



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

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK

VALUATION OF IMMOVABLE CULTURAL MONUMENTS

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Martin Hanzl

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

**doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et
Ph.D.**

BRNO 2022

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Martin Hanzl**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **doc. Ing. et Ing. Martin Cupal, Ph.D. et Ph.D.**
Akademický rok: 2021/22
Ústav/odbor: Odbor znaleství 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:

Oceňování nemovitých kulturních památek

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

V práci budou vysvětleny pojmy týkající se oceňování nemovitých kulturních památek. Následně bude provedeno zatřídění, zápis a srovnání jednotlivých druhů. Součástí práce bude zpracování postupu pro prohlášení stavby za kulturní památku. Dále bude v práci charakterizován a oceněn vybraný objekt a budou vyhodnoceny faktory působící na kulturní památku a její hodnotu.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je představit všechny aspekty oceňování nemovitých kulturních památek včetně metodologie a způsobu jejich oceňování. K praktické ilustraci bude provedena případová studie s komplexním řešením včetně vlastního ocenění.

Seznam literatury:

JOWSEY, E. Real estate economics. London: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-3023-320-1.

ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012, ISBN 9788086929880.

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 práce má za cíl vytvořit základní přehled pojmů kulturních památek a uvést postup prohlášení nemovitosti za kulturní památku, dále se zaměřit na přístupy oceňování kulturních nemovitých památek.

Práce je rozdělena na teoretickou a praktickou část. V první části je uveden přehled základních pojmů kulturních nemovitých památek a teoreticky úvod do jejich oceňování. Ve druhé části je uvedeno ocenění vybraného objektu, zámku v Kuřimi.

Abstract

This work aims to create a basic overview of the notions of cultural monuments and to indicate the process of declaring a property as a cultural monument, as well as to focus on the approaches of valuing cultural real estate monuments.

The work is divided into theoretical and practical parts. The first part gives an overview of the basic notions of cultural real estate and theoretically introduction to its valuation. The second part shows the valuation of the selected object, a palace in Kuřim.

Klíčová slova

nemovitá kulturní památka, zámek, oceňování, obvyklá cena, tržní hodnota

Keywords

immovable cultural monuments, palace, valuation, usual price, market value

HANZL, Martin. *Oceňování nemovitých kulturních památek* [online]. Brno, 2022 [cit. 2022-05-25]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135649>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Martin Cupal.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Oceňování nemovitých kulturních památek“ jsem vypracoval 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 autor uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušil autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhl nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědom 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 27.5.2022

.....

Podpis autora

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat vedoucímu diplomové práce panu doc. Ing. et Ing. Martinovi Cupalovi, Ph.D. et Ph.D., za cenné rady, věcné připomínky a trpělivost při konzultacích diplomové práce.

Dále bych chtěl poděkovat panu Ing. Vojtěchovi Novotnému, řediteli Střední odborné školy a Středního odborného učiliště v Kuřimi za poskytnutí podkladů k vypracování mé diplomové práce.

ÚVOD.....	14
TEORETICKÁ ČÁST	15
2.1 Kulturní památky.....	15
2.1.1 Právní úprava	15
2.1.2 Kulturní památky – základní pojmy.....	15
2.1.3 Prohlášení stavby za kulturní památku.....	17
2.1.4 Zrušení prohlášení věci za kulturní památku	18
2.1.5 Národní kulturní památka	19
2.1.6 Památky UNESCO.....	19
2.1.7 Památkové rezervace.....	21
2.1.8 Památkové zóny	21
2.1.9 Památkový fond.....	21
2.1.10 Památková péče	22
2.1.11 Shrnutí	22
2.2 Oceňování nemovitých věcí	23
2.2.1 Právní úprava	23
2.2.2 Základní pojmy při oceňování nemovitostí.....	24
2.2.3 Oceňování nemovitých věcí.....	27
2.3 Oceňování nemovitých kulturních památek.....	30
2.3.1 Oceňování cenou obvyklou	30
2.3.2 Oceňování tržní hodnotou	30
2.3.3 Oceňování kulturní nemovité památky cenou zjištěnou	32
2.3.4 Mezinárodní oceňovací standardy.....	32
PRAKTICKÁ ČÁST.....	33
3.1 Příklad ocenění kulturní nemovité památky	33
3.1.1 Případová studie	33
3.1.2 Historie zámku.....	36
3.1.3 Město Kuřim.....	41
3.1.4 SWOT analýza zámku	44
3.1.5 Genius Loci - duch místa	44
3.1.6 Analýza realitního trhu.....	45
3.1.7 Analýza nejlepšího a nejvyššího využití	46
3.2 Tržní ocenění.....	47
3.2.1 Porovnávacím přístupem	47
3.2.2 Tržní hodnota příjmovým přístupem.....	62
3.2.3 Tržní hodnota nákladovým přístupem	67
3.2.4 Rekongilace.....	70
3.3 Ocenění zámku kuřim podle cenového předpisu.....	71
3.3.1 Ocenění pozemků cenou zjištěnou.....	71
3.3.2 Ocenění trvalých porostů	74
3.3.3 Ocenění stavby.....	76
3.4 Diskuze a zhodnocení praktické části.....	79
ZÁVĚR.....	82
SEZNAM ZDROJŮ	83
Literatura.....	83
Zákony	83
Elektronické zdroje	84
Seznam obrázků.....	87
Seznam tabulek.....	88

Seznam grafů.....	89
Seznam příloh.....	90

ÚVOD

V České republice je nespočet historicky cenných nemovitostí od nejstarších až po stavby dvacátého století, které dostávají, nebo by měly dostat, šanci na zachování a nové využití. S tím souvisí péče o jejich kulturní a stavební hodnotu, která je podmíněna zájmem investorů. Jejich úsilí je nutné podpořit znalostí ekonomické stránky zachování historických památek, ke které patří i znalost tržní hodnoty nemovitosti.

Oceňování nemovitých kulturních věcí je poměrně složitá specifická činnost, které dříve nebyla věnována náležitá pozornost.

S rozmanitostí nemovitých kulturních památek souvisí i přístupy a metody tržního ocenění.

Cílem této diplomové práce je představit všechny aspekty oceňování nemovitých kulturních památek včetně metodologie a způsobu jejich oceňování.

V první části této práci je uveden základní přehled pojmů týkající se kulturních památek, některé druhy kulturních nemovitých památek a postup prohlášení historického objektu za kulturní nemovitou památkou.

V teoretické části zaměřené na oceňování jsou uvedeny nové definice ceny obvyklé a tržní hodnoty, uplatnění standardních metod oceňování na tržních principech a přístupy k oceňování památkově chráněného nemovitého majetku.

Praktická část je zaměřena na ocenění konkrétní kulturní památky, kterou je zámek Kuřim. V první části je popisována samotná nemovitost se svojí historií a analýza výhod nemovitostí. Ve druhé části je nemovitost oceněna jak tržním způsobem, tak dle oceňovacího předpisu. V závěru praktické části je uvedena diskuze a zhodnocení pro ocenění zámku Kuřim.

TEORETICKÁ ČÁST

2.1 KULTURNÍ PAMÁTKY

2.1.1 Právní úprava

a) Zákon č. 20/1987Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

Je nejdůležitějším zákonem České republiky právní ochrany kulturního dědictví. Zákon upravuje prohlášení kulturních památek, Národní kulturní památky, památkové rezervace a památkové zóny. Stanovuje podmínky péče o kulturní památky, seznamuje s orgány a organizacemi státní památkové péče. **[13]**

Účel zákona je uveden v §1:

(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 organizátorské 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.“ **[13]***

b) Vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. **[19]**

c) Ministerstvo kultury ČR, národní památkový ústav **[21]**

2.1.2 Kulturní památky – základní pojmy

Památka je popsána jako „*dílo lidských rukou nebo přírody, jež bylo vytvořeno v minulosti a dnešku ji připomíná*“ **[6]**

Kulturní památky jsou hodnotná díla a jejich zachování je v zájmu celé společnosti.

Za kulturní památky mohou být Ministerstvem kultury prohlášeny nemovité a movité věci, případně 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. [13], [21]*

Podle druhové skladby památkový fond obsahuje zejména:

- a) movité památky a jejich soubory (zejména památky malířství, sochařství a uměleckých řemesel a památky technické a archeologické, historické knihovny apod.),*
- b) nemovité památky (jde zejména o stavby a jejich soubory, které dokládají vývoj civilizace a stavební kultury v českých zemích*
- c) nemovité a movité věci, připomínající významné historické osobnosti nebo události,*
- d) památkově chráněná území, to je památkové rezervace městské, vesnické a krajinné, a specifická památkově chráněná území. [21]*

Kulturní památky se evidují v Ústředním seznamu kulturních památek České republiky, který vede Národní památkový ústav.

Nemovité památky

Jde o stavby, pozemky a další historická cenná díla, spojená pevným základem se zemí.

Jedná se o:

- a) hrady, zámky a tvrze
- b) kostely, kláštery, kaple, fary a ostatní kultovní stavby
- c) městské domy a paláce, radnice, městské brány a hradby
- d) venkovská lidová architektura, vesnické domy, zemědělské usedlosti a další objekty lidové
- e) architektury a lidového stavitelství
- f) stavební památky vývoje řemesel, vědy a techniky
- g) divadla, muzea
- h) historické zahrady a parky

Přibližně 42 tisíc z celkového množství cenných staveb a areálů je chráněno jako nemovitá kulturní památka (vedle více než 40 tisíc kulturních památek movitých).

„Česká republika je zemí, kde se díky stavebnímu úsilí našich předků dochovalo přes čtyřicet dva tisíc historicky cenných nemovitostí od románských a otonských sakrálních staveb až po funkcionalistické obchodní domy z první poloviny dvacátého století.“ [9]

Movité památky

Mezi movité památky patří umělecká díla, například sochy a malby. Dále se sem řadí cenné uměleckořemeslné předměty, vybavení interiérů sakrálních staveb i obytných domů. A unikátně dochované historické knihovní fondy.

2.1.3 Prohlášení stavby za kulturní památku

Za kulturní památku prohlašuje Ministerstvo kultury ČR nemovité a movité věci, případně jejich soubory, které splňují kritéria § 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Postupuje se podle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči a vyhlášky č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči.

V paragrafu § 2 zákona č. 20/1987 Sb., je uvedeno:

„Kulturní památka

(1) za kulturní památky podle zákona prohlašuje Ministerstvo kultury České republiky (dále jen "ministerstvo kultury") nemovité a movité 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“. [13]

Postup pro prohlášení stavby za kulturní památku

„Za kulturní památky prohlašuje Ministerstvo kultury správními rozhodnutími věci nebo stavby, které vykazují hodnoty vymezené v § 2 odst. 1 zákona o státní památkové péči. Předmětem ochrany může být pouze věc v právním slova smyslu nebo stavba, která je dle platného občanského zákoníku součástí pozemku. Z důvodu minimalizace zásahu do vlastnických práv i nadále bude možné prohlásit za kulturní památku pouze stavbu bez pozemku (kaplička stojící v poli) nebo pozemek bez stavby.

Řízení o prohlášení věci za kulturní památku zahajuje Ministerstvo kultury zásadně z moci úřední. Podání, kterým se toto řízení iniciuje, může učinit kdokoliv. I když toto podání – písemnost adresovaná správnímu orgánu – bývá označeno jako „návrh“, není návrhem na zahájení řízení (žádostí), nýbrž pouze podnětem, na jehož základě může Ministerstvo kultury – po jeho vyhodnocení – zahájit řízení o prohlášení.

Archeologické nálezy jsou prohlašovány na základě podnětu speciálního subjektu Akademie věd České republiky, i zde zahajuje Ministerstvo kultury správní řízení z moci úřední.

V řízení o prohlášení za kulturní památku se procesně postupuje podle zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, a dále podle § 3 zákona o státní památkové péči.

V řízení o prohlášení si Ministerstvo kultury opatřuje zejména vyjádření krajského úřadu, obecního úřadu obce s rozšířenou působností a Národního památkového ústavu, který je odbornou organizací státní památkové péče. Cílem řízení je zjištění, zda věc vykazuje výše uvedené znaky kulturní památky, které jsou stanoveny v § 2 zákona o státní památkové péči.

Vlastníkovi věci nebo stavby Ministerstvo kultury oznamuje zahájení řízení a dává mu samozřejmě možnost se v řízení vyjadřovat, navrhopvat důkazy a seznamovat se se shromážděnými podklady.

Vlastník věci nebo stavby, která může být prohlášena za kulturní památku a která je předmětem řízení o prohlášení, je povinen chránit ji před poškozením, zničením nebo odcizením. Je také povinen oznámit Ministerstvu kultury každou zamýšlenou i uskutečněnou změnu jejího vlastnictví, správy nebo užívání.

V souvislosti se svou povinností chránit věc nebo stavbu by vlastník, pokud chce s ní nakládat v průběhu řízení, zejména pokud ji chce upravovat nebo rekonstruovat, měl tento svůj záměr oznámit Ministerstvu kultury. Ministerstvo kultury potom vlastníkovi sdělí, zda může svůj záměr provést (pokud zamýšlený zásah nenaruší hodnoty věci), anebo podle § 61 odst. 1 správního řádu omezí či zakáže tento zásah po dobu, kdy je vedeno řízení o prohlášení za kulturní památku, (jestliže by znamenal porušení povinnosti chránit věc, jež je předmětem řízení).

Po posouzení všech shromážděných podkladů, včetně vyjádření vlastníka, rozhodne Ministerstvo kultury o tom, že věc nebo stavbu za kulturní památku prohlašuje, anebo že ji za kulturní památku neprohlašuje.“ [13], [19], [23]

2.1.4 Zrušení prohlášení věci za kulturní památku

Ministerstvo kultury ČR vydá rozhodnutí o zrušení nebo nezrušení prohlášení věci za kulturní památku na základě žádosti o zrušení nebo z vlastního podnětu.

Písemný návrh může podat:

- a) vlastník kulturní památky
- b) právnická osoba, která na zrušení prokáže právní zájem

Podmínkou pro zrušení prohlášení za kulturní památku jsou mimořádné závažné důvody např.:

- a) není možné kulturní památku fyzicky zachovat
- b) její zachování by si vyžádalo takové zásahy do její podstaty, že by znamenaly ztrátu památkové hodnoty
- c) střet zájmu na zachování kulturní památky s jinými veřejnými zájmy. **[13]**

Návrh na zrušení prohlášení věci za kulturní památku musí obsahovat:

- a) název kulturní památky a rejstříkové číslo v Ústředním seznamu kulturních památek
- b) umístění a bližší určení kulturní památky
- c) vlastnické vztahy
- d) zdůvodnění žádosti
- e) informativní fotografie

Účastníkem řízení je vždy i vlastník kulturní památky. **[19]**

2.1.5 Národní kulturní památka

„Národní kulturní památky tvoří nejhodnotnější a nejdůležitější část kulturního dědictví. Vláda České republiky vybrané kulturní památky prohlašuje nařízením vlády za národní kulturní památky.“
[22]

Za Národní kulturní památky se mohou považovat i kulturní památky, které díky své mimořádnosti a mimořádně kulturně-společenské významnosti přesahují regionální význam. **[22]**

2.1.6 Památky UNESCO

Jedná se o Organizaci spojených národů pro vzdělání, vědu a kulturu (United Educational, Scientific and Cultural Organization) – UNESCO.

UNESCO vydalo v roce 1972 Úmluvu o ochraně světového kulturního a přírodního dědictví, která zavazuje účastníci se státy ke zvláštní péči o výjimečná místa zapsaná na Seznamu světového dědictví.

UNESCO památky hmotné v České republice

Mezi hmotné dědictví se řadí fyzická místa, ať už vytvořená člověkem nebo přírodou. K dubnu roku 2022 je na Seznamu světového kulturního a přírodního dědictví UNESCO zapsáno šestnáct míst a památek z České republiky.

Název	Zapsáno v roce
Historické centrum Prahy	1992
Historické centrum Českého Krumlova	1992
Historické centrum Telče	1992
Poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené Hoře	1994
Historické centrum Kutné Hory, Chrám sv. Barbory, Katedrála Nanebevzetí Panny Marie v Sedlci	1995
Lednicko-valtický areál	1996
Zahrady a zámek v Kroměříži	1998
Vesnická rezervace v Holašovicích	1998
Zámek Litomyšl	1999
Sloup Nejsvětější Trojice v Olomouci	2000
Vila Tugendhat v Brně	2002
Židovská čtvrť, židovský hřbitov a křesťanská bazilika sv. Prokopa v Třebíči	2003
Hornický region Erzgebirge/ Krušnohoří	2019
Kladruby nad Labem – Krajina pro chov koní v Kladrubech	2019
Jizerské bučiny	2021
Západočeský lázeňský trojúhelník – Slavné lázně Evropy	2021

Tabulka 1 Hmotné památky UNESCO v ČR, platné ke dni 1. 1. 2022 (zdroj: unesco-czech.cz)

UNESCO památky nehmotné v České republice

Nehmotnou památkou se rozumí nemateriální dědictví lidstva. Úmluva o ochraně nehmotného kulturního dědictví byla organizací UNESCO přijata v roce 2003. **[23]**

Slovácký verbuňk	2005
Masopust	2010
Sokolnictví	2010
Jízda králů	2011

Slovácký verbuňk	2005
Loutkařství	2016
Modrotisk	2018
Foukané vánoční ozdoby	2020

Tabulka 2 Nehmotné památky UNESCO v ČR, platné ke dni 1. 1. 2022 (zdroj: unesco-czech.cz)

2.1.7 Památkové rezervace

„Za památkové rezervace je možné prohlásit území se soubory nemovitých kulturních památek zachovaných v původním historickém prostředí nebo lokality s archeologickými nálezy.

Jedná se především o historická jádra měst a vesnic. Vláda České republiky je vymezuje nařízením vlády.“ [25]

2.1.8 Památkové zóny

„Za památkovou zónu je možné prohlásit sídelní útvar nebo jeho část, historické prostředí nebo část krajinného celku, které vykazují významné kulturní hodnoty.“ [26]

Vláda vyhláší památkové zóny opatřením obecné povahy.

2.1.9 Památkový fond

Památkový fond se v úvodu svých webových stránek představuje takto: *„Památkový fond, umělecky, historicky a typologicky nesmírně bohatý soubor cenných historických předmětů a staveb a areálů na území České republiky, je nositelem její národní a kulturní identity.“ [27]*

Ústřední seznam kulturních památek ČR

Zákonem č. 20/1997 Sb., o státní památkové péči byl zaveden Ústřední seznam kulturních památek, který vede Národní památkový ústav.

Ústřední seznam kulturních památek obsahuje údaje o kulturních památkách, národních kulturních památkách. Dále také o památkových rezervacích, památkových zónách a ochranných pásmech památek.

Údaje o památkách jsou zapsány na Seznamu světového kulturního dědictví UNESCO.

Evidence památek je vedena jak v podobě evidenčních listů v kartotékách, tak digitálně v celostátní on-line databázové evidenci Památkový katalog. [28]

2.1.10 Památková péče

Památky dotvářejí obraz české krajiny, dávají nezanedbatelný ráz městům a vesnicím.

Vědomí, hodnoty a nepostradatelnosti památek pro současný život s časem ve společnosti narůstá. Je proto čestnou a morální povinností současnosti uchovat je i pro budoucí generace. [29]

„Státní památková péče plní tři základní úkoly:

- a) průzkum, identifikaci hodnot a výběr památek, které je v obecném zájmu žádoucí uchovat pro budoucnost,*
- b) hledání optimálních způsobů péče o ně,*
- c) jejich prezentaci a popularizaci, tedy zpřítomňování a zpřístupňování památkových hodnot veřejnosti.“ [30]*

2.1.11 Shrnutí

Tisíce památek je ve výborném stavu, o tisíce památek pečuje stát, města, obce a soukromí vlastníci. Ne všechny kulturní památky jsou v dobrém stavu. Ohrožené nemovité památky jsou Národním památkovým ústavem (NPÚ) evidovány v Seznamu ohrožených nemovitých památek. Podle NPÚ je asi tři tisíce ohrožených památek, v současné době je v rámci Jihomoravského kraje na Seznamu evidováno 113 ohrožených památek.

V Brně vedle nejznámější Vily Tugendhat, která v letech 2010–2012 prošla památkovou obnovou a restaurací, byly opraveny další např. Vila Stassni, vila Lëw – Beerova, vila Jurkovičova, interiér kostela sv. Jakuba a mnohé další.

V současnosti dochází k přeměně průmyslových areálů, podařilo se tak zachránit staré tovární budovy, které přestávají hyzdit město a dostávají novou funkci a využití. Příkladem v Brně může být Galerie Vaňkovka, a bývalá městská Jatka, v Ostravě oblast Vítkovice a jiné. [31]

V Kuřimi se intenzivně rekonstruuje renesanční zámek, restaurovány byly vodní kaple Jana Nepomuckého, socha sv. Floriána i kaplička a kříže po celém městě. K financování oprav a rekonstrukcí je možné zajistit nejrůznější finanční příspěvky, granty a fondy.

Zákon o státní památkové péči definuje možnosti poskytnutí finančních prostředků od státu. Stovky památek chátrá a čekají na obnovu. Mnoho hodnotných památek se již nepodařilo zachránit, mnoho jich bylo zbytečně demolováno.

2.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ

2.2.1 Právní úprava

Mezi nejdůležitější zákony a vyhlášky, jejichž znalost je nezbytná k oceňování nemovitostí v České republice, patří:

- a) Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách v aktuálním znění. Po poslední změně zákonem č. 183/2017 Sb., Aktuální znění 01.07.2017 – 31.12.2022 (verze 22) **[14]**

Předmět úpravy tohoto zákona je vymezen v §1: *„Zákon se vztahuje na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného na vývoz.“* **[14]**

Zákon definuje pojem cena, zabývá se sjednáváním ceny, regulací cen.

- b) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění zákona č. 237/2020 Sb. **[15]**

Předmět úpravy tohoto zákona je:

(1) „Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot (dále jen "majetek") a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy. Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.

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

(3) Ustanovení tohoto zákona se nepoužijí

a) v případech, kdy zvláštní předpis stanoví odlišný způsob oceňování,

b) při převádění majetku podle zvláštního předpisu.“ **[15]**

Ten především nově definuje obvyklou cenu, tržní cenu a jejich určení k 1.1.2021.

- c) Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění k 1.1.2022, naposledy novelizována vyhláškou č. 424/2021 Sb. **[20]**

Předmět úpravy tohoto zákona:

Vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování práv a jiných majetkových hodnot a služeb. **[20]**

2.2.2 Základní pojmy při oceňování nemovitostí

Oceňování

„Je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent.“ [3] Je při tom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota.

Cena

„Je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.“ [3]

Hodnota

„Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí.“ [3]

Cena obvyklá

„Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.“ [3]

„Obecně vychází oceňování majetku v první řadě z obvyklé ceny.“ [2]

„Podle novelizovaného zákona č. 151/1997 Sb. se od 1.ledna 2021 obvyklá cena zjišťuje jen porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných věcí, je třeba použít náhradní metodiku. Pak je na místě použití pojmu tržní hodnota.“ [3]

Podle zákona č. 151/1997 Sb. § 2, v aktuálním znění 01.01.2021:

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku a služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“ [15]

„S mírnou odlišností je obvyklá cena definována také v § 2 zákona č. 526/1990 Sb. v aktuálním znění.“ [2]

Obecná cena je dříve používaný termín ceny obvyklé. Zjištění cenou obvyklou se provede tehdy, kdy se má určit skutečná hodnota majetku např. majetkové vypořádání vlastníků nebo pořízení úvěru se zástavou. [2]

Tržní hodnota

„Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku určuje výhradně porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí. V některých případech však není jednoduché kupní cenu srovnatelných věcí zjistit, buď z důvodu její jedinečnosti, nebo proto, že se s ní v dané lokalitě a v přiměřeném časovém úseku neobchodovalo. Z těchto důvodů je lze ocenit určením tržní hodnoty.“ [2]

„Pojem zavedený novelou zákona o oceňování a oceňovací vyhlášky od 1. ledna 2021. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového.“ [3]

Změnou zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. s platností od 01.01.2021 je nově upravena oblast tržního oceňování v § 2 takto:

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny. [15]

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle. [15], [4]

Mimořádná cena

Mimořádnou cenu definuje zákon č. 151/1997 Sb. v § 2 odst. 6:

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. [15]

Cena zjištěná (administrativní, úřední)

Cena zjištěná podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná. [15]

Cena pořizovací

„Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitých věcí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.“ [3]

Cena reprodukční

„Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.“ [3]

„Zjišťuje se u staveb:

- pracně podrobným položkovým rozpočtem,*
- za pomoci agregovaných položek,*
- za pomoci technickohospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy apod.“ [3]*

Věcná hodnota (časová cena)

„Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [3]

Výnosová hodnota

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

Pozemek

Pro účely katastrálního zákona č. 256/2013 Sb. se rozumí:

- a) *„pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, územním souhlasem nebo hranicí danou schválením navrhovaného záměru stavebním úřadem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.*

- b) *parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem.* [18]

Členění pozemků je uvedeno v § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.

Jsou to:

- a) stavební pozemky
- b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako jsou orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost, lesní pozemky a vodní plochy.

Podle zákona o oceňování majetku se pozemek pro účely oceňování posuzuje podle stavu v katastru nemovitostí. [15]

Stavba

V zákoně č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku je v § 3 uvedeno členění staveb pro účely oceňování. Vyhláška č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, (prováděcí vyhláška k zákonu č. 151/1997 Sb.) v jednotlivých paragrafech stanoví podrobnější členění staveb.

Pro účely oceňování se stavby člení na:

- a) *„stavby pozemní, kterými jsou*
 - *budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory*
 - *jednotky,*
 - *venkovní úpravy,*
- b) *stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*
- c) *vodní nádrže a rybníky,*
- d) *jiné stavby.* [15]

2.2.3 Oceňování nemovitých věcí

Oceňování obvyklou cenou

„Podle novelizovaného ZOM se od 1.1.2021 obvyklá cena zjišťuje jen porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.“ [2], [20]

§1a Určení obvyklé ceny

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje

a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,

b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,

c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,

d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky. [20]

Oceňování tržní hodnotou

Pojem zavedený novelou ZOM a oceňovací vyhlášky od 1.1.2021.

Podrobnosti k určení tržní hodnoty stanoví oceňovací vyhláška v novém ustanovení § 1b:

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

(2) Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění, s výjimkou služeb, se přihlíží k možnosti jeho nejvyššího a nejlepšího využití, které je ke dni ocenění možné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

(3) Údaje použité pro určení tržní hodnoty musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování, včetně použití jednotlivých způsobů oceňování, musí být z ocenění zřejmý a doložený. [20]

Porovnávací přístup

Vychází ze současnosti a odhaduje hodnotu oceňované nemovitosti z dosahovaných prodejních cen srovnatelných nemovitostí. Předpokládá se při tom, že hledaná hodnota je někde na úrovni současně dosahovaných prodejních cen, jejich rozdíly se zohledňují cenovými korekcemi.

[12]

Příjmový přístup

Odhad tržní hodnoty nemovitosti získáme z čistého ročního výnosu z nemovitosti podílem výnosu a míry kapitalizace. Míra kapitalizace se odvozuje z koeficientů odvozených v příloze oceňovací vyhlášky pro různé typy budov, nebo přesněji z realizovaných tržních cen a skutečných výnosů.

Příjmový přístup se orientuje na očekávané výnosy v budoucnosti. Pomocí velikosti prospěchu se měří hodnota nemovitostí. Čím více bude od nemovitosti očekávat prospěch potencionální kupující, tím větší cenu bude za nemovitost ochotný zaplatit. Naopak prodávající se snaží kompenzovat ztrátu v prodejní ceně. **[12]**

Nákladový přístup

Při nákladovém přístupu se odhaduje výše pravděpodobných nákladů na vybudování nové nemovitosti a zohlední opotřebení srážkou z nákladové hodnoty. „*Abychom dospěli k realističtějšímu odhadu nákladů, používá se nákladový přístup*“. **[11]** Výše zhodnocení obvykle narůstá s časem, tedy se zvyšujícím se stářím staveb, nicméně rozhodujícím činitelem není věk staveb, ale jejich stav. **[12]**

Pro výpočet opotřebení existuje několik metod, u kterých se opotřebení počítá pro stavbu jako celek nebo metody, které počítají opotřebení pomocí váženého průměru jednotlivých stavebních prvků.

Mezinárodní oceňovací standardy

„*Evropské sdružení asociací odhadců TEGoVA je zaměřeno na tvorbu a publikování obecně uznávaných oceňovacích standardů v rámci členských států EU. Zásadním dokumentem je publikace Evropské oceňovací standardy (EVS)*“. **[4], [12]**

„*Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy IVSC si vytkl jako hlavní úkol ve veřejném zájmu tvořit a vydávat oceňovací standardy. Výsledkem ocenění tržní hodnoty podle standardu 1 je tržní hodnota. Ocenění přihlíží k nejpravděpodobnějšímu nejlepšímu a nejvyššímu využití majetku, vychází z tržních údajů, vyžaduje, aby v jeho rámci byl proveden přiměřený, relevantní průzkum trhu a všechny použité postupy by měly simulovat chování a uvažování účastníků v příslušném tržním segmentu*“. **[12]**

„Obecně je možno konstatovat, že pro odhady majetku v zahraničí jsou používány tři základní metody. Metodiky z velké části světa jsou shrnuty v publikaci amerického Appraisal Institute ‚Real Estate Valuation in Global Markets‘ [1], [5]

2.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH KULTURNÍCH PAMÁTEK

„Nemovitosti jsou jedinečné, unikátní, nepřenositelné, nepřemístitelné, mají obtížně měřitelné a srovnatelné parametry a jsou různého stáří“ – uvádí autoři postupů oceňování. [12]

Platí to i pro naše historické nemovitosti o to více, že se jedná o poměrně širokou škálu cenných staveb vytvořených v téměř ve dvou tisíciletích.

Při oceňování kulturních nemovitých památek obecně používáme metodiku, principy a postupy oceňování „běžných“ staveb, musíme je však citlivě a se znalostí mnoha oborů činnosti přizpůsobit charakteru každé takové stavby.

2.3.1 Oceňování cenou obvyklou

Ocenění nemovité kulturní památky cenou obvyklou je obtížné a v mnoha případech nemožné. Oceňovanou kulturní památku je potřeba porovnat s jinými prodanými obdobnými památkami, u nichž je známa dosažená kupní cena. O porovnávaných nemovitých kulturních památkách obvykle nejsou dosažitelné potřebné informace o stavbě a mnoho památek se neprodává, nelze s čím porovnávat.

Snad jen v případě oceňování bytů v památkově chráněných objektech a památkově chráněných domů se informace podaří zjistit, i tak nelze vyloučit nebezpečné mimořádné vlivy jako jsou prodeje mezi spřízněnými anebo propojenými osobami.

2.3.2 Oceňování tržní hodnotou

Popis majetku

Podle toho, o jaký typ budovy se jedná volíme jinou metodiku indikace tržní hodnoty. Z hlediska funkce památkově chráněné budovy ve vztahu k jejímu uplatnění na trhu rozlišujeme památkově chráněné budovy:

- a) bez možného komerčního využití, kam patří především sakrální stavby, jako jsou kostely a kapličky o které není na trhu zájem a jsou jen minimálně využitelné.
- b) s alternativně možným nebo částečným komerčním využitím například zámky, bývalé šlechtické paláce nebo kláštery využívané jako budovy občanské vybavenosti,

administrativní budovy nebo reprezentační a výstavní prostory, s převažujícím nebo úplným komerčním využitím, historické budovy sloužící po rekonstrukcích jako hotely, banky apod. [9]

Prohlídka nemovitých kulturních památek – nález

Před prohlídkou nemovité kulturní památky důkladně prostudujeme získané podkladové materiály, jejich dostupnost bývá problematická, snažíme se o doplnění u institucí památkové péče, archivech, od majitelů a v historických pramenech. Při prohlídce nemovitostí pak podklady porovnáme se skutečným stavem a ověříme jejich aktuálnost.

Při prohlídce nemovité kulturní památky se mimo standardní přístupy více věnujeme případnému znehodnocení staveb vlivem stáří budov, technickým nedostatkům a poruchám.

U historických kulturních památek nám nestačí celkové posouzení technického stavu, musíme posuzovat všechny prvky jednotlivě. Popisujeme podrobněji umělecké a uměleckořemeslné stavební prvky, jejich stav a zachovalost. Zachovalost historicky cenných částí má přímý vliv na zachování historické hodnoty památky, a tedy i tržní hodnoty. Případné dřívější opravy a rekonstrukce mohou stavbu znehodnotit, naopak rekonstrukce a opravy prováděné po souhlasu a pod dohledem památkářů hodnotu stavby zpravidla zvyšují. Poznatky zjištěné při prohlídce nemovitostí uvedeme v nálezové části ocenění.

Kulturní historické památky mají zcela mimořádné postavení na trhu s nemovitostmi. [9]

Kulturní nemovité památky se oceňují aplikací standardních oceňovacích přístupů.

Porovnávací přístup

Porovnávací metoda není nejvhodnější metodou ocenění nemovitých kulturních památek. Porovnání znamená mít k dispozici k porovnání srovnatelné, ve stejné lokalitě a čase další objekty stejného druhu nemovité kulturní památky v dostatečném počtu.

Z dosažitelných kupních smluv a inzerovaných nabídek nemáme možnost zjistit stav porovnávaných památek z hlediska opotřebení, vad a poškození vlivem stáří nebo lidskou činností.

Porovnávací metodu ocenění kulturní nemovité památky nemůžeme použít, pokud nedokážeme zajistit širší databázi porovnatelných nemovitostí. [9]

Nákladový přístup

Základní princip nákladové metody spočívá ve stanovení nákladů na pořízení oceňovaného majetku. V případě oceňování kulturní nemovité památky nemůže nákladový postup zohlednit skutečnou hodnotu, nemůže dostatečně porovnat náklady současné a minulé na materiál, stavební technologie a práce [9]

Příjmový přístup

Kulturní nemovité památky nejsou typickými objekty pro získávání zisku z pronájmu. Při použití příjmového přístupu k ocenění kulturní nemovité památky je problematické odhadnout rizika neobsazenosti, ztráty vlivem neplacením nájemného i stanovení budoucích provozních nákladů. [12]

2.3.3 Oceňování kulturní nemovité památky cenou zjištěnou

Pro oceňování nemovitých kulturních památek cenou zjištěnou podle oceňovací vyhlášky platí, že se oceňují nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu jen pokud je celá stavba pronajata a porovnávacím způsobem se podle oceňovací vyhlášky kulturní památky neoceňují.

Opotřebení stavby kulturní památky se určí analytickou metodou. Opotřebení se neuvažuje u konstrukcí a vybavení, která jsou uměleckým a uměleckořemeslným dílem. [20]

„U významnějších historických staveb značného stáří, které již prošly třeba i několika zásadními rekonstrukcemi, lze znehodnocení odvíjet od stavu po rekonstrukci poslední, přičemž lze předpokládat, že některých částí se některá z rekonstrukcí nedotkla.“ [12]

2.3.4 Mezinárodní oceňovací standardy

Mezinárodní oceňovací standardy, aplikace a směrnice ISVC (International Valuation Standards Committee) obsahují mimo jiné i „*Oceňování historického majetku*“. [12]

V Evropských oceňovacích standardech EVS (European Valuation Standards-Modrá kniha) vydalo směrnici Oceňování historického majetku (Valuation of Historical Properties)-doporučení, jak postupovat v případě historicky, kulturně cenných a památkově chráněných staveb. [1], [12]

PRAKTICKÁ ČÁST

3.1 PŘÍKLAD OCENĚNÍ KULTURNÍ NEMOVITÉ PAMÁTKY

3.1.1 Případová studie

Případová studie pojednává o oceňování nemovité kulturní památky – zámku v Kuřimi.

Popis oceňované nemovitosti

Zámek Kuřim se nachází na západním okraji města Kuřim, v okrese Brno-venkov. Jedná se o komplex dvou budov z různých slohových etap. Dělí se na Nový a Starý zámek. Starý zámek je tvořen dle renesančního slohu a Nový zámek dle novorenesančního slohu. Jde o hodnotnou architektonickou památku, v sousedství sakrálního okrsku. Lze jej označit za urbanistickou dominantu obce.

Sloh	renesanční, novorenesanční
Architekt	Antonio Paris
Výstavba	1592-1594 (Starý zámek)
Výstavba	1888-1889 (Nový zámek)
Současný majitel	Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Kuřim, s.r.o.
Poloha	
Adresa	Křížkovského 48, Kuřim 664 34
Souřadnice	49°17' 47,09'' s. š., 16°31' 30,5'' v.d.
Nadmořská výška	289,830 m.n.m.

Tabulka 3 Základní informace o zámku Kuřim (zdroj: kniha Kuřim)

Areál zámku se nachází na několika pozemcích:

- a) p. č. 754, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3895 m² jehož součástí je budova s číslem popisným Kuřim; č.p. 48, jiná stavba
- b) p. č. 756/1 a 756/2, zahrada o výměře 1423 m²
- c) p. č. 755, ostatní plocha o výměře 741 m²
- d) p. č. 777, zahrada o výměře 439 m²

Všechny tyto pozemky se nachází v katastrálním území Kuřim [677655], obec Kuřim [583251] vedené na LV 3329 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. [32]

Popisná část katastru nemovitostí

V katastru nemovitostí se nachází informace o pozemcích.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	754
Obec:	Kuřim [583251]
Katastrální území:	Kuřim [677655]
Číslo LV:	3329
Výměra [m ²]:	3895
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:	Kuřim [412015] ; č. p. 48; jiná stavba
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 754
Stavební objekt:	č. p. 48
Ulice:	Křížkovského
Adresní místa:	Křížkovského 48/2

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Kuřim, s.r.o., Křížkovského 48/2, 66434 Kuřim

Obrázek 1 Základní informace o pozemku zámku Kuřim – popisná část katastru nemovitostí
(zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz)

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3329
Katastrální území:	Kuřim [677655]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo
Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Kuřim, s.r.o., Křížkovského 48/2, 66434 Kuřim

Pozemky

Parcelní číslo
754; součástí pozemku je stavba
755
756/1
756/2
777
2971/21
4417; součástí pozemku je stavba
4418; součástí pozemku je stavba

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Obrázek 2 Seznam nemovitostí na Listu vlastnictví (zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz)

Grafická část katastru nemovitostí

Zde se nachází katastrální mapa a ortofotomapa, kde lze určit pozemky, na kterých se samotný zámek nachází.



Obrázek 3 Katastrální mapa (zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz)



Obrázek 4 Ortofotomapa (zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz)

3.1.2 Historie zámku

Historie a současnost kuřimského zámku

Na místě původního opevněného dvora ze 14. století byla v 16. století postavena tvrz, která se stala sídlem úřední správy brněnských statků. Když přestala prostorově vyhovovat byla provedena její přestavba v letech 1592–1594 v pozdně renesanční zámek – Starý zámek.

V roce 1884 správa městských statků objekt opustila a byl sem umístěn dívčí sirotčinec. Pro jeho potřeby byl v roce 1884 vybudován novorenesanční Nový zámek.

Od roku 1848 byl zámek využíván jako domov mládeže a po roku 1951 je stále využíván k výchovným a školským účelům. Od roku 1993 zde sídlí Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Kuřim, s.r.o. [33]



Obrázek 5 Základní škola v prvním patře zámku (zdroj: skoladivizna.cz)



Obrázek 6 Učebna Střední odborné školy ve starém zámku (zdroj: skoladivizna.cz)



Obrázek 7 Toalety zámku Kuřim po rekonstrukci (zdroj: skoladivizna.cz)



Obrázek 8 Kavárna v suterénu zámku (zdroj: clubescape.cz)

Popis dispozice zámku Kuřim

Celková dispozice zámku je dána dvěma stavebně historicky, hmotově a konstrukčně odlišnými částmi, které tvoří tzv. starý zámek v jižní části a přiléhající budova nového zámku na severní straně. Základem dispozice starého zámku jsou tři patrová křídla na půdorysu písmene „U“. Starý zámek, zastřešený sedlovými střechami je hmotově sjednocen společnou úrovní korunní římsy. Jeho historizující protějšek na severu, z konce minulého století – nový zámek – tvoří obdélná patrová budova se dvěma postranními rizality, svírajícími mezi sebou arkádu s terasou. Spojovacím útvarem mezi starým a novým zámkem je nižší, delší, patrové křídlo, ohraničující dnešní rozšířený vnitřní dvůr, který je uzavřen na východní straně, v níž je u východního křídla starého zámku umístěn hlavní vstup do nádvoří. [34]

Stavební historie zámku Kuřim

Stavební historie zámku Kuřim je volně zpracována podle J.O. Eliáše, stavebně historický průzkum.

Starý zámek, renesanční část byla dokončena v roce 1594. Po dlouhé období zůstává zámek v Kuřimi bez zásadních stavebních aktivit. Příkladnějším, jak uvádí J. Eliáš, nejsou známy údaje o jeho významnější přestavbě v 17. či 18. století. K trvalejšímu řešení využití objektu dospělo město Brno v r. 1884 a nechává zde zbudovat dívčí sirotčinec. V souvislosti s tím byly provedeny nejnutnější úpravy, spočívající v úpravě dispozic přízemí a 1. patra.

Jelikož prostorové potřeby sirotčince začaly převyšovat možnosti starého zámku, byl r. 1888 vypracován projekt jeho podstatného rozšíření o tzv. nový zámek. K realizaci projektu dochází v následujících dvou letech.

Jak uvádí J. O. Eliáš byl současně s novostavbou nového zámku starý zámek „na vnějších i dvorních frontách přefasádován, přičemž mimo jiné jeho nároží byla opatřena bosáží drobnějšího měřítka, než měla původní bosáž renesanční. Okna v přízemí a v 1. patře byla zbavena kamenných ostění a po mírném zvětšení otvorů orámována omítkovými šambránami. Průběžné podokenní římsy v přízemí a v 1. patře nahradily nově vyzděné římsy úsekové.“

Po první světové válce v r. 1923 dochází ke změně uživatele a město Brno postoupilo zámek zemskému výboru pro zřízení „Zemského ústavu pro kojence a kojící matky na Moravě“. Stavební práce spojené s adaptací objektu, zejména pak sociálních zařízení, pro nové účely probíhaly v letech 1925–1926.

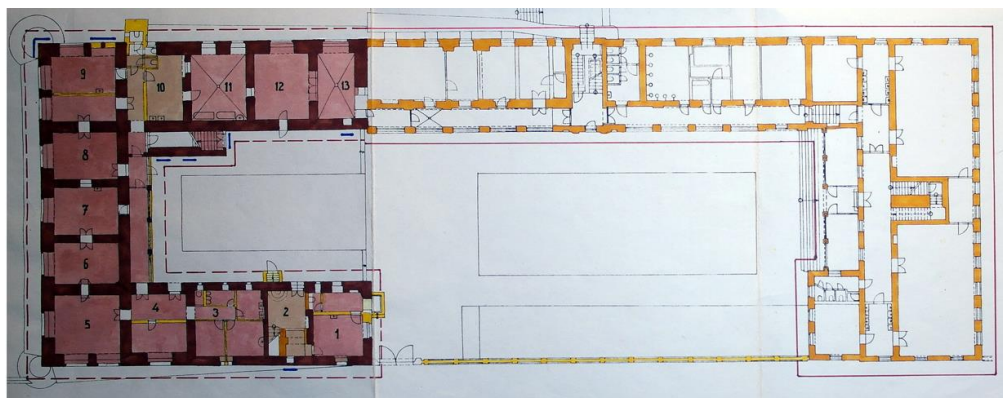
Po druhé světové válce je v objektu sídlo „Domova mládeže“ a v souvislosti s tím dochází k dalším stavebním úpravám vnitřních dispozic, zejména pak úpravě podkroví pro potřeby nového uživatele. Přehled stavebních aktivit uvedených v SHP končí r. 1957, kdy byl vydán souhlas ke generální opravě fasád zámku.

Od roku 1958 je stavba chráněna jako kulturní nemovitá památka.

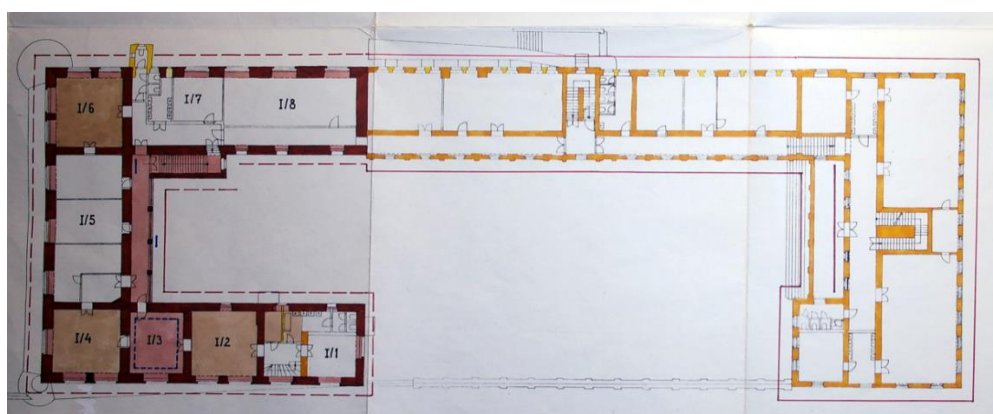
V roce 1982 zpracoval J. O. Eliáš směrnici pro rekonstrukci a sanaci objektu zámku. Následně bylo provedena rozsáhlá rekonstrukce, výměna oken, opravy fasád a statické zabezpečení spodní stavby,

Poslední rozsáhlé a zásadní rekonstrukce jsou prováděny za dohledu památkářů po roce 2017. Dochází k opravám a výměnám dřevěných prvků, interiéru zámku i k náročné opravě památkově chráněné novogotické vstupní brány v r. 2018. Byla zahájena oprava fasády Starého zámku a spojovacího východního křídla Nového zámku (2018 až 2020). V roce 2017 až 2018 byly rekonstruovány vnitřní prostory zámku, zpřístupněna byla Stálá expozice o historii města Kuřimi a v prvním patře starého zámku v roce 2019 prostory Základní školy. V roce 2021 byl zásadně opraven a zpevněn krov Nového zámku, původní střešní krytina nahrazena bobrovkou, opraveny komíny a vyměněny měděné klempířské prvky. Ve třetí etapě bude v roce 2022 pokračovat rekonstrukce dřevěných prvků a vnějších omítek budovy D Nového zámku.

Ze stručného popisu stavební historie zámku je patrná snaha majitelů o průběžnou údržbu, opravy a rekonstrukce, přestože jsou nákladné a „ztížené“ nutností dodržovat podmínky památkové ochrany zámku. [8]



Obrázek 9 Historický výkres půdorysu přízemí zámku Kuřim (zdroj: archiv Ing. Novotného)



Obrázek 10 Historický výkres půdorysu 1.NP zámku Kuřim (zdroj: archiv Ing. Novotného)

Prohlášení za kulturní nemovitou památku – zámek Kuřim

Stavba zámku je zapsána v seznamu nemovitých památek jako nemovitá kulturní památka a je chráněná od 3.5.1958. Katalogové číslo zámku je 1000124196.

Součástí ochrany kulturní nemovité památky je vstupní novogotická brána, situovaná v jižní části východní fronty uzavřeného areálu a ohradní zeď, která ohrazuje východní frontu areálu zámku.



MÁ SOUČÁSTI

- část objektu 1000124196_0001 - vstupní brána ●
- objekt 1000124196_0002 - ohradní zeď ●

PAMÁTKOVÁ OCHRANA

- kulturní památka rejst. č. ÚSKP 13870/7-781 - zámek
- Fáze ochrany: památkově chráněno
Chráněno: od 3. 5. 1958

INFORMAČNÍ SYSTÉM O ARCHEOLOGICKÝCH DATECH (ISAD)

ID..SAŠ 25359 - Středověké a novověké jádro obce I

Obrázek 11 Prohlášení zámku za kulturní památku (zdroj: pamatkovykatolog.cz/zamek-14781949)

Původní „Evidenční list kulturní památky: [35]

1. Obec Kuřim	2. Okres Brno-venkov	Hodnota III.	Zachování	Využití
EVIDENČNÍ LIST NEMOVITÉ KULTURNÍ PAMÁTKY		3. Kraj: Jihomoravský	4. Poř. číslo: 0781	
		5. Název [označení] památky: zámek	7. Ochranné písmo:	
8. Blízké označení umístění památky: osada (čtvrť): ulice (náměstí), popř. místní traf., č. parcely aj.: 115		8. Vlastník (správce, trvalý uživatel): T O S Kuřim		
9. Popis památky (včetně sochařské, malířské, popř. i jiné výzdoby): Zámecká dvoupatrová budova podkovovitého půdorysu s západním nádvorem, který je ohraničen novou zdí a asymetricky umístěným vchodem, obě křídla neúplně rozvinuta, krátká, mezi křídly přízemí a 1. patra ústřední budovy s arkádami, jednoramenné schodiště vpravo vede do 1. patra k arkádě a žel. kleštinami, střecha sedlová. Zámek stavěn mezi 1550-1590, po 1650 přestaven. V přízemí jsou klenuté místnosti, částečně chodba, v 1. patře jen chodba, ostatní místnosti plochostropé. Druhé patro je vlastně jen upravené podkrovní se sníženými plochými stropy. Hladká fasáda s 7 dvojitými okenními osách. Kolem oken profilovaná šambrána v celice, pod okny návojevé římsy. První patro odděleno od druhého polopatra průběžnou korbovou římsou. Nároží v přízemí zpevněno mohutným opěrným pilířem, ukončeným stříškou. Nároží 1. a 2. patra srovnáno. Podstřešní římsa nese střechu sedlovou. Materiál: cihla, kámen; krytina: taška, bobrovka.				
10. Časové, slohové a autorské určení: r. 1550-1600, po 1650, renesance, baroko.		11. Památkové movité zařízení: viz soupis movitých památek.		

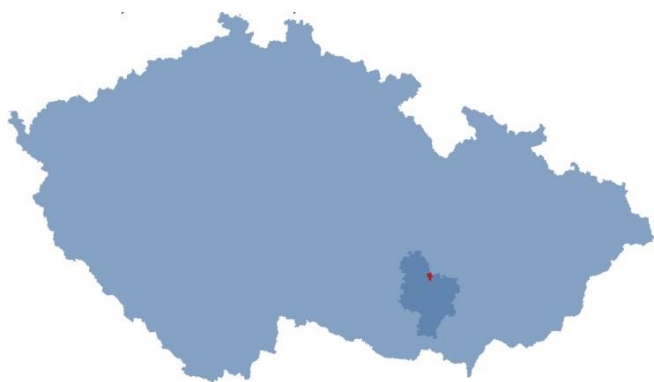
Obrázek 12 Evidenční list nemovité kulturní památky (zdroj: https://iispp.npu.cz/mis_public/homepage.htm)

3.1.3 Město Kuřim

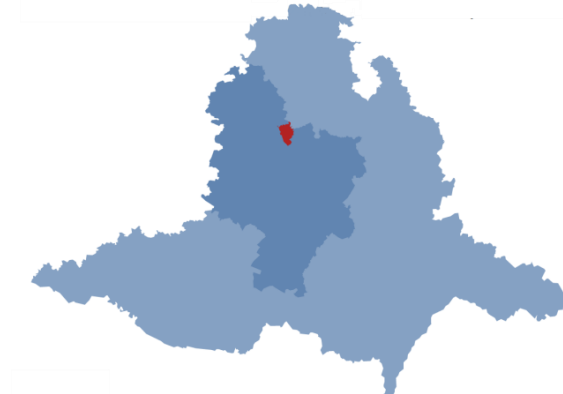
Poloha

Město Kuřim se nachází v České republice v Jihomoravském kraji, okresu Brno-venkov přibližně 11 kilometrů severozápadně od statutárního města Brna a je největším městem okresu Brno-venkov a také jeho nejvýznamnějším průmyslovým městem.

Geologicky se město rozkládá na geomorfologickém celku Bobravské vrchovině náležící k Brněnské vrchovině v průměrné nadmořské výšce 286 m. n. m. na GPS souřadnicích 49.298518N, 16.531446E.



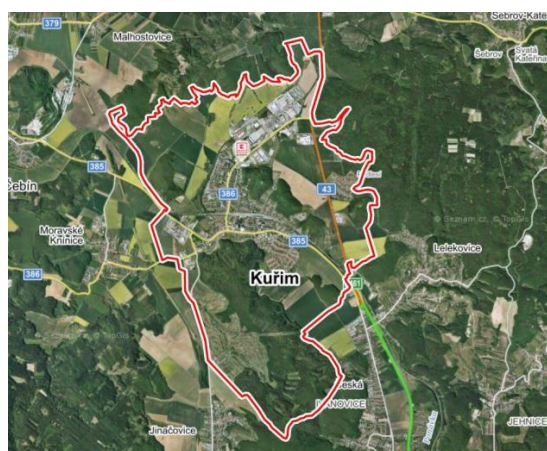
Obrázek 13 Slepá mapa ČR
(zdroj: vlastní zpracování)



Obrázek 14 Slepá mapa Jihomoravského kraje
(zdroj: vlastní zpracování)



Obrázek 15 Mapový snímek (zdroj: mapy.cz)



Obrázek 16 Ortofoto snímek (zdroj: mapy.cz)

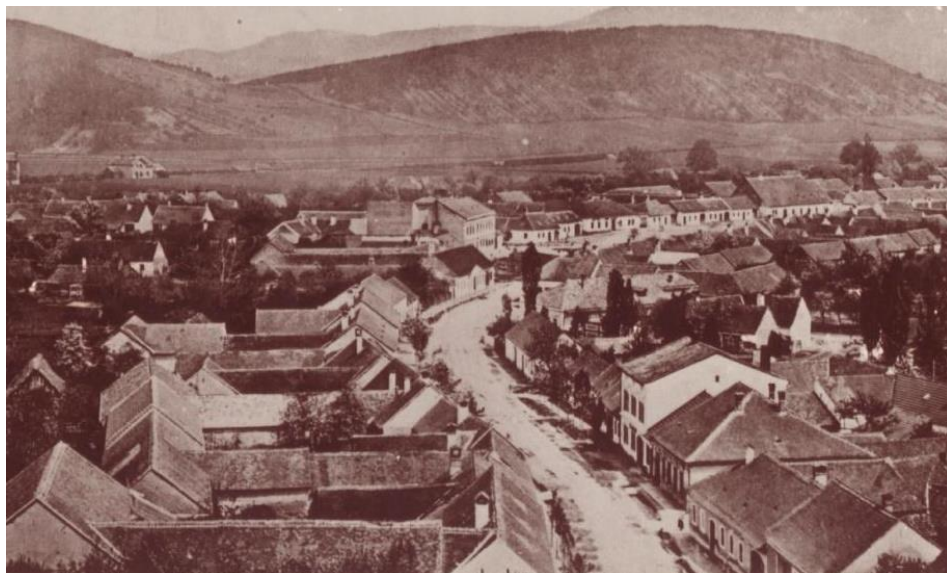
Historie

Nejstarší písemnou zmínkou je zakládací listina kostela sv. Maří Magdaleny z roku 1226. První známé osídlení Kuřimi pochází ze starší doby kamenné.

Od roku 1464 patřila obec pánům z Boskovic. Od roku 1547, kdy dědicové posledního majitele prodali obec městu Brnu, až do 1848 byly kuřimské dějiny úzce spjaty s městem Brnem. Město Brno zřídilo v místním zámku centrální správu svého veškerého majetku a v roce 1570 povýšilo osadu na městečko, od roku 1785 byla Kuřim městysem a 1.7.1960 se stala městem.

Roku 1942 byl v Kuřimi založen strojírenský závod, výrobce přesných obráběcích strojů, jako pobočný závod Zbrojovky Brno, proto byla také Kuřim za druhé světové války bombardována.

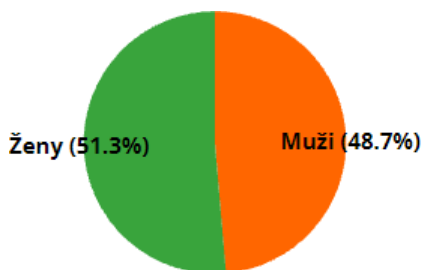
Po druhé světové válce se Kuřim začala rozvíjet. V současnosti je Kuřim obcí s rozšířenou působností se správním obvodem pro dalších 10 obcí.



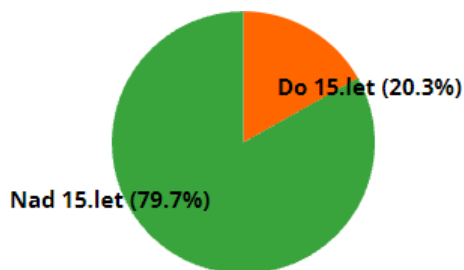
Obrázek 17 Historická pohlednice města Kuřim z roku 1905 (zdroj: kurim.cz)

Obyvatelstvo

Současně k 1.1.2022 je ve městě Kuřim 10 539 obyvatel. Z toho 51,3 % tvoří ženy a zbylých 48,7% muži. Z toho 79,7 % obyvatel je starších 15 let a 20,3 % je mladších jak 15 let.



Graf 1 Rozložení obyvatelstva dle pohlaví
(zdroj: vlastní zpracování)



Graf 2 Rozložení obyvatelstva dle věku
(zdroj: vlastní zpracování)

3.1.4 SWOT analýza zámku

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none">- architektonická památka spolu s kostelem dominuje starší části města- stavba zámku uchovává historizující prvky obnovované pod dohledem památkové péče- stálá snaha majitelů o opravy a údržbu- historická expozice představuje minulost města od pravěku po současnost- při pořádání slavností a hudebních vystoupení na nádvoří zámek ožívuje a je přiblížen obyvatelům města a okolí- zámek má svoje místo v životě města, má nejlepší a nejvyšší využití	<ul style="list-style-type: none">- nákladná obnova a opravy památkově chráněné památky- nedokončená oprava vnějších omítek Nového zámku a ohradní zdi
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none">- příležitostné zpřístupnění prostorů zámku k prohlídkám, dny otevřených dveří školy apod.- popularizovat více zámek a jeho okolí-kostel, faru, bývalý pivovar, hospodářský dvůr i četnickou stanici, včetně kulturních nemovitých památek města (oživit tuto část města)	<ul style="list-style-type: none">- porušení statiky stavby vlivem okolní dopravy

3.1.5 Genius Loci - duch místa

Je znakem identity dané lokality. Je důležitým faktorem pro ocenění nemovitých památek. „Do školy na opravdový zámek jen tak někdo nechodí“ je slogan Střední odborné školy a Odborného učiliště s. r. o., který s podílem Města Kuřimi kuřimský zámek vlastní.

Kuřimský zámek stojí na místě bývalé gotické tvrze ze 14. století a tvoří spolu s kostelem sv. Maří Magdaleny, založeném v roce 1226, dominantu nejstarší části města. V zámku však nikdy nežili šlechtici v pravém smyslu, zámek nebyl honosně vybaven nábytkem, sbírkou obrazů nebo zbraní. V zámku pracovali úředníci a bydlel tady správce brněnských statků. Od 19. století sloužil výchovným a školským účelům. Přesto byl u obyvatelů obce něčím tajemnějším.

Se zámekem je spojena nejstarší kuřimská pověst, která vypráví o neposlušné služce, kterou zámecká služka nechala zavřít do sklepa a tam do rána zčernala.

V další pověsti dva rytíři procházejí přesně o půlnoci místnostmi zámku, i když jsou zamčené dveře, mají kopí a jsou doprovázeni dvěma velkými černými psy. Při archeologickém průzkumu v letech 1986-87 byly nalezeny kopí a kosterní pozůstatky dvou mužů a kostry dvou psů. Neméně zajímavá je pověst o dvanácti rytířích.

Stále živé pověsti o podzemních chodbách ze zámku byly potvrzeny jednak uvedeným archeologickým průzkumem podzemí zámku, ale také skutečností, že je dosud zachována část chodby v studni na dvoře domu čp. 197. [8]

Správce kuřimského panství, který sídlil na kuřimském zámku, měl v 16. až 19. století na starosti rozsáhlý brněnský majetek – poplužní dvory kuřimský, deblínský, lelekovický a svinošický. [36]

V roce 2017 vznikla v prostorách zámku stálá výstava o historii města. Je zde vystaven model kuřimského zámku, smírčí kámen objevený ve zdi kuřimského kostela a představena historie města od doby železné do současnosti. [37]

Veřejnosti přístupné nádvoří zámku slouží k pořádání slavností, hudebních vystoupení např. Zámecké kulturní léto, ale i k promítání letního kina.

Duch místa sice zvyšuje atraktivitu zámku a přitahuje k prohlídce expozice nebo kulturních akcí, obyvateli města však v dnešní době není příliš vnímán.

3.1.6 Analýza realitního trhu

Mezi nejcenější kulturní památky v České republice patří zámky. Jsou důkazem bohaté historie naší země. Zámek byl výstavným a umělecky zdobným obydlím novověké šlechty. Po druhé světové válce se využití budov zámků podstatně změnilo, využívalo je vojsko, zemědělská družstva a málokterá budova měla štěstí ve využití pro výchovná zařízení.

Do dnešní doby se zachovalo nepřeberné množství zámků. Máme zámky nákladně renovované nádherné architektury s bohatě zdobenými interiéry. Nejpočetnějšími jsou však menší zámky, často zanedbané a vybydlené.

Současné využití zámků lze rozdělit do několika oblastí:

- turistické prohlídky zámků a přilehlých parků s pořádáním kulturních a hudebních akcí, svateb atp.,
- zámky zejména v historických jádrech měst jsou využívány pro reprezentativní účely, výstavní prostory a bankovní domy,
- zámky přestavěné na hotely a rekreační prostory,
- zámky trvale obývané soukromými majiteli,
- zámky vybydlené, chátrající a určené k záchraně.

Stovky památek u nás čekají na opravy a rekonstrukci a zatím chátrají. O životě na zámku sní mnoho lidí. Některé láká historie, spojení historické budovy s osudy osobností nebo genius loci

tohoto místa. Jsou nadšenci, kteří chtějí památky uchránit před úplným zničením a mají peníze na opravu.

Mnoho lidí investuje do kulturních památek, i když tyto nemovitosti nejsou levné. Mnoho historických nemovitostí mělo štěstí, že našly nové funkce, jsou komerčně využívány jako reprezentativní prostory, banky, hotely nebo pro výstavní a muzejní účely. Kupující historickou nemovitost si zároveň musí uvědomit, že provoz takovéto nemovitosti může být finančně náročný. Tyto stavby se obtížně vytápí, nejde je zateplovat, údržba a rekonstrukce se musí provádět za použití historických materiálů a jen se souhlasem památkářů. Stavby trpí nejrůznějšími vadami, je porušena statika, vzlíná voda.

Trh s nemovitostmi se neustále mění i v současné době, ve dnech oceňování zámku Kuřim, působí na nabídku, poptávku i tržní hodnotu nemovitostí vnější vlivy. Tržní prostředí zámků je velmi ovlivněno dlouhodobým omezením návštěv hradů, zámků a dalších historických budov z důvodu covidových opatření. Koronavirová epidemie způsobila velké ztráty vlastníkům a způsobuje pokles zájmu o koupi zámků a s tím spojené i případné provozování kulturně – sportovních aktivit.

Meziroční inflace dosáhla v únoru 2022 11,1 % a v dubnu 2022 vzrostly spotřebitelské ceny meziročně o 14,2 %. Ceny stavebního materiálu vzrostly meziročně podle zveřejněných údajů v únoru 2022 o 20,3 % a ceny stavebních prací o 8,6 %. Rostou ceny energií, pohonných hmot, je nedostatek pracovních sil ve stavebnictví. Konflikt na Ukrajině nedává naději na brzké zlepšení.

V segmentu trhu zámků a historických budov trh stagnuje. Můžeme očekávat nabídku k prodeji zámků soukromých majitelů, kteří žijí ze zisku vstupného, v nabídkách setrvávají zámky chátrající a dlouhodobě prázdné, jejichž tržní hodnota se bude snižovat. Nákup, je vhodný pro někoho, kdo má dostatečné množství kapitálu.

3.1.7 Analýza nejlepšího a nejvyššího využití

„Nejlepší a nejvyšší využití je definováno jako pravděpodobné, racionálně zdůvodnitelné užití, které je legálně možné, fyzicky realizovatelné a technicky podložené, finančně efektivní a směřuje k nejvyšší hodnotě nemovitosti.“ [12]

Oceňovaný zámek v Kuřimi je v katastru nemovitostí zapsán jako jiná stavba a je nemovitou kulturní památkou od roku 1958. Od konce devatenáctého století je převážně využíván k výchovným a školským účelům a jeho interiér je k tomuto účelu přizpůsoben. Současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Budova zámku je v dobrém stavebním a technickém stavu díky pravidelné údržbě, opravám a zdárně provedeným rekonstrukcím s ohledem na památkovou péči. Budova je napojena na

veškeré inženýrské sítě, využívá nejmodernější komunikační sítě a není ohrožena znehodnocujícími riziky. Budova zámku slouží společnosti vlastníci zámek k vlastní potřebě a jen z malé části k pronájmu. Prostory vlastník využívá ke školským účelům, muzejní expozici o historii města, podzemní podlaží jako klub a nádvoří k pořádání různých oslav a hudebních produkcí.

Nejsou známy žádné právní, technické nebo jiné skutečnosti, které by bránily pronájmu objektu za tržní nájemné. Je tedy splněna podmínka maximální ziskovosti.

Na základě výše uvedených skutečností je současné využití majetku v souladu s jeho nejvyšším a nejlepším využitím.

3.2 TRŽNÍ OCENĚNÍ

3.2.1 Porovnávacím přístupem

Porovnávací metoda je založena na principu odvození tržní hodnoty oceňované nemovitosti od současně dosahovaných prodejních nebo nabídkových cen srovnatelných nemovitostí. Použití této metody u kulturních nemovitých památek, typu zámek, naráží na nedostatečný výběr porovnatelných nemovitostí. Z tohoto důvodu byly analyzovány ceny prodejů nemovitostí ve vzdálených destinacích s menší porovnatelností s oceňovaným objektem. Ke zjištění tržní hodnoty porovnáním byl použit systém přepočítacích koeficientů. Jako srovnávací jednotka byla použita užitková plocha na m² u staveb a plocha pozemků v m². Při porovnání byla aplikována právní a technická kritéria.

Průzkum trhu

Inzerce realitních kanceláří nabízí k prodeji jen velmi málo památkově chráněného kulturního nemovitého majetku. Z dostupných veřejných zdrojů bylo zjištěno osm nabídek, u nichž je známá nabídková nebo realizovaná cena. Realitní kanceláře v inzerátech neuvádějí veškerá data potřebná pro porovnání nemovitostí, která nejsou jinak zjistitelná.

Ze mnou zjištěných nabídek k prodeji je nejbližší nabídka Zámku Přestavlky u Přerova. Další nabídky jsou ve vzdálených lokalitách v Čechách.

Příliš odlišné objekty jsou z databáze pro zjištění tržní ceny porovnáním vyloučeny pro odlišnost s oceňovanou nemovitostí a nedostatkem porovnatelných dat. V tabulce je uveden stručný přehled zjištěných nabídek k prodeji v internetu. Kompletní databáze *se nachází v příloze č.1.*

Označení	Zámek oceňovaný/ inzerovaný	Nabídková /prodejní hodnota [mil. Kč]	Typ nabídky	Zastavěná plocha [m2]	Užitná plocha [m2]	Plocha pozemků [m2]
	Oceňovaný zámek Kuřim	X	X	1504	3538	6498
1	Postoloprty	18,2/13,2	Kupní smlouva 8.9.2021	1900	5518	3227
2	Zahořany	11/7,5	Kupní smlouva 2021	2800	5565	6173
3	Hlíňany	6/6	Kupní smlouva 2021	3574	5886	5174
4	Přestavlky	24,5/-	Inzerce		4500	10 161
5	Veselí nad Lužnicí	27/-	Inzerce		1200	2249
6	Cítoliby	18,5/-	Inzerce	1586	3786	10 559
7	Hostačov	79/-	Inzerce		4200	124 719
8	Lčovice	63,544/-	Inzerce		1700+1000	209 ha
9	Choustník	19,9/-	Inzerce	3375	2472	72 010

Tabulka 4 Přehled nabídek zámků (zdroj: vlastní zpracování)

Popis inzerovaných zámků

1. Postoloprty

Jedná se o mohutnou dvoupatrovou dlouho opuštěnou stavbu, která je ve velmi špatném stavu před rekonstrukcí. Zámek Postoloprty odkoupilo město Postoloprty za 13,2 mil. Kč dne 8.9.2021.

2. Zahořany

Jedná se o dvoupatrovou čtyřkřídlovou stavbu ve špatném technickém stavu, je nepřístupná, k záchraně, před rekonstrukcí. Zámek Zahořany byl prodán v roce 2021 (zjištěno v KN).

3. Hliňany

Zámek je v dobrém stavu, naposledy byl v provozu v roce 2020, momentálně je prázdný a je po důkladné opravě. Zámek byl prodán v srpnu roku 2021 za 6 mil Kč.

4. Přestavky

Budova zámku je barokní čtyřkřídlá, její vnější podoba je velmi atraktivní. Budova je v dobrém stavu, kaple je nově zrekonstruována, vchod do budovy je s barokním ortálem. Zámek je před rekonstrukcí.

5. Veselí nad Lužnicí

Jde o barokní přestavbu radničního domu z 16.století, budova je staticky zpevněná, proběhly zde opravy střešních pláštů, čelní fasády a radniční věže.

6. Cítoliby

Cítoliby je jednopatrový trojkřídlý zámek před rekonstrukcí, s poškozenou střechou, se zničenými interiéry a celkově je poměrně zdevastován. V současné chvíli je před rekonstrukcí.

7. Hostačov

Zámek je provozován jako luxusní butikový hotel, je pečlivě zrekonstruován a je ve výborném stavu, s parkem, jezerem, klenutým mostem a golfovým hřištěm. Zámek je po rekonstrukci.

8. Lčovice

Jedná se o dvoupatrovou budovu s nástavbou třetího patra, s osmi hospodářskými zdevastovanými budovami. Jsou zde nepřehledné pozemky s velikostí 209 ha. Zámek je bez mobiliáře a technického vybavení. Je nepřístupný, rozsáhlý a zdevastovaný.

9. Choustník

Jde o renesanční stavbu zámku před rekonstrukcí včetně dalších staveb, součástí je zámecký park, rozlehlé lesní a další porosty včetně dvou rybníků. Zámek je před rekonstrukcí, další stavby jsou v havarijním stavu.

Výběr nejvhodnějších porovnatelných nemovitostí z databáze

- a) U zámků Postoloprty, Hliňany a Zahořany jsou známy sjednané ceny z kupních cen. Tyto zámky mohou být využity pro zjištění tržního ocenění porovnáním **cenou obvyklou**.

- b) Pro určení **tržní hodnoty** zámku Kuřim jsou porovnatelnými zámky Postoloprty, Přestavky a Veselí nad Lužnicí, které mají obdobnou užitkovou plochu vhodnou k pronájmu a porovnatelné plochy pozemků.
- c) Zámek Hostačov je provozován jako luxusní butikový hotel s velkým množstvím aktivit ovlivňující nabídkovou tržní hodnotu s nemožností porovnání s oceňovaným zámkem Kuřim. Zámek Lčovice má v nabídkové tržní hodnotě zahrnuto 8 zdevastovaných hospodářských budov bez bližšího popisu a 209 ha pozemků bez možnosti posouzení jejich tržních hodnot. Proto rovněž není srovnatelný s oceňovaným zámkem Kuřim.

Zámky Zahořany, Hlíňany, Cítoliby a Choustník jsou natolik v havarijním stavu, prázdné a nepřístupné, že se nabídková tržní hodnota budovy rovná nebo je nižší tržní hodnotě pozemků. Tržní hodnota stavby se prakticky rovná nule. Tyto zámky nelze posuzovat ani z hlediska budoucího využití a příliš nevyhovují pro stanovení tržní hodnoty zámku Kuřim metodou porovnávací.

Tržní ocenění obvyklou cenou

Ocenění zámku Kuřim je provedeno zjištěním ceny obvyklé. Postup zjištění ceny obvyklé je dán oceňovací vyhláškou a je uveden v kapitole č. 2 této práce.

Pro ocenění zámku byly využity dvě metody:

- a) Zjištění ceny obvyklé porovnáním nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti
- b) Zjištění ceny obvyklé porovnáním nemovitostí systémem přepočítacích koeficientů

Ad a) Zjištění ceny obvyklé porovnáním nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti

Pro stanovení obvyklé ceny tímto oceňovacím přístupem byl určen koeficient odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti.

K jeho zjištění slouží koeficienty vlastností:

K1 koeficient úpravy na polohu objektu

Koeficient hodnotí lokalitu, město, obec, vzdálenost okresního a krajského města t. zn. atraktivitu lokality.

K2 koeficient úpravy na velikost užitné plochy objektu

Užitnou plochu lze o porovnávaných stavbách zjistit v nabídkových inzercích.

K3 koeficient úpravy na velikost výměry pozemku

Je uvažována celá rozloha pozemku. Obecně platí, že čtvereční metr většího pozemku je levnější než čtvereční metr pozemku menšího. Korekce je přizpůsobena o stav a využití pozemku a je zvažováno možné využití pro jiné účely kde např. cena pozemku vytvoří větší hodnotu areálu.

K4 koeficient úpravy na vybavenost

U těchto staveb historických a památkově chráněných je koeficient zaměřen především na zachování historizujících stavebních a architektonických prvků

K5 koeficient úpravy na celkový technický stav

Jde o posouzení, jestli technický stav a technické vybavení umožňuje objekt využívat.

K6 koeficient úpravy na další vlastnosti jako dislokace, atraktivnost místa, vybavení

K7 koeficient úpravy dle úvahy

Koeficient odlišnosti $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7$

U oceňovaného objektu jsou uvažovány všechny koeficienty rovny 1,00.

Hodnota koeficientů K

je vyšší než 1,00

inzerovaný, srovnávací objekt (vzorek) je lepší než oceňovaný

je stejná 1,00

srovnávací objekt je stejný jako oceňovaný

je menší než 1,00

srovnávací objekt (vzorek) je horší než oceňovaný **[12]**

Koeficient redukce na pramen požadované, resp. zaplacené ceny:

1,00> skutečná kupní cena

0,95> požadovaná cena v inzerci

0,95> kupní cena z neověřených zdrojů

Cena odvozená se určí jako cena redukováná/koeficient odlišnosti.

Přes veškerou snahu byly při průzkumu trhu nemovitých kulturních památek, objektů zámků, zjištěny sjednané ceny jen u tří prodaných objektů.

Z inzerátů realitních kanceláří a jiných veřejných zdrojů byly zjištěny prodeje v poslední době jen v severních Čechách zámků Postoloprty, Zahořany a Hliňany. Od zámku oceňovaného se

Metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti se vzorky porovnání několika prvků (kritériemi) pomocí přepočítávacích koeficientů.

V systému je pro každé kritérium zvolen dílčí koeficient, tyto se mezi sebou násobí; výsledkem je index pro přepočet.

U oceňovaného objektu jsou všechny koeficienty rovny 1,00.

Hodnota koeficientů K:

je vyšší než 1,00

srovnávací objekt (vzorek) je horší než oceňovaný

je stejná 1,00

oceňovaný objekt je stejný jako srovnávací

je menší než 1,00

srovnávací objekt (vzorek) je lepší než oceňovaný **[2], [9]**

Koeficient redukce na pramen požadované, resp. zaplacené ceny:

1,00> skutečná kupní cena

0,95> požadovaná cena v inzerci

0,95> kupní cena z neověřených zdrojů

Postup ocenění:

- a. Ocenit oceňovaný pozemek bez stavby porovnáním nemovitostí systémem přepočítávacích koeficientů. Oceňovaný pozemek zastavěný stavbou je oceněn jako pozemek volný použitím tzv. extrakčního předpokladu, že celek stavby a pozemku se rozdělí na hodnotu pozemku a hodnoty stavby.
- b. U porovnávaných objektů ocenit jejich pozemky za stejného předpokladu.
- c. Odečíst indikovanou hodnotu pozemku od požadovaných nebo dosažených kupních cen.
- d. Porovnat pouze hodnotu stavby bez hodnoty pozemku porovnávaných staveb.
- e. Sečíst hodnotu pozemku a indikovanou hodnotu stavby. **[10], [12]**

K ocenění pozemků pro ocenění ceny obvyklé je nutně potřeba znát sjednané ceny pozemků v lokalitách zámků. Sjednané ceny nejsou známy, realitní kanceláře je však mohou zjistit jednoduše v katastru nemovitostí.

Náhradním řešením pro tento případ je použití cen nabídkových.

Ocenění pozemku oceňované stavby bez stavby porovnáním systémem přepočítacích koeficientů a ocenění pozemků porovnávaných objektů bez hodnoty stavby

Ocenění pozemku oceňované stavby bez stavby je kompletně v příloze č.2.

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	8765
Rozloha pozemku [m ²]	3 895
Celková porovnávací hodnota	34 139 675 Kč
Zaokrouhleno	34 140 000 Kč

Obrázek 19 Výsledná tržní hodnota pozemku zámku Kuřim (zdroj: vlastní zpracování)

Ocenění pozemků porovnávaných objektů bez hodnoty stavby-kompletně v příloze č.3.

1. pozemek Postoloprty

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	3800
Rozloha pozemku [m ²]	3 227
Celková porovnávací hodnota	12 262 426 Kč
Zaokrouhleno	12 262 400 Kč

Obrázek 20 Výsledná porovnávací hodnota pozemku zámku Postoloprty (zdroj: vlastní zpracování)

2. pozemek Zahořany

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	3019
Rozloha pozemku [m ²]	6 173
Celková porovnávací hodnota	18 638 579 Kč
Zaokrouhleno	18 638 600 Kč

Obrázek 21 Výsledná porovnávací hodnota pozemku zámku Zahořany (zdroj: vlastní zpracování)

3. pozemek Hlíňany

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	1252
Rozloha pozemku [m ²]	5 174
Celková porovnávací hodnota	6 476 891 Kč
Zaokrouhлено	6 476 900 Kč

Obrázek 22 Výsledná porovnávací hodnota pozemku zámku Hlíňany (zdroj: vlastní zpracování)

Hodnota stavebního pozemku v tomto případě slouží k odečtení od celkové sjednané ceny nemovitostí.

Zjištěná hodnota stavby ze sjednané ceny porovnávaných nemovitostí pro další porovnání ke zjištění obvyklé ceny stavby oceňované, v tomto případě slouží jen pro ukázkou metodiky postupu.

Základní cena za 1 porovnávací jednotku je u zámku Postoloprty 170 Kč.

ZÁMEK KUŘIM	Tabulka 2.- majetek			
	Oceňovaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek
Identifikační údaje				
Pořadové číslo		1	2	3
Název nemovitosti	ZÁMEK KUŘIM	Zámek Postoloprty	Zámek Zahořany	Zámek Hlíňany
Parcelní číslo	754, 755, 756/1, 756/2, 777	83	st.1, 1/2	11/4"
Katastrální území	Kuřim	Postoloprty	Křešice u Litoměřic	Řehlovice
Obec	Kuřim	Postoloprty	Zahořany u Křešic	Řehlovice
Okres	Brno-venkov	Louny	Litoměřice	Ústí nad Labem
Údaje o pozemku				
Plocha pozemku	3 895,00	3 227,00	7 304,00	5 174,00
Hodnota za 1m ²	8 765 Kč	3 800 Kč	3 019 Kč	1 252 Kč
Hodnota pozemku celkem	34 139 675 Kč	12 262 600 Kč	22 050 776 Kč	6 477 848 Kč
Základní údaj pro porovnání-m2 celkové užitné plochy				
Počet srovnávacích jednotek	3538	5 518	5 565	5 586
Prodejní cena celkem	X	13 200 000 Kč	7 500 000 Kč	6 000 000 Kč
Prodejní cena bez ceny pozemku	X	937 400 Kč	-14 550 776	-477 848
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	170 Kč	0 Kč	0 Kč

Tabulka 5 Ceny za 1 porovnávací jednotku pozemků systémem přepočítacích koeficientů (zdroj: vlastní zpracování)

Výpočet je uveden v příloze č. 4.

Pro úpravě koeficienty je výsledná porovnávací hodnota pozemku zámku Postoloprty 351,79. Vzhledem k tomu, že tržní hodnota pozemků zámků Zahořany a Hlíňany jsou vyšší než prodejní ceny stavby včetně pozemků, je pak hodnota budov zámků Zahořany a Hlíňany nulová.

Výsledná porovnávací hodnota zámků 1-2-3	Zámek Postoloprty	Zámek Zahořany	Zámek Hlíňany
Porovnávací hodnota užitné plochy [Kč/m ²]	352	352	0
Celková užitná hodnota bez pozemku	1 244 647 Kč		
Hodnota pozemku	34 139 675,00 Kč		
Celková porovnávací hodnota	35 384 322 Kč		
Zaokrouhлено	35 400 000 Kč		

Tabulka 6 Obvyklá cena zámku Kuřim porovnáním nemovitostí jako celku (zdroj: vlastní zpracování)

Obvyklá cena zámku Kuřim metodou porovnáním nemovitostí systémem přepočítacích koeficientů je indikována po zaokrouhlení ve výši 35 400 000 Kč.

Výpočet je uveden v *příloze č. 4*.

Na tvorbě obvyklé ceny porovnáním nemovitostí systémem přepočítacích koeficientů se tak podílí pouze hodnota budovy zámku Postoloprty.

Z námi známých sjednaných cen zámků zjištěného portfolia obvyklou cenu nelze zjistit s dostatečnou věrohodností.

Tržní hodnota porovnávacím přístupem systémem přepočítacích koeficientů

Při použití této metody je indikována zvláště hodnota pozemku bez stavby a zvláště nemovitost jako celek.

Metoda je založena na porovnání oceňované nemovitosti se vzorky porovnání několika prvky (kritériemi) pomocí přepočítacích koeficientů.

V systému je pro každé kritérium zvolen dílčí koeficient, tyto se mezi sebou násobí, výsledkem je index pro přepočet.

U oceňovaného objektu uvažuji všechny koeficienty rovny 1,00.

Hodnota koeficientů K:

je vyšší než 1,00

srovnávací objekt (vzorek) je horší než oceňovaný

je stejná 1,00

oceňovaný objekt je stejný jako srovnávací

je menší než 1,00

srovnávací objekt (vzorek) je lepší než oceňovaný **[2], [9]**

Koeficient redukce na pramen požadované, resp. zaplacené ceny:

1,00> skutečná kupní cena

0,95> požadovaná cena v inzerci

0,95> kupní cena z neověřených zdrojů

Postup ocenění

Nejdříve je nutné ocenit oceňovaný pozemek bez stavby.

Oceňovaný pozemek zastavěný stavbou je oceněn jako pozemek volný použitím tzv. extrakčního předpokladu, že celek stavby a pozemku se rozdělí na hodnotu pozemku a hodnoty stavby.

U porovnávaných objektů je nutné ocenit jejich pozemky za stejného předpokladu. Poté odečíst indikovanou hodnotu pozemku od požadovaných nebo dosažených kupních cen.

Následně porovnat pouze hodnotu stavby bez hodnoty pozemku porovnávaných staveb. Nakonec je nutné sečíst hodnotu pozemku a indikovanou hodnotu stavby. **[10]**

Ocenění pozemku oceňované stavby zámku Kuřim

Pozemek oceňované stavby pro porovnání

	Popis z inzerce
3 895 m ² zastavěná plocha a nádvoří 3895 m ²	Adresa: Křížkovského 48, Kuřim z Poloha od Brna: 15 km Počet obyvatel: necelých 11 000 obyvatel Pozemek navazuje na střed města, má pravidelný tvar a je mírně svažité. Na pozemku je dálkový vodovod, plyn, elektřina a kanalizace. K pozemku zámku vede zpevněná asfaltová cesta, vlaková stanice je vzdálená 1 km, autobusová zastávka je 250 m od zámku.

Tabulka 7 Informace o pozemku zámku Kuřim (zdroj: vlastní zpracování)

Přehled nabídek prodeje pozemků z údajů inzerce

č.	Cenové údaje	Popis z inzerce
1	3 990 000 Kč 297 m ² 13 434 Kč/m ² aktualizace 6.3.2022	Adresa: Podhoří, Kuřim Poloha od Brna: 15 km Počet obyvatel: necelých 11 000 obyvatel Pozemek navazuje na střed města a má obdélníkový tvar, je mírně svažité. Na pozemku je dálkový vodovod, plyn, elektřina a kanalizace. K pozemku vede zpevněná asfaltová plocha, vlaková stanice je vzdálená 900 m a autobusová zastávka je ve vzdálenosti 700 m od pozemku.

		Adresa: https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/kurim-kurim-podhori/3979761756 [38] Popis z inzerce
2	12 320 000 Kč 3520 m ² 3500 Kč/m aktivní 27.3.2022	Adresa: Kuřim u golfu Poloha od Brna: 9 km Počet obyvatel: necelých 11 000 obyvatel Pozemek je mimo městskou zástavbu, je zde rezidenční bydlení, provozují se zde služby. Pozemek má obdélníkový tvar. Na pozemku je dálkový vodovod, plyn, elektřina a kanalizace. K pozemku vede zpevněná asfaltová plocha, autobusová zastávka je ve vzdálenosti 300 m. Adresa: https://www.century21.cz/prodej-uzemky-pro-bydleni-kurim-okres-brno-venkov-stavebni-uzemky-u-golfu-229929 [39]
3	16 320 000 Kč 4 800 m ² 3 400 Kč/m ² aktualizace 2.3.2022	Adresa: Dlouhá Kuřim Poloha od Brna: 15 km Počet obyvatel: necelých 11 000 obyvatel Pozemek je mimo městskou zástavbu, má obdélníkový tvar. Jedná se o hezkou lokalitu v blízkosti lesa. Na pozemku je dálkový vodovod, plyn, elektřina, kanalizace. K pozemku vede asfaltová cesta, vlaková stanice 1,5 km od pozemku a autobusová zastávka 700 m od pozemku. Adresa: https://www.sreality.cz/hledani/prodej/uzemky?region=Ku%C5%99im&region-typ=osmm#! [40] - (pozemek již prodán)
4	11 059 000 Kč 1012 m ² 10 928 Kč/m ² vložený 31.1.2022	Adresa: Veverská Bítýška Poloha od Brna: 20 km Počet obyvatel: 3400 obyvatel Pozemek navazuje na střed města, je mírně svažité, má obdélníkový tvar. Na pozemku je dálkový vodovod, plyn, elektřina. Kanalizace je na hranici pozemku. K pozemku zpevněná asfaltová cesta, autobusová zastávka 400 m od pozemku.

Adresa: <https://jiho.moravskereality.cz/pozemky/parcely/?id=COU2956812350>
[41]

Tabulka 8 Informace o nabídkách prodeje pozemků v Kuřimi a blízkém okolí (zdroj: vlastní zpracování)

Popis oblasti

V bytové zástavbě města Kuřimi dlouhodobě chybí stavební pozemky. Rozvoj bytové výstavby se v posledních desetiletích soustředil do místní části Díly nad sv. Jánem a v současné době v Záhoří. V obou případech jde o developerskou výstavbu na bývalých polích.

V březnu roku 2022 je nabídka prodeje stavebních pozemků v Kuřimi v bytové zástavbě jeden pozemek a dva pozemky v okrajové části města. Vzorek je málo reprezentativní a nedostatečný pro stanovení hodnoty oceňovaného pozemku, na kterém je postaven zámek v Kuřimi.

Okruh zjištění nabídky prodeje stavebních pozemků byl rozšířen v okrese Brno venkov v okruhu 20 km od města Brna a porovnávací vzorek tak byl rozšířen o nabídku prodeje ve Veverské Bítýšce.

Výsledná tabulka

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	8765
Rozloha pozemku [m ²]	3 895
Celková porovnávací hodnota	34 139 675 Kč
Zaokrouhлено	34 140 000 Kč

Obrázek 23 Tržní hodnota pozemku zámku Kuřim (zdroj: vlastní zpracování)

Kompletní ocenění v příloze č. 2.

Porovnáním systémem přepočítacích koeficientů byla indikována tržní hodnota pozemku, na kterém je postavena budova kuřimského zámku ve výši 34 140 000 Kč

Ocenění pozemků porovnávaných objektů

K ocenění zámku Kuřim tržní hodnotou porovnáním byly po zvážení ponechány objekty zjištěné průzkumem trhu:

1. Zámek Postoloprty, Postoloprty č. 1, okres Louny
2. Zámek Přestavky, Přestavky č. 32, okres Přerov
3. Zámek Veselí nad Lužnicí, Veselí nad Lužnicí, okres Tábor

1. pozemek Postoloprty

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	3800
Rozloha pozemku [m ²]	3 227
Celková porovnávací hodnota	12 262 426 Kč
Zaokrouhlo	12 262 400 Kč

Obrázek 24 Indikovaná tržní hodnota pozemku zámku Postoloprty (zdroj: vlastní zpracování)

2. pozemek Přestavlky

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	1808
Rozloha pozemku [m ²]	10 161
Celková porovnávací hodnota	18 366 813 Kč
Zaokrouhlo	18 366 800 Kč

Obrázek 25 Indikovaná tržní hodnota pozemku zámku Přestavlky (zdroj: vlastní zpracování)

3. pozemek Veselí nad Lužnicí

Výsledná porovnávací hodnota	
Porovnávací hodnota [Kč/m ²]	1692
Rozloha pozemku [m ²]	2 249
Celková porovnávací hodnota	3 805 308 Kč
Zaokrouhlo	3 805 300 Kč

Obrázek 26 Indikovaná tržní hodnota pozemku zámku Veselí nad Lužnicí (zdroj: vlastní zpracování)

Celkové ocenění všech pozemků porovnávaných objektů je v příloze č.3.

Výpočet tržní hodnoty oceňovaného objektu metodou porovnání

Určení tržní hodnoty zámku Kuřim metodou porovnáním nemovitostí systémem přepočítacích koeficientů bylo provedeno porovnáním zámků Postoloprty, Přestavlky a Veselí nad Lužnicí.

Základní cena za 1 porovnávací jednotku je u zámku Postoloprty 170 Kč, zámku Přestavlky 1362 Kč a zámku Veselí nad Lužnicí 19 329 Kč.

ZÁMEK KUŘIM	Tabulka 2. - majetek			
	Oceňovaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek
Identifikační údaje				
Pořadové číslo		1	4	5
Název nemovitosti	ZÁMEK KUŘIM	Zámek Postoloprty	Zámek Přestavlky	Památka Veselí nad Lužnicí
Parcelní číslo	754, 755, 756/1, 756/2, 777	83	st.30, 26/4, 25/1, 413	599, 594/4
Katastrální území	Kuřim	Postoloprty	Přestavlky u Přerova	Veselí nad Lužnicí
Obec	Kuřim	Postoloprty	Přestavlky	Veselí nad Lužnicí
Okres	Brno-venkov	Louny	Přerov	Tábor
Údaje o pozemku				
Plocha pozemku	3 895	3 227	10 161	2 249
Hodnota za 1m2	8 765 Kč	3 800 Kč	1 808 Kč	1 692 Kč
Hodnota pozemku celkem	34 139 675 Kč	12 262 600 Kč	18 371 088 Kč	3 805 308 Kč
Základní údaj pro porovnání-m2 celkové užitné plochy				
Počet srovnávacích jednotek	3538	5 518	4 500	1 200
Prodejní cena celkem	X	13 200 000 Kč	24 500 000 Kč	27 000 000 Kč
Prodejní cena bez ceny pozemku	X	937 400 Kč	6 128 912 Kč	23 194 692 Kč
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	170 Kč	1 362 Kč	19 329 Kč

Tabulka 9 Porovnávací hodnota užitné plochy I. (zdroj: vlastní zpracování)

Pro úpravě koeficienty jsou výsledné porovnávací hodnoty pozemku zámku Postoloprty 352 Kč zámku Přestavlky 1693 Kč a zámku Veselí nad Lužnicí 22 185 Kč.

Ostatní parametry				
Velikost nemovitosti	3 538	5 518	4 500	1 200
Korekce		0,98	1	1,15
Upravená hodnota	8 077 Kč	352 Kč	1 693 Kč	22 185 Kč

Tabulka 10 Porovnávací hodnota užitné plochy II. (zdroj: vlastní zpracování)

Celková užitná hodnota stavby bez pozemku se určí jako násobek porovnávací hodnoty užitné plochy- 8077 s užitnou plochou budovy- 3538

Z toho vyplívá výpočet výsledné porovnávací hodnoty

Výsledná porovnávací hodnota zámků 1-4-5	
Porovnávací hodnota užitné plochy [Kč/m2]	8077
Celková užitná hodnota bez pozemku	28 575 639 Kč
Hodnota pozemku	34 139 675 Kč
Celková porovnávací hodnota	62 715 314 Kč
Zaokrouhleno	62 700 000 Kč

Tabulka 11 Celková porovnávací hodnota zámku Kuřim (zdroj: vlastní zpracování)

Celkový výpočet je uveden v příloze č.5.

Indikovaná tržní hodnota porovnáním zámku Kuřim metodou hodnoty porovnáním nemovitostí systémem přepočítacích koeficientů je **62 700 000 Kč**.

3.2.2 Tržní hodnota příjmovým přístupem

Příjmová metoda stanovení tržní hodnoty je založena na zjištění stanovené tržní hodnoty budoucího čistého příjmu z pronájmu majetku. Analýzou tržního nájemného v regionu byl stanoven roční hrubý příjem. Z hrubého příjmu byl zjištěn čistý příjem po odečtení odhadované ztráty neobsazeností a nákladů od hrubého příjmu. Při použití přímé kapitalizace byl roční čistý příjem dělen mírou kapitalizace, zjištěné pro typ nemovitostí pro školství v oceňovací vyhlášce.

Využití zámku

Prostory zámku využívá vlastník Střední odborná škol a Střední odborné učiliště Kuřim, s.r.o. pro vlastní potřebu a část užitné plochy pronajímá Základní škole waldorfského typu-Divizna.

Výše nájemného a podmínky sjednané v platné nájemní smlouvě nebylo vlastníky poskytnuto.

Současné využití užitné plochy zámku Kuřim	Užitná plocha [m ²]	Procentní využití plochy [%]
Užívání vlastníkem		
- Střední odborná škola a Střední odborné učiliště Kuřim, S.R.O.-učebny a kabinety	2216	62,62
- Kavárna-Club Escape	300	8,49
- Stálé expozice	210	5,94
- Skladované prostory, šatny a zázemí žáků	346	9,78
- Byt majitelů	84	2,37
Pronájem		
Soukromá základní škola Divizna	382	10,8
Celkem	3538	100

Tabulka 12 Současná dispozice prostorů zámku (zdroj: vlastní zpracování)

Tržní nájemné zámku Kuřim

Tržní nájemné v prostorách kuřimského zámku se uplatní pro výpočet výnosu z pronájmu výjimečně simulované nájemné odhadnuté na základě úrovně nájemného dosahovaného u příbuzného segmentu trhu ve městě Kuřim.

Pro určení nejpřesnější tržní míry kapitalizace nebylo možné zjistit potřebné údaje realizovaných tržních cen a skutečných výnosů z pronájmů nemovitostí.

Pro určení příjmové hodnoty byly použity hodnoty míry kapitalizace podle charakteru nemovitostí dle přílohy č.22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. Míra kapitalizace určená oceňovací vyhláškou sice nezobrazuje aktuální situaci na trhu a polohu nemovitostí, ale může být dostatečným náhradním řešením pro případ řešený touto prací.

Nabídky k pronájmu inzerovaných v březnu 2022 v Kuřimi-**obchodní prostory**

Nabídka Obchodní prostory	Plocha m ²	Nájemné Kč/měsíc	Nájemné Kč/m ² /měsíc
Obchodní prostor Legionářská	198	55 000	278
Obchodní prostor Tyršova	86	10 320	120
Průměr			199
Redukce na zdroje 0,95			189
Nájemné zámek Kuřim			189

Tabulka 13 Nabídky k pronájmu u obchodních prostorů (zdroj: vlastní zpracování)

Nabídky k pronájmu inzerovaných v březnu 2022 v Kuřimi-**administrativní prostory**

Nabídka Administrativní prostory	Plocha m ²	Nájemné Kč/měsíc	Nájemné Kč/m ² /měsíc
Kancelářský prostor nám. 1.května	86	10 320	120
Kancelářský prostor Blanenská	17	5 000	294
Administrativní prostor Blanenská	39	5 120	131,28
Administrativní prostor Blanenská	50	6 490	129,80
Administrativní prostor nám. 1.května	111	17 575	158,33
Průměr			173,28
Redukce na zdroje 0,95			165
Nájemné zámek Kuřim			165

Tabulka 14 Nabídky pronájmů u administrativních prostorů (zdroj: vlastní zpracování)

Nabídky k pronájmu inzerovaných v březnu 2022 v Kuřimi-**skladové prostory**

Nabídka Skladové prostory	Plocha m ²	Nájemné Kč/měsíc	Nájemné Kč/m ² /měsíc
K ANP	1 240	155 000	125
Blanenská	868	70 525	81,25
Průměr			103,12
Redukce na zdroje 0,95			97,97
Nájemné zámek Kuřim			97,97

Tabulka 15 Nabídky pronájmů u skladových prostorů (zdroj: vlastní zpracování)

Optimalizace příjmového potenciálu

Objekt zámku Kuřim může hypoteticky generovat příjem z pronájmu užitných ploch.

Označení	Vhodné pronájmy užitné plochy	Užitná plocha [m ²]	Jednotkové nabídkové nájemné Kč/m ² /měsíc	Korekce nájmu	Odhad výpadků nájemného	Nájem za rok Kč/rok
1	Obchodní prostory	720	189	0,9	0,83	1 219 821
2	Administrativní prostory	2472	165	0,9	0,75	3 303 828
3	Skladové prostory	346	97,97	0,8	0,5	162 708
Celkem	Efektivní hrubý příjem	3538				4 686 657

Tabulka 16 Hypotetický příjem pronájmů zámku Kuřim (zdroj: vlastní zpracování)

V tabulce pro určení hypotetického příjmu z pronájmu zámek Kuřim byly uvedeny hodnoty z těchto důvodů

1) Obchodní prostory

Přízemní prostory Nového zámku budovy B a C a podzemní podlaží současného Clubu Escape mohou být užívány k obchodní činnosti, galérie umění, prodejny umělecké tvorby, suvenýrů a drahých kamenů.

Prostory jsou vzdáleny hlavním komunikačním ulicím, proto korekce nájmu 0,9 a odhad výpadku nájemného je 2 měsíce, tj. 17%

2) Administrativní prostory

Prostory Starého i Nového zámku lze pronajímat jako kancelářské s příjemnou dobovou atmosférou historické budovy, reprezentativní a komunikativní prostory.

Korekce výše nájmu je 0,9 z důvodu nmoderních prostorů, chybějící klimatizaci nebo vyšším nákladům na energie. Odhad výpadku nájemného, zhruba 3 měsíce, tj. 25 %

3) Skladové prostory

Prostory v podzemních podlažích budov Nového zámku lze případně pronajímat pro skladování drobného materiálu a zboží a jako úložné prostory, například kancelářských potřeb.

Korekce nájmu je 0,8 na chybějící výtah a horší přístupnost. Odhad na výpadku nájemného je 50 %.

Výpočet tržní hodnoty příjmovou metodou

Postup:

- a. Zjištění Efektivního hrubého příjmu pro jednotlivé dílčí prostory.
- b. Odhad nákladů na údržbu procentem z efektivního hrubého příjmu. U obchodních prostorů ve výši 8 % a to z důvodu častějšího užívání. U administrativních prostorů ve výši 5 %, oproti obchodním prostorům je zde využívání. U skladových prostorů ve výši 4 %.
- c. Určení celkového pojištění budovy ve výši 20 000 Kč. Následné rozdělení je v poměru užitných ploch pronajímaných prostorů.
- d. Vypočítaná celková daň z nemovitosti ve výši 30 000 Kč. Následné rozdělení v poměru užitných ploch pronajímaných prostorů.
- e. Určení ostatních provozních nákladů, ve všech případech 10 % z konkrétního efektivního hrubého příjmu.
- f. Výpočet provozních nákladů celkem, součtem hodnot nákladů na údržbu, pojištění, daně z nemovitosti a ostatních provozních nákladů.
- g. Určení provozního příjmu, který se získá odečtením provozních nákladů od efektivního hrubého příjmu.
- h. Rozdělení celkových nákladů na renovaci v poměru velikosti užitných ploch.
- i. Získání čistého provozního příjmu odečtením renovací od provozního příjmu.
- j. Míra kapitalizace podle druhu stavby k 1.1.2022 podle přílohy č.22 k vyhlášce č.441/2013 Sb. Pro budovy pro školství současného využití ve výši 8%, budovy pro obchod je 7%, pro administrativu 6,5% a pro skladování ve výši 6%.
- k. Výpočet indikované hodnoty

Výpočet příjmovou metodou přímé kapitalizace pro jednotlivé konkrétní prostory.

Příjmová metoda-přímá kapitalizace Obchodní prostory	
Příjem z pronájmu-tržní nájemné	
Efektivní hrubý příjem	1 219 821 Kč
Náklady na údržbu 8%	97 586 Kč
Pojistné	4 000 Kč
Daň z nemovitostí	6 000 Kč
Pronájem cizích pozemků	0
Marketing	0
Ostatní provozní náklady	121 982 Kč
Provozní náklady celkem	229 568 Kč
Provozní příjem	990 253 Kč
Rezervy na renovace	120 000 Kč
Čistý provozní příjem	870 253 Kč
Míra kapitalizace 7%	
Indikovaná hodnota	12 432 189 Kč

Tabulka 17 Obchodní prostory (zdroj: vlastní zpracování)

Příjmová metoda-přímá kapitalizace Administrativní prostory	
Příjem z pronájmu-tržní nájemné	
Efektivní hrubý příjem	3 303 828 Kč
Náklady na údržbu 5%	165 191 Kč
Pojistné	14 000 Kč
Daň z nemovitostí	21 000 Kč
Pronájem cizích pozemků	0
Marketing	0
Ostatní provozní náklady	330 383 Kč
Provozní náklady celkem	530 574 Kč
Provozní příjem	2 773 254 Kč
Rezervy na renovace	420 000 Kč
Čistý provozní příjem	2 353 254 Kč
Míra kapitalizace 6,5%	
Indikovaná hodnota	36 203 905 Kč

Tabulka 18 Administrativní prostory (zdroj: vlastní zpracování)

Příjmová metoda-přímá kapitalizace Skladové prostory	
Příjem z pronájmu-tržní nájemné	
Efektivní hrubý příjem	162 708 Kč
Náklady na údržbu 4%	6 508 Kč
Pojistné	2 000 Kč
Daň z nemovitostí	3 000 Kč
Pronájem cizích pozemků	0 Kč
Marketing	0 Kč
Ostatní provozní náklady	16 271 Kč
Provozní náklady celkem	27 779 Kč
Provozní příjem	134 929 Kč
Rezervy na renovace	60 000 Kč
Čistý provozní příjem	74 929 Kč
Míra kapitalizace 6%	
Indikovaná hodnota	1 248 815 Kč

Tabulka 19 Skladové prostory (zdroj: vlastní zpracování)

Příjmová metoda-součet prostorů	
Druh prostorů	Indikovaná hodnota [Kč]
Obchodní prostory	12 432 189 Kč
Administrativní prostory	36 203 905 Kč
Skладové prostory	1 248 815 Kč
Celkem	49 884 908 Kč
Zaokrouhleno	50 000 000 Kč

Tabulka 20 Indikovaná hodnota zjištěná příjmovou metodou (zdroj: vlastní zpracování)

Indikovaná tržní hodnota Zámku Kuřim určená příjmovou metodou, přímou kapitalizací, je **50 000 000 Kč**.

3.2.3 Tržní hodnota nákladovým přístupem

Nákladová metoda vychází z historických nákladů na nákup pozemku a na pořízení staveb transformované do současné doby. Tržní hodnota nákladovou metodou je součtem tržní hodnoty pozemků a nákladů na pořízení stavby po odečtení fyzického opotřebení. Nákladovou hodnotu je zjištěn pomocí cenného ukazatele ve stavebnictví pro rok 2022 na m2 obestavěného prostoru. **[12]**

K určení tržní hodnoty nákladovým přístupem byla uvažována tato data:

Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2022 v Cenové soustavě RTS DATA

801 | Budovy občanské výstavby

Konstrukčně materiálová charakteristika:

- 1 | svislá nosná konstrukce zděná z cihel, tvárnic, bloků
- 2 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová
- 3 | svislá nosná konstrukce monolitická betonová plošná
- 4 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových tyčových
- 5 | svislá nosná konstrukce montovaná z dílců betonových plošných
- 6 | svislá nosná konstrukce montovaná z prostorových buněk
- 7 | svislá nosná konstrukce kovová
- 8 | svislá nosná konstrukce dřevěná a na bázi dřevní hmoty
- 9 | svislá nosná konstrukce z jiných materiálů.

Obrázek 27 Budovy občanské výstavby-konstrukčně materiálová charakteristika

(zdroj: Cenová soustava RTS DATA)

JKSO		průměr	1
801	Budovy občanské výstavby	9160	8880
801.1	Budovy pro zdravotní péči	10130	10410
801.2	Budovy pro komunální služby a osobní hygienu	10990	10440
801.3	Budovy pro výuku a výchovu	9190	6805
801.4	Budovy pro vědu, kulturu a osvětu	10955	6830
801.5	Budovy pro tělovýchovu	9830	8550
801.6	Budovy pro řízení, správu a administrativu	9090	8170
801.7	Budovy pro společné ubytování a rekreaci	8960	8355
801.8	Budovy pro obchod a společné stravování	8630	8440
801.9	Budovy pro sociální péči	7805	10210

Obrázek 28 Budovy občanské výstavby-typy budov (zdroj: Cenová soustava RTS DATA)

Cena stavebních prací-cenový ukazatel rok 2022 zámek Kuřim

Cenový ukazatel	Cena stavebních prací obestavěného prostoru [kč/m ³]	Váha
Budovy pro výuku a výchovu	6805	4
Budovy pro vědu, kulturu a osvětu	6830	2
Vážený průměr	6813,33	

Tabulka 21 Určení váženého průměru cen stavebních prací (zdroj: vlastní zpracování)

$$\text{Vážený průměr cenového ukazatele} = \frac{6805 \cdot 4 + 6830 \cdot 2}{6} = 6813,33 \text{ Kč/m}^3 \text{ [42]}$$

Hodnocení budovy nákladovou metodou

Nákladová metoda-pomocí časové ceny	
Budova zámku Kuřim, nosná konstrukce	zděná
Celkový obestavěný prostor [m3]	19 197,76
Cena stavebních prací-cenový ukazatel rok 2022 [Kč/m3 OP]	6 813,33
Nákladové náklady celkem [Kč]	130 800 674,14
Fyzické opotřebení, vady a poruchy 67,36% [Kč]	88 107 334,10
Funkční nedostatky [Kč]	neurčeno
Náklady na budovu po opotřebení [Kč]	42 693 340

Tabulka 22 Náklady na budovu po opotřebení (zdroj: vlastní zpracování)

Funkční nedostatky nebyly určeny. Vzhledem k charakteru a stáří stavby a současnému užívání je obtížné bez podrobnějšího sledování chování účastníků trhu stanovit preference případných investorů.

Pozemek zámku Kuřim

Pozemek zámku Kuřim	
Rozloha pozemku [m2]	3 895
Hodnota pozemku zjištěná porovnávacím způsobem [Kč/m2]	8 765
Indikovaná hodnota pozemku [Kč/m2]	34 139 675

Tabulka 23 Indikovaná hodnota pozemku (zdroj: vlastní zpracování)

Indikovaná tržní hodnota zámku Kuřim

Indikovaná tržní hodnota zámku Kuřim	
Indikovaná hodnota budovy [Kč]	42 693 340
Indikovaná hodnota pozemku [Kč]	34 139 675
Indikovaná hodnota zámku Kuřim [Kč]	76 833 015
Zaokrouhleno [Kč]	76 800 000

Tabulka 24 Celková indikovaná hodnota zámku Kuřim (zdroj: vlastní zpracování)

Indikovaná tržní hodnota Zámku Kuřim určená nákladovou metodou, pomocí reprodukční ceny, je **76 800 000 Kč**.

3.2.4 Rekonciliace

Metody tržního ocenění příjmová, nákladová a porovnávací vedly k různým indikovaným hodnotám pro stanovení tržní hodnoty.

Výsledná tržní hodnota			
	indikace [Kč]	váha [%]	vážený průměr [Kč]
Příjmová metoda	50 000 000	60	30 000 000
Porovnávací metoda	62 700 000	10	6 270 000
Nákladová metoda	76 800 000	30	23 040 000
Výsledná tržní hodnota			59 310 000
Zaokrouhleno			59 000 000

Tabulka 25 Rekonciliace (zdroj: vlastní zpracování)

Výsledky indicií tržních hodnot zjištěné z příjmového, porovnávacího a nákladového přístupu ocenění zámku Kuřim z matematického přístupu představují pásmo, ve kterém se pravděpodobně pohybuje tržní hodnota

Vlastník nemovitosti provozuje nemovitost sám a jen malou část plochy pronajímá. Oceňovaný majetek může generovat zisk i když to není jeho primárním účelem.

Při příjmovém přístupu ocenění kulturní nemovité památky je stanovení očekávaného užitku zatíženo možnou chybou v odhadu výnosů a nákladů. Budoucí výnos je odhadován spíše z pohledu současného stavu plného využívání prostorů zámku v Kuřimi především k výchovným účelům a s tím související možné nesprávné zohlednění možného budoucího výpadku nájmu. Přes tyto možné nedostatky lze považovat příjmový přístup za nejlépe zobrazující hodnotu této kulturní nemovité památky. Hodnotě získané příjmovou metodou přisuzují váhu **60 %**.

Zámek nepatří mezi typy nemovitostí, které jsou na trhu běžně nabízeny a obchodovány. Pro užití porovnávací metody pro stanovení tržní ceny je nedostatek potřebných tržních údajů. Sestavení databázi nabídek, resp. prodejů je obtížná.

Při hledání odhadu tržní hodnoty kulturní nemovité památky zámku Kuřim v případě porovnávacího přístupu je výsledek ovlivněn porovnáním s obdobnými objekty jen ve vzdálené destinaci. Při nedostatku informací se srovnání omezilo na právní a technická řešení uvedená v nabídkách prodejů bez bližších znalostí skutečného stavu. Indikace zjištěné porovnávací hodnoty příliš neodpovídá současné situaci na trhu, a proto přisuzují výsledku získanému porovnávací metodou váhu **10 %**.

Hodnota získaná nákladovým přístupem je dána poměrně velkým obestavěným prostorem zámku a současnou cenou stavebních prací. Budova zámku je vysokého stáří, v celé své historii však byla využívána a udržovaná a v posledních letech zrenovovaná. Zámek si uchoval statut historické budovy s památkovou péčí ve velmi dobrém stavebním stavu. Budova je postavena v atraktivním místě a pozemek, na kterém je postavena má vysokou hodnotu. Hodnotě získané nákladovou metodou jsem přisoudil váhu **30 %**.

Na základě všech výše uvedených skutečností je indikovaná aktuální tržní hodnota oceňovaného majetku ke dni 30.4.2022

59 000 000 Kč

(slovy: **padesát devět miliónů korun českých**)

3.3 OCENĚNÍ ZÁMKU KUŘIM PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. v § 1c upřesňuje, že „*spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná*“. [20]

Cena zjištěná je definována v § 2, zákona č. 151/1997 Sb., jako cena určená jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota.

Ocenění cenou zjištěnou je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

Ocenění podle těchto předpisů je musí správně interpretovat.

3.3.1 Ocenění pozemků cenou zjištěnou

Budova kuřimského zámku je postavena na pozemku p. č. 754, zastavěná plocha a nádvoří, která je pro účely oceňování stavebním pozemkem. Stejně pro účely oceňování jsou zařazeny jako stavební pozemky evidované jako zahrady a ostatní plocha, souvisle navazující, stejného vlastníka a se společným využitím a tvoří tak jednotný funkční celek o celkové výměře 6 498 m². Ocenění těchto pozemků podle cenové mapy není možné. V Kuřimi není platná cenová mapa stavebních pozemků.

Základní cenu stavebních pozemků platnou v roce 2022 pro Kuřim zjistíme v tabulce č. 1 v příloze č. 2 oceňovací vyhlášky pro vyjmenované obce, okresy a oblasti. Pro okres Brno-venkov, a tedy město Kuřim je v tabulce uvedena základní cena 1463 Kč/m².

Základní cenu dále upravím indexem cenového vyrovnání, který zjistíme vynásobením zjištěných indexů trhu, omezujících vlivů a polohy.

Základní cenu upravenou vynásobíme plochou pozemků a získávám zjištěnou cenu pozemků v jednotném funkčním celku.

Informace o pozemcích

Pozemky se nachází v k. ú. Kuřim, obec Kuřim, č. LV 3329., kompletní výpočet výměr v příloze č.6.

Pozemek p.č.	754	755	756/1	756/2	777
Výměra m2	3895	741	1385	38	439
Druh pozemku	Zastavěná plocha a nádvoří součástí je stavba č.p. 48	Ostatní plocha	Zahrada	Zastavěná plocha a nádvoří	Zahrada
Způsob využití		Sportoviště a rekreační plocha			
Právo stavby				Stavba pro kulturu a školství bez č.p./č. ev., jiná stavba x)	

Tabulka 26 informace o pozemcích (zdroj: vlastní zpracování)

Výměra pozemků celkem je 6 498 m2. **[32]**

Popis pozemků

Pozemek p.č. 754 je protáhlý severojižní obdélník, na kterém jsou ze tří stran vnitřního dvora budovy Zámku Kuřim a ohradní zeď na východní straně.

K jeho západní straně přiléhají původní zámecké zahrady na pozemcích p.č. 755 a p.č. 756. Převážná část je rovinatá, pouze západní okraj pozemku p.č. 756 klesá k jihu. Na jižní straně je zahrada p.č. 777 se vstupní plochou do zámeckého klubu. Pozemek je převážně svažující k jihu.

Jedná se o plochy k rekreaci, zázemí střední školy a nájemců budovy zámku. Zahrady jsou volně přístupné veřejnosti. Na zahradách rostou převážně náletové keře a nová výsadba stromů a keřů z roku 2000.

Pozemek p.č. 754, evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří a zastavěný stavbou č.p. 48, je pro účely oceňování podle §9 odst. 2 ZOM stavebním pozemkem.

Nezastavěné pozemky, p.č. 756 a p.č. 777 evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zahrada a p.č. 755, ostatní plocha, souvisle navazují na pozemek p.č. 754, zastavěná plocha a nádvoří se stavbou, se společným účelem jejich využití, jsou dle § 9 ZOM odst. 2 bod písm. a) bod 3 funkčním celkem a oceňují se jako pozemky stavební.

V obci Kuřim není platná cenová mapa stavebních pozemků (CMSP) – ocenění pozemků podle cenové mapy se neprovede.

Základní cena stavebního pozemku, neoceněný v CMSP, včetně pozemků ve funkčním celku – vyjmenované obce, okresy a oblasti. příloha č. 2, tabulka č. 1 oceňovacího předpisu **[20]**

V okrese Brno venkov je základní cena (ZC) rovna 1463 Kč/m² a následně základní cena upravená (ZCU) rovna 1535,27 Kč/m². Tyto údaje jsou platné k 1.1.2022.

Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)		
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)		1,060
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)		1,000
Index polohy		0,990
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$		1,049
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$	Kč/m ²	1535,27
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)		1,000
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)	m ²	6498
Cena pozemku bez staveb v Kč		9 976 199

Obrázek 29 Výpočet zjištěné ceny pozemku bez staveb (zdroj: vlastní zpracování)

Kompletní ocenění pozemku je v příloze č.7.

Sjednaná cena pozemku Kuřim určená dle vyhlášky je **9 976 199 Kč**.

3.3.2 Ocenění trvalých porostů

Ocenění dřevin je provedeno podle § 46 oceňovací vyhlášky, odstavec č. 3.

Podle vzorce: **$Cd = ZCd \cdot K5 \cdot Kz$**

Kde:

Cd cena dřeviny, okrasné rostliny

Zcd základní cena dřeviny – příloha č. 39 a č. 40 vyhlášky upravená o přírážky a srážky uvedené v příloze č. 39

K5 polohový koeficient – příloha č. 20, tabulka č. 1

Kz koeficient typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin – příloha č. 39, tab. č.9

Pro město Kuřim a trvalé porosty kuřimského zámku platí:

koeficient K5 = 1,00 Kuřim, ostatní města

koeficient Kz = 1,00 zeleň u objektů občanské vybavenosti **[20]**

Druh zeleně byl zjištěn místním šetřením a z projektu výsadby zeleně Základní školy Divizna Kuřim

[43]

č.	latinsky	česky	roků	Cena 1 ks	ks	Cena celk.
45	Malus Red Sentinel	Jabloň okrasná	6-10	3280	1	3280
45	Malus Everest	Jabloň okrasná	6-10	3280	1	3280
35	Fraxinus exelsior	Jasan ztepilý	81-100	57280	2	114560
20	Acer pseudoplatanus	Javor (klen)	61-80	8280	6	289680
20	Acer pseudoplatanus	Javor (klen)	21-40	1780	9	196020
54	Sorbus aucuparia Edulis	Jeřabina	6-10	280	1	3280
Ls 2 základní cena celkem Kč						610 100

Tabulka 27 Ocenění trvalých porostů-listnaté stromy II (zdroj: vlastní zpracování)

č.	latinsky	česky	roků	Cena 1 ks	ks	Cena celkem
83	Quercus rubra	Dub červený	6-10	3660	1	3660
62	Carpnus betulua	Habr obecný	6-10	3660	88	322080
60	Acer rubrum	Javor červený	6-10	3660	1	3660
67	Corylus colurna	Líska turecká	6-10	3660	2	7320
Ls 3 základní cena celkem Kč						336 720

Tabulka 28 Ocenění trvalých porostů-listnaté stromy III (zdroj: vlastní zpracování)

č	latinsky	česky	roků	Cena 1 ks	ks	Cena celk.
121	Ginkgo biloba	Jinan dvoulaločný (gingo)	121-140	65610	3	196830
Js 2 základní cena celkem Kč						196 830

Tabulka 29 Ocenění trvalých porostů-jehličnaté stromy II (zdroj: vlastní zpracování)

č.	latinsky	česky	roků	Cena 1 ks	ks	Cena celkem
181	Acer ginnala	Javor ginalaú keř opadavý	6-10	520	1	520
323	Cornus alba	Svída bílá	6-10	520	4	2080
325	Cornus sanguinea	Svída výběžkovitá	6-10	520	4	2080
277	Philadelphus	Pustoryl/keř opadavý	6-10	520	2	1040
283	Physocarpus	tavola	6-10	520	2	1040
283	Physocarpus opulifolius	Tavola kalinolistá	6-10	520	2	1040
7 základní cena celkem Kč						7 800

Tabulka 30 Ocenění trvalých porostů-jehličnaté stromy III (zdroj: vlastní zpracování)

č.	latinsky	česky	roků	Cena 1 ks	ks	Cena celkem
373	Mespilus germanica	mišpule	6-10	730	1	730
336	Amelanchier Ovalis	Muchovník	6-10	730	2	1460
350	Cornus mas	dřín	6-10	730	3	2190
8 základní cena celkem Kč						4 380

Tabulka 31 Ocenění trvalých porostů-listnaté keře opadavé a stálezelené I-vzácnější (zdroj: vlastní zpracování)

Původní i nová výsadba je udržovaná, zdravá a bez zjevného poškození. Nová výsadba byla provedena v letech 2020 a 2021. Z nové výstavby se zde nachází stromy a keře staré 6-10 let.

Základní cena dřevin nebude upravována o srážky a přírážky.

Cena dřevin

$$Cd = Zcd * K5 * Kz = 1\,155\,830 * 1 * 1 = 1\,155\,830 \text{ Kč}$$

Celková zjištěná cena trvalých porostů na pozemcích kuřimského zámku je **1 155 830 Kč**.

3.3.3 Ocenění stavby

Informace o stavbě

Zámek Kuřim je stavbou č.p. 48, která je součástí pozemku p.č. 754, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3895 m². Pozemek je zapsán na LV 3329 pro k.ú. Kuřim [677655], obec Kuřim [583251] vedený na LV 3329 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-venkov. [32]

Stavba zámku je zapsána v seznamu nemovitých památek jako nemovitá kulturní památka a je chráněná od 3.5.1958. Katalogové číslo zámku je 1000124196. Součástí ochrany kulturní nemovité památky je vstupní brána a ohradní zeď. [44]

Popis stavby

Celková dispozice zámku je dána dvěma stavebně historicky, hmotově a konstrukčně odlišnými částmi, které tvoří tzv. starý zámek v jižní části a přiléhající budova nového zámku na severní straně. Základem dispozice starého zámku jsou tři patrová křídla na půdorysu písmene „U“. Starý zámek, zastřešený sedlovými střechami je hmotově sjednocen společnou úrovní korunní římsy. Jeho

historizující protějšek na severu, z konce minulého století – nový zámek – tvoří obdélná patrová budova se dvěma postranními rizality, svírajícími mezi sebou arkádu s terasou. Spojovacím útvarem mezi starým a novým zámekem je nižší, delší, patrové křídlo, ohraničující dnešní rozšířený vnitřní dvůr, který je uzavřen na východní straně, v níž je u východního křídla starého zámku umístěn hlavní vstup do nádvoří. [8]

Podle oceňovacího předpisu-vyhlášky č. 441/2013 Sb. (OV) se cena stavby, která je kulturní památkou, určí dle paragrafů 10 až 23.

Pro účel oceňování je budova zámku **kulturní památkou**.

V koeficientu K4 byly zohledněny hodnotné architektonické detaily Starého zámku zejména

- na vnějších površích původní renesanční omítková bosáž nároží
- všechny plastické kamenné i omítkové detaily průčelí, toskánské sloupky, ústupkové archivolty, římsy a šebrány oválných oken arkádové chodby dvorního průčelí jižního křídla
- renesanční olištované kamenné ostění a podokenní římsy
- rolverková reliéfní kartuše se znakem města Brna
- valené barokní eliptické klenby

V koeficientu K4 byly zohledněny hodnotné architektonické detaily Nového zámku zejména

- fragmentálně dochovaný oblounem odsazený fabion a štukový rám zrcadla klasicistního plochého stropu v chodbě
- renesanční konzolová supraporta se znaky stavebníků osazené druhotně proti výstupu hlavního schodiště [8]

K5 koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 OV pro ostatní města, obec Kuřim s počtem obyvatel nad 10 000. $K5 = 1$

Ki koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 OP, vztažený k cenové úrovni roku 1994, platný k 1.1.2022 pro budovy historické nebo kulturní památky, kód CZ-CC 1273, kód SKP 46.21.19.9. $Ki = 2,422$,

Výpočet opotřebení stavby, Budovy zámku Kuřim, příloha č. 21 k vyhlášce č. 441/2013 Sb. Je provedeno analytickou metodou výpočtu, protože je oceňována kulturní památka.

Cenové podíly stavebních konstrukcí a opotřebení konstrukcí jsou uvedeny v příloze č. 8.

Výpočet výměr zámku je uveden v příloze č.8.

Rekonstrukce	Rok rekonstrukce	Počet let po rekonstrukci
Adaptace zámku	1926	96
Rekonstrukce zámku	1951	71
Generální oprava fasád	1957	65
Rekonstrukce-okna, fasáda, statické zabezpečení spodní stavby	1982	40
Rekonstrukce vnitřních prostor, okna	2017-2018	4-5
Nové fasády	2018-2020	2-4
Výměna krovu, pokrytí střechy a klempířské práce	2021	1

Tabulka 32 Stručný přehled provedených rekonstrukcí zámku Kuřim (zdroj: vlastní zpracování)

Opotřebení budovy z přílohy č.8 o = **67,36%**

Způsob výpočtu opotřebení (Lineární/analytický)				analytický
Celková předpokládaná životnost	Z	roků		viz anal. výpočet
Opotřebení stavby	O	%		67,36
Výchozí cena stavby bez pp	CN	Kč		110 856 576,27
Odpočet opotřebení stavby	67,36	O	Kč	-74 672 208,85
Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč	36 184 367,42
Cena ke dni odhadu s koeficientem pp	CS	Kč		37 971 875,17

Obrázek 30 Ocenění stavby zámku Kuřim nákladovým způsobem (zdroj: vlastní zpracování)

Kompletní ocenění stavby je v příloze č.8.

Zjištěná cena budovy nákladovým způsobem je **37 971 875 Kč**

Další ocenění stavby podle oceňovacího předpisu

Kombinací nákladového a výnosového způsobu podle OV

Ocenění budovy kuřimského zámku kombinací nákladového a výnosového způsobu podle oceňovací vyhlášky nemůže být provedeno – podle odstavce 6, § 31 OV se tímto způsobem oceňují stavby, které jsou kulturní památkou, pokud splňují podmínky podle odstavce 1 písm. a) – celá stavba pronajata.

Oceňovaná stavba Zámku Kuřim však není celá pronajata

Porovnávacím způsobem podle OV

Ocenění budovy kuřimského zámku porovnávacím způsobem podle oceňovací vyhlášky nemůže být provedeno – oceňovaná stavba Zámku Kuřim není druhem stavby uvedené v § 35 až §38 oceňovací vyhlášky, u kterých se cena stavby porovnávacím způsobem určuje.

Celková zjištěná cena Zámku Kuřim

Zjištěná cena pozemků v jednotné funkčním celku je	9 976 199 Kč
Celková cena trvalých porostů na pozemcích kuřimského zámku je	1 155 830 Kč
Zjištěná cena budovy nákladovým způsobem je	37 971 875 Kč
Zjištěná cena zámku oceněného podle oceňovacího předpisu celkem	49 103 903 Kč
Zjištěná cena zámku zaokrouhleně	49 000 000 Kč

3.4 DISKUZE A ZHODNOCENÍ PRAKTICKÉ ČÁSTI

Motivy prodávajících kulturních nemovitě památky

V úvodu Brožury vlastníka kulturní památky uvádí Ministerstvo kultury ČR:

„Zřejmě se shodneme na tom, že jako lidé žijící v České republice milujeme tuto zemi a vše, co připomíná její bohatou historii, včetně rozmanitého, po staletí tvořeného fondu kulturních statků. Vztah obyvatel České republiky ke kulturním památkám je velmi pozitivní, a péče o kulturní památky je u nás, podobně jako ve většině evropských států, předmětem skutečně celospolečenského zájmu.“ [24]

Kulturní nemovitě památky však nejsou jen předmětem obdivu a úcty k historii, ale i předmětem trhu s nemovitostmi vysokého stáří a opotřebovaností, různé kvality a vysokou historickou hodnotou. Trh s kulturními nemovitými památkami se poněkud liší od trhu s běžnými nemovitostmi, má mnoho omezení a omezený počet účastníků trhu. Více než kdy jindy hraje úlohu cena památkově chráněné nemovitosti, kterou nabízí prodávající a jak ji přijme kupující. Nezastupitelnou roli zde pak má pohled odborníků na její posouzení v názoru na tržní hodnotu oceněním. Při oceňování kulturních nemovitých památek se používají stejné metody a postupy jako u běžných nemovitých věcí, při bližším přístupu však objevíme celou řadu otázek k jejich použitelnosti a aplikaci.

Zazvonil na str. 35 se zamýšlí, jak je důležité v souvislosti s oceňováním zkoumat i motivy účastníků trhu převodů majetku. Důvody prodávajícího kulturní nemovitou památku se v mnohém shodují s důvody prodeje běžných nemovitostí, oceňující je však musí silněji vnímat a odhalit záludnosti transakce.

Je mnoho spekulativních prodejů zámků v minulosti sloužící jako jištění úvěrů ponechané v původním stavu podléhající stárnutí nebo nevhodně rekonstruované, prodejů zámků zdevastovaných s náročnou rekonstrukcí a vysokými provozními náklady, které nenachází uplatnění.

Nákup nemovitosti je pro většinu z nás výjimečnou záležitostí a zcela nepředstavitelnou záležitostí, která může zcela ovlivnit osud celé rodiny, zatížení finanční i časové.

Motivy kupujících zámků

V představách mnohých jedinců přetrvává touha života na zámku jako něco výjimečného a prestižního. Láká nás genius loci míst, která mají dlouhou a někdy tajemnou historii. Důvody k zakoupení zámku mohou být reprezentativní, dobrá adresa, změna životního stylu nebo zlepšení životních potřeb v přírodě nebo daleko od ruchu měst. O významnosti lokality se zmiňuje E. Jowsey, že je možné koupit doslova fantastickou nemovitost v horší lokalitě, přičemž je možné měnit strukturu nemovitostí, rekonstruovat ji, ale není možné ji přemístit. [7]

Tisíce zámků láká k záchraně a mnoho lidí se pouští na nesnadnou cestu opravy a zabraňují dalšímu znehodnocování památky z nejrůznějších citových důvodů a ani jim zpravidla nezáleží na atraktivitě.

Zajištění atraktivní adresy sídla firmy nebo podnikatelských aktivit mohou být rovněž motivem k zakoupení zámku. Zámky nacházejí uplatnění v nejrůznějších oborech lidské činnosti. Mohou to být účely muzejní až po luxusní butikový hotel.

Zhodnocením rekonstrukcí nebo nalezením nového využití lze očekávat vysokou návratnost zámku a souvisejících pozemků.

Například letovický zámek může být příkladem častých motivů koupě a zhodnocení kulturní památky. Zámek koupil majitel v roce 2004 jako vybydlenou ruinu za dva miliony a třicet milionů investoval do oprav. V roce 2008 získal majitel cenu „Nejlépe opravená kulturní památka v kraji“.

V zámku jsou pořádány neobvyklé individuální prohlídky, svatby, kulturní akce, prodejní výstavy obrazů, ale i burzy starožitností a sběratelských kuriozit. Nyní se zámek ze zdravotních důvodů majitele prodává, cena je neveřejná. [45]

Zámky kupují i obce, města nebo právnické osoby. Obce a města se snaží o obnovu zámků pro jejich neopakovatelný vzhled a kupují proto zámky i dlouhodobě zanedbané. Pěkný vzhled zámků je vizitkou obce či města, jak se starají o vzhled a rozvoj.

Příkladem může být dlouho Inchebou zanedbávaný zámek v Moravském Krumlově. Zámek koupilo město a po rekonstrukci se do zámku vrátila slavná Muchova Slovanskou epopej. Dá se

říci, že bez epopoje by nebyla obnova zámku a bez zkrášení zámku by se sem epopoj nemohla vrátit. A právě Muchova epopoj přitahuje do města a do zámku turisty (50 až 60 tisíc ročně). **[46]**

Zanedbané zámky s rozsáhlými hospodářskými budovami a pozemky nebudou kupovat malí a střední investoři. Velké podniky však mohou nalézt vhodné využití pro reprezentaci, najdou využití pro hotely banky, muzea a galerie.

Zhodnocení

Vyhodnocení ocenění kuřimského zámku:

Cena obvyklá zjištěná metodou porovnáním nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti indikovaná ve výši od 8 800 000 Kč do 27 200 000 Kč. Dále byla cena obvyklá zjištěná metodou porovnáním nemovitostí systémem přepočítacích koeficientů ve výši 35 800 000 Kč. Tržní ocenění cenou obvyklou bylo provedeno v této práci jen jako ukázka možného postupu a vzhledem ke specifčnosti oceňovaného majetku není výsledek ocenění příliš věrohodný.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu ve výši 49 000 000 Kč není porovnatelná s hodnotou tržní, je jen pomocnou indicií.

Tržní hodnota oceňované nemovitosti byla indikována ve výši **59 000 000 Kč**.

ZÁVĚR

Téma diplomové práce oceňování kulturních nemovitých památek mě zaujalo vzhledem k mému předchozímu bakalářskému studiu na fakultě stavební a zájmu o historii kuřimského zámku, který od svého mládí ve svém rodném městě navštěvuji.

Kulturní nemovité památky jsou podle jejich definice významnými doklady historického vývoje. Obdivujeme jejich architekturu, vybavení interiérů i příběhy lidí, kterým stavby v minulosti sloužily. Chceme památky minulosti zachovat co nejdéle a snažit se, aby zůstaly součástí našeho života. Starší stavby je možné využívat nejen k zobrazení minulé doby s prohlídkovými trasami pro turisty. I současné stavby se jednou stanou historickými a budoucí generace budou posuzovat, jak hodnotné dědictví jsme jim zanechali.

Kulturní nemovité památky mají nesporně hodnotu historickou, ale jakou mají hodnotu ekonomickou? Jsou a musí být účastníky trhu s nemovitostmi a právě tam, jako výsledek zájmu prodávajících a kupujících, se vytváří tržní hodnota. Pomoc prodávajícím a kupujícím dávají znalci svými znalostmi odbornými a získanými zkušenostmi.

V teoretické části této práce jsou za pomoci právních předpisů uvedeny základní pojmy týkající se kulturních památek a užívané oceňovací přístupy s pohledem na problematiku oceňování historických staveb. Úkolem nebylo uvádět problematiku v celé šíři teorie oceňování, vždyť metody a postupy se stále rozvíjejí. Stále se hledá, jaké vlivy působí a jak tržní hodnotu památky ovlivňuje jejich historie, stavební stav, lokalita a další.

Stěžejní problematika je v praktické části této práce v užití metod ocenění kulturní nemovité památky, zámku v Kuřimi. Hodnotitel se zde setkává nejen se stavebními styly a historizujícími artefakty samotné stavby, ale jejím využíváním současným i možným budoucím. Překvapující může být poznání, jak dlouhá je cesta od stavebního průzkumu památkáři, přes stanovení postupů oprav a rekonstrukcí zohledňující historické postupy, získání finančních prostředků získáním dotací, až po realizaci rekonstrukce. A odhad tržní hodnoty v tom může významně pomoci.

V praktické části se ukazuje, jak je důležité vytvářet databáze nemovitostí a neustále získávat nové a nové informace z různých oborů činnosti. Přístup porovnávací předpokládá mít s čím porovnávat, příjmový bez znalosti tržního prostředí lze těžko uplatnit a nákladový přístup vyžaduje znalost stavebních postupů i minulých staletí.

V závěru práce byly porovnány výsledky přístupů ocenění kulturní nemovité památky.

SEZNAM ZDROJŮ

LITERATURA

- [1]. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.
- [2]. BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
- [3]. BRADÁČ, Albert, Aleš VÉMOLA a Albert BRADÁČ. *Soudní znaleství ve vybraných technických a ekonomických oborech po 1.1.2021*. Vydání druhé, aktualizované a doplněné. Brno: Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-061-3.
- [4]. *European Valuation Standards*. Eighth edition. Tegova, 2016. ISBN 978-90-819060-1-2.
- [5]. GELBTUCH, Howard C. a Eunice PARK. *Real estate valuation in global markets*. 2nd ed. Chicago: Appraisal Institute, c2011. ISBN 978-1-935328-12-4.
- [6]. HÁJEK, Tomáš. *Zánik a vznik památkových péčí: filozofie památkové péče*. Praha: Epoque, 2005. ISBN 80-86328-71-6.
- [7]. JOWSEY, Ernie. *Real estate economics*. New York: Palgrave Macmillan, 2011. ISBN 978-02-3023-320-1.
- [8]. *Kuřim 1226-1996: od historie k současnosti*. Brno: Město Kuřim, 1997. ISBN 80-85947-23-4.
- [9]. ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. Praha: Leges, 2017. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-234-9.
- [10]. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [11]. REDDY, V. Ratna, Catarina FONSECA a C. H. BATCHELOR. *Sustainable water and sanitation services: the life-cycle approach to planning and management*. Milton Park, Abingdon, Oxon: Routledge, 2013. ISBN 978-0-415-82818-5.
- [12]. ZAZVONIL, Zbyněk. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 9788086929880.

ZÁKONY

- [13]. ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 20/1987Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů*;
Dostupné na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1987-20> OK
- [14]. ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 526/1990 Sb.: Zákon o cenách*. In: . 1990. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1990-526>

- [15]. ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)*. In: . 1997. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>
- [16]. ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 183/2006 Sb.: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. In: . 2006. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183#p2>
- [17]. ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 89/2012 Sb.: Zákon občanský zákoník*. In: . 2012. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [18]. ČESKÁ REPUBLIKA. *Zákon č. 256/2013 Sb.: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon)*. In: . 2013. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-256>
- [19]. *Vyhláška č. 66/1988 Sb., kterou se provádí zákon o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů*; Dostupné na: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1988-66>
- [20]. ČESKÁ REPUBLIKA. *Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*. In: . 2013. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- [21]. *Ministerstvo kultury ČR: národní památkový ústav* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/narodni-pamatkovy-ustav-286.html?searchString=n%C3%A1rodn%C3%AD%20pam%C3%A1tkov%C3%BD%20%C3%BA%C5%99ad>
- [22]. *Ministerstvo kultury ČR: národní kulturní památka* [online]. [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/narodni-kulturni-pamatky-262.html?searchString=n%C3%A1rodn%C3%AD%20kulturn%C3%AD%20pam%C3%A1tka>
- [23]. *České dědictví UNESCO* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: www.unesco-czech.cz/unesco-pamatky/
- [24]. *Kulturní památky a péče o ně* [online]. 51 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: https://www.cz-museums.cz/UserFiles/file/2016/Deni%20v%20oboru/Legislativa/Brozura-vlastnika-kulturni-pamatky-MT-OK_1.pdf
- [25]. *Ministerstvo kultury ČR: památkové rezervace* [online]. [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: <https://www.mkcr.cz/pamatkove-rezervace-264.html?searchString=pam%C3%A1tkov%C3%A1%20rezervace>

- [26]. *Ministerstvo kultury ČR: památkové zóny* [online]. [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: https://www.mkcr.cz/pamatkove-zony-265.html?searchString=pam%C3%A1tkov%C3%A9%20zony&fbclid=IwAR3tvuZ0h9vqy5LilpI3Z--i6HJ_aGFvDPCrniSWgqzCl1Zon1NaUixwMA
- [27]. *Národní památkový ústav: Památkový fond* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/pamatkovy-fond>
- [28]. *Národní památkový ústav: Památkový katalog* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://pamatkovykatalog.cz/>
- [29]. *Národní památkový ústav: Památky a památková péče* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/pamatky-a-pamatkova-pece>
- [30]. *Národní památkový ústav: Vývoj a současné principy památkové péče* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/npu-a-pamatkova-pece/pamatky-a-pamatkova-pece/vyvoj-a-soucasne-principy>
- [31]. *Národní památkový ústav: Zachráněné památky na jižní Moravě* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.npu.cz/cs/uop-brno/pro-media/60005-zachranene-pamatky-na-jizni-morave>
- [32]. *ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. Český úřad zeměměřický a katastrální, 2004 - 2022 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>
- [33]. *Město Kuřim* [online]. 2009 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.kurim.cz/cs/navstevnik/pamatky/zamek.html>
- [34]. LAURINCOVÁ, Sylvia. *Městský statek Kuřim ve 2. polovině 17. století* [online]. Brno, 2009 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://is.muni.cz/th/b3n4s/>. Diplomová práce. Masarykova univerzita, Filozofická fakulta. Vedoucí práce Bronislav CHOCHOLÁČ.
- [35]. *Národní památkový ústav: Metainformační systém* [online]. Národní památkový ústav [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: https://iispp.npu.cz/mis_public/documentDetail.htm?id=884220
- [36]. *Kultura Kuřim: Stálá expozice o historii města* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.kulturakurim.cz/expozice>
- [37]. *Základní škola Divizna* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://skoladivizna.cz/>
- [38]. *Prodej stavebního pozemku 297 m²: Podhoří, Kuřim*. In: *Sreality.cz* [online]. 1996–2022, 16.05.2022 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/detail/prodej/pozemek/bydleni/kurim-kurim-podhori/3979761756v>

- [39]. *Prodej stavebního pozemku Kuřim U Golfu* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.century21.cz/prodej-pozemky-pro-bydleni-kurim-okres-brno-venkov-stavebni-pozemek-u-golfu-229929>
- [40]. *Prodej stavebního pozemku: Kuřim*. In: *Sreality.cz* [online]. 1996–2022, 16.01.2022 [cit. 2022-01-18]. Dostupné z: <https://www.sreality.cz/hledani/prodej/pozemky?region=Ku%C5%99im@ion-typ=osmm#!>
- [41]. *Prodej stavební parcely 1012 m²: Veverská Bítýška*. In: *Jihomoravskereality.cz* [online]. 1996–2022, 31.01.2022 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://jihomoravskereality.cz/pozemky/parcely/?id=COU2956812350>
- [42]. *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2022* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: http://cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2022.html
- [43]. *Základní škola Divizna: Diviznová zahrada* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://skoladivizna.cz/diviznova-zahrada-osazena/>
- [44]. *Národní památkový ústav: Památkový katalog* [online]. [cit. 2022-05-23]. Dostupné z: https://pamatkovykatalog.cz/zamek-14781949?fbclid=IwAR3NLrx4fSq_rK3klRHdrjUUhiGbTwW0YXnTVEIXw4-LZWxwytFLskCKl6Q
- [45]. *Luxent: Exclusive properties* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.luxent.cz/prodej-dum-pamatka-jine-letovice/906/>
- [46]. *Mucha epopej* [online]. [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.mucha-epopej.cz/new/zamek-v-moravskem-krumlove-prochazi-obnovou/>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Základní informace o pozemku zámku Kuřim – popisná část katastru nemovitostí.....	34
Obrázek 2 Seznam nemovitostí na Listu vlastnictví.....	35
Obrázek 3 Katastrální mapa.....	35
Obrázek 4 Ortofotomapa.....	36
Obrázek 5 Základní škola v prvním patře zámku.....	36
Obrázek 6 Učebna Střední odborné školy ve starém zámku.....	37
Obrázek 7 Toalety zámku Kuřim po rekonstrukci.....	37
Obrázek 8 Kavárna v suterénu zámku.....	38
Obrázek 9 Historický výkres půdorysu přízemí zámku Kuřim.....	40
Obrázek 10 Historický výkres půdorysu 1.NP zámku Kuřim.....	40
Obrázek 11 Prohlášení zámku za kulturní památku.....	41
Obrázek 12 Evidenční list nemovité kulturní památky.....	41
Obrázek 13 Slepá mapa ČR.....	42
Obrázek 14 Slepá mapa Jihomoravského kraje.....	42
Obrázek 15 Mapový snímek.....	42
Obrázek 16 Ortofoto snímek.....	42
Obrázek 17 Historická pohlednice města Kuřim z roku 1905.....	43
Obrázek 18 Stanovení obvyklé ceny zámku Kuřim pomocí koeficientů odlišnosti.....	52
Obrázek 19 Výsledná tržní hodnota pozemku zámku Kuřim.....	54
Obrázek 20 Výsledná porovnávací hodnota pozemku zámku Postoloprty.....	54
Obrázek 21 Výsledná porovnávací hodnota pozemku zámku Zahořany.....	54
Obrázek 22 Výsledná porovnávací hodnota pozemku zámku Hlíňany.....	55
Obrázek 23 Tržní hodnota pozemku zámku Kuřim.....	59
Obrázek 24 Indikovaná tržní hodnota pozemku zámku Postoloprty.....	60
Obrázek 25 Indikovaná tržní hodnota pozemku zámku Přestavlky.....	60
Obrázek 26 Indikovaná tržní hodnota pozemku zámku Veselí nad Lužnicí.....	60
Obrázek 27 Budovy občanské výstavby-konstrukčně materiálová charakteristika.....	68
Obrázek 28 Budovy občanské výstavby-typy budov.....	68
Obrázek 29 Výpočet zjištěné ceny pozemku bez staveb.....	73
Obrázek 30 Ocenění stavby zámku Kuřim nákladovým způsobem.....	78

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Hmotné památky UNESCO v ČR, platné ke dni 1. 1. 2022.....	20
Tabulka 2 Nehmotné památky UNESCO v ČR, platné ke dni 1. 1. 2022.....	21
Tabulka 3 Základní informace o zámku Kuřim.....	33
Tabulka 4 Přehled nabídek zámků.....	48
Tabulka 5 Ceny za 1 porovnávací jednotku pozemků systémem přepočítacích koeficientů.....	55
Tabulka 6 Obvyklá cena zámku Kuřim porovnáním nemovitosti jako celku.....	55
Tabulka 7 Informace o pozemku zámku Kuřim.....	57
Tabulka 8 Informace o nabídkách prodeje pozemků v Kuřimi a blízkém okolí.....	57
Tabulka 9 Porovnávací hodnota užitné plochy I.....	61
Tabulka 10 Porovnávací hodnota užitné plochy II.....	61
Tabulka 11 Celková porovnávací hodnota zámku Kuřim.....	61
Tabulka 12 Současná dispozice prostorů zámku.....	62
Tabulka 13 Nabídky pronájmů u obchodních prostorů.....	63
Tabulka 14 Nabídky pronájmů u administrativních prostorů.....	63
Tabulka 15 Nabídky pronájmů u skladových prostorů.....	63
Tabulka 16 Hypotetický příjem pronájmů zámku Kuřim.....	64
Tabulka 17 Obchodní prostory.....	66
Tabulka 18 Administrativní prostory	66
Tabulka 19 Skladové prostory.....	67
Tabulka 20 Indikovaná hodnota zjištěná příjmovou metodou.....	67
Tabulka 21 Určení váženého průměru cen stavebních prací.....	68
Tabulka 22 Náklady na budovu po opotřebení.....	69
Tabulka 23 Indikovaná hodnota pozemku.....	69
Tabulka 24 Celková indikovaná hodnota zámku Kuřim.....	69
Tabulka 25 Rekongilace.....	70
Tabulka 26 Informace o pozemcích.....	72
Tabulka 27 Ocenění trvalých porostů-listnaté stromy II.....	74
Tabulka 28 Ocenění trvalých porostů-listnaté stromy III.....	75
Tabulka 29 Ocenění trvalých porostů-jehličnaté stromy II.....	75
Tabulka 30 Ocenění trvalých porostů-jehličnaté stromy III.....	75
Tabulka 31 Ocenění trvalých porostů-listnaté keře opadavé a stálezelené I-vzácnější.....	76
Tabulka 32 Stručný přehled provedených rekonstrukcí zámku Kuřim.....	78

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Rozložení obyvatelstva dle pohlaví.....	43
Graf 2 Rozložení obyvatelstva dle věku.....	43

SEZNAM PŘÍLOH

1. Databáze inzerovaných zámků k prodeji
2. Ocenění pozemku zámku Kuřim bez stavby porovnáním systémem přepočítacích koeficientů
3. Ocenění porovnávaných pozemků ostatních zámků bez stavby porovnáním systémem přepočítacích koeficientů
4. Zjištění ceny obvyklé zámku Kuřim porovnáním nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti
5. Zjištění ceny obvyklé a tržní hodnoty zámku Kuřim porovnáním systémem přepočítacích koeficientů
6. Výpočet výměr zámku Kuřim
7. Ocenění pozemku dle oceňovací vyhlášky
8. Ocenění stavby zámku cenou zjištěnou nákladovým způsobem

Příloha 1: Databáze inzerovaných zámků k prodeji

1. Zámek Postoloprty-prodej, okres Louny

Cena nabídková/prodejní:

18 200 000 Kč/ 13 200 000 Kč

Užitná plocha: 5518 m²

Plocha pozemků: 3227 m²

Konstrukce budovy: Cihlová

Počet podlaží: 2

Stav objektu: Před rekonstrukcí

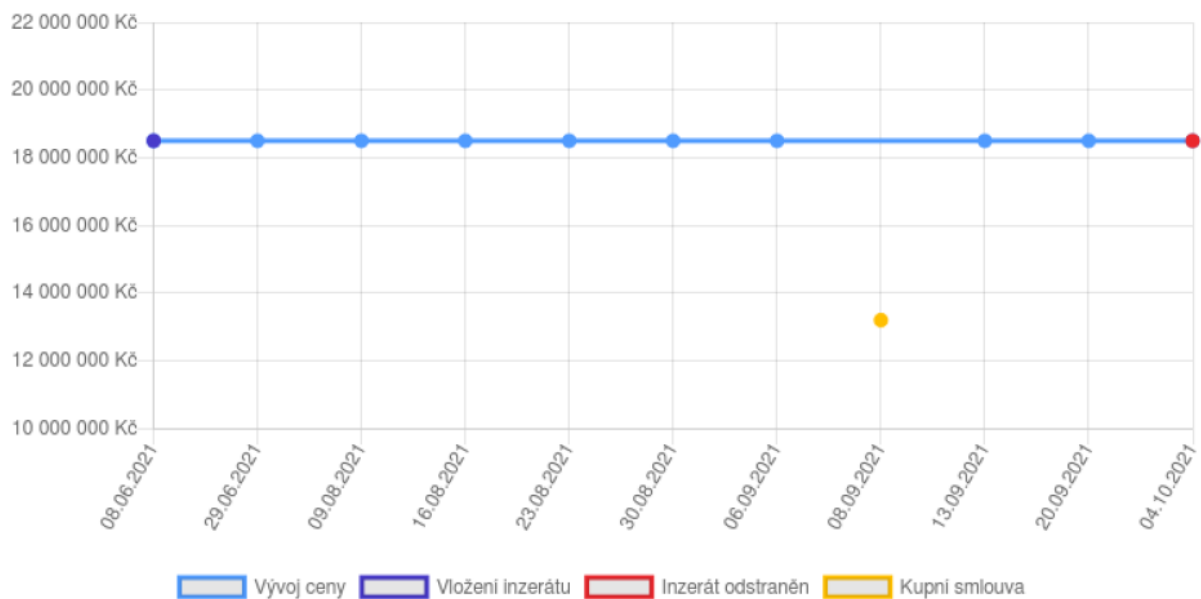
Umístění objektu: Náměstí obce



Slovní popis:

Jedná se o zámek k prodeji v obci Postoloprty v okrese Louny. Jde o mohutnou monumentální vrcholně barokní stavbu zámku. Trojkřídlá zámecká dvoupatrová budova se čtveřicí pavilónových nárožních třípatrových nástaveb obepíná obdélníkové nádvoří. Budova je z části podsklepená místnostmi s valenými klenbami, které jsou také v přízemí a v části druhého nadzemního podlaží. Další podlaží jsou plochostropá. V pavilónových nárožních nástavbách jsou rozlehlé čtvercové místnosti přístupné z půdy a je odtud nejkrásnější pohled do širokého okolí. Za zmínku stojí také unikátní konstrukce krovu. Od roku 1958 je zámek chráněn jako kulturní památka.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

2. Zámek Zahořany-prodej, okres Litoměřice

Cena nabídková/prodejní:

11 000 000 Kč/ 7 500 000 Kč

Užitná plocha: 5565 m²

Plocha pozemků: 6173 m²

Konstrukce budovy: Cihlová

Počet podlaží: 2

Stav objektu: Před rekonstrukcí

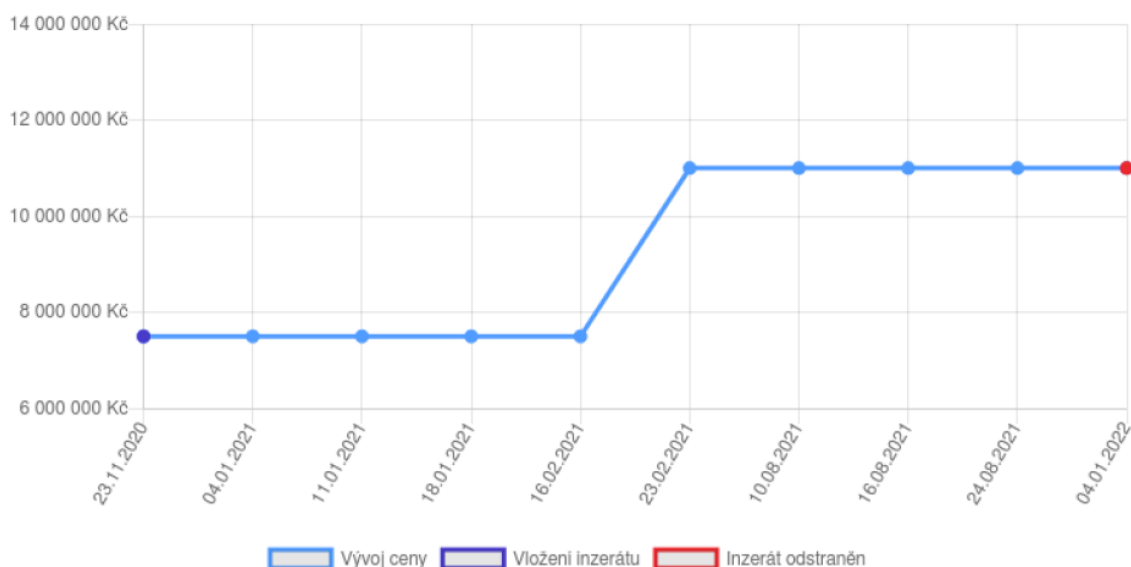
Umístění objektu: Okraj obce



Slovní popis:

Raně barokní zámek v Zahořanech byl přestaven z původní renesanční tvrze v pol. 17. stol. Stavba je kulturní památkou, dvoupatrová čtyřkřídlá se čtvercovým nádvořím a dvěma nárožními a jedním středovým rizalitem a hranolovitou věží, která ční nad starobylé krovy a umožňuje rozhled po krajině. Severní křídlo je otevřeno do nádvoří arkádami, je podsklepené a bylo prodlouženo o hospodářskou budovu na počátku 20. stol. Zámek Zahořany leží v ústeckém kraji v blízkosti historického města Litoměřice, na okraji českého středohoří a Polabské nížiny. Před zámkem stojí kamenné barokní sochy sv. Jana Nepomuckého (1726) a sv. Donáta (1748). Objekt je možné využít za účelem vybudování ubytovacího, rekreačního nebo rehabilitačního zařízení a je možné čerpat dotace na venkovní opravy, stěny jsou bez viditelných známek vlhkosti a bez trhlin, venkovní omítka je degradovaná, uvnitř jsou místy zachovány štukové výzdoby klenutých stropů a fragmenty nástěnných maleb.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

3. Zámek Hliňany-prodej, okres Ústí nad Labem

Cena nabídková/prodejní:

6 000 000 Kč/ 6 000 000 Kč

Užitná plocha: 5886 m²

Plocha pozemků: 5174 m²

Konstrukce budovy: Cihlová

Počet podlaží: 2

Stav objektu: Dobrý

Umístění objektu: Okraj obce

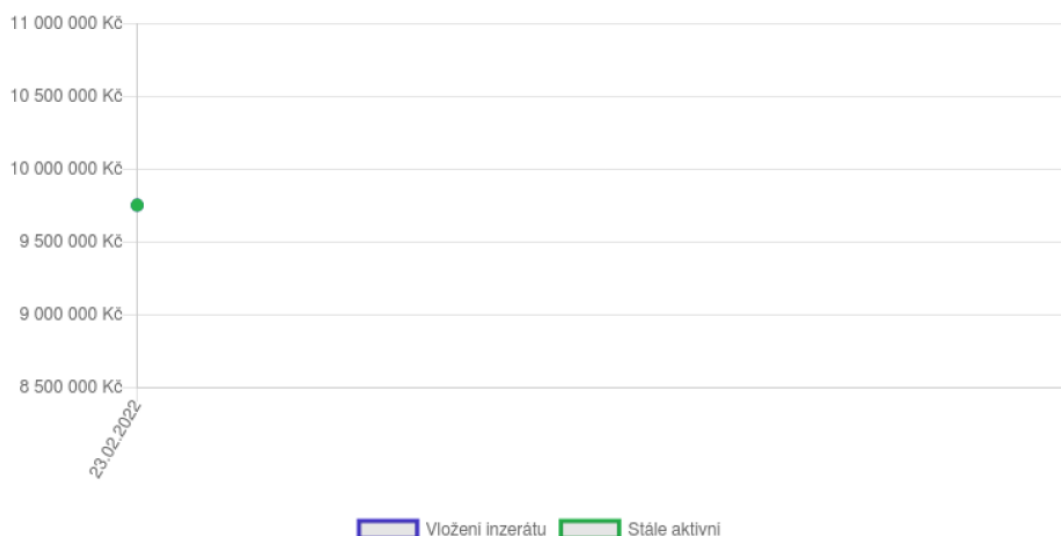


Slovní popis:

Zámek byl v provozu naposledy v roce 2020, jako Covid centrum, před tím jako ústav sociální péče a je opravdu v dobrém stavu: • půda je ve velice dobrém stavu a je po důkladné opravě • kotelna a topná instalace je funkční a v dobrém stavu • kanalizace včetně dešťové kanalizace je v dobrém stavu • plot je v dobrém stavu • podpěrná zeď areálu, k řece Bílině, je v dobrém stavu • okna na jihovýchodní stranu, jsou nová euro okna • interiér domu je v dobrém stavu • zámek má ohromný sklep (přes 3000 m²) v perfektním stavu, který se hodí k provozu vinného sklepa s restaurací nebo skladovacích, nebo komerčních prostor apod. • dům má v dobrém stavu prostory bývalé jídelny, které potřebují doplnit vybavení, pro obnovení provozu jako restaurace. • jídelna má výtah pro zásobování z existujícího skladu v suterénu. Z toho domu by se mohl, bez velkých změn, udělat například, dům pro seniory s pečovatelskou službou, krásných 20 bytů, škola, školka, nebo ubytovna.

Poznámka: 21.8.2021 byl zámek prodán/zakoupen za 6 000 000 Kč. 23.2.2022 je opět nabízen k odprodeji za 9 750 000 Kč.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

4. Zámek Přestavky-prodej, okres Přerov

Cena nabídková/prodejní:

24 500 000 Kč/ -

Užitná plocha: 4500 m²

Plocha pozemků: 10 161 m²

Konstrukce budovy: Cihlová

Počet podlaží: 2

Stav objektu: Před rekonstrukcí

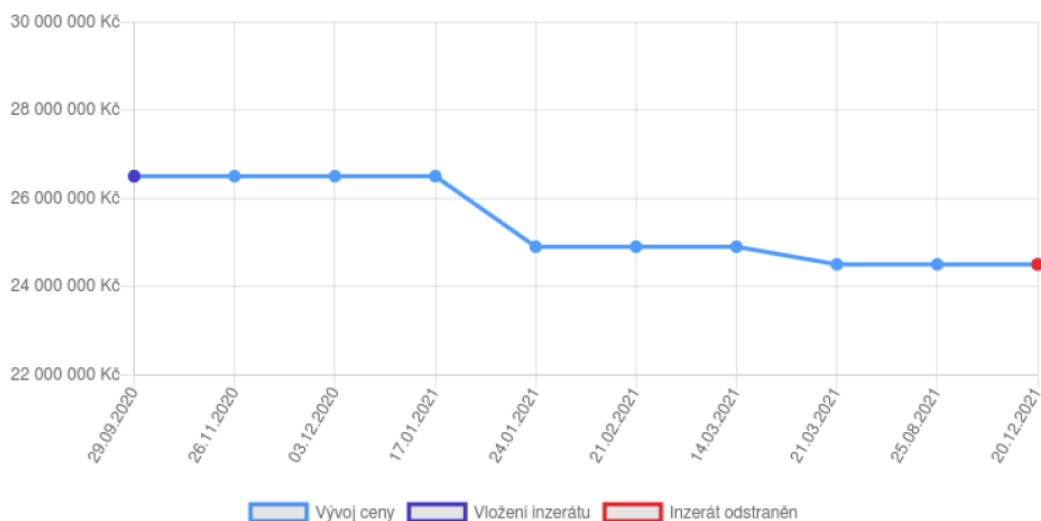
Umístění objektu: Centrum obce



Slovní popis:

Nádherná čtyřkřídlá budova ležící mezi městy Kroměříž a Přerov v blízkosti spojnice mezi Přerovem a Zlínem. Barokní objekt je vhodný ke komerčnímu využití v turisticky atraktivní pozici a skýtá možnosti vybudování hotelového komplexu s možností pořádání svateb, sanatoria nebo důstojného sídla firmy. Zastavěná plocha zámku je 4 500 metrů čtverečních a plocha pozemku je 10 000 metrů čtverečních. Zámek je postaven v barokním stylu a jeho vnější podoba je velmi atraktivní. Vnitřní dispozici lze přizpůsobit moderním požadavkům a stylům. Zámek je také částečně podsklepen s možností využití sklepních i půdních prostor. V zámeckém parku se nacházejí hodnotné barokní sochy sv. Jana Nepomuckého a sv. Vincence. Stavba zámku dominuje celému kraji. Nad hlavním průčelím čtyřkřídlé budovy vystupuje čtyřboká věž s hodinami, zakončená cibulovitou bání. Místnosti v přízemí jsou zaklenuty valenými klenbami s výsečemi, v chodbách jsou klenby křížové. Ve východním křídle se nachází nově zrekonstruovaná kaple "Nanebevstoupení Panny Marie". Má elipsovitý tvar a je zaklenuta kupolí.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

5. Zámek Veselí nad Lužnicí-prodej, okres Veselí nad Lužnicí

Cena nabídková/prodejní:

27 000 000 Kč/ -

Užitná plocha: 1200 m²

Plocha pozemků: 2249 m²

Konstrukce budovy: Kamenná

Počet podlaží: 3

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Umístění objektu: Centrum obce



Slovní popis:

Zámek Veselí nad Lužnicí slouží zároveň jako budova staré radnice. Historie radnice sahá až na konec 16.století, první zmínku pak najdeme v dopise měšťanů Petru Vokovi v roce 1605. V 18.století proběhla barokní přestavba radničního domu a na konci 19.století se celý objekt dočkal nového majitele, kterým byl pivovar České Budějovice. Posléze byla přistavěna nová pivovarská věž a střední část pivovaru mezi radničním domem a renesanční částí pivovaru. Začátek 20.století přinesl přístavbu tanečního sálu a jeviště. V 90. letech jej koupil současný majitel, který vynaložil velké úsilí a finance na záchranu této kulturní památky. Budova se staticky zpevnila, opravily se střešní pláště, čelní fasáda a přistavěla se radniční věž. V současné době je vydáno územní rozhodnutí o přestavbě objektu.

Zdroj: z inzerce

6. Zámek Cítoliby-prodej, okres Louny

Cena nabídková/prodejní:

18 500 000 Kč/ -

Užitná plocha: 3786 m²

Plocha pozemků: 10 559 m²

Konstrukce budovy: Cihlová

Počet podlaží: 2

Stav objektu: Před rekonstrukcí

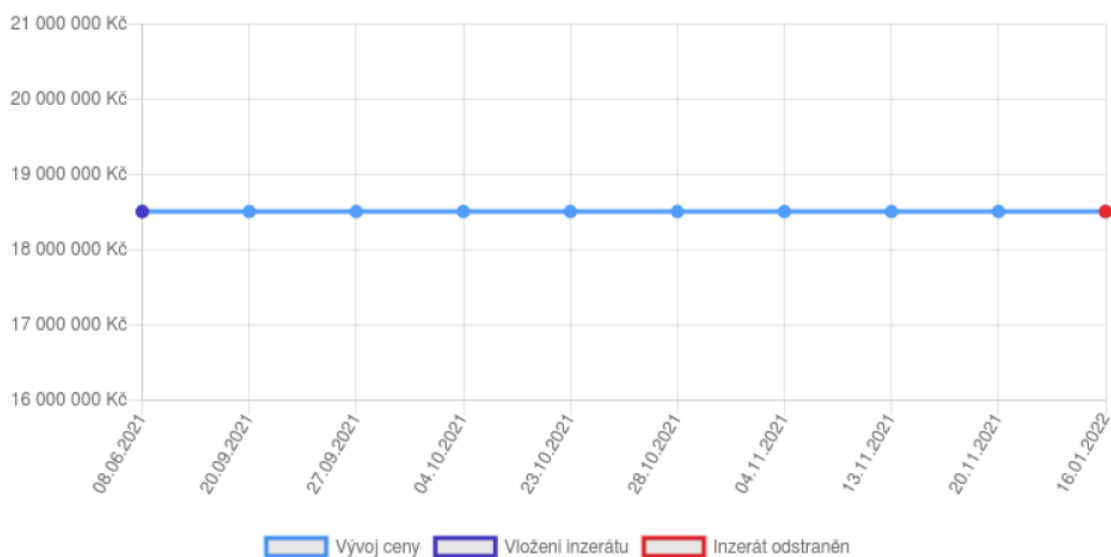
Umístění objektu: Centrum obce



Slovní popis:

Cítoliby je barokní jednopatrový trojkřídlý zámek. Stavba zámku tvoří s kostelem zajímavý urbanistický celek. Hlavním průčelím a svým osově disponovaným vjezdem se zámek obrací k západnímu vstupnímu průčelí kostela. Vzájemné sepjetí ještě více zdůrazňuje sloup Nejsvětější Trojice vybudovaný uprostřed spojnice obou staveb. Vyvýšený terén jihozápadního cípu nevelkého Tyršova náměstí dává historickému objektu přirozeně dominantní postavení. Zámek je Chráněná kulturní památka. Zámek je podsklepen. Na místě nynějšího raně barokního zámku stávala tvrz, která byla postavena mezi lety 1543-1562. Ta vznikla pravděpodobně rozšířením ještě staršího vrchnostenského obydlí, které pak částí své hmoty mohlo zasáhnout do mohutného tělesa pozdějšího zámku a tím způsobit určité nesrovnalosti ve skladbě suterénu pod severním křídlem. Skutečný předchůdce soudobé zámecké stavby byl renesanční zámeček.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

7. Zámek Hostačov-prodej, okres Havlíčkův Brod

Cena nabídková/prodejní:

79 000 000 Kč/ -

Užitná plocha: 4200 m²

Plocha pozemků: 124 719 m²

Konstrukce budovy: Smíšená

Počet podlaží: 2

Stav objektu: Po rekonstrukci

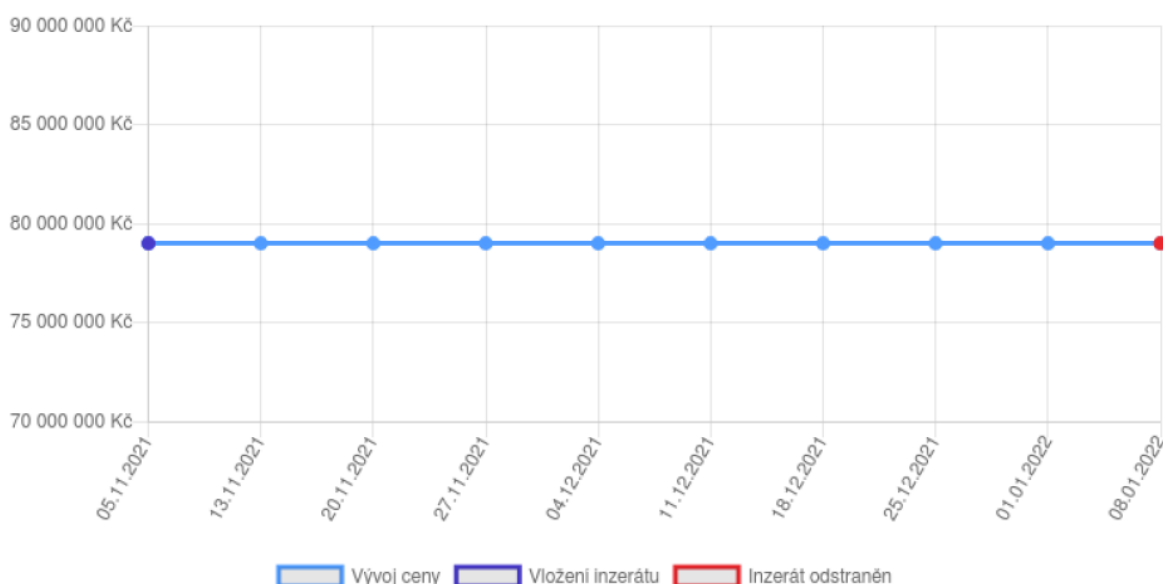
Umístění objektu: Kraj obce



Slovní popis:

Zámek Hostačov je v současné době provozován jako luxusní butikový Hotel. Zámek se nachází na kraji obce Hostačov, ve vlastním parku. Zámek byl pečlivě zrekonstruován a je ve výborném stavu. Všechny pokoje jsou vybaveny originálním starožitným nábytkem a vybavením, šest pokojů má soukromé lázeňské vany. K Hotelu patří pozemek o rozloze cca 124 719 m². Pozemek je udržován jako park a zahrady. Součástí je jezero o rozloze cca 3 541 m², které zahrnuje ostrov a klenutý most. Jedná se o jedno z nejhezčích míst pro konání svateb a je také pro tyto účely hojně využíváno. Hotel s pozemkem a jezerem se prodává jako celek a lze rovnou převzít zavedený ziskový provoz. Je zde možnost dalších výhodných investic, s potenciálem generovat další významný růst a zisk. V blízkosti zámku leží turistický hotspot Kutná Hora, která patří turisticky k nejnavštěvovanějším místům v České republice.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

8. Zámek Lčovice-prodej, okres Prachatice

Cena nabídková/prodejní:

63 544 000 Kč/ -

Užitná plocha: 2700 m²

Plocha pozemků: 209 ha

Konstrukce budovy: Cihlová

Počet podlaží: 3

Stav objektu: Dobrý

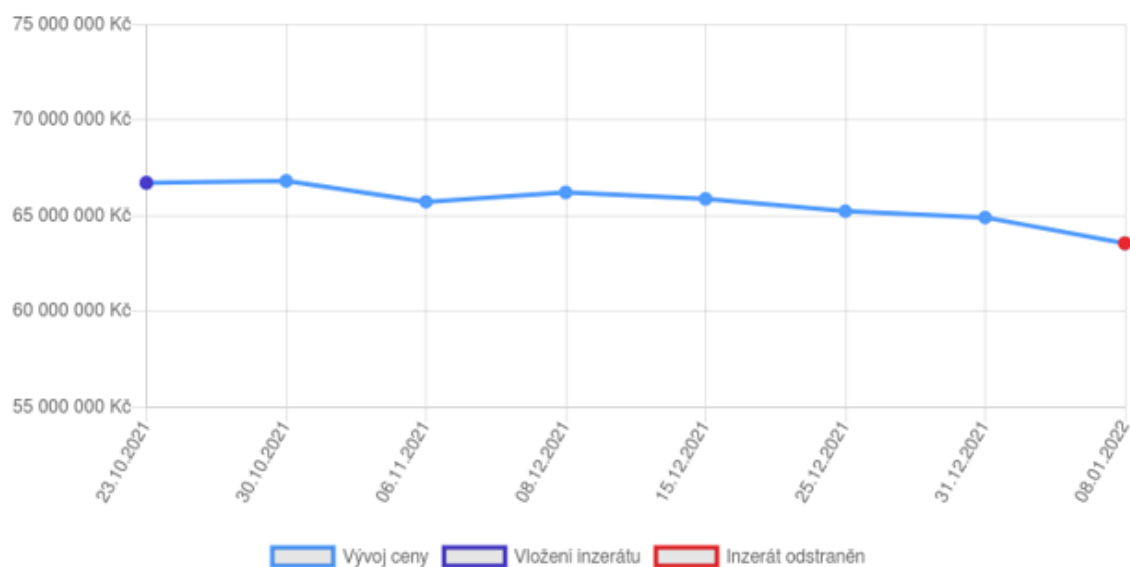
Umístění objektu: Centrum obce



Slovní popis:

Ucelené zámecké panství Lčovice, s celkem cca 209 ha pozemků, nacházející se v šumavském podhůří (cca 7 km od Volyně) na vyvýšeném okraji obce Lčovice, s krásným jižním výhledem. Užitná plocha budov cca 2.700 m² • Okolní pozemky cca 209 ha (orná půda 70,5 ha, lesní pozemky 127,5 ha) • Užitná plocha Zámku čp. 1 činí cca 1.700 m² (zastavěná plocha 708 m²). Zámecký park byl v 19. století upraven do přírodní krajinářské podoby. Podle územního plánu je možné část pozemků zastavět objekty pro bydlení. Budovy Užitná plocha budov celkem: cca 2.700 m², z toho: • Zámek čp. 1 1.700 m² (zastavěná plocha 708 m²) • dům správce panství 200 m² (zastavěná plocha 271 m²) • hospodářská budova čp. 2 800 m² hospodářský dvůr včetně nádvoří 6.900 m² hospodářský dvůr včetně staveb 14.774 m² Pozemky cca 209 ha • lesní pozemky 127,5 ha • orná půda 70,5 ha • trvalý travní porost 3,9 ha • ostatní plocha 5,6 ha • zastavěná plocha a nádvoří 1,0 ha • vodní plocha 0,5 ha.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

9. Zámek Choustník-prodej, okres Tábor

Cena nabídková/prodejní:

19 900 000 Kč/ -

Užitná plocha: 2472 m²

Plocha pozemků: 72 010 m²

Konstrukce budovy: Smíšená

Počet podlaží: 3

Stav objektu: Před rekonstrukcí

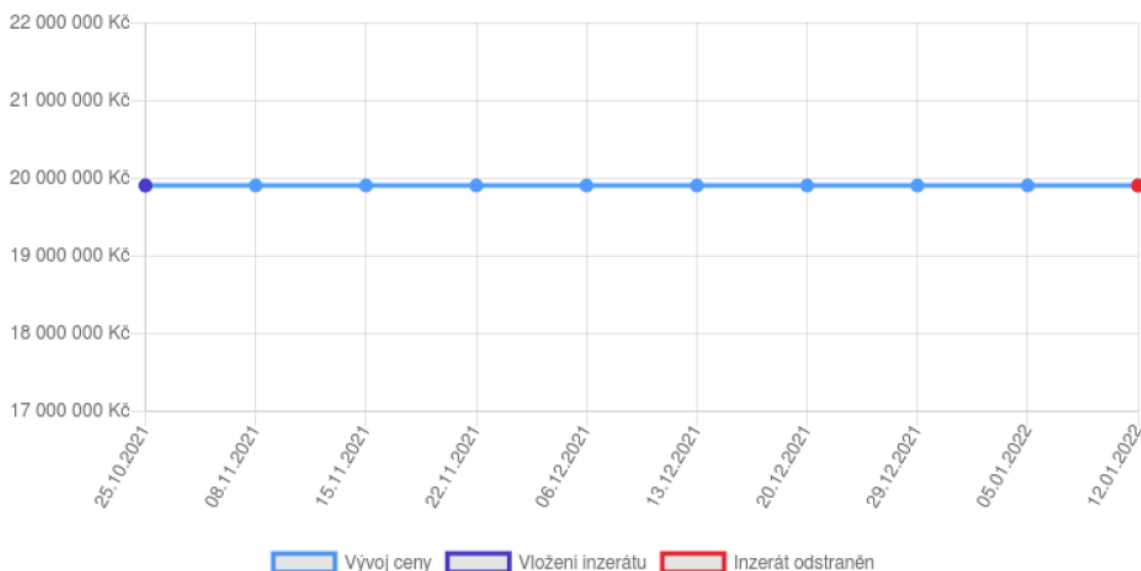
Umístění objektu: Centrum obce



Slovní popis:

Součástí jsou kromě budovy zámku další stavby, zámecký park a rozlehlé lesní a další porosty včetně dvou rybníků o celkové velikosti 72.010 m². Samotný zámek je renesanční stavba z poloviny 17. století s přístavkami z pozdější doby. V současné době je budova zámku určena k rekonstrukci s kompletní projektovou dokumentací a platným stavebním povolením na ubytovací zařízení s restaurací, malým pivovarem, prostory pro muzeum a dva byty v podkroví. Na nádvoří zámku se rozkládá anglický park, který před pár lety prošel kompletní revitalizací. Další stavební objekty v areálu jsou všechny ve stavu vyžadujícím rekonstrukci.

Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



Zdroj: z inzerce

Příloha 2: Ocenění pozemku zámku Kuřim bez stavby porovnáním systémem přepočítacích koeficientů

KUŘIM	Tabulka 1.- pozemek				
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
Identifikační údaje					
Pořadové číslo		1	2	3	4
Název pozemku	ZÁMEK KUŘIM	Kuřim Podhoří	Kuřim Na Golfu	Kuřim Za Dílma	Veverská Bítýška
Parcelní číslo	754, 755, 756/1, 756/2, 777				
Katastrální území	Kuřim	Kuřim	Kuřim	Kuřim	Veverská Bítýška
Obec	Kuřim	Kuřim	Kuřim	Kuřim	Veverská Bítýška
Okres	Brno-venkov	Brno-venkov	Brno-venkov	Brno-venkov	Brno-venkov
Základní údaj pro porovnání-cena za 1m2					
Prodejní cena celkem	X	3 990 000 Kč	12 320 000 Kč	16 320 000 Kč	11 059 000 Kč
Rozloha pozemku v m2	3 895	297	3 520	4 800	1 012
Cena za 1m2	X	13 434 Kč	3 500 Kč	3 400 Kč	10 928 Kč
Datum transakce	březen 2022'	březen 2022'-aktualizace	březen 2022'-aktivní	březen 2022'-aktualizace	leden 2022'-vlození
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		13 434 Kč	3 500 Kč	3 400 Kč	10 928 Kč
Právní údaje					
Druh transakce		nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		1,05	1,05	1,05	1,05
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 675 Kč	3 570 Kč	11 474 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 675 Kč	3 570 Kč	11 474 Kč
Počet obyvatel obce	11 000	11 000	11 000	11 000	3 441
Korekce		1	1	1	1,03
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 675 Kč	3 570 Kč	11 819 Kč
Využití podle územního plánu	Jiná stavba	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 675 Kč	3 570 Kč	11 819 Kč
Poloha k Brnu	15km	15km	15km	15km	21km
Korekce		1	1	1	1,01
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 675 Kč	3 570 Kč	11 937 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 675 Kč	3 570 Kč	11 937 Kč
Technické parametry					
Lokalita	dobrá	dobrá	horší	horší	dobrá
Korekce		1	1,05	1,05	0,98
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 859 Kč	3 749 Kč	11 698 Kč
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 859 Kč	3 749 Kč	11 698 Kč
Svažitost pozemku	Do 6%	Do 6%	Rovinný	Rovinný	Do 6%
Korekce		1	0,99	0,99	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 820 Kč	3 711 Kč	11 698 Kč
Dostupnost ing.sítí	kompletní	kompletní	kompletní	není kanalizace	kompletní
Korekce		1	1	1,05	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 820 Kč	3 897 Kč	11 698 Kč
Kontaminace půdy	není	není	není	není	není
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	3 820 Kč	3 897 Kč	11 698 Kč
Dopravní obslužnost	dobrá	dobrá	horší	horší	dobrá
Korekce		1	1,05	1,05	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	4 011 Kč	4 091 Kč	11 698 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	4 011 Kč	4 091 Kč	11 698 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	ne	ne	ne	ne	ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		14 106 Kč	4 011 Kč	4 091 Kč	11 698 Kč
Frekvencovanost	dobrá	lepší	horší	horší	dobrá
Korekce		0,8	1,08	1,05	1
Upravená hodnota		11 285 Kč	4 332 Kč	4 296 Kč	11 698 Kč
Ostatní parametry					
Velikost pozemku [m2]	3 895	297	3520	4800	1012
Korekce		1,15	1	1	1,15
Upravená hodnota	8 765 Kč	12 977 Kč	4 332 Kč	4 296 Kč	13 453 Kč
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota [Kč/m2]	8765				
Rozloha pozemku [m2]	3 895				
Celková porovnávací hodnota	34 139 675 Kč				
Zaokrouhleno	34 140 000 Kč				

K>1 pozemek nabídky je horší než zámek

Pozemky zámků jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvoří a zahrady

Příloha 3: Ocenění porovnávaných pozemků ostatních zámků bez stavby porovnáním systémem přepočítacích koeficientů

POSTOLOPRTY	Tabulka 1.- pozemek			
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
Identifikační údaje				
Pořadové číslo		1	2	3
Název pozemku	ZÁMEK POSTOLOPRTY	Žatec	Veltěže	Bíšany
Parcelní číslo				
Katastrální území	Postoloprty	Bezděkov u Žatce	Veltěže	Bíšany
Obec	Postoloprty	Žatec	Veltěže	Bíšany
Okres	Louny	Louny	Louny	Louny
Základní údaj pro porovnání-cena za 1m2				
Prodejní cena celkem	X	1 999 850 Kč	2 413 000 Kč	436 025 Kč
Rozloha pozemku v m2	3 227	851	2 413	823
Cena za 1m2	X	2 350 Kč	1 000 Kč	4 175 Kč
Datum transakce	září 2021'	březen 2022'-aktualizace	březen 2022'-aktivní	březen 2022'-aktualizace
Korekce		1,05	1,05	1,05
Upravená hodnota		2 468 Kč	1 050 Kč	4 384 Kč
Právní údaje				
Druh transakce	prodej	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		2 344 Kč	998 Kč	4 165 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 344 Kč	998 Kč	4 165 Kč
Počet obyvatel obce	4 700	19 000	412	376
Korekce		0,95	1,2	1,2
Upravená hodnota		2 227 Kč	1 197 Kč	4 997 Kč
Využití podle územního plánu	jiná stavba	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům
Korekce		0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		2 116 Kč	1 137 Kč	4 997 Kč
Poloha k Lounům	2km	20,7km	6,1km	5,5km
Korekce		1,05	1,01	1,01
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 149 Kč	5 047 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 149 Kč	5 047 Kč
Technické parametry				
Lokalita	dobrá	dobrá	horší	horší
Korekce		1	1,25	1,25
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 436 Kč	6 309 Kč
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 436 Kč	6 309 Kč
Svažitost pozemku	rovinný	rovinný	Rovinný	Rovinný
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 436 Kč	6 309 Kč
Dostupnost ing.sítí	kompletní	kompletní	voda,elektrika,kanalizace	horší
Korekce		1	1,03	1,03
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 479 Kč	6 499 Kč
Kontaminace půdy	není	není	není	není
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 479 Kč	6 499 Kč
Dopravní obslužnost	dobrá	dobrá	horší	horší
Korekce		1	1,02	1,02
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 508 Kč	6 824 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	dobrá	horší	horší
Korekce		1	1,03	1,03
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 554 Kč	7 165 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	ne	ne	ne	ne
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 554 Kč	7 165 Kč
Frekventovanost	dobrá	dobrá	horší	horší
Korekce		1	1,02	1,02
Upravená hodnota		2 221 Kč	1 585 Kč	7 308 Kč
Ostatní parametry				
Velikost pozemku	3 227	851	2413	823
Korekce		1,03	1	1,03
Upravená hodnota	3 800 Kč	2 288 Kč	1 585 Kč	7 527 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota [Kč/m2]	3800			
Rozloha pozemku [m2]	3 227			
Celková porovnávací hodnota	12 262 426 Kč			
Zaokrouhleno	12 262 400 Kč			

K>1 pozemek nabídky je horší než zámek

Pozemky zámků jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvorí a zahrady

Příloha 3: Ocenění porovnávaných pozemků ostatních zámků bez stavby porovnaním systémem přepočítacích koeficientů

ZAHOŘANY	Tabulka 1.- pozemek				
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
Identifikační údaje					
Pořadové číslo		1	2	3	4
Název pozemku	ZÁMEK ZAHOŘANY	Střížovice	Libkovice	Třeбенice	Ploskovice
Parcelní číslo					
Katastrální území	Zahořany	Střížovice	Libkovice	Třeбенice	Ploskovice
Obec	Zahořany	Střížovice	Libkovice	Třeбенice	Ploskovice
Okres	Litoměřice	Litoměřice	Litoměřice	Litoměřice	Litoměřice
Základní údaj pro porovnání-cena za 1m2					
Prodejní cena celkem	X	1 750 000 Kč	4 890 000 Kč	2 565 000 Kč	2 380 000 Kč
Rozloha pozemku v m2	6 173	1474	2 369	900	1 790
Cena za 1m2	X	1 187 Kč	2 064 Kč	2 850 Kč	1 330 Kč
Datum transakce	2021'	březen 2022'-aktualizace	duben 2022'-aktivní	duben 2022'-aktualizace	duben 2022'-vlození
Korekce		1,05	1,05	1,05	1,05
Upravená hodnota		1 246 Kč	2 167 Kč	2 993 Kč	1 397 Kč
Právní údaje					
Druh transakce	prodej	nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		0,95	0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		1 184 Kč	2 059 Kč	2 843 Kč	1 327 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		1 184 Kč	2 059 Kč	2 843 Kč	1 327 Kč
Počet obyvatel obce	1 400	99	559	2 000	447
Korekce		1,2	1,05	1	1,05
Upravená hodnota		1 421 Kč	2 162 Kč	2 843 Kč	1 393 Kč
Využití podle územního plánu	Jiná stavba	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		1 421 Kč	2 162 Kč	2 843 Kč	1 393 Kč
Poloha k Litoměřicím	6km	24,3km	36,7km	18,3km	7,2km
Korekce		1,15	1,2	1,15	1
Upravená hodnota		1 634 Kč	2 594 Kč	3 269 Kč	1 393 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		1 634 Kč	2 594 Kč	3 269 Kč	1 393 Kč
Technické parametry					
Lokalita	dobrá	horší	stejná	stejná	horší
Korekce		1,25	1	1	1,2
Upravená hodnota		2 042 Kč	2 594 Kč	3 269 Kč	1 672 Kč
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 042 Kč	2 594 Kč	3 269 Kč	1 672 Kč
Svažitost pozemku	rovinný	rovinný	Rovinný	Rovinný	rovinný
Korekce		1	1	0,99	1
Upravená hodnota		2 042 Kč	2 594 Kč	3 237 Kč	1 672 Kč
Dostupnost ing.sítí	kompletní	kompletní	kompletní	kompletní	kompletní
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 042 Kč	2 594 Kč	3 237 Kč	1 672 Kč
Kontaminace půdy	není	není	není	není	není
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 042 Kč	2 594 Kč	3 237 Kč	1 672 Kč
Dopravní obslužnost	dobrá	horší	horší	horší	dobrá
Korekce		1,1	1,1	1,1	1
Upravená hodnota		2 247 Kč	2 854 Kč	3 560 Kč	1 672 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	horší	horší	horší	dobrá
Korekce		1,1	1,1	1,1	1
Upravená hodnota		2 471 Kč	3 139 Kč	3 916 Kč	1 672 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	ne	ne	ne	ne	ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 471 Kč	3 139 Kč	3 916 Kč	1 672 Kč
Frekvencovanost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 471 Kč	3 139 Kč	3 916 Kč	1 672 Kč
Ostatní parametry					
Velikost pozemku	6 173	1474	2369	900	1790
Korekce		1,1	1,05	1,1	1,05
Upravená hodnota	3 019 Kč	2 719 Kč	3 296 Kč	4 308 Kč	1 755 Kč
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota [Kč/m2]	3019				
Rozloha pozemku [m2]	6 173				
Celková porovnávací hodnota	18 638 579 Kč				
Zaokrouhleno	18 638 600 Kč				

K>1 pozemek nabídky je horší než zámek

Pozemky zámků jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvoří a zahrady

Příloha 3: Ocenění porovnávaných pozemků ostatních zámků bez stavby porovnaním systémem přepočítacích koeficientů

ZÁMEK HLÍŇANY	Tabulka 1.- pozemek				
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
Identifikační údaje					
Pořadové číslo		1	2	3	4
Název pozemku	ZÁMEK HLÍŇANY	Ryjice	Telnice	Ústí nad Labem	Řehlovice
Parcelní číslo					11/4
Katastrální území	Řehlovice	Ryjice	Varvažov	Vaňov	Řehlovice
Obec	Řehlovice	Ryjice	Telnice	Ústí nad Labem	Řehlovice
Okres	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem	Ústí nad Labem
Základní údaj pro porovnání-cena za 1m2					
Prodejní cena celkem	X	285 000 Kč	1 690 000 Kč	2 200 000 Kč	2 160 000 Kč
Rozloha pozemku v m2	5 174	742	2 074	1 202	1 200
Cena za 1m2	X	384 Kč	815 Kč	1 830 Kč	1 800 Kč
Datum transakce	2021'	březen 2022'-aktualizace	březen 2022'-aktivní	duben 2022'-zavedení	březen 2022'-aktualizace
Korekce		1,05	1,05	1,05	1,05
Upravená hodnota		403 Kč	856 Kč	1 922 Kč	1 890 Kč
Právní údaje					
Druh transakce		nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		0,95	0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		383 Kč	813 Kč	1 825 Kč	1 796 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		383 Kč	813 Kč	1 825 Kč	1 796 Kč
Počet obyvatel obce	400	192	711	412	1 400
Korekce		1	1	1	0,98
Upravená hodnota		383 Kč	813 Kč	1 825 Kč	1 760 Kč
Využití podle územního plánu	Občanská vybavenost	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům
Korekce		0,9	0,9	0,9	0,9
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Poloha k Ústí nad Labem	8km	8km	13 km	0km	11,5km
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Technické parametry					
Lokalita	dobrá	dobrá	dobrá	stejná	dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Svažítost pozemku	rovinný	rovinný	rovinný	rovinný	rovinný
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Dostupnost ing.sítí	kompletní	kompletní	kompletní	kompletní	kompletní
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Kontaminace půdy	není	není	není	není	není
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		345 Kč	732 Kč	1 643 Kč	1 584 Kč
Dopravní obslužnost	dobrá	horší	horší	horší	dobrá
Korekce		1,02	1,04	1,02	1
Upravená hodnota		352 Kč	761 Kč	1 676 Kč	1 584 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		352 Kč	761 Kč	1 676 Kč	1 584 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	ne	ne	ne	ne	ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		352 Kč	761 Kč	1 676 Kč	1 584 Kč
Frekvencovanost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		352 Kč	761 Kč	1 676 Kč	1 584 Kč
Ostatní parametry					
Velikost pozemku	5 174	742	2074	1202	1200
Korekce		1,2	1,1	1,15	1,15
Upravená hodnota	1 252 Kč	422 Kč	837 Kč	1 927 Kč	1 821 Kč
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota [Kč/m2]	1252				
Rozloha pozemku [m2]	5 174				
Celková porovnávací hodnota	6 476 891 Kč				
Zaokrouhleno	6 476 900 Kč				

K>1 pozemek nabídky je horší než zámek

Pozemky zámků jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvoří a zahrady

Příloha 3: Ocenění porovnávaných pozemků ostatních zámků bez stavby porovnáním systémem přepočítacích koeficientů

PŘESTAVKY, OKRES PŘEROV	Tabulka 1.- pozemek				
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
Identifikační údaje					
Pořadové číslo		1	2	3	4
Název pozemku	ZÁMEK PŘESTAVKY	Přestavky	Polom	Polom	Černotín
Parcelní číslo					
Katastrální území	Přestavky	Přestavky	Polom	Polom	Černotín
Obec	Přestavky	Přestavky	Polom	Polom	Černotín
Okres	Přerov	Přerov	Přerov	Přerov	Přerov
Základní údaj pro porovnání-cena za 1m2					
Prodejní cena celkem	X	1 812 000 Kč	2 310 000 Kč	2 100 000 Kč	860 250 Kč
Rozloha pozemku v m2	10 161	725	2 100	2 100	1 147
Cena za 1m2	X	2 500 Kč	1 100 Kč	1 000 Kč	750 Kč
Datum transakce	březen/2022 aktualizace'	březen 2022'-aktualizace	březen 2022'-aktivní	březen 2022'-aktualizace	březen 2022'-aktualizace
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 500 Kč	1 100 Kč	1 000 Kč	750 Kč
Právní údaje					
Druh transakce	nabídka	nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		0,95	0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		2 375 Kč	1 045 Kč	950 Kč	713 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 375 Kč	1 045 Kč	950 Kč	713 Kč
Počet obyvatel obce	278	278	283	283	777
Korekce		1	1	1	0,98
Upravená hodnota		2 375 Kč	1 045 Kč	950 Kč	698 Kč
Využití podle územního plánu	Občanská vybavenost	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům	Rodinný dům
Korekce		0,9	0,9	0,9	0,9
Upravená hodnota		2 138 Kč	941 Kč	855 Kč	628 Kč
Poloha k Přerovu	8km	8m	37,9km	37,9km	31km
Korekce		1	1,2	1,2	1,2
Upravená hodnota		2 138 Kč	1 129 Kč	1 026 Kč	754 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 138 Kč	1 129 Kč	1 026 Kč	754 Kč
Technické parametry					
Lokalita	dobrá	stejná	horší	horší	horší
Korekce		1	1,2	1,2	1,3
Upravená hodnota		2 138 Kč	1 354 Kč	1 231 Kč	980 Kč
Tvar pozemku	pravidelný	nepravidelný	pravidelný	nepravidelný	nepravidelný
Korekce		1,1	1	1,1	1,1
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 354 Kč	1 354 Kč	1 078 Kč
Svažítost pozemku	rovinný	rovinný	Rovinný	Rovinný	rovinný
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 354 Kč	1 354 Kč	1 078 Kč
Dostupnost ing.sítí	kompletní	kompletní	kompletní bez plynu	kompletní bez plynu	kompletní
Korekce		1	1,01	1,01	1
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 368 Kč	1 368 Kč	1 078 Kč
Kontaminace půdy	není	není	není	není	není
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 368 Kč	1 368 Kč	1 078 Kč
Dopravní obslužnost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	horší
Korekce		1	1	1	1,05
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 368 Kč	1 368 Kč	1 132 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	horší
Korekce		1	1	1	1,03
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 368 Kč	1 368 Kč	1 166 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	ne	ne	ne	ne	ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 368 Kč	1 368 Kč	1 166 Kč
Frekvencovanost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		2 351 Kč	1 368 Kč	1 368 Kč	1 166 Kč
Ostatní parametry					
Velikost pozemku	10 161	725	2100	2100	1147
Korekce		1,2	1,1	1,1	1,2
Upravená hodnota	1 808 Kč	2 822 Kč	1 505 Kč	1 505 Kč	1 400 Kč
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota [Kč/m2]	1808				
Rozloha pozemku [m2]	10 161				
Celková porovnávací hodnota	18 366 813 Kč				
Zaokrouhleno	18 366 800 Kč				

K>1 pozemek nabídky je horší než zámek

Pozemky zámků jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvoří a zahrady

Příloha 3: Ocenění porovnávaných pozemků ostatních zámků bez stavby porovnáním systémem přepočítacích koeficientů

Památkový objekt Veselí nad Lužnicí	Tabulka 1.- pozemek			
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
Identifikační údaje				
Pořadové číslo		1	2	3
Název pozemku	VESELÍ NAD LUŽNICÍ	Veselí nad Lužnicí	Veselí nad Lužnicí	Chlebov
Parcelní číslo	599, 594/4			
Katastrální území	Veselí nad Lužnicí	Veselí nad Lužnicí	Veselí nad Lužnicí	Chlebov
Obec	Veselí nad Lužnicí	Veselí nad Lužnicí	Veselí nad Lužnicí	Soběslav
Okres	Tábor	Tábor	Tábor	Tábor
Základní údaj pro porovnání-cena za 1m2				
Prodejní cena celkem	X	2 350 000 Kč	2 590 000 Kč	3 180 000 Kč
Rozloha pozemku v m2	2 249	768	762	2 684
Cena za 1m2	X	3 060 Kč	3 399 Kč	1 185 Kč
Datum transakce	březen/2022 aktualizace'	březen 2022'-aktualizace	březen 2022'-aktivní	březen 2022'-aktualizace
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		3 060 Kč	3 399 Kč	1 185 Kč
Právní údaje				
Druh transakce	nabídka	nabídka	nabídka	nabídka
Korekce		0,95	0,95	0,95
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 126 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 126 Kč
Počet obyvatel obce	6 300	6 300	6 300	6 900
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 126 Kč
Využití podle územního plánu	Občanská vybavenost	Občanská vybavenost	Občanská vybavenost	Rodinný dům
Korekce		1	1	0,9
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 013 Kč
Poloha k Veselí nad Lužnicí	0 km	0 km	0 km	13,7 km
Korekce		1	1	1,05
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 064 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 064 Kč
Technické parametry				
Lokalita	dobrá	stejná	stejná	horší
Korekce		1	1	1,02
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 085 Kč
Tvar pozemku	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 085 Kč
Svažitost pozemku	rovinný	rovinný	Rovinný	Mírný, jižní svah
Korekce		1	1	1,02
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 107 Kč
Dostupnost ing.sítí	kompletní	kompletní	kompletní	v dosahu několika m
Korekce		1	1	1,01
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 118 Kč
Kontaminace půdy	není	není	není	není
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 118 Kč
Dopravní obslužnost	výborná	výborná	výborná	dobrá
Korekce		1	1	1,05
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 174 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	výborná	výborná	výborná	okraj obce
Korekce		1	1	1,05
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 232 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	ne	ne	ne	ne
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 232 Kč
Frekvencovanost	dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		2 907 Kč	3 229 Kč	1 232 Kč
Ostatní parametry				
Velikost pozemku	2 249	768	762	2 684
Korekce		0,9	0,9	1,01
Upravená hodnota	1 692 Kč	2 616 Kč	2 906 Kč	1 245 Kč
Výsledná porovnávací hodnota				
Porovnávací hodnota [Kč/m2]	1692			
Rozloha pozemku [m2]	2 249			
Celková porovnávací hodnota	3 805 308 Kč			
Zaokrouhleno	3 805 300 Kč			

K>1 pozemek nabídky je horší než zámeček

Pozemky zámků jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvorí a zahrady

Příloha 4: Zjištění ceny obvyklé zámku Kuřim porovnáním nemovitostí jako celku pomocí indexu odlišnosti

ZÁMEK KUŘIM	Tabulka 2.- majetek			
Identifikační údaje	Oceňovaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek
Pořadové číslo		1	2	3
Název nemovitosti	ZÁMEK KUŘIM	Zámek Postoloprty	Zámek Zahořany	Zámek Hlířany
Parcelní číslo	754, 755, 756/1, 756/2, 777	83	st.1, 1/2	11/4"
Katastrální území	Kuřim	Postoloprty	Křešice u Litoměřic	Řehlovice
Obec	Kuřim	Postoloprty	Zahořany u Křešic	Řehlovice
Okres	Brno-venkov	Louny	Litoměřice	Ústí nad Labem
Údaje o pozemku				
Plocha pozemku	3 895	3 227	7 304	5 174
Hodnota za 1m2	8 765 Kč	3 800 Kč	3 019 Kč	1 252 Kč
Hodnota pozemku celkem	34 139 675 Kč	12 262 600 Kč	22 050 776 Kč	6 477 848 Kč
Základní údaj pro porovnání-m2 celkové užitné plochy				
Počet srovnávacích jednotek	3538	5 518	5 565	5 586
Prodejní cena celkem	X	13 200 000 Kč	7 500 000 Kč	6 000 000 Kč
Prodejní cena bez ceny pozemku	X	937 400 Kč	-14 550 776	-477 848
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	170 Kč	0 Kč	0 Kč
Datum prodeje	3/2022'	9/2021'	2021'	8/2021'
Korekce		1,05	1,05	1,05
Upravená hodnota		178 Kč	0 Kč	0 Kč
Právní údaje				
Druh transakce	prodej	prodej	prodej	prodej
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	0 Kč	0 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	0 Kč	0 Kč
Existence věcných břemen	nezjištěna	nezjištěna	nezjištěna	nezjištěna
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	0 Kč	0 Kč
Využití podle územního plánu	jiná stavba	stejná	stejná	stejná
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	0 Kč	0 Kč
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	0 Kč	0 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	0 Kč	0 Kč
Technické parametry				
Lokalita	dobrá	horší	horší	horší
Korekce		1,05	1,05	1,35
Upravená hodnota		187 Kč	0 Kč	0 Kč
Technický stav	Dobry	zdevastovaný	horší	horší
Korekce		1,2	1,1	1,2
Upravená hodnota		225 Kč	0 Kč	0 Kč
Technická vybavenost budovy	Dobrá	horší	horší	horší
Korekce		1,1	1,1	1,1
Upravená hodnota		247 Kč	0 Kč	0 Kč
Funkční využitelnost budovy	Výborná	horší	horší	horší
Korekce		1,1	1,2	1,15
Upravená hodnota		272 Kč	0 Kč	0 Kč
Další možný rozvoj nemovitosti	Dobry	horší	horší	horší
Korekce		1,1	1,2	1,2
Upravená hodnota		299 Kč	0 Kč	0 Kč
Dopravní obslužnost	Dobrá	dobrá	dobrá	horší
Korekce		1	1,03	1,03
Upravená hodnota		299 Kč	0 Kč	0 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá	dobrá	dobrá	horší
Korekce		1	1	1,2
Upravená hodnota		299 Kč	0 Kč	0 Kč
Atraktivita objektu	Dobrá	horší	horší	horší
Korekce		1,2	1,1	1,2
Upravená hodnota		359 Kč	0 Kč	0 Kč
Ostatní parametry				
Velikost nemovitosti	3 538	5 518	5 565	5 586
Korekce		0,98	0,98	0,98
Upravená hodnota	352 Kč	352 Kč	0 Kč	0 Kč
Výsledná porovnávací hodnota zámků 1-2-3		Zámek Postoloprty	Zámek Zahořany	Zámek Hlířany
Porovnávací hodnota užitné plochy [Kč/m2]	352	352	0	0
Celková užitná hodnota bez pozemku	1 244 647 Kč			
Hodnota pozemku	34 139 675,00 Kč			
Celková porovnávací hodnota	35 384 322 Kč			
Zaokrouhleno	35 400 000 Kč			

K>1 pozemek nabídky je horší než zámek

Pozemky zámků jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvorí a zahrady

Příloha 5: Zjištění tržní hodnoty zámku Kuřim porovnáním systémem přepočítacích koeficientů

ZÁMEK KUŘIM	Tabulka 2.- majetek			
	Oceňovaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek	Porovnávaný majetek
Identifikační údaje				
Pořadové číslo			1	4
Název nemovitosti	ZÁMEK KUŘIM	Zámek Postoloprty	Zámek Přestavky	Památka Veselí nad Lužnicí
Parcelní číslo	754, 755, 756/1, 756/2, 777	83	st.30, 26/4, 25/1, 413	599, 594/4
Katastrální území	Kuřim	Postoloprty	Přestavky u Přerova	Veselí nad Lužnicí
Obec	Kuřim	Postoloprty	Přestavky	Veselí nad Lužnicí
Okres	Brno-venkov	Louny	Přerov	Tábor
Údaje o pozemku				
Plocha pozemku	3 895	3 227	10 161	2 249
Hodnota za 1m2	8 765 Kč	3 800 Kč	1 808 Kč	1 692 Kč
Hodnota pozemku celkem	34 139 675 Kč	12 262 600 Kč	18 371 088 Kč	3 805 308 Kč
Základní údaj pro porovnání-m2 celkové užitné plochy				
Počet srovnávacích jednotek	3538	5 518	4 500	1 200
Prodejní cena celkem	X	13 200 000 Kč	24 500 000 Kč	27 000 000 Kč
Prodejní cena bez ceny pozemku	X	937 400 Kč	6 128 912 Kč	23 194 692 Kč
Cena za 1 porovnávací jednotku	X	170 Kč	1 362 Kč	19 329 Kč
Datum prodeje	3/2022'	9/2021'	3/2022'	3/2022'
Korekce		1,05	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	1 362 Kč	19 329 Kč
Právní údaje				
Druh transakce	prodej	prodej	nabídka	nabídka
Korekce		1	0,95	0,95
Upravená hodnota		178 Kč	1 294 Kč	18 362 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	1 294 Kč	18 362 Kč
Existence věcných břemen	nezjištěna	nezjištěna	nezjištěna	nezjištěna
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	1 294 Kč	18 362 Kč
Využití podle územního plánu	jiná stavba	stejná	stejná	stejná
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	1 294 Kč	18 362 Kč
Kolaudační rozhodnutí	Ano	Ano	Ano	Ano
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	1 294 Kč	18 362 Kč
Jiná právní omezení	nejsou	nejsou	nejsou	nejsou
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		178 Kč	1 294 Kč	18 362 Kč
Technické parametry				
Lokalita	dobrá	horší	horší	dobrá
Korekce		1,05	1,05	1
Upravená hodnota		187 Kč	1 359 Kč	18 362 Kč
Technický stav	Dobry	zdevastovaný	dobry	dobry
Korekce		1,2	1	1
Upravená hodnota		225 Kč	1 359 Kč	18 362 Kč
Technická vybavenost budovy	Dobrá	horší	horší	horší
Korekce		1,1	1,1	1,02
Upravená hodnota		247 Kč	1 494 Kč	18 730 Kč
Funkční využitelnost budovy	Výborná	horší	dobrá	dobrá
Korekce		1,1	1,03	1,03
Upravená hodnota		272 Kč	1 539 Kč	19 292 Kč
Další možný rozvoj nemovitosti	Dobry	horší	dobry	dobry
Korekce		1,1	1	1
Upravená hodnota		299 Kč	1 539 Kč	19 292 Kč
Dopravní obslužnost	Dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		299 Kč	1 539 Kč	19 292 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá	dobrá	dobrá	dobrá
Korekce		1	1	1
Upravená hodnota		299 Kč	1 539 Kč	19 292 Kč
Atraktivita objektu	Dobrá	horší	horší	dobrá
Korekce		1,2	1,1	1
Upravená hodnota		359 Kč	1 693 Kč	19 292 Kč
Ostatní parametry				
Velikost nemovitosti	3 538	5 518	4 500	1 200
Korekce		0,98	1	1,15
Upravená hodnota	8 077 Kč	352 Kč	1 693 Kč	22 185 Kč
Výsledná porovnávací hodnota zámku 1-4-5				
Porovnávací hodnota užitné plochy [Kč/m2]	8077			
Celková užitná hodnota bez pozemku	28 575 639 Kč			
Hodnota pozemku	34 139 675 Kč			
Celková porovnávací hodnota	62 715 314 Kč			
Zaokrouhleno	62 700 000 Kč			

K>1 pozemek nabídky je horší než zámek

Pozemky zámku jsou oceňovány jako funkční celek zastavěné plochy a nádvorí a zahrady

Příloha 6: Výpočet výměr zámku Kuřim

1. Výměra staveb

1.1 Zastavěná plocha

Výpočet zastavěné plochy

Starý zámek-Budova „A“	
$31,709*10,043+22,206*8,915+22,206*8,140+7*2,16$	712,296 m ²

Nový zámek – Budovy „B“, „C“, „D“, brána	
„B“	$22,81*9,02$ 205,75 m ²
„C“	$19,79*10,00$ 197,90 m ²
„D“	$32,00*7,00+2*(9,7*5)+12,60*3$ 358,80 m ²
brána	$2*(4,8*5)+38,23*0,65$ 29,65 m ²
Nový zámek celkem	792,10 m ²

Zámek celkem – zastavěná plocha	1504,396 m²
--	-------------------------------

1.2 Obestavěný prostor

Výpočet obestavěného prostoru

Starý zámek-Budova „A“		m ³
Zastřešení	$14,654*10,04*5,25/2 + [(8,915*10,04*5,25) /2] /2 +$ $+ [(8,140*10,04*5,25) /2] +$ $+ (22,206*8,915*5,25) /2 + [(10,042*8,915*5,25) /2] /2 +$ $+ (22,206*8,140*5,25) /2 + [(10,042*8,140*5,25) /2] /2 =$	
Vrchní stavba	$22,803*10,043*9,67+22,206*8,915*9,67+22,206*8,14*9,67+$ $+9,44*7,00*2,16 =$	
Spodní stavba	$32,249*8,95*4,6 + 16,159*9,5*2,040 +16,9*3,94*8,14=$	
1. Starý zámek-Budova „A“ celkem		10 032,24

Nový zámek – budovy „B“, „C“, „D“, brána

Budova „B“		m ³
Zastřešení	$22,81*9,68*0,55 + 22,81*9,02*3,08 =$	438,29
Vrchní stavba	$22,81*9,02*8,00 =$	1 645,97
Spodní stavba	$3,5*2,42*1,87 + (1,87*4,26*3,6) /2 =$	30,18
Budova „B“ celkem		2 114,44

Budova „C“		m ³
Zastřešení	$19,79*10,98*3,15/2 + 19,79*9,47*0,40 =$	438,29
Vrchní stavba	$19,79*10,00*7,96 =$	1 645,97
Spodní stavba	$19,79*6,73*2,80 =$	30,18
Budova „C“ celkem		2 365,40

Budova „D“		m ³
Zastřešení	$32,00*12,34*0,5 + 2*(9,49*5,20*0,50) +$ $+ (31,45*11,56*3,66) /2-2*(11,56*5,8*3,66) /2 +$ $+ 2*(4,48*8,74*3,08) /2 =$	787,31
Vrchní stavba	$32,00*7,00*8,95 +2*(9,70*5,00*9,68) + 12,60*3,00*4,85 =$	3 127,09
Spodní stavba	$26,28*3,86*2,74 + 14,00*8,12*2,74 + 5,00*2,6*2,74 +$ $+ 5,00*3,40*2,74 + 5,00*2,50*2,74 =$	705,88
Budova „D“ celkem		4 620,28

Vstupní brána a ohradní zeď		m3
Vrchní stavba	4,80*4,94*0,50 + 4,80*4,94*0,50 + 52,30	65,40

2. Nový zámek – budovy „B“, „C“, „D“, brána celkem	9165,52
Stavby zámku celkem-obestavěný prostor	19197,76 m3

1.3 Průměrná výška podlaží

Výpočet průměrné výšky podlaží

1. Starý zámek-Budova „A“			
Podlaží	ZP zastavěná plocha podlaží m2	h výška podlaží m	ZP*h
1.PP	579,706	3,50	202 897
1.NP	712,296	3,57	2542,90
2.NP	712,296	3,80	2706,72
3.NP	697,176	2,23	1554,7
Součet	2701,474	x	8833,29
Průměrná výška podlaží – Starý zámek, analyticky (ZP*h) /ZP=8833,29/2701,474			3,27 m

Průměrná výška podlaží Starého zámku je 3,27 m.

2.1 Nový zámek-Budova „B“			
Podlaží	ZP zastavěná plocha podlaží m2	h výška podlaží m	ZP*h
1.PP	23,714	1,87	44,35
1.NP	205,75	3,00	617,25
2.NP	205,75	4,10	843,58
Součet	435,214	x	1505,18
Průměrná výška podlaží – Nový zámek, analyticky (ZP*h) /ZP=1505,18/435,214			3,46 m

2.2 Nový zámek-Budova „C“			
Podlaží	ZP zastavěná plocha podlaží m2	h výška podlaží m	ZP*h
1.PP	133,19	2,80	372,93
1.NP	197,90	3,00	593,70
2.NP	197,90	4,10	811,39
Součet	528,99	x	1778,02
Průměrná výška podlaží – Nový zámek, analyticky (ZP*h) /ZP=1778,02/528,99			3,36 m

2.3 Nový zámek-Budova „D“			
Podlaží	ZP zastavěná plocha podlaží m2	h výška podlaží m	ZP*h
1.PP	257,62	2,16	556,46
1.NP	358,80	3,90	1399,32
2.NP	321,00	3,90	1251,90
Součet	937,42	x	3207,68
Průměrná výška podlaží – Nový zámek, analyticky (ZP*h) /ZP=3207,68/937,42			3,42 m

2. Nový zámek-celkem			
budova	ZP zastavěná plocha podlaží m2	h výška podlaží m	ZP*h
B	435,214	3,46	1505,18
C	528,99	3,36	1778,02
D	937,42	3,42	3207,68
součet	1901,624	x	6490,88
Průměrná výška podlaží – Nový zámek, analyticky (ZP*h) /ZP=6490,88/1901,624			3,41 m

Průměrná výška podlaží Nového zámku je 3,41 m.

Průměrná výška podlaží-vážený průměr všech výšek podlaží podlaží

= (ZP*h) /ZP= (zastavěná plocha podlaží*součet výšek podlaží) /zastavěná plocha
=15324,17/4603,098=3,329=3,33

Užitná plocha a celková užitná plocha:

budova	Užitná plocha m2	Celková užitná plocha m2
A	1904	
B	500	
C	421	
D	713,32	956,70
celkem	3538	

Pozn. Užitná plocha – součet ploch místností, nezapočítávají se přičky

Výměry zámku Kuřim

Výměra	Starý zámek	Nový zámek	Zámek
Stáří stavby [rok]	428	133	
Výměra pozemků [m2]			6498
Zastavěná plocha [m2]	712,30	792,10	1504,40
Obestavěný prostor [m3]	10032,24	9165,52	19197,76
Průměrná výška podlaží [m]	3,27	3,41	3,33
Průměrná zastavěná plocha podlaží [m2]			354,084
Užitná plocha [m2]	1904	1634	3538

Příloha 7: Ocenění pozemku dle oceňovací vyhlášky

Stavební pozemek		novela 488/2020 Sb.	
Ocenění pozemku dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.			
Kraj			Jihomoravský
Okres			Brno - venkov
Obec (městská část)			Kuřim
Typ obce			Město
Počet obyvatel obce dle MLO 2020			10 997
Katastrální území			Kuřim
Pozemek	p.č.	754, 755, 756/1, 756/2, 777	
Výměra pozemku	m ²	6 498	
Druh pozemku dle KN			zahrada
Stavba na parcele			Zámek
Jedná se o stavbu oceňovanou podle § 13 (RD nákladově), 14 (chaty nákladově), 35 (RD porovn.) nebo 36 (chaty porovn.) - § 5 odst. 6, pro ev. redukční koeficient R			Ne
V kladném případě součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím			0
Pokud součet výměr všech pozemků ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvím je větší než 1000 m ² , koeficient			1,000
Položka z přílohy č. 2 tabulky č. 1 vyhlášky			Brno - venkov
ZC	ZC _v z příl. 2 tab. 1 vyhl.	Kč/m ²	1 463,00
Obec vyjmenovaná?			ano
Výpočet základní ceny upravené (§ 4 odst. 1)			
Index trhu (příloha č. 3 tab. 1)			1,060
Index omezujících vlivů pozemku (příloha č. 3 tab. 2)			1,000
Index polohy			0,990
Index cenového porovnání $I = I_T \times I_O \times I_P$			1,049
Základní cena upravená $ZCU = ZC \times I$		Kč/m ²	1535,27
Koeficient redukce na výměru pozemků ve funkčním celku (§ 5 odst. 5)			1,000
Výměra pozemku (resp. jeho oceňované části)		m ²	6498
Cena pozemku bez staveb v Kč			9 976 199

Index trhu I_T - příloha č. 3, tabulka č. 1					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	
1	0	Poplávka je vyšší než nabídka	3	0,06	0,01 až 0,06
2	0	Pozemek s nemovitou stavbou (rozdíl vlastníci pozemku a stavby)	1	0	
3	0	Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0	0,00
4	0	Bez vlivu	2	0	0
5	Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	Bez dalších vlivů	2	0	0
6	0	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1	
7***	0	Stavba je součástí pozemku, nejedná se ani o ocenění jednotky, ani nejde o ocenění porovnávacím způsobem v obci v okrese Praha západ a východ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel	-	1	
8***	0	Stavba je součástí pozemku, nejedná se ani o ocenění jednotky, ani nejde o ocenění porovnávacím způsobem v obci v okrese Praha západ a východ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel	-	1	
9***	0	Stavba je součástí pozemku, nejedná se ani o ocenění jednotky, ani nejde o ocenění porovnávacím způsobem v obci v okrese Praha západ a východ, nebo pro všechny obce v kraji podle počtu obyvatel	-	1	
Součet znaků č. 1 až 5 = 0,06			Index I_T =	1,060	

Index omezujících vlivů pozemku I_O - příloha č. 3, tabulka č. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota	Rozmezí hodnot
1	Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	Tvar bez vlivu na využití	2	0,00	0
2	Svažítost pozemku a expozice	Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0,00	0,00
3	Zřízení základové podmínky	Neztížené základové podmínky	3	0,00	0,00
4	Chráněná území a ochranná pásma	Mimo chráněná území a ochranné pásma	1	0,00	0,00
5	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	1	0,00	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0,00	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 = 0,00			Index I_O =	1,000	

Index polohy I_p - příloha č. 3, tabulka č. 3			do 2000 obyvatel	
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro stavby rezidenční				
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby	Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	5	-0,1
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	2	0,02
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	1	0
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	1	0
6	Dopravní dostupnost k pozemku	Přijezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	6	0
7	Osobní hromadná doprava*	Zastávka do 200 m včetně MHD – dobrá dostupnost centra obce,	3	0,02
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerčního využitelnosti	Výhodná – možnost komerčního využití pozemku nebo stavby	3	0,04
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	2	0
10	Nezaměstnanost	Nižší než je průměr v kraji	3	0,01
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	2	0
Součet znaků č. 2 až 11= -0,01			Index I_p =	0,990

0,00 až 0,02

0

Příloha 8: Ocenění stavby zámku cenou zjištěnou nákladovým způsobem

Zámek Kuřim

K5	1,00
KI	2,422
Index trhu I _T	1,060
Index polohy I _P	0,990
Rok odhadu	2022
Rok pořízení	1594

Výpočet ceny - budova		Ocenění podle § 12 vyhlášky č. 441/2013 Sb.	
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 10 a 12, příloha č. 8)		Vypočteno tabulkovým procesorem MS Excel - program ABN14	
Budova - § 12 a příloha č. 8	Budovy nebytové ostatní	typ	B CZ-CC
Základní cena	tab. č.1, příloha č.8	ZC	Kč/m ³
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³
Průměrná výška podlaží		PVP	m
Průměrná zastavěná plocha podlaží		PZP	m ²
Koeficient druhu konstrukce	(příl. č. 10 vyhlášky)	K ₁	- pro zděné konstrukce
Koeficient zastavěné plochy	(= 0,92 * 6,60 / PZP)	K ₂	-
Koeficient výšky podlaží	(= 0,30 * 2,10 / PVP)	K ₃	-
Koeficient polohový	(příloha č. 20 vyhlášky)	K ₅	-
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 41 vyhlášky)	KI	-
Index trhu	(příloha č. 3 vyhlášky)	IT	-
Index polohy	(příloha č. 3 vyhlášky)	IP	-
Koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu (§ 10 odst. 2) = IT * IP		pp	-
Podklady pro přepočty konstrukce neuvedené			
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)		CK	Kč
Podíl ceny konstr. neuvedené = CPK/(ZC*OP*K1*K2*K3*K5*KI)		PK	-

C 0 chybějící
N 1,54 nadstandard
P 0,46 podstandard
S 1 standard

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl	Prispoložený podíl	Stáří B	Zivotnost prvku C	Opotřebení B/C	100*A*B / C	B
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)
0	Základy	Kámen	S	0,07200	52	0,03744	1,00	0,03744	0,03645	40	150	0,266666667	0,99840	0,072
1	Základy	Kámen	S	0,07200	48	0,03456	1,00	0,03456	0,03365	133	200	0,665	2,29824	0,072
2	Svislé konstrukce	Cihla pálená	S	0,21800	52	0,11336	1,00	0,11336	0,11037	428	450	0,951111111	10,78180	0,218
2	Svislé konstrukce	Cihla pálená	S	0,21800	48	0,10464	1,00	0,10464	0,10188	133	200	0,665	6,95856	0,218
3	Stropy	klenuté stropy	S	0,11900	55	0,06545	1,20	0,07854	0,07647	428	450	0,951111111	7,47003	0,119
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,11900	45	0,05355	1,00	0,05355	0,05214	133	200	0,665	3,56108	0,119
4	Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	0,05400	55	0,02970	1,00	0,02970	0,02892	65	150	0,433333333	1,28700	0,054
4	Krov, střecha	dřevěný krov, sedlová střecha	S	0,05400	45	0,02430	1,00	0,02430	0,02366	1	150	0,006666667	0,01620	0,054
5	Křiviny střech	Bobrovka	S	0,02000	55	0,01100	1,00	0,01100	0,01071	65	80	0,8125	0,89375	0,02
5	Křiviny střech	Bobrovka	S	0,02000	45	0,00900	1,00	0,00900	0,00876	1	80	0,0125	0,01125	0,02
6	Klempířské konstrukce	úplně z měděného plechu	S	0,00600	55	0,00330	1,00	0,00330	0,00321	65	100	0,65	0,21450	0,006
6	Klempířské konstrukce	úplně z měděného plechu	S	0,00600	45	0,00270	1,00	0,00270	0,00263	1	100	0,01	0,00270	0,006
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné štukové	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800	0,05647	40	80	0,5	2,90000	0,058
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná omítka	S	0,03100	20	0,00620	1,00	0,00620	0,00604	58	60	0,966666667	0,59933	0,031
8	Úprava vněj. povrchů	vápenná omítka	S	0,03100	80	0,02480	1,00	0,02480	0,02415	5	60	0,083333333	0,20667	0,031
9	Vnitřní obklady keram.	keramické obklady	S	0,02800	100	0,02800	1,00	0,02800	0,02726	40	50	0,8	2,24000	0,028
10	Schody	betonové	S	0,02300	55	0,01265	1,00	0,01265	0,01232	428	500	0,856	1,08284	0,023
10	Schody	betonové	S	0,02300	45	0,01035	1,00	0,01035	0,01008	133	200	0,665	0,68828	0,023
11	Dveře	dřevěné hladké	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300	0,03213	55	80	0,6875	2,26875	0,033
12	Vrata	-	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	0	0	0,00000	0
13	Okna	dřevěná jednoduchá	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300	0,05160	55	80	0,6875	3,64375	0,053
14	Povrchy podlah	keramická dlažba, PVC, dřevěné výlsky	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300	0,02239	55	80	0,6875	1,58125	0,023
15	Vytápění	plynové ústřední	S	0,04300	100	0,04300	1,00	0,04300	0,04187	40	50	0,8	3,44000	0,043
16	Elektroinstalace	220 V/380 V	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200	0,05063	40	50	0,8	4,16000	0,052
17	Bleskosvod	je instalován	S	0,00300	100	0,00300	1,00	0,00300	0,00292	40	50	0,8	0,24000	0,003
18	Vnitřní vodovod	plastové a ocelové potrubí	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100	0,03018	40	50	0,8	2,48000	0,031
19	Vnitřní kanalizace	plastové a litinové potrubí	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900	0,02824	40	60	0,666666667	1,93333	0,029
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000	0,02921	40	60	0	0,00000	0,03
21	Ohřev vody	průtokové ohřivače, el. bojlery	S	0,01600	100	0,01600	1,00	0,01600	0,01558	40	40	1	1,60000	0,016
22	Vybavení kuchyni	-	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	0	0	0,00000	0
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchové kouty, WC	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800	0,03700	40	60	0,666666667	2,53333	0,038
24	Výtahy	-	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000	0,00000	0	40	0	0,00000	0
25	Ostatní	standardního rozsahu	S	0,03400	100	0,03400	1,00	0,03400	0,03310	40	60	0,666666667	2,26667	0,034
26	Celkem					1,01400		1,02709	1,00				67,35930	0
	Koeficient vybavení stavby (z výpočtu výše)		K ₄	-				1,02709	Opotřebení analytickou metodou					67,36 %
	Základní cena upravená bez pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₅ x K _I		Kč/m ³				5 774,45	§12					
	Zákl. cena upravená s pp	ZC x K ₁ x K ₂ x K ₃ x K ₄ x K ₅ x K _I x pp	ZCU	Kč/m ³				6 059,71						
	Rok odhadu													
	Rok pořízení													
	Stáří		S	roků										428
	Způsob výpočtu opotřebení (Lineární/analytický)													analytický
	Celková předpokládaná zivotnost		Z	roků										viz anal. výpočet
	Opotřebení stavby		O	%										67,36
	Výchozí cena stavby bez pp		CN	Kč										110 856 576,27
	Odpočet opotřebení stavby	67,36	O	Kč										-74 672 208,85
	Cena ke dni odhadu bez koeficientu pp			Kč										36 184 367,42 §11
	Cena ke dni odhadu s koeficientem pp		CS	Kč										37 971 875,17 §10