodnotu kulturní památky.

Dalším krokem ve výpočtu je výpočet ceny stavby nákladovým způsobem včetně opotřebení, koeficientů *pp* a nakonec připočtením ceny pozemku je získána celková cena.

Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem		
ZCU	získaná hodnota ZCU	6 872,75
Pmj	Obestavěný prostor nemovitosti m ³	728,11
o	Opotřebení nemovitosti analyticky %/100	0,77
CS	$CS = ZCU \times Pmj \times (o/100):$	1 109 700 Kč
pp	$pp = I_T \times I_P$	1,4384
CS × pp		1 596 192 Kč
Cena pozemku		1 581 580 Kč
Celkem		3 177 770 Kč

Obr. č. 24 – Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem

Zdroj: Vlastní

K nákladovému ocenění náleží také ocenění venkovních úprav podle § 18 oceňovací vyhlášky. Toto ocenění nebylo provedeno z důvodu absence venkovních úprav u měšťanského domu kromě oplocení, u kterého není známý vlastník.

Výslednou cenou nákladového ocenění je 3 177 770 Kč.

8 OCENĚNÍ MĚŠŤAŇSKÉHO DOMU DLE TRŽNÍHO OCENĚNÍ NÁKLADOVOU METODOU

Pro stanovení ceny obvyklé nákladovou metodou bude využita cena časová z nákladového ocenění dle cenového předpisu. K této ceně bude následně připočtena tržní cena pozemku, která bude získána přímým porovnáním.

Pro přímé porovnání pozemku byly vybrány 3 vzorky ze zástavbové oblasti městské části Olomouce - Slavonín, která je vzdálena od centra přibližně 2 km.

Přímé porovnání část 1					
Č.	Lokalita:	Způsob využití dle KN	Celková výměra v m ²	Popis	Cenový údaj
<i>Oceň . objek t</i>	<i>obec Olomouc, k.ú. Olomouc, parc. č. 638, okres Olomouc</i>	<i>zastavěná plocha a nádvoří</i>	<i>154</i>	<i>Pozemek je v KN vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Na pozemku stojí měšťanský dům č.p. 212. U pozemku jsou dobré parkovací možnosti a leží v historickém jádru (MPR) města Olomouce.</i>	<i>Zdroj a označení</i>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	obec Olomouc, k.ú. Slavonín, parc. č. 533/182, okres Olomouc	orná půda	548	Pozemek je v KN vedený v druhu pozemku jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fondu, BPEJ 30200. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a jsou u něj dobré parkovací možnosti. V okolí se nachází rodinné domy se zahradami. Podle územního plánu se pozemek nachází v plochách smíšených obytných. Nemovitá věc se nenachází v záplavovém území.	V- 11793/2017- 805
2	obec Olomouc, k.ú. Slavonín, parc. č. 533/216, okres Olomouc	orná půda	574	Pozemek je v KN vedený v druhu pozemku jako orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fondu, BPEJ 35600. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a jsou u něj jsou dobré parkovací možnosti. V okolí se nachází rodinné domy se zahradami. Podle územního plánu se pozemek nachází v plochách smíšených obytných. Nemovitá věc se nenachází v záplavovém území.	V- 2656/2020- 805
3	obec Olomouc, k.ú. Slavonín, parc. č. 533/213 okres Olomouc	orná půda	574	Pozemek je v KN vedený v druhu pozemku orná půda se způsobem ochrany zemědělský půdní fondu, BPEJ 30200. Pozemek je přístupný po zpevněné komunikaci a jsou u něj jsou dobré parkovací možnosti. V okolí se nachází rodinné domy se zahradami. Podle územního plánu se pozemek nachází v plochách smíšených obytných. Nemovitá věc se nenachází v záplavovém území.	V- 6541/2018- 805

Tab. č. 11- Přímé porovnání část 1- stavební pozemek

Zdroj: Vlastní

Cena za jednotlivé pozemky byla nejprve násobena příslušným HB indexem pro přepočtení do 4/Q 2021. Následně byly hodnoceny pozemky na základě polohy (K1), velikosti (K2), dostupnosti a parkovacích možností (K3), stavu vedeném v KN (K4), záplavového území (K5), tvaru pozemku (K6), a úvaze znalce, kde byla zohledněna poloha oceňovaného objektu z hlediska ochrany území (MPR).

Přímé porovnání část 2													
Č.	Realizova- ná cena	Jednot- ková cena	Index ceny	Přein- dexov- aná JC	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	IO (1-7)	Kč/m²
Oce- ň. obje- kt	Kč	Kč/m²	4/Q rok 2021	Kč	polo- ha	veli- kost	dostup- nost/ parkování	stav v KN	zápla- vové území	tvar pozemku	úvaha znalce		
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
1	1 856 624	3 388	1,66	5 611	0,92	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	7 013
2	2 417 000	4 211	1,17	4 933	0,92	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	6 166
3	1 944 712	3 388	1,57	5 317	0,92	0,98	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	0,80	6 647
Celkem průměr												Kč/m²	6 609
Směrodatná výběrová odchylka												Kč/m²	425
Průměr bez směrodatné odchylky												Kč/m²	6 184
Variační koeficient												0,06428	
Průměr se směrodatnou odchylkou												Kč/m²	7 033
Odhad ceny pozemku												Kč/m²	6 610

Tab. č. 12- Přímé porovnání část 2 – stavební pozemek

Zdroj: Vlastní

Tržní cena pozemku je stanovena na 1 017 940 Kč. K této ceně je následně přičtena časová cena z předešlého výpočtu 1 109 700 Kč. Výsledná cena obvyklá stanovena nákladovým způsobem je 2 127 640 Kč.

9 OCENĚNÍ MĚŠŤAŇSKÉHO DOMU DLE TRŽNÍHO OCENĚNÍ POROVNÁVACÍ METODOU

Tržní ocenění měšťanského domu je navrženo porovnávací metodou. Je použita metoda multikriteriální přímého porovnání a vychází z analýzy trhu viz kapitola 6.2.11.

Pro přímé porovnání byly použity vzorky z realizovaných prodejů. Z této databáze byly vyloučeny vzorky č. 1, 2, 3, 5 a 11, které extrémně výslednou cenu měšťanského domu snižovaly. Naopak vzorky č. 10, 13 a 19 tuto cenu navyšovaly, z toho důvodu nebyly také do přímého porovnání zahrnuty. Vyřazení těchto vzorků bylo nezbytné, pro co nejpresnější stanovení ceny přímým porovnáním. Pro tuto část byl využit i Grubbsův test, který je přílohou diplomové práce.

Přímé porovnání – část 1							
Č.	Lokalita	Dispozice	Podl. vč. podkrov	ZP [m ²]	Jiné	Pozemky [m ²]	Cenové údaje
Oceň. ob- jekt	Žerotínovo nám. 11	2 bytové jednotky (2+1, mezonetová jednotka 4+1)	3,8	103,00	zděný dům, technický stav po rekonstrukci, podsklepený, původní historické prvky, pozemek 154 m ²	145	Zdroj a označení
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	Riegrova 393/19	3 bytové jednotky, komerční prostor	3	199	měšťanský dům původní zástavby, stavebně- technický stav je dobrý, rok 2017	272	V- 7393/2017- 805
2	Riegrova 372/4	6 bytových jednotek, komerční prostor	4	115	historický objekt řadové zástavby, stavebně- technický stav je dobrý, rok 2015	203	V- 19095/2015 -805
3	Ostružnická 357/13	5 bytových jednotek, komerční prostor	4	206	historický objekt řadové zástavby, zavedená kavárna, stavebně-technický stav je dobrý, rok 2016	338	V- 2871/2016- 805
4	Ztracená 317/15	4 bytové jednotky, komerční prostor	4	69	historický objekt řadové zástavby, stavebně- technický stav je velmi dobrý, rok 2014	69	V- 2627/2014- 805
5	Ztracená 261/20	2 bytové jednotky, komerční prostor	3	164	historický objekt řadové zástavby, stavebně- technický stav je velmi dobrý rok 2015	188	V- 21710/2014 -805
6	Kapucínská 161/9	1 bytová jednotka	3	154	původní stavba měšťanského domu, stavebně- technický stav je velmi dobrý, rok 2022	360	V- 17606/2019 -805
7	Blažejské náměstí 94/11	1 bytová jednotka	3	93	původní zástavba, stavebně-technický stav je velmi dobrý, rok 2020	138	V- 13520/2020 -805
8	8. Května 499/33	4 bytové jednotky, komerční prostor	3	30	původní zástavba, stavebně-technický stav je velmi dobrý, rok 2015	386	V- 22061/2015 -805
9	Slovenská 508/6	2 bytové jednotky	3	143	původní zástavba, stavebně- technický stav je velmi dobrý, rok 2022	206	V- 748/2022- 805
10	Sokolská 547/42	2 bytové jednotky	2	134	původní zástavba historického domu, stavebně- technický stav je velmi dobrý, rok 2015	164	V- 21746/2015 -805
11	Kačeni 303/3	1 bytová jednotka	2	114	První písemné zmínky o domě pocházejí z r. 1533, stavebně-technický stav je velmi dobrý, rok 2021	147	V- 16269/2021 -805
12	1. Máje 834/20	2 bytové jednotky, komerční prostor	4	139	Jedná se o objekt původní zástavby historického centra města, který byl vystavěn v r. 1850. stavebně-technický stav je velmi dobrý.	259	V- 13755/2021 -805

Tab. č. 13– Přímé porovnání část 1

Zdroj: Vlastní

Nejprve byly ceny nemovitostí násobeny příslušným HB indexem pro přepočet do 4/Q 2021.

Následně byly stanoveny koeficienty K1 až K8 pro srovnání s oceňovaným měšťanským domem. Koeficient K1 zohledňuje lokalitu. Žerotínovo náměstí je specifické obzvláště klidným prostředím, přestože se nachází přímo v historickém centru. Z toho důvodu byly hodnoty stanoveny následovně:

	klidná lokalita	1
K1	dopravní ruch	0,95
	náměstí	0,9

K2 Srovnává velikost nemovitosti z hlediska počtu podlaží. K3 posuzuje stavebně – technický stav nemovitosti:

	rekonstrukce 1961/velmi dobrý	1
K3	stavebně – technický stav je dobrý	0,98
	dům určen k rekonstrukci	0,96

Koeficientem K4 je srovnáno vybavenost nemovitosti. Pro standardní vybavenost je zvolena hodnota 1,00 a pro podstandardní hodnota 0,99. Dále K5 srovnává nemovitosti z hlediska zastavěné plochy. K6 zohledňuje prohlášení nemovitosti za kulturní památku, kde je pro kulturní památku zvolena hodnota 1,00 a pro měšťanské domy, které se nachází v MPR města Olomouce, hodnota 0,98.

Předposlední koeficient K7 hodnotí vzorky z hlediska celkové velikosti pozemků a K8 zohledňuje existenci komerčního využití nemovitosti. U vzorků, kde se komerční prostor nějakým způsobem, již nachází – kavárna, obchodní prostor – je zvolena hodnota 1,01. U domů, kde tomu tak není je hodnota 1,00.

Přímé porovnání - část 2													
Č.	Realizova- ná cena	Index ceny	Cena po redukci na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovánéh o objektu odvozená
	Kč	do 4/Q 2021	Kč/m²	loka lita	počet podla- ží	stav. tTech. stav	vybav ení	zastav ěná ploch a	kultur ní památ ka	velikost pozem- ků	úvaha znalce	K1× ... × K8	Kč/m²
(1)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)
1	12 000 000	1,57	18 784 854	0,95	0,99	0,98	0,99	0,95	1,00	0,96	1,01	0,84	15 774 095
2	6 000 000	1,68	10 086 876	0,95	1,00	0,98	0,99	0,99	0,98	0,98	1,01	0,89	8 989 162
3	13 750 000	1,67	22 904 075	0,95	1,00	0,98	0,99	0,95	0,98	0,95	1,01	0,83	18 907 481
4	7 400 000	1,80	13 300 988	0,95	1,00	1,00	1,00	1,02	0,98	1,03	1,01	0,98	13 080 993
5	7 900 000	1,51	11 935 299	0,95	0,99	1,00	1,00	0,97	0,98	0,99	1,01	0,89	10 616 135
6	14 500 000	1,00	14 500 000	1,00	0,99	1,00	1,00	0,98	0,98	0,95	1,00	0,90	13 026 707
7	11 722 900	1,21	14 206 499	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,98	13 876 104
8	11 000 000	1,68	18 492 606	0,95	0,99	1,00	1,00	1,04	0,98	0,95	1,01	0,92	16 924 688
9	17 000 000	1,00	17 000 000	0,95	0,99	1,00	1,00	0,98	1,00	0,98	1,01	0,91	15 493 506
10	5 600 000	1,68	9 414 418	0,95	0,98	1,00	1,00	0,98	0,98	0,99	1,00	0,89	8 373 240
11	11 200 000	1,05	11 715 239	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	0,98	1,00	1,00	0,95	11 141 474
12	11 500 000	1,05	12 029 040	0,95	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	0,96	1,01	0,89	10 704 584
Celkem průměr												Kč/m²	13 075 681
Minimum												Kč/m²	8 373 240
Maximum												Kč/m²	18 907 481
Směrodatná výběrová odchylka												s	3 258 839
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	9 816 841
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	16 334 520
Variační koeficient													0,2492
Cena bytového domu stanovená přímým porovnáním												Kč	13 080 000

Tab. č. 14 – Přímé porovnání část 2

Zdroj: Vlastní

Pro přímé porovnání byly zvoleny takové koeficienty, kde je předpoklad zásadního vlivu na cenu. Pro cílem bylo získat co nejpřesnější tržní hodnotu měšťanského domu, na základě toho byly vybrány vhodné vzorky a voleny jednotlivé hodnoty. Výslednou cenou stanovenou přímým porovnáním je cena 13 080 000 Kč.

10 OCENĚNÍ MĚŠŤAŇSKÉHO DOMU DLE TRŽNÍHO OCENĚNÍ VÝNOSOVOU METODOU

Provedení výnosového ocenění je nezbytné pro stanovení výsledné rekonziliace. Nejprve bylo nutné sestavit databázi bytů 2+1 a 4+1 pro stanovení ceny obvyklé za 1 m² podlahové plochy.

Pro bytovou jednotku 2+1 byla sestavena databáze se šesti vzorky. Postup byl podobný jako u přímého porovnání. Cena byla nejprve přepočtena na 1 m² podlahové plochy a následně násobena koeficientem na redukcí ceny, který byl zvolený 0,98.

Přímé porovnání - část 1						
Č.	Lokalita	Dispozice	Umístění na podlaží	Užitná plocha [m ²]	Jiné	Označení realitní nabídky
Oceň. objekt	Žerotínovo nám. 11	2+1	1	42,52	bytová jednotka v historickém domě, stavebně - technický stav velmi dobrý, sdílená zahrada	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Švédská	2+1	3	45	Byt o velikosti 2+1, jeho výměra je 45 m ² . Byt se nachází ve 3. NP historického zrekonstruovaného domu bez výtahu. Byt se skládá z předsiňky, kuchyně s lednicí a mikrovlnnou troubou, dále dvou neprůchozích pokojů a koupelny se sprchovým koutem a samostatným WC.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-olomouc-horni-namesti/366963036
2	Denisova	2+kk	1	40	Bytová jednotka se nachází v 1. patře bez výtahu, v centru města v blízkosti MHD	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-olomouc-denisova/74450396
3	Dolní nám.	2+kk	3	36	Bytová jednotka je po rekonstrukci a nachází se v 3. NP cihlového domu bez výtahu. V bytě je vstupní chodba s vestavěnou šatní skříní, koupelnu s toaletou a sprchovým koutem, obývací pokoj s kuchyňským koutem a ložnici. Dům je nemovitou kulturní památkou.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-olomouc-dolni-namesti/2489907548
4	Zámečnická	2+1	3	48	Bytová jednotka 2+1, který se nachází ve 3. NP historického domu v centru a skládá se z předsiňky, dvou neprůchozích pokojů, dále kuchyně vybavené základními spotřebiči - lednice, sporák a mikrovlnná trouba, dále koupelna se sprchou a WC.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+1/olomouc-olomouc-zamecnicka/2613520732
5	Mlčochova	2+kk	1	44	Bytová jednotka se nachází v 1. NP cihlového domu bez výtahu.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-olomouc-mlcochova/136083804
6	28.října	2+kk	3	48	Slunná bytová jednotka v centru po rekonstrukci. Nachází se ve 3. NP.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/2+kk/olomouc-olomouc-28-rijna/2362485084

Tab. č. 15 – Výnosové ocenění (2+1) část 1

Zdroj: Vlastní

Dále byly stanoveny K1 až K8, kde K1 posuzuje lokalitu – rozdělení je zde stejné jako u přímého porovnání celého měšťanského domu, rozdíl je v hodnotách. Klidná lokalita je hodnocena 1,00, dopravní ruch 0,99, a pokud je bytová jednotka na náměstí je použita hodnota 0,98.

K2 hodnotí umístění na podlaží porovnáním s oceňovací jednotkou – viz tabulka přímého porovnání část 2.

K3 hodnotí stavebně – technický stav, kde pro standard je zvolena hodnota 1,00 a pro nadstandard 1,01. K4 zohledňuje vybavení, zde jsou všechny vzorky totožné, tudíž je použita hodnota 1,00.

K5 hodnotí užitou plochu. Hodnoty jsou voleny srovnáním s oceňovací bytovou jednotkou. K6 zohledňuje prohlášení nemovitosti za kulturní památku s hodnotou 1,00 pro nemovité kulturní památky a hodnotou 0,98 pro nemovitosti umístěné pouze v městské památkové rezervaci města Olomouce.

Předposledním koeficientem je K7 zohledňující existenci balkonu/zahrady s hodnotou 1,00 pro jejichž existenci. Pokud u bytové jednotky chybí, byla zvolena hodnota 0,95.

Poslední odlišnost definuje K8 – možnost parkování. Pokud jsou parkovací možnosti u domu, je zvolena hodnota 1,00 a pro docházkovou vzdálenost parkovacího místa je zvolena hodnota 0,99.

Přímé porovnání – část 2													
Č.	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měsíc	Kcr	Kč/m ² /měsíc	lokalita	umístění na podlaží	stavebně-technický stav	vybavení	užitná plocha	kulturní památka	balkon/zahrada	úvaha znalce	K1×...×K8	Kč/m ² /měsíc
(1)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)
1	12 500	0,98	272	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	0,98	0,95	0,99	0,90	245
2	11 500	0,98	282	0,99	1,02	1,01	1,00	1,00	0,98	0,95	0,99	0,94	266
3	11 000	0,98	299	0,98	0,98	1,01	1,00	1,01	1,00	0,95	0,99	0,92	275
4	13 000	0,98	265	0,99	0,98	1,00	1,00	0,99	0,98	0,95	1,00	0,90	238
5	11 000	0,98	245	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	0,98	1,00	1,00	0,99	242
6	12 000	0,98	245	0,99	0,98	1,01	1,00	0,99	0,98	1,00	0,99	0,94	231
Celkem průměr												Kč/m ²	250
Minimum												Kč/m ²	231
Maximum												Kč/m ²	275
Směrodatná výběrová odchylka												s	17
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	233
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	267
Variační koeficient													0,06832
Cena nájemného za 1 m² podlahové plochy stanovená přímým porovnáním												Kč	250

Tab. č. 16 – Výnosové ocenění (2+1) část

Zdroj: Vlastní

Cena za 1 m² podlahové plochy byla stanovena přímým porovnáním na 250 Kč/měsíc.

Stejný postup byl i u druhé bytové jednotky 4+1, kde bylo pracováno s pěti vzorky.

Přímé porovnání – část 1						
Č.	Lokalita	Dispozice	Počet podlaží vč. podkrovní	Užitná plocha [m²]	Jiné	Označení realitní nabídky
Oceň. objekt	Žerotínovo nám. 11	4+1	2 a 3	91,52	bytová jednotka v historickém domě, stavebně - technický stav velmi dobrý, sdílená zahrada	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Sokolská	3+kk	1	92	Bytová jednotka se nachází v 1. NP cihlové zástavby. Byt prošel rozsáhlou, nadstandardní rekonstrukcí.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+kk/olomouc-olomouc-sokolska/1695116892
2	Sokolská	3+1	3	75	Bytová jednotka se nachází ve 3. NP cihlového domu. Byt je v původním stavu.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/olomouc-olomouc-sokolska/1464297820
3	Purkrabská	3+1	2	80	Bytová jednotka se nachází ve 2. NP kompletně zrekonstruovaného domu. Proběhla moderní rekonstrukce.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/olomouc-olomouc-purkrabska/1213954396
4	Univerzitní	3+1	3	103	Bytová jednotka se nachází ve 3. NP historického domu bez výťahu. Byt je podkrovní, nadstandardně vybaven.	https://www.sreality.cz/detail/pronajem/byt/3+1/olomouc-olomouc-univerzitni/142481756
5	Dukelská	3+kk	2	84	Bytová jednotka se nachází ve 2. NP cihlového domu bez výťahu. Byt je v původním udržovaném stavu	https://reality.idnes.cz/detail/pronajem/byt/olomouc-dukelska/6229facbd5d91d3fb71aeb7/#images-3

Tab. Č. 17 – Výnosové ocenění (4+1) část 1

Zdroj: Vlastní

Koeficienty odlišnosti K1 až K8 byly zvoleny totožně jako u bytové jednotky 2+1 včetně hodnot u jednotlivých koeficientů dle odlišností.

Přímé porovnání – část 2													
Č.	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč/měsíc	Kcr	Kč/m²	lokalita	podlaží	stav. tech. stav	vybavení	užitná plocha	kult. pam.	balkon /zahrada	úvaha znalce	$K1 \times \dots \times K8$	Kč/m²
(1)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)
1	17 500	0,98	186	0,99	0,98	1,01	1,00	1,00	0,98	0,95	1,00	0,91	170
2	13 000	0,98	170	0,99	0,99	0,99	0,99	1,01	0,98	0,95	1,00	0,90	153
3	16 800	0,98	206	1,00	1,01	1,01	1,01	1,01	0,98	0,95	0,98	0,95	195
4	18 000	0,98	171	1,00	0,99	1,01	1,01	0,99	0,98	0,95	0,98	0,92	157
5	15 000	0,98	175	1,00	1,01	1,00	1,00	1,00	0,96	0,95	1,00	0,92	162
Celkem průměr												Kč/m²	167
Minimum												Kč/m²	153
Maximum												Kč/m²	195
Směrodatná výběrová odchylka												s	17
Pravděpodobná spodní hranice												průměr - s	151
Pravděpodobná horní hranice												průměr + s	184
Variační koeficient													0,09878
Cena nájemného za 1 m² podlahové plochy stanovená přímým porovnáním												Kč	167

Tab. Č. 18 – Výnosové ocenění (4+1) část 2

Zdroj: Vlastní

Cena za 1 m² podlahové plochy byla stanovena přímým porovnáním na 167 Kč/měsíc.

Následně mohla být vypočítána výnosová hodnota věčnou rentou. Nejprve byl stanovený hrubý roční příjem z nájemného.

Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Byt. č.1 (2+1)	Kč/rok	127 560,00
Byt. č.2 (4+1)	Kč/rok	183 406,08
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč/rok	310 966,08

Tab. č. 19 – Příjmy z nájemného

Zdroj: Vlastní

Následně byly stanoveny podklady pro výpočet výdajů, kde reprodukční cena a časová cena včetně příslušenství vychází z nákladového ocenění. Dále byla zvolena předpokládaná doba pro amortizaci 30 let, pro předpokládané roční procento na údržbu a opravy bylo zvoleno 1 %. Roční míra kapitalizace pro výpočet amortizace byla zvolena 3 % dle České spořitelny, a.s. Následně byl vypočítán úročitel pro výpočet amortizace: $q = 1 + i/100$.

Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	4 938 582,69
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	1 109 699,53
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,03000

Tab. č. 20 – Výdaje na dosažení příjmu (za rok)

Zdroj: Vlastní

Dále byly vypočteny výdaje spojené s nemovitostí. Daň z nemovitosti byla vypočtena z www.mesec.cz, pojištění bylo zvoleno na 0,08 % z RC. Správa nemovitosti a jiné náklady byly zvoleny na 2 % z RC. Pro výpočet hodnoty bylo nezbytné zvolení míry kapitalizace, která byla zvolena dle oceňovací vyhlášky přílohy č. 22 pro bytové domy netypové 4,5 %.

Následné mohly být provedené výpočty:

Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	3 066,00
Pojištění	Kč	3 950,87
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	23 325,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	49 385,83
Správa nemovitostí a jiné náklady	Kč	6 219,32
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	85 947,01
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	310 966,08
Výdaje ročně celkem	Kč	-85 947,01
Čisté roční nájemné	Kč	225 019,07
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	225 019,07
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	4,50
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	5 000 420

Tab. č. 21 – Výnosová metoda výpočet

Zdroj: Vlastní

Výsledná hodnota stanovená výnosovou metodou je 5 000 420 Kč.

11 REKONCILIACE

Závěrem ocenění měšťanského domu je provedení kontribuce výsledků ocenění do tržní hodnoty rekonsiliací ve vhodném poměru. Důležité je zmínit, že ocenění bylo provedeno v souladu v nejvyšším a nejlepším využitím (HABU) nemovitosti, kterým je v případě vybraného měšťanského domu bydlení.

Metoda ocenění	Poměr [%]	Hodnota [Kč]
nákladová metoda	20	2 127 640
porovnávací metoda	40	13 080 000
výnosová metoda	40	5 000 420
Celkem		7 657 700

Tab. č. 22 – Výsledná rekonsiliace

Zdroj: Vlastní

11.1 VYHODNOCENÍ

Jak je z diplomové práce zřejmé, nemovitou kulturní památku v podobě historického měšťanského domu v žádané lokalitě, Olomouci lze ocenit tržně i netržně. Je nutné dodat, že tržní ocenění by nebylo ve všech lokalitách možné provést a závisí tak vždy na určité lokalitě, dané kupní síle a míře obchodovatelnosti daného typu nemovitosti.

Samotné nehmotné aktivum genius loci je obtížné do ocenění zahrnout. V případě nákladového ocenění dle cenového předpisu lze zahrnout do ocenění jednotlivé historické konstrukční prvky mající na výslednou cenu jistě značný vliv. Samotné genium loci v podobě rozsáhlé historie domu apod. do ocenění zahrnout nelze. Je důležité zmínit, že oceňovací vyhláška neobsahuje žádný paragraf, který se zabývá oceněním historického měšťanského domu. Z toho důvodu byl také měšťanský dům zahrnutý do kategorie „budova“ a jeho výsledná cena zjištěná nákladovým způsobem neodpovídá jeho skutečné ceně. Výsledná cena zjištěná nákladovým způsobem je 3 177 770 Kč.

Dále bylo provedeno tržní nákladové ocenění, kde byla použita cena časová z ocenění nákladového podle vyhlášky. K této ceně bylo potřeba stanovit tržní cenu pozemku, která byla stanovena na 1 017 940 Kč a v součtu s cenou časovou je výsledná částka 2 127 640 Kč. Z výsledné ceny je zřejmé, že opět neodpovídá dnešnímu trhu. Dokonce tato hodnota vyšla méně než při ocenění podle cenového předpisu. Je to z důvodu stanovení ceny stavebního pozemku za

1 m² v MPR města Olomouce na 10 270 Kč/m² v porovnání s cenou obvyklou stavebního pozemku 6 610 Kč/m². Cena tržní odpovídá dnešnímu trhu. Pro srovnání v lokalitě Slavonín vzdálené přibližně 2 km od historického centra je stanovena cena podle cenové mapy na 3 900 Kč/m² stavebního pozemku. Z porovnání je zřejmé, že v případě historického centra je cenová mapa poměrně zdařile zpracovaná a promítá do ceny unikátní lokalitu, kdežto mimo centrum cenová mapa už tržním cenám neodpovídá.

V případě tržního ocenění může být konstatováno, že jeho výsledná stanovená cena už více odpovídá aktuálnímu trhu. Důležité je vytvoření databáze, kde se podařilo získat poměrně dost podobných vzorků oceňovanému měšťanskému domu. Podstatnou částí je také zvolení vhodných koeficientů do adjustační matice, díky kterým může být dosaženo co nejpřesnějšího výsledku. Výslednou cenu určenou přímým porovnáním lze ztotožnit s cenou obvyklou. Měšťanský dům byl prodán za částku 14 500 000 Kč a byl oceněn na 13 080 000 Kč.

U výnosového způsobu ocenění lze pozorovat také několik nedostatků. Vzhledem k tomu, že reprodukční cena měšťanského domu vychází z nákladového ocenění, je patrné, že jeho výsledná hodnota je jako u ocenění nákladového zkreslená. Čisté roční nájemné je u výnosového ocenění stanoveno na 225 020 Kč. Tato výsledná částka je podložena cenou obvyklou stanovenou přímým porovnáním z pronájmu bytových jednotek 2+1 a mezonetové 4+1 a lze ji tak označit za odpovídající aktuálním tržním cenám. Celková výnosová hodnota byla stanovena na 5 000 420 Kč.

Pro výsledné stanovení tržní ceny měšťanského domu byla zvolena rekonciliace jako nejvhodnější metoda pro ocenění nemovité kulturní památky. Rekonciliace vychází ze všech tří tržních přístupů ocenění a výsledná hodnota je stanovena váženým průměrem jednotlivých metod ocenění. Výsledná tržní hodnota stanovená rekonciliací je 7 657 700 Kč.

Z výsledných hodnot vyplývá, že v případě ocenění nemovité kulturní památky v podobě měšťanského domu v MPR města Olomouce může být metoda přímého porovnání označena za nejvíce odpovídající skutečné tržní hodnotě. Výsledná hodnota tržního porovnání může být dokonce s reálnou tržní cenou vybraného domu porovnána, protože dne 4. 1. 2022 byl uskutečněný prodej za 14 500 000 Kč.

12 DISKUSE

Oceňování kulturních památek je obecně těžký úkol. V případě ocenění měšťanského domu v Olomouci, která je poměrně rušnou lokalitou, mohlo být provedeno ocenění nemovitosti několika metodami, které vedly k výsledné rekongraci.

V případě nákladového ocenění podle cenového předpisu je výsledná hodnota poměrně zkreslená vzhledem k dnešnímu trhu. Je to způsobeno velkým opotřebením jednotlivých konstrukcí, které výslednou cenu značně snižují. Mezi běžnými konstrukčními prvky jsou tak i velice znehodnoceny historické prvky, které jsou na nemovitosti těmi nejcennějšími. Mezi takové patří renesanční klenby a supraportové římsy. To jsou prvky, které lze do ocenění hmotně zahrnout, *genius loci* však zůstává do ceny nepromítnutý. Záměrem bylo tuto přidanou hodnotu do ocenění zahrnout v podobě hodnoty indexu trhu a polohy, ale jak je zjevné, není to dostačující. Poměrně zdařilou je cenová mapa města Olomouce, která je stanovena v historickém centru na 10 270 Kč/m². Zajímavé je srovnání při úvaze v nákladové metodě s historickými prvky jako nadstandardními a standardními. V případě ocenění byl u těchto historicky vzácných prvků uvažovaný nadstandard. Při porovnání těchto dvou hodnot je ve výsledné hodnotě nepatrný rozdíl, přibližně 50 000 Kč. Za předpokladu nacenění historických prvků restaurátorem, je pravděpodobné, že by výsledná cena byla daleko vyšší než 50 000 Kč a celková nákladová hodnota by byla více přiblížena dnešnímu trhu.

U tržního nákladového ocenění, kde byla použita cena časová z ocenění předešlého nákladového, byla výsledná hodnota především samotného pozemku překvapující. Nákladová hodnota je v tomto případě opět zkreslená vzhledem k ceně časové. K této ceně byla přičtena tržní cena pozemku ve výši 6 610 Kč/m². Pro přímé porovnání stavebního pozemku byly vybrány vzorky vzdálené přibližně 2 km od historického centra, tudíž je cena adekvátní za cenu 1 m² stavebního pozemku. Od cenové mapy se tato částka liší o méně než polovinu, což odpovídá přidané hodnotě stavebního pozemku v městské památkové rezervaci města Olomouce.

Tržní porovnání lze považovat ze všech přístupů za nejzdařilejší v porovnání výsledných hodnot. Stěžejní je vytvoření databáze s vhodnými prvky – měšťanskými domy, které jsou nemovitými kulturními památkami. V Olomouci se s takovými nemovitostmi poměrně hojně obchoduje, což nelze v každém městě předpokládat. Díky tomu se podařilo dojít k výsledné hodnotě 13 080 000 Kč, která téměř koresponduje s cenou 14 500 000 Kč (cenový údaj V-287/2022-805), za kterou byl měšťanský dům dne 4. 1. 2022 prodán.

Výnosové porovnání je opět zkreslené kvůli reprodukční a časové ceně, která vychází z nákladového ocenění. U této metody byl předpoklad pronájmu dvou bytových jednotek 2+1 a mezonetové 4+1. Jedná se o atypické bytové jednotky s jednoznačnou přidanou hodnotou jak okolního prostředí, tak dané nemovitosti. Vzorky pro bytové jednotky a stanovení ceny obvyklé za 1 m² se podařilo v MPR získat, ale je třeba zmínit, že o nemovitou kulturní památku se jednalo pouze v jednom případě.

Výsledná rekondice byla provedena v doporučeném poměru. Důležité je zmínit, že nejvyšší a nejlepší (HABU) využití nemovitosti je u měšťanského domu dodrženo a není předpoklad, že by jeho využití mohlo být lepší a vyšší, nežli jeho dosavadní využití – bydlení.

13 ZÁVĚR

V teoretické části diplomové práce byly definované důležité pojmy týkající se oceňování nemovitostí a kulturních památek. Dále byly popsány běžné metody pro oceňování nemovitostí.

Aplikační část zahrnuje analýzu trhu včetně analýzy nabídek a realizovaných prodejů, ze kterých vychází tržní ocenění porovnávací metodou. Dále obsahuje tato část diplomové práce popis vybraného měšťanského domu na Žerotínově náměstí v Olomouci, pro který bylo následně navrženo ocenění třemi vybranými metodami zakončené rekongiliací. Rekongiliace byla zvolena jako vhodná metoda pro ocenění kulturní památky ve zvoleném poměru tržních metod ocenění.

Pro vlastníka nemovitosti je jistě unikátní nemovitou kulturní památku vlastnit. Vlastnění historického měšťanského domu v historickém jádru samotného města přináší určitou jedinečnost a kouzlo. Pro vlastníka je tak dostupných nejen spoustu výhod, ale také nevýhod. Nevýhodou se může jevit dodržování všech pravidel spojené se vzhledem, konstrukcemi a rekonstrukcemi měšťanského domu, které by v některých případech nemohly být provedeny. Takovou úpravou domu může být zateplení fasády domu, výměna oken nebo dveří za modernější varianty. Dnešním velkým tématem je bez pochyby udržitelnost. Takové historické nemovitosti mohou být z tohoto hlediska stále oblíbenější a vyhledávanější. Může to být tedy další z důvodů, proč vlastník dá přednost nemovitosti takového typu před novostavbou na okraji města.

Měšťanský dům má jistě pozitivní vliv nejen na okolní nemovitosti, ale i na celkový dojem dané části městské památkové rezervace ve městě Olomouc. Lokalita Žerotínova náměstí je malebnou uličkou mající své kouzlo. Tato oblast vede před ulici Purkrabskou a Hrnčířskou, kde se čas zastavil a díky udržovaným historickým domům nepřichází daná oblast o historický malebný ráz lokality. Lze předpokládat, že hodnota domů v této oblasti do budoucna pouze poroste.

Závěrem diplomové práce je, že by bylo vhodné dále pracovat na rozvinutí vhodných metodik pro oceňování nemovitých kulturních památek. V České republice dosud takové metodiky rozvinuty nejsou, a to platí i pro oceňovací vyhlášku, která zahrnuje ocenění kulturní památky pouze částečně, lze konstatovat, že nedostatečně.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BLAŽÍČEK, Oldřich J et al. *Slovník památkové péče: Terminologie, morfologie, organizace*. 1. vyd. Praha: Sportovní a turistické nakladatelství, 1962, 239 s.
- [2] BLAŽÍČEK, Oldřich J. a Jiří KROPÁČEK. *Slovník pojmů z dějin umění: názvosloví a tvarosloví architektury, sochařství, malby a užitého umění*. Praha: Odeon, 1991. ISBN 80-207-0246-6.
- [3] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [4] *České dědictví UNESCO* [online]. [cit. 2020-11-11]. Dostupné z: https://www.unesco-czech.cz/pro-odborniky/#page_start
- [5] DAMOHORSKÝ, Milan a Vojtěch STEJSKAL. *Ochrana světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO v středoevropském právním kontextu: kolektivní monografie*. Praha [i.e. Beroun]: Eva Rozkotová, 2012. ISBN ISBN978-80-87488-10-2.
- [6] FALVEY, Martina. *Specifika oceňování historických staveb a památek*. Praha, 2016. Bakalářská práce. Bankovní institut vysoká škola Praha, katedra podnikání a oceňování. Vedoucí práce Doc. Ing. Jan Pašek, PhD.
- [7] FROLÍKOVÁ PALÁNOVÁ, PH.D, Ing. Arch. Klára. Vývoj bydlení: Z cyklu přednášek nauky o stavbách [online]. 2019 [cit. 2022-02-28]. Dostupné z: <http://architektura.vsb.cz/wp-content/uploads/2019/08/STAVBY-PRO-BYDLENÍ.pdf>. Resumé.
- [8] HÁJEK, Tomáš. *Zánik a vznik památkových péčí, Epocha*, 2005, strany 22-23, 80- 86 328-71- 6.
- [9] *Historický dům Olomouc* [online]. [cit. 2021-03-22]. Dostupné z: <https://jaroslavsilhavik.cz/historicky-dum-olomouc>
- [10] HOBZEK, Josef. *Vývoj památkové péče v českých zemích. Stručný nástin*. Praha: Státní ústav péče a ochrany přírody oborové informační středisko VTEI. 1987. Str. 31-33.
- [11] HORÁČEK, Martin. *Úvod do památkové péče*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2015. ISBN 9788024446219.
- [12] HORÁK, Petr a Vratislav NEJEDLÝ. *Základní pojmy v péči o kulturní dědictví*. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2013. ISBN 978-80-7395-716-2.

- [13] *International valuation standards 2013*. London: International Valuation Standards Council, c2013. ISBN 978-0-9569313-6-8. Str. 13.
- [14] KAVALÍR, Martin. Porovnávací metoda a databáze [online]. 2009 [cit. 2020-12-02]. Dostupné z: <<https://is.ambis.cz/th/ikfzv/>>. Diplomová práce. AMBIS vysoká škola, a.s.. Vedoucí práce Petr Ort.
- [15] KLIKA, Pavel.; KLEDUS, Robert. *Teorie oceňování nemovitých věcí. TEORIE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ*. první. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2019. s. 1-131. ISBN: 978-80-214-5743-0.
- [16] Kontribuční metoda. *PrepAgent* [online]. [cit. 2020-12-02]. Dostupné z: <https://www.prepagent.com/article/principle-of-contribution>
- [17] Massachusetts Association of Assessing Officers, Value Reconciliation Seminar – Annual School – August 5, 2015, University of Massachusetts, United States of America, 2015
- [18] Mezinárodní charta o zachování a restaurování památek a sídel. *ICOMOS* [online]. [cit. 2020-10-28]. Dostupné z: <https://www.icomos.cz/images/dokumenty/benatska-charta.pdf>
- [19] Měšťanský dům: Památkový katalog. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2021-03-22]. Dostupné z: <https://www.pamatkovykatalog.cz/mestansky-dum-533502>
- [20] MINISTERSTVO KULTURY, Ministerstvo kultury. *Příručka vlastníka památky* [online]. In: . 26.5.2020, s. 2 [cit. 2020-11-04]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/prirucka-vlastnika-kulturni-pamatky-kulturni-pamatky-a-pece-o-ne-290.html>
- [21] *Národní památkový ústav: Nemovité památky* [online]. [cit. 2020-10-21]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/nemovite-pamatky>
- [22] NPÚ jako instituce. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2020-11-04]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/npu-jako-instituce>
- [23] Památkově chráněná území. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2020-10-28]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/pamatkovy-fond/pamatkove-chranena-uzemi>
- [24] RIEGL, Alois a Ivo HLOBIL. *Moderní památková péče*. Editor Ivan KRUIS, přeložil Tomáš HLOBIL. Praha: Národní památkový ústav, 2003. ISBN 9788086234342.
- [25] *Statutární město Olomouc* [online]. [cit. 2022-02-15]. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/>

- [26] STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC. *Profil města Olomouce* [online]., 16 [cit. 2021-02-28]. Dostupné z: https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/88_/8827/profil-mesta-olomouce-2009-2010.cs.pdf
- [27] Územní plán Olomouc - úplné znění po změnách I.A.1, I.A.2,1.B, III., IV., V., VI., VII., VIII, IX.: Magistrát města Olomouce. <https://www.olomouc.eu/> [online]. 2020, 26.12.2020 [cit. 2022-04-02]. Dostupné z: https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/25_/25952/up_olm_uplne_zneni_2020_text.cs.pdf
- [28] VARVAŘOVSKÝ, Pavel. *Památková péče*. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv ve spolupráci se společností Wolters Kluwer ČR Praha, c2012. Stanoviska (Kancelář veřejného ochránce práv). ISBN isbn978-80-7357-940-1
- [29] VENCÁLEK, Jaroslav. *Zlínský kraj - genius loci*. V Ostravě: Ostravská univerzita, 2004. ISBN 80-7042-997-6. Vyhláška č. 66/1988 Sb. Ministerstva kultury České socialistické republiky. *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2020-11-11]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1988-66>
- [30] Vyhláška č. 178/1994., Sb. Ministerstva financí o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2020-11-04]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-178>
- [31] Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2020-11-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441/zneni-20190801>
- [32] *Zákon č. 22/1958 Sb., o kulturních památkách* [online]. [cit. 2020-10-14]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1958-22>
- [33] *Zákon č. 20/1987 Sb.: O státní památkové péči* [online]. [cit. 2020-10-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20>
- [34] *Zákon č. 89/2012, Sb.: Občanský zákoník. Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2020 - 10-21]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [35] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. *Zákony pro lidi* [online]. [cit. 2020-10-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [36] ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012, 454 s. : grafy, tab. ISBN 978-80-86929-88-0.

[37] Zřícenina hradu Brumov. *Národní památkový ústav* [online]. [cit. 2020-10-21]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/zricenina-hradu-771034>

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1- Rozdělení ploch dle územního plánu Zdroj: Vlastní.....	45
Graf č. 2- Počet nabízených měšťanských domů v letech.....	47
Graf č. 3- Počet realizovaných prodejů měšťanských domů v letech Zdroj: Vlastní.....	48

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Definice hodnoty a ceny	17
Tab. č. 2 - Průměrné jednotkové ceny za 1 m ² zastavěné plochy v jednotlivých letech	47
Tab. č. 3 – Dispoziční řešení objektu	50
Tab. č. 4 – Rekonstrukce jednotlivých prvků v letech	51
Tab. č. 5 - Ocenění pozemku dle cenové mapy města Olomouce.....	62
Tab. č. 6 – Výpočet ZCU.....	63
Tab. č. 7 - Stáří konstrukcí	63
Tab. č. 8 - Koeficient K4.....	64
Tab. č. 9-Výpočet opotřebení.....	65
Tab. č. 10 – Index trhu a polohy	65
Tab. č. 11- Přímé porovnání část 1- stavební pozemek.....	67
Tab. č. 12- Přímé porovnání část 2 – stavební pozemek.....	68
Tab. č. 13- Tržní porovnání část 1	69
Tab. č. 14 – Tržní porovnání část 2.....	71
Tab. č. 15 – Výnosové ocenění (2+1) část 1	72
Tab. č. 16 – Výnosové ocenění (2+1) část 2	73
Tab. č. 17- Výnosové ocenění (4+1) část 1	74
Tab. č. 18 – Výnosové ocenění (4+1) část 2	74
Tab. č. 19 – Příjmy z nájemného.....	75
Tab. č. 20 – Výdaje na dosažení příjmu (za rok)	75
Tab. č. 21 – Výnosová metoda výpočet.....	76
Tab. č. 22 – Výsledná rekonziliace	77

SEZNAM VZORCŮ

Vzorec č. 1 – nákladová hodnota	32
Vzorec č. 2 – výnosová hodnota	36
Vzorec č. 3 - zisk.....	36
Vzorec č. 4 – věčná renta.....	36

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1- Orgány a organizace památkové péče.....	23
Obr. č. 2- Přímé porovnání.....	34
Obr. č. 3 – Nepřímé porovnání.....	35
Obr. č. 4 – Rekongiliace.....	38
Obr. č. 5 - Koncepce A.....	38
<i>Obr. č. 6 – Koncepce B</i>	<i>39</i>
<i>Obr. č. 7 - Znak města Olomouce</i>	<i>41</i>
<i>Obr. č. 8. Katastrální mapa města Olomouce s vyznačenou částí Olomouc – město</i>	<i>42</i>
Obr. č. 9 Územní plán města Olomouc – MPR s vyznačenou polohou vybrané nemovitosti	44
Obr. č. 10 Poloha analyzovaných vzorků	46
Obr. č. 11 Historický dům v Olomouci 1	52
Obr. č. 12 Historický dům v Olomouci 2	52
Obr. č. 13 Historický dům v Olomouci 3	53
Obr. č. 14 Informace o pozemku	54
Obr. č. 15 Výřez z katastrální mapy	55
Obr. č. 16 Mapa s vyznačením polohy obce	55
Obr. č. 17 Mapa s vyznačenou lokalitou města	56
Obr. č. 18 Ortofotomapa s vyznačením pozemku	56
Obr. č. 19 Příklad supraporty.....	57
Obr. č. 20 Necková výsečová klenba	58
Obr. č. 21 Evidenční list měšťanského domu 1	58
Obr. č. 22 Evidenční list měšťanského domu 2	59
Obr. č. 23 Rekongiliace	61
Obr. č. 24 Výpočet ceny stavby nákladovým způsobem	66

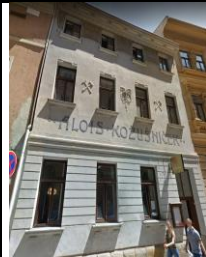
SEZNAM PŘÍLOH

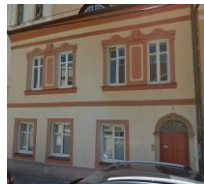
Příloha č. 1 – Databáze nabídek	88
Příloha č. 2 – Původní výkres podepření klenby	94
Příloha č. 3 – Podklady pro ocenění nákladovou metodou	95
Příloha č. 4 – Databáze realizovaných prodejů	97
Příloha č. 5 – Grubbsův parametrický test.....	101
Příloha č. 6– Rekonstrukce měšťanského domu	103

Poř. č.	Název	Lokalita	Popis	Zastavěná plocha m ²	Cena	Cena/m ²	Nem. kulturní památko	Součást MPR	Obchodováno roku	Fotografie
1	Městský dům s komerčním prostorem	Pavelčákova	Jedná se historický objekt řadové zástavby o třech nadzemních podlaží s bytovými jednotkami a komerčním prostorem.	307	20500000	200 326 Kč	NE	ANO	2017	
2	Historický nájemní dům	Horní nám.	Historický nájemní dům s několika bytovými jednotkami a zavedenou restaurací.	477	22780500	191 031 Kč	NE	ANO	2017	
3	Historický řadový dům	Riegrova	Jedná se o měšťanský dům původní zástavby o třech nadzemních podlaží. Stavebně - technický stav je velmi dobrý.	116	26000000	672 414 Kč	ANO	ANO	2021	
4	Historický řadový dům	Riegrova	Historický řadový dům o třech nadzemních podlaží. V domě se nachází bytové jednotky i komerční prostor. Stavebně-technický stav je dobrý.	272	12 000 000 Kč	132 353 Kč	ANO	ANO	2017	

5	Historický řadový dům	Riegrova	Historický řadový dům o čtyřech nadzemních podlaží. V domě se nachází bytové jednotky i komerční prostor. Stavebně - technický stav je dobrý.	447	29 200 000 Kč	261 298 Kč	NE	ANO	2021	
6	Městský historický dům s byty a komerčním prostorem	Riegrova	Dům má čtyři nadzemní podlaží, V přízemí prodejní prostory. Stavebně - technický stav je dobrý.	338	6 000 000 Kč	71 006 Kč	NE	ANO	2015	
7	Řadový městský dům s byty a komerčním prostorem	Ostružnická	Jedná se o čtyřpatrový dům s byty a v přízemí se zavedenou kavárnou. Stavebně- technický stav je dobrý.	206	13 750 000 Kč	266 990 Kč	NE	ANO	2016	
8	Městský řadový dům	Ztracená	Jedná se objekt o třech nadzemních podlaží s komerčním prostorem a v patře s byty. Stavbě - technický stav je velmi dobrý.	69	7 400 000 Kč	428 986 Kč	NE	ANO	2014	

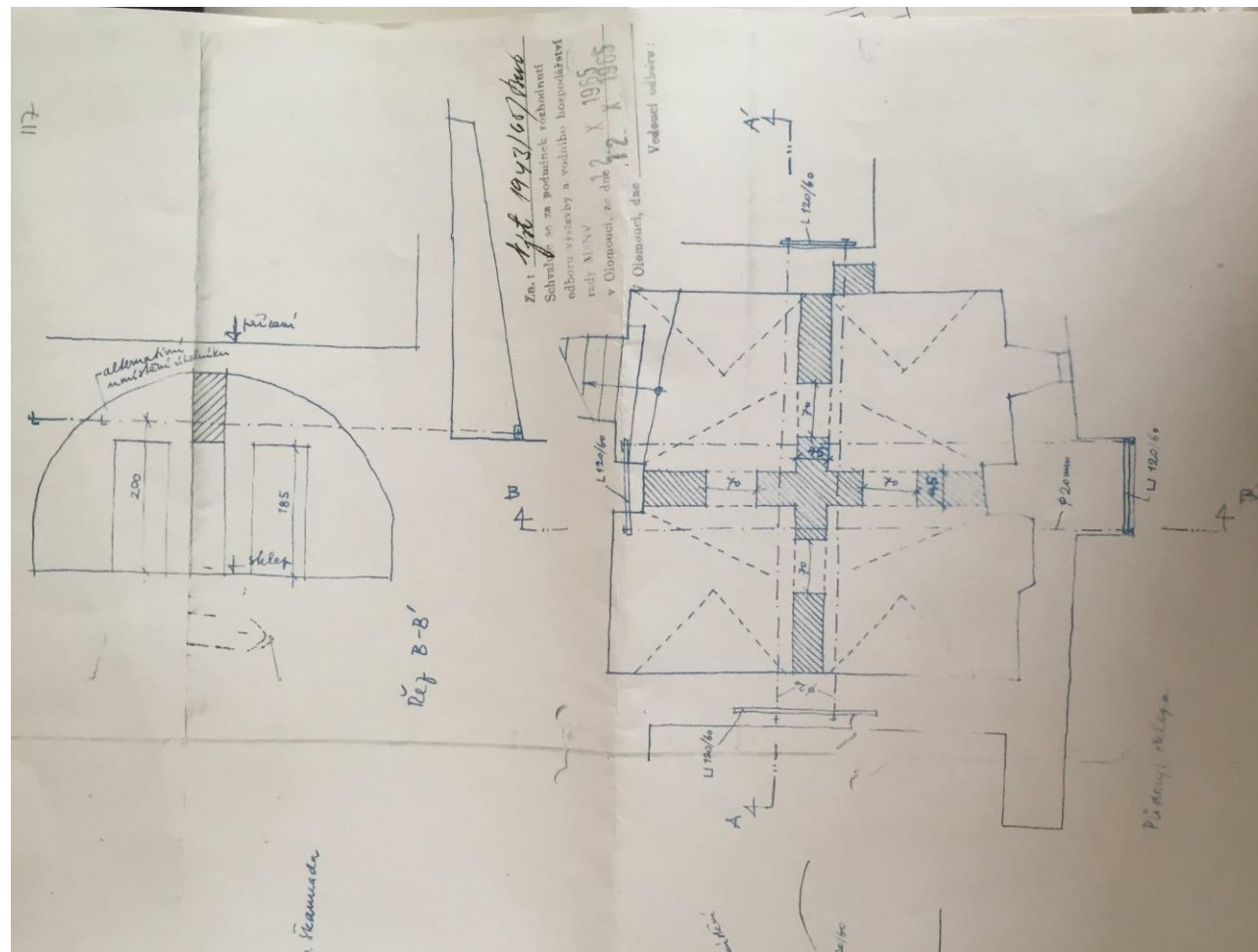
9	Měštanský řadový dům	Ztracená	Měštanský dům se nachází v samotném centru města. Má 3 nadzemní podlaží. Stavebně - technický stav je dobrý.	188	7 900 000 Kč	126 064 Kč	NE	ANO	2015	
10	Měštanský historický dům	Žerotínovo nám.	Jedná o původní stavbu měštanského domu. Dům je určen k rekonstrukci.	59	3 800 000 Kč	128 814 Kč	ANO	ANO	2014	
11	Měštanský rodinný dům	Žerotínovo nám.	Jedná se původně o historický dům o dvou nadzemních podlaží. V patře se nachází byty a v přízemí zavedená kavárna. Stavebně - technický stav je velmi dobrý.	454	30 000 000 Kč	132 159 Kč	ANO	ANO	2020	
12	Měštanský historický dům	Kapucínská	Jedná o původní stavbu měštanského domu. Stavebně - technický stav je velmi dobrý.	154	14 500 000 Kč	282 468 Kč	NE	ANO	2022	

13	Měšťanský rodinný dům	Blažejské nám.	Jedná se původně o historický dům o třech nadzemních podlaží. Stavebně - technický stav je velmi dobrý.	229	3 800 000 Kč	49 782 Kč	NE	ANO	2021	
14	Měšťanský rodinný dům	Blažejské nám.	Jedná se původně o historický měšťanský dům. Stavebně - technický stav je velmi dobrý.	138	11 722 900 Kč	254 846 Kč	NE	ANO	2020	
15	Historický řadový dům	8. května	Historický řadový dům o třech nadzemních podlaží. V domě se nachází bytové jednotky i komerční prostor. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.	386	11 000 000 Kč	85 492 Kč	NE	ANO	2015	
16	Měšťanský historický dům	Slovenská	Jedná o původní stavbu měšťanského domu. Stavebně - technický stav je velmi dobrý.	206	17 000 000 Kč	247 573 Kč	ANO	ANO	2022	

17	Historický řadový dům	Sokolská	Jedná se původně o historický dům o dvou nadzemních podlaží. Stavebně - technický stav je velmi dobrý.	164	5 600 000 Kč	68 293 Kč	NE	ANO	2015	
18	Historický rodinný dům	Kačení	První písemné zmínky o domě pocházejí z r. 1533. Po staletí dům vlastnili provozovatelé řemesel dávno zaniklých (kroužkař, kružidlář), i těch, která známe dodnes. Dům je částečně podsklepený. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.	147	11 200 000 Kč	152 381 Kč	NE	ANO	2021	
19	Řadový městský dům se dvěma byty a komerčním prostorem	Denisova	Jedná se o historický dům o třech podlažích. V přízemí senachází komerční prostor, dříve využívaný jako obchod. Stavebně-technický stav je dobrý.	74	5 250 000 Kč	212 838 Kč	NE	ANO	2020	

20	Městský dům se dvěma byty 2+kk a komerčním prostorem	1. Máje	Jedná se o objekt původní zástavby historického centra města, který byl vystavěn v r. 1850. Budova má 3 nadzemní podlaží a je podsklepena. Sklepní prostor slouží jako logistické zázemí komerčního prostoru, který se nachází v přízemí objektu a má výlohu do ulice. Půdní prostor je vhodný ke zbudování dalších 2 bytových jednotek. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.	259	11 500 000 Kč	177 606 Kč	NE	ANO	2021	
----	--	---------	--	-----	---------------	------------	----	-----	------	---

Příloha č. 1 – Původní výkres podepření klenby



Zdroj: Stavební úřad Olomouc

Příloha č. 2 – Podklady pro ocenění nákladovou metodou

Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží					
Podlaží	ZP	Podlaží	v		ZP × v
1. podzemní podlaží	24,80	1	2,73		67,70
1. nadzemní podlaží	60,62	1	2,91		176,40
2. nadzemní podlaží	64,43	1	2,53		163,01
3. nadzemní podlaží	39,42	1	2,53		99,73
Celkem	189,27	4			506,84
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky	47,32		2,68		

Zdroj: Vlastní

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
1. podzemní podlaží	24,80	67,70
1. nadzemní podlaží	60,62	176,40
2. nadzemní podlaží	64,43	163,01
3. nadzemní podlaží	39,42	99,73
zastřešení		221,27
Celkem	189,27	728,11

Zdroj: Vlastní

Výpočet indexu trhu podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

P _i	Název znaku	Číslo	Kvalitativní pásma	
			Popis pásma	Hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	III.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,03
2	Vlastnické vztahy	III.	Pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3	Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	I.**	Pozitivní území v historických jádrech obcí	0,08
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	II*	Bez vlivu	0,00
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	III*	Vlivy zvyšující cenu	0,05
6	Povodňové riziko	IV.	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00

Zdroj: Vlastní

P _i	Znak	Číslo	Kvalitativní pásma	Hodnota
	Název znaku		Popis pásma	
1	Druh a účel užití stavby	I.	Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000	1,00
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I.	Rezidenční zástavba	0,04
3	Poloha pozemku v obci	I.	Střed – centrum obce	0,03
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I.	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	0,00
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	I.	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6	Dopravní dostupnost k pozemku	VI.	Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	0,00
7	Osobní hromadná doprava	IV.	MHD – centrum obce	0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	III.	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	0,04
9	Obyvatelstvo	II.	Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II.	Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,10

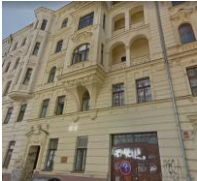
Zdroj: Vlastní

Výpočty pro K4	
Zdivo obvodové	
1.PP + 1. NP	99,92543
2. + 3.NP	89,551
Vnitřní příčky	
1. NP	85,46
2 + 3. NP	16,86426
Fasáda	142,7828
Fasáda	142,7828
Supraporta	4,8

Zdroj: Vlastní

Příloha č. 3 – Databáze realizovaných prodejů

Poř. Č.	Název	Lokalita	Popis	Zastavěná plocha m ²	Cena	Cena/m ²	Nem. kulturní památky	Součást MPR	Rok nabídky	Fotografie
1	Historický městský dům	28.října	Jedná se o řadový, cihlový dům, podsklepený, který má 4 patra, dvorní trakt, dvě terasy a v přízemí pasáž. V levém traktu budovy jsou v patrech prostory možné k využití jako kancelářské, obchodní a bytová jednotka ve 2.patře. V pravém rozlehlším traktu budovy jsou prostory vhodné jako obchodní, skladové, kancelářské a jiné. V domě je nákladní výtah. Budovu lze využít po rekonstrukci např. také jako sídlo společnosti, např. banky.	556	34 000 000 Kč	244 604 Kč	NE	NE	2013	
2	Historický nájemní dům	Ztracená	Dům má k dispozici tři nadzemní podlaží + obytné podkrovní. V domě se nachází dva nebytové prostory, které jsou dlouhodobě pronajaty, tři menší bytové jednotky, které lze využívat i jako kanceláře nebo sídlo firmy. Nemovitost prošla nákladnou rekonstrukcí. Dům je částečně podsklepený, bez možnosti parkování.	198	9 900 000 Kč	150 000 Kč	NE	NE	2013	
3	Historický nájemní dům	Uhelná	Jedná se o částečně podsklepený dvoupatrový cihlový dům po kompletní rekonstrukci, která proběhla v r. 2006. V přízemí se nachází restaurace a obchod, dále je zde celkem 5 bytových jednotek o velikosti 2x 3+1 a 3x 1+1.	274	22 000 000 Kč	160 584 Kč	NE	NE	2013	

4	Historický nájemní dům	Javoříčská	Dům o pěti podlažích se nachází v centru města a je po celkové rekonstrukci. V přízemí domu se nachází nebytový prostor a také vjezd z ulice do dvorního traktu se čtyřmi parkovacími místy. Dům má celkem 9 bytových jednotek.	446	17 084 500 Kč	191 530 Kč	NE	NE	2015	
5	Historický dům se třemi byty	Sokolská	Historický dům má nyní 3 bytové jednotky a možné je vybudovat další dvě. Dům má dvě nadzemní podlaží a jedno podzemní podlaží. Dům je určený ke kompletní rekonstrukci.	174	6 000 000 Kč	103 448 Kč	NE	ANO	2015	
6	Městský dům se čtyřmi byty a komerčním prostorem	Lafayettova	V domě o čtyřech podlažích je zavedená restaurace s kuchyní a sklepem a čtyřmi byty. Celá nemovitost je v perfektním stavebně-technickém stavu, byty jsou po rekonstrukci v nadstandardním provedení.	370	19 570 000 Kč	211 568 Kč	NE	ANO	2018	

7	Městský historický dům s byty a komerčním prostorem	Sokolská	Dům má tři podlaží, další možnosti jsou ve dvorním traktu a v půdní vestavbě. V přízemí prodejní prostory. Dům je určený k rekonstrukci.	360	5 490 000 Kč	45 750 Kč	NE	ANO	2018	
8	Řadový městský dům se dvěma byty a komerčním prostorem	Denisova	Jedná se o historický dům o třech podlažích. V přízemí senachází komerční prostor, dříve využívaný jako obchod. Stavebně-technický stav je dobrý.	74	6 900 000 Kč	279 730 Kč	NE	ANO	2020	
9	Městský dům se dvěma byty 2+kk a komerčním prostorem	1. Máje	Jedná se o objekt původní zástavby historického centra města, který byl vystavěn v r. 1850. Budova má 3 nadzemní podlaží a je podsklepena. Sklepní prostor slouží jako logistické zázemí komerčního prostoru, který se nachází v přízemí objektu a má výlohu do ulice. Půdní prostor je vhodný ke zbudování dalších 2 bytových jednotek. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.	259	13 500 000 Kč	208 494 Kč	NE	ANO	2021	
10	Měšťanský rodinný dům	Hrnčířská	Měšťanský dům se nachází v samotném centru města a zároveň zároveň v klidné a tiché části u městských hradeb s výhledem do parku. V přízemí domu se nachází garsonka se samostatným vstupem, kuchyňským koutem a vlastní koupelnou (sprcha/WC). Z garsonky je vstup na zahradu. Ve zbývajících částech domu se nachází byt 4+kk, který je umístěn ve dvou NP (možno 6+kk).	120	25 000 000 Kč	625 000 Kč	NE	ANO	2021	
11	Historický rodinný dům	Kačení	První písemné zmínky o domě pocházejí z r. 1533. Po staletí dům vlastnili provozovatelé řemesel dávno zaniklých (kroužkař, kružidlář), i těch, která známe dodnes. Dům je částečně podsklepený a má dvě podlaží. Stavebně-technický stav je velmi dobrý.	147	11 400 000 Kč	155 102 Kč	NE	ANO	2021	

12	Měštanský rodinný dům	Purkrabská	Jedná se původně o měštanský dům, jehož kořeny sahají až do roku 1543, nacházející se ve velmi exponované archeologické lokalitě tzv. Michalského návrší. Nemovitost je architektonicky zcela mimořádná mimo jiné i díky velkému množství zachovalých původních fragmentů, mezi kterými stojí za zmínku zejména původní sklep s gotickým založením a velmi cenná renesanční síťová klenba, obohacena o síťové hřebínkové panelování s rozetami ve výplních, situována v jídelní části domu.	121	25 500 000 Kč	632 231 Kč	ANO	ANO	2022	
13	Historický řadový dům	Panská	Tato nemovitost se rozkládá na čtyřech podlažích, přičemž je jedno podzemní a tři jsou nadzemní. V prvním nadzemním podlaží je komerční prostor a v dalších dvou se nachází celkem dva byty.	168	22 900 000 Kč	545 238 Kč	NE	ANO	2022	
14	Historický řadový dům	Riegrova	historický dům je zděný, podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a půdou. Dům je po rekonstrukci. V 1. PP a 1. NP se nachází restaurace s prostory pro zaměstnance. 2. NP je využito jako prostory pro kanceláře.	268	36000000	402 985 Kč	NE	ANO	2022	

Zdroj: Vlastní

Příloha č. 4 – Grubbsův parametrický test

ocenění měšťanského domu porovnávací metodou

Grubbsův parametrický test					
Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z extrémních					
Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův		Číselné charakteristiky	
1	15 774 095	n	T_α	Průměr	13 075 680,72
2	8 989 162	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	3 258 839,40
3	18 907 481	4	1,469	$X_{\min}$	8 373 240,13
4	13 080 993	5	1,673	$X_{\max}$	18 907 481,04
5	10 616 135	6	1,822	$T_{\min}$	1,443
6	13 026 707	7	1,938	$T_{\max}$	1,7895
7	13 876 104	8	2,031	Počet prvků n	12
8	16 924 688	9	2,109	Testová kritéria	
9	15 493 506	10	2,177		
10	8 373 240	11	2,235		
11	11 141 474	12	2,287	1. posouzení: $T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$ Podmínka
12	10 704 584	13	2,331	Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,443 2,287 platí
13		14	2,371	Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	1,7895 2,287 platí
14		15	2,408	Nevylučujeme nejmenší hodnotu Nevylučujeme největší hodnotu	
15		16	2,443		
16		17	2,475	Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,95	
17		18	2,504		
18		19	2,531		
19		20	2,557		
20		21	2,580		
		22	2,603		
		23	2,624		
		24	2,644		
		25	2,662		

ocenění stavebního pozemku

Grubbsův parametrický test					
Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z					
Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův		Číselné charakteristiky	
1	7 013	n	T_α	Průměr	6 608,67
2	6 166	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	424,80
3	6 647	4	1,469	$X_{\min}$	6 166,00
4		5	1,673	$X_{\max}$	7 013,00
5		6	1,822	$T_{\min}$	1,0421
6		7	1,938	$T_{\max}$	0,9518
7		8	2,031	Počet prvků n	3
8		9	2,109	Testová kritéria	
9		10	2,177		
10		11	2,235		
		12	2,287	1. posouzení: $T_{\min}, T_{\max}$	$T_{\alpha n}$ Podmínka
		13	2,331	Platí $T_{\min} \leq T_{\alpha n}$	1,0421 1,150 platí
		14	2,371	Platí $T_{\max} \leq T_{\alpha n}$	0,9518 1,150 platí
		15	2,408	Nevylučujeme nejmenší hodnotu Nevylučujeme největší hodnotu	
		16	2,443		
		17	2,475	Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,95	
		18	2,504		
		19	2,531		
		20	2,557		
		21	2,580		
		22	2,603		
		23	2,624		
		24	2,644		
		25	2,662		

Ocenění bytové jednotky 2+1

Grubbsův parametrický test					
Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémny neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z extrémních					
Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův		Číselné charakteristiky	
1	245	n	T_α	Průměr	249,62
2	266	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	17,05
3	275	4	1,469	$X_{\min}$	231,42
4	238	5	1,673	$X_{\max}$	275,27
5	242	6	1,822	$T_{\min}$	1,067
6	231	7	1,938	$T_{\max}$	1,5045
7		8	2,031	Počet prvků n	6
		9	2,109	Testová kritéria	
		10	2,177		
		11	2,235	1. posouzení: $T_{\min}, T_{\max}$	T_α
		12	2,287	Podmínka	
		13	2,331	Platí $T_{\min} \leq T_\alpha$	1,067
		14	2,371	Platí $T_{\max} \leq T_\alpha$	1,5045
		15	2,408		
		16	2,443	Nevylučujeme nejvyšší hodnotu	
		17	2,475	Nevylučujeme nejnižší hodnotu	
		18	2,504		
		19	2,531	Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,95	
		20	2,557		
		21	2,580		
		22	2,603		
		23	2,624		
		24	2,644		
		25	2,662		

Ocenění bytové jednotky 4+1

Grubbsův parametrický test					
Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémny neliší významně od ostatních hodnot souboru. Pokud je některá z extrémních					
Poř.č.	Cena z databáze	Kritické hodnoty $T_{1\alpha}$ = $T_{n\alpha}$ pro Grubbsův		Číselné charakteristiky	
1	170	n	T_α	Průměr	167,33
2	153	3	1,150	Výběrová směrodatná odchylka	16,53
3	195	4	1,469	$X_{\min}$	153,29
4	157	5	1,673	$X_{\max}$	194,67
5	162	6	1,822	$T_{\min}$	0,8497
		7	1,938	$T_{\max}$	1,6544
		8	2,031	Počet prvků n	5
		9	2,109	Testová kritéria	
		10	2,177		
		11	2,235	1. posouzení: $T_{\min}, T_{\max}$	T_α
		12	2,287	Podmínka	
		13	2,331	Platí $T_{\min} \leq T_\alpha$	0,8497
		14	2,371	Platí $T_{\max} \leq T_\alpha$	1,6544
		15	2,408		
		16	2,443	Nevylučujeme nejvyšší hodnotu	
		17	2,475	Nevylučujeme nejnižší hodnotu	
		18	2,504		
		19	2,531	Platí nulová hypotéza na hladině významnosti 0,95	
		20	2,557		
		21	2,580		
		22	2,603		
		23	2,624		
		24	2,644		
		25	2,662		

VLASTIVĚDNÝ ÚSTAV V OLOMOUCI

NÁM. REPUBLIKY 5,6 · TELEFON 2731, 2622, 2531, 3735 · GALERIE 2635

Zn.

-pam/61-Fi.

Dne 27. listopadu 1961.

Odbor pro výstavbu MěNV
k rukám s. Moravce
O l o m o u c .

Věc: rekonstrukce domu na Žerotínově nám. č. 11 v Olomouci.

Sdělujeme Vám, že podle rozpočtové dokumentace celkový stavební náklad na rekonstrukci domu č. 11 na Žerotínově nám. v Olomouci včetně přípojek činí dle generálního rozpočtu 76.300,- Kčs. Z toho je možno uvažovat na práce, které je nutno provést v zájmu asanace celého bloku 15.600,- Kčs a to na provedení opěrného pilíře, přípojek, hromosvodu a bourání.

Dále pak by bylo možno upustiti od provedení ústředního topení v částce 9.200,- Kčs, čímž by se rozpočtovaná částka snížila na 51.500,- Kčs.

Práce za tuto částku provedené jsou nezbytně nutné a bylo by je třeba uhraditi zčásti z veřejných prostředků a zčásti by je musil hraditi vlastník objektu s. Bohuslav Babica.

Nezbytně nutné práce zahrnuté v částce 51.500,- Kčs jsou především tyto: zřízení stropu nad I. patrem, zřízení krovu a krytiny, výměna oken a zřízení fasádních omítek.

Kompletní elaborát projektové a rozpočtové dokumentace tohoto domu byl dnes zapůjčen s. Ošťádalovi, vedoucímu finančního odboru MěNV, takže byste na podrobnosti mohli u něho nahlédnout.

Tento objekt je rodinným domem.

Za ředitele:

