

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování, faktory ovlivňující výslednou cenu

2OP536 Oceňování kulturních statků

Ing. Martin Zelený, Ph.D.

Katedra arts managementu, FPH VŠE v Praze



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání

MŠMT
MINISTERSTVO ŠKOLSTVÍ,
MLÁDEŽE A TĚLOVÝCHOVY

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- pozemek

- individualizovaná část zemského povrchu

- oddělený od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků a podobně

- parcela

- geometricky a polohově určený pozemek

- zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem

- stavební parcelou je pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří

- pozemkovou parcelou je pozemek, který není stavební parcelou

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- stavební parcely

- zastavěné plochy a nádvoří s obytnými nebo hospodářskými budovami
- osamoceně stojící budovy
- všechny druhy komunikací

- číslování parcel

- jednotné
 - nerozlišuje druhy pozemků
- dvojí
 - rozlišuje pozemkové a stavební parcely

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- pozemky podle účelu užívání
 - zemědělské a nezemědělské pozemky
 - pozemky se v katastrální mapě označují nejen parcelními čísly, ale i grafickými značkami podle účelu užívání pozemku
- pozemky zastavěné
 - pozemky zastavěné stavbou trvalou
 - pozemky zastavěné stavbou dočasnou
 - pozemky zastavěné stavbou určenou k odstranění
 - pozemky zastavěné stavbou nepovolenou
- pozemky nezastavěné
 - pozemky nezastavěné s možností zastavění
 - pozemky nezastavěné bez možnosti zastavění

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- stavby

- nemovitostí pouze tehdy, jsou-li s pozemkem spojeny pevným základem
- stavba, která je na zemi pouze položena, je věcí movitou
- podle českého právního řádu stavba není součástí pozemku, je vždy samostatnou věcí, ale až od okamžiku, kdy je věcí v právním smyslu
 - součástí stavby jsou její přístavby, nástavby i vestavby, popř. venkovní úpravy

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- vlastnické právo

- jedno z nejdůležitějších majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou
- obsah subjektivního vlastnického práva je vytvářen souhrnem konkrétních oprávnění příslušejících vlastníkovi věci **_vlastnická triáda**
 - právo věc užívat a požívat její plody a požitky
 - právo s věcí disponovat (realizace směnné hodnoty)
 - právo věc držet

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování _ názvosloví ČSN 73 4055 _ konstrukční provedení

- objekt **uzavřený (budova)**

- samostatný pozemní stavební objekt prostorově soustředěný a navenek zcela uzavřený, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory

- objekt **poodkrytý**

- samostatný pozemní stavební objekt, jehož stavební konstrukce nejen vytvářejí nosnou soustavu, ale i částečně jej ohraničuje, svým charakterem se blíží budově, má zastřešení

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování _ názvosloví ČSN 73 4055 _ konstrukční provedení

- objekt nezakrytý

- samostatný pozemní stavební objekt, jehož stavební konstrukce vytvářejí především nosnou soustavu pro strojní a dopravní zařízení výrobního procesu, nemá zastřešení, ale může mít ochranné konstrukce proti větru, dešti aj.

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování _ podlaží

- podlaží budovy je část budovy vymezená následujícími úrovněmi horního povrchu nosných částí stropních konstrukcí
- podzemní podlaží
 - každé podlaží, která má úroveň podlahy nebo její část níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásku širokém 5 m po obvodu obytné budovy
- nadzemní podlaží
 - představují pouze úplná podlaží, více než 0,8 nad nejvyšším bodem přilehlého terénu, nezahrnují podkroví ani ustupující poslední podlaží

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování _ podlaží

- ustupující podlaží

- zastavěná plocha je menší než 50 % zastavěné plochy předcházejícího podlaží

- podkroví

- přístupný prostor vymezený konstrukcí krovu a dalšími povrchově upravenými stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. V podkroví nemusí být žádné další obytné místnosti. Nejsou-li stavební konstrukce povrchově upraveny a prostor není určen k účelovému využití, nazývá se půda

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- zastavěná plocha podlaží
 - plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí příslušného podlaží. V nadzemním podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, u objektů nezakrytých nebo polo odkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu
- zastavěná plocha objektu
 - plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- obestavěný prostor

- prostor stavebního objektu vymezený vnějšími ohraničujícími plochami. Udává se v m³ a tvoří jej

- **základní obestavěný prostor**

- hlavní část stavebního objektu (součet obestavěných prostorů základů, spodní části objektu, hlavní části objektu, účelově odlišné části objektu, arkýře a zaskleněné pavlače, podkroví, zastřešení, terasy nad arkýřem nebo terasy ustupující v podlaží)

- **dílčí obestavěné prostory**

- doplňující stavební části objektu
- části, které se stavebním objektem přímo nesouvisí (žumpy, jámy, samostatné komíny).
- části, které se stavebním objektem přímo souvisí – předložené schody, verandy, otevřené přístavby, kryté podjezdy, loubí, představené nepodsklepené terasy a rampy, přístřešky, otevřené pavlače a balkóny, světlíky a střešní nástavby, osvětlovací, zásobovací aj. šachty, kanály, podzemní průchody, kontrolní chody, montážní šachty

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- podlahová plocha

- představuje vnitřní plochu místnosti v úrovni nášlapné vrstvy podlahy. Velikost se udává v m² na 2 desetinná místa. Do podlahové plochy místností se započítává plocha arkýřů, výklenků, plocha zastavěná kuchyňskou linkou, kamny nebo jiným topným tělesem

- podlahová plocha bytu

- celková započítatelná podlahová plocha bytu a prostorů mimo byt používaných výhradně nájemcem bytu. Do podlahové plochy se započítává i plocha zastavěná nábytkem, kamny, linkou a podobně

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- životnost staveb

- schopnost objektu plnit požadovanou funkci v daných podmínkách používání a údržby do dosažení mezního stavu (ukončení užitečného života, nevhodnost)

- užitečný život

- časový interval mezi vznikem objektu a okamžikem, kdy intenzita poruch je nepřijatelná, nebo kdy je objekt v důsledku poruchového stavu považován za neopravitelný v daných podmínkách

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování _ životnost stavebních objektů

- technická životnost stavebního objektu
 - předpokládaná doba v letech od postavení objektu do jeho vyřazení z provozu fyzickým zchátráním při průběžně prováděné údržbě
- základní životnost
 - konvenčně stanovený údaj shodný s technickou životností. Je předurčen prvky dlouhodobé životnosti (základy, svislými nosnými konstrukcemi, stropy, schodištěm a krovem). Z prvků krátkodobé životnosti je uvažován pouze krytina, protože její vodotěsnost zásadním způsobem ovlivňuje životnost krovku a stropu

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování _ životnost stavebních objektů

- ekonomická životnost stavebního objektu
 - předpokládaná doba v letech od postavení objektu do jeho hospodářského zániku. Ten je zapříčiněn neschopností stavebního objektu plnit
 - vyšší požadavky na komfort, být pro klientelu atraktivní v reálním čase
 - změněné funkční požadavky
- morální životnost

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- pro stanovení opotřebení stavby se určuje tzv. **upravená životnost**
 - ~odhad doby dalšího trvání stavby
 - ke stanovení je nutné znát stáří, dobu trvání (odborný odhad, výpočet, nezjišťuje se). Při stanovení dalšího trvání stavby se formou přírážek a srážek zohledňují
- druh konstrukce
 - Výpočet analytickou metodou
 - Součet jednotlivých částí musí být roven 1
- dispoziční řešení

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- poloha budovy
 - účinky povětrnosti / orientace ke světovým stranám / konfigurace terénu / výskyt povodní
- vlivy mechanické
 - únosnost a stlačitelnost základových půd / úroveň hladiny spodní vody / otřesy vyvozované technickým zařízením budov nebo provozem na přilehlých komunikacích
- vnější chátrání
 - projevuje se viditelnými vzhledovými defekty a spočívá v poškození fasádních omítek / balkonů / říms / atik / střešní krytiny / komínových hlav / nátěrů oken a dveří / okapových žlabů a odpadních potrubí

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- vnitřní chátrání
 - spočívá v neviditelných strukturálních změnách materiálu v důsledku jeho únavy a pozvolného rozpadu přirozeným stárnutím / projevuje se zejména vznikem mikrotrhlin a sníženou únosností nebo hydroizolační schopností
- údržba stavby
 - základní životnost vychází z předpokladu běžné údržby, která zahrnuje např. opravy omítek / nátěrů oken / dveří
 - za dobrou údržbu se považuje výměna poškozených prvků za nové. Tzn. podlahové krytiny / okapové žlaby / etc.

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- životnost přestárých staveb
 - stavba, která se blíží nebo již dokonce překročila životnost původně pro daný druh stavby plánovanou
 - v případě historických staveb v ČR velmi často
 - určuje se celková životnost jako součet stáří stavby a doby jejího dalšího trvání
 - další předpokládaná životnost by pravděpodobně neměla být běžně nižší než stáří hlavních objemů stavby

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- **stanovení hodnoty nemovitostí**

- hodnota nemovitého majetku se stanovuje tržním přístupem, kdy výsledkem je určení tržní hodnoty majetku, jednak administrativním způsobem, kdy výsledkem je určení ceny nemovitosti (zpravidla pro daňové účely)

- **výnosový způsob ocenění**

- vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu

- **nákladový způsob ocenění**

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

- **porovnávací způsob ocenění**

- vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji

- **metody kombinované**

- při oceňování podle vyhlášky ministerstva financí se používán tzv. **metoda administrativní**

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- výnosová hodnota nemovitosti

- předpokládá se, že smyslem pořízení nemovitosti je dosažení maximálního výnosu jeho pronajmutí. Přitom vlastník nemovitosti předpokládá, že tato mu přinese čistý výnos, který bude přiměřený výši jeho investice do výstavby nebo koupě dané investice
- rovná se součtu všech očekávaných budoucích výnosů plynoucích z pronájmu nemovitosti, přepočtených na současnou hodnotu peněz
 - pozemek je časově neomezeně použitelný
 - stavba je časově omezeně použitelná

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- výnosovou hodnotu nemovitosti lze vyjádřit buď hodnotou věčné renty, nebo dočasné renty. Základním předpokladem stanovení výnosové hodnoty nemovitosti je správné určení hrubého ročního výnosu a obhospodařovacích nákladů. Výši nájemného, které je nájemce ochoten zaplatit, závisí na: úrovni vybavení bytu, dispozičním řešení bytu, architektuře domu a jeho adrese

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- výnosovou hodnotu lze stanovit pomocí hrubého výnosu (na úkor správnosti, nutné použít vyšší kapitalizační míru), nebo čistého výnosu
- **kapitalizační míra** nemovitosti
 - **přímým odvozením** z realizovaných prodejů obdobných nemovitostí
 - $(p = \text{čistý výnos} \times 100 / \text{kupní cena})$
 - **nepřímým odvozením**
 - na základě bankovních úrokových měr (sazby termínovaných vkladů, úrokové sazby pokladničních poukázek, dlouhodobých úvěrů, hypotéčních úvěrů)
- u kapitalizační míry je nutno zohlednit všeobecná a specifická rizika zvýšení kapitalizační míry. Reálná kapitalizační míra nemovitosti se nejčastěji odvozuje od úrokové sazby dlouhodobých úvěrů

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- věcná hodnota **nemovitosti**

- metoda stanovení věcné hodnoty se používá u nemovitostí, pro jejichž ocenění jsou z hlediska trhu rozhodující reprodukční náklady (rodinné domy, rekreační objekty, u kterých není rozhodující výnos, ale pohoda při jejich užívání)

- **reprodukční náklady**

- náklady v místě obvyklé, které by musely být vynaloženy v době odhadu na pořízení novostavby. Metoda věcné hodnoty je založena na hodnotě substance ke dni ocenění

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- **reprodukční náklady** - výchozí hodnota

- hodnota pozemku

- většinou se zjistí porovnávací metodou

- hodnota staveb

- je odvozena na základě reprodukčních nákladů (pořízení novostavby)

- hodnota trvalých porostů

- odvozena z pořizovacích nákladů (po vysazení roste do doby optimální plodnosti a poté klesá)

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- přístup na bázi **porovnávání**

- založen na porovnání hodnoty oceňovaných nemovitostí s hodnotou podobných, nedávno obchodovaných nemovitostí a jeho výsledkem je porovnávací hodnota. Pro optimální výsledek musí být splněny čtyři podmínky

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- oceňované a porovnávané nemovitosti musí být skutečně srovnatelné (musí si být skutečně podobné co do rozsahu, kvality a užitku)
- porovnávané ceny musí být relativně aktuální
- porovnávané ceny musí vycházet z dostatečného počtu realizovaných obchodů, případně ze statisticky ošetřeného průměru na základě dostatečné četnosti obchodu
- porovnání musí probíhat ve stejných podmínkách co do účastníků obchodu, příslušného segmentu trhu a rozsahu oblasti, v níž nemovitost působ

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- databáze realitních kanceláří
 - ReMax/Nextreality...
- internetové databáze / realitní portály
- sofistikované databáze
 - DioTima, s.r.o.
 - ~ 1 800 000 záznamů
 - programová distribuce
 - dynamický vývoj

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- nezbytné

- najít informace o podobných prodejkch
- utřídít je a vyřadít nevhodné
- vyhodnotít je a upravit do upotřebitelné formy
- transformovat je do současnosti

- **přímé** porovnání

- způsob, kdy je hledána hodnota oceňovaných nemovitostí porovnáním s obchodovanou cenou konkrétní obdobné nemovitosti, která v tomto případě plní úlohu porovnávacího vzorku

- **nepřímé** porovnání

- způsob, kdy je hledána hodnota oceňovaných nemovitostí porovnáváním s obchodovanou cenou obdobných nemovitostí, která má v tomto případě formu průměrné ceny za určitý standard a je získána na základě sběru dat, jejich vyhodnocení, statistickém ošetření z většího počtu transferů

Historické a kulturní rozlišení nemovitých kulturních statků a jejich oceňování

- metody **kombinované**

- představují způsoby, kdy výsledná cena nemovitosti je získána kombinací dílčích přístupů z výše uvedených tržních metod

- oceňování **podle cenových předpisů ČR**

- používá se zejména pro daňové účely tj. stanovení daně dědické a darovací, srovnávací základna pro stanovení daně z úplatných převodů nemovitostí. Způsob určení této ceny i výchozí údaje jsou přesně dány oceňovací vyhláškou, takže je poměrně objektivní. Současná vyhláška se nesnaží ceny nemovitostí na trhu regulovat, ale snaží se je za účelem stanovení reálných cen kopírovat. Slabým místem je koeficient prodejnosti

Faktory ovlivňující výslednou cenu

- rozloha
- lokalita
- infrastruktura
- historie
- zda je/není kulturní památkou
- kvalita zpracování
- umělecká kvalita
- stav
- vnější faktory

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ historické stavby

- originální / unikátní / neocenitelné
- Evropa akcentuje historickou hodnotu
- Asie akcentuje původní koncept bez ohledu na stáří samotné

- možnost finanční podpory
 - fondy MK ČR/ NPÚ
 - omezení památkovou péčí

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ historické stavby

- obvykle zastaralé dispozice
 - poddimenzovaná hygienická zařízení
 - zásadně navyšuje náklady na úpravy
- mnohdy zastaralé konstrukce
- omezená možnost instalovat nové technologie

- získání prestiže
- přidaná hodnota
 - umělecká kvalita/genius loci/vybavení

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ historické stavby

- bez komerčního využití
 - obvykle sakrální
 - vlastníkem je církev
 - na trhu ojediněle
 - možnost / nemožnost transformace využití
 - hotely
 - divadla
 - kulturní scény

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ historické stavby

- stavby s možností částečného či alternativního komerčního využití
 - administrativního charakteru
 - stavby občanské vybavenosti
- situované především ve větších městech
- ojediněle sakrální stavby, obvykle paláce aristokracie a bývalých elit
 - dnes sídla ministerstev, vzdělávacích zařízení a jiných větších institucí

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ historické stavby

- stavby s převažujícím nebo úplným komerčním využitím
 - ztráta původního účelu / přebudování
 - nejen ryze historické, ale i modernistické
 - transformace
 - výstavní sítě, muzea, centra kultury atd.
 - administrativní budovy
 - jiný účel
 - nutně nemusí znamenat ztrátu charakteru – viz Dům u Černé Matky Boží – část expozice Národní galerie

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ věcná břemena

- věcná práva omezující vlastníky nemovitostí ve prospěch jiných osob
- teoreticky zefektivňují užitek z nemovitostí
- mají opakující se charakter

- činnost / nečinnost

- vznik
 - zápisem do KN
 - na základě závěti / písemné smlouvy / dohodou dědiců / rozhodnutím příslušného orgánu / ze zákona / vydržením

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ věčná břemena

- zánik

- ze zákona

- nastoupení trvalých změn / smrt a zánik oprávněného / soudní dražba / prohlášení konkursu

- na základě smlouvy

- splynutím

- rozhodnutím oprávněného orgánu

- uplynutím doby

- splněním rozvazovací podmínky

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ věčná břemena

- in rem – věci

- věcné břemeno přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka
- věcné břemeno čerpání vody ze studny
- věcné břemeno pro stavbu komunikace
- věcné břemeno stavby na cizím pozemku
- věcné břemeno nepostavit na pozemku stavbu vyšší než x-metrů
- věcné břemeno využívat lesní pozemek pro dopravu vytěženého dřeva
- věcné břemeno zřízení nástavby nebo vestavby bytů do stávajících budov
- věcné břemeno přístupu vlastníka nemovitosti přes pozemek jiného vlastníka při nutných opravách a údržbě
- věcné břemeno pro vedení energetických staveb, vedení staveb vodovodů a kanalizací, vedení staveb telekomunikačních a sdělovacích rozvodů přes cizí pozemek nebo na cizí stavbě

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ věcná břemena

- ochranná pásma
 - podzemní potrubí pro pohonné látky a ropu / státní památková péče / ochrana přírody a krajiny / podmínky v energetických odvětvích / dráhy / pozemní komunikace / civilní letectví / telekomunikace / přírodní zdroje / vodní zdroje / pohřebnictví / vodovody a kanalizace / pohřebnictví / elektronické komunikace
- in personam – v osobě
 - věcné břemeno bezplatného bydlení
 - věcné břemeno užívání nebytových prostor
 - věcné břemeno podílet se na úrodě zahrady
 - věcné břemeno chovu domácího zvířectva
 - věcné břemeno opatrování oprávněného
 - věcné břemeno výměnku při postoupení zemědělské usedlosti ve prospěch dosavadního vlastníka

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ věcná břemena

- administrativní oceňování

- dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, se věcná břemena oceňují ve všech případech výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny
 - výjimka _ lze zjistit roční užitek ze smlouvy / dědictví / rozhodnutí příslušného orgánu
- výnos se nepoužije, pokud roční užitek není o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá
 - roční užitek se násobí počtem let užívání, max 5
 - pokud je právo doživotní, tak 10
 - pokud nelze zjistit, oceňuje se ve výši 10 000,-- Kč
- obvykle plyne ze smlouvy

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ věcná břemena

- tržní oceňování
 - komparací trhu
 - cena obecná – zjišťují se hodnoty podobných nemovitostí s a bez břemene
 - následný přepoččet na m²
 - výnosová metoda
 - tržní
 - zahrnuje kapitalizace / „úrok“
 - cenový předpis, kterým je vyhláška č. 3/2008, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- umělecká tvorba určité vývojové etapy a výraz názorů lidské společnosti
 - odraz společenských a hospodářských podmínek v určitém časovém období
 - změna společenského zřízení je reflektována změnou slohu
 - podstata slohu je totožná, rozdílné jsou **formy**
 - odvíjí se od národní povahy
 - úroveň je determinována politickým a hospodářským vývojem, vyspělostí, společenským zřízením

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- základní dělení
 - starověké
 - středověké
 - novověké
- vývoj v přímé linii
 - možnost pouze přibližného určení
- stadia
 - rané _ úsilí a zápas s formou, vznik nových tvarů
 - klasické _ vyzrálost, vyhranění a ustálení forem
 - pozdní _ formální virtuozita, obsahový úpadek, příprava forem nadcházejícího slohu

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- starověké

- egyptská _ 3000-1000 př. n. l.
- asyrsko-babylonsko-perský _ 1000 – 300 př. n. l.
- řecký _ 800 – 150 př. n. l.
- římský _ 150 př. n. l. – 400 n. l.

- středověké

- starokřesťanský _ 100 - 750
- byzantský _ 100 - 900
- románský _ 1000 - 1300
- gotický _ 1200 - 1500

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- novověké

- renesanční _ 1400 - 1600
- barokový _ 1600 - 1720
- rokokový _ 1720 - 1770
- klasicistický _ 1770 - 1800
- empírový _ 1800 - 1820
- biedermeier _ 1820 - 1840
- secese _ 1898 - 1920

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- charakter z hlediska území ČR
 - 11. a 12. století doba románská
 - 13., 14. a 15. století období gotiky
 - 15. a 16. století import renesance
 - 17. a 18. století doba barokní, rokoková, klasicistní
 - 19. století epocha historizujících slohů

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- starokřesťanský sloh

- zdobné prvky náboženského charakteru
- živočišných a rostlinných výjevů
- vyvíjel se současně se slohem římským

- byzantský sloh

- ikonografie, desková malba, převzetí a rozvoj mozaiky
- z hlediska architektury kupolové baziliky

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- románský sloh

- typickým architekturou této doby je rotunda (centrální kruhová stavba)
 - práce s geometrickými tvary
 - oblouk / valené klenby / sloupy / portály
 - malá okna
 - v případě chrámů úzká, obloukovitá, často zdvojená/ztrojená
 - preferováno bezpečí a ochrana
 - strohé vybavení
 - kamenické, kovářské a řezbářské zdobení / fresky
 - okenní mozaiky

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- gotika

- technický pokrok, rozvoj řemesel, rozšiřování potřeb, vznik měšťanstva
- poprvé ve Francii v chrámu Saint-Denis _ 1137
- obloukové pilíře, špičaté žebrové klenby, barevná skla používaná do vysokých oken, sloupoví
- cíl _ vytvořit dojem otevřenosti a prosvětlenosti
- prvky slohu přenesené do všech odvětví
- vysoká náročnost _ řada nedokončených projektů _ např. chrám Panny Marie Sněžné v Praze
- postupně vyzdobování prostor zbraněmi, koberci, kožešinami
 - používání kachlí

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- renesance

- rinocita _ znovuzrození / obrození (antické kultury)
 - spojena zejména s Itálií – Florencií
- valená klenba, kupole, nosná linie _ horizontála, sgrafito, pilíře, arkády
 - v ČR Letohrádek královny Anny, Belveder, Hvězda, Schwarzenberský palác
- určená pro pohodlí, požitky a reprezentaci
- průmět zejména do nábytkového umění

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- baroko

- baroque _ zakřivený / vlnitý
- rok 1600 _ Řím
- spjata s Ludvíkem XIV.
- valené klenby s lunetami, sloupy, pilíře, konzoly, pilastry, balkony
- nosná linie _ diagonála, základní obrazec _ elipsa
- použití bohatého zdobení, zlacení, tvarosloví
 - emotivnost
- chrámy sv. Mikuláše

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- rokoko

- rocaille _ mušle
- dvorský sloh _ v ČR nepříliš zastoupený _ palác Kinských
- bytové prostory _ budoáry s konkrétním účelem
- odklon od religiozity
 - zaoblení úhlů, ornamenty na fasádách, přírodní motivy, asymetričnost
- parková architektura
 - intimní zákoutí, více struktur, předzvěst romantismu

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- klasicismus

- poslední univerzální sloh
- používá motivy inspirované a přejímané z antického Říma a Řecka
- preference jednoduchosti, pravidelnosti, vyváženosti, méně zdobnosti, geometričnost
- mohutná sloupořadí, trojúhelníkové štíty
- schematičnost se přenesla do urbanismu
 - asanace starých částí měst

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- druhá gotika, druhá renesance, druhé baroko, druhé rokoko
 - v 19. století návrat k architektuře vycházející z historických slohů minulosti
 - přejímá motiv, ne podstatu
 - idealismus _ selekce minulosti _ přizpůsobování požadavkům doby
 - Hluboká nad Vltavou _ romantizující gotika
 - Národní divadlo _ romantizující renesance

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- secese

- sécession _ oddělení, oštěpení
 - mladé generace od předchůdců
 - Obecní dům v Praze
- bydlení účelné a zdravé
- preference struktury / konstrukce
- přírodní / florální motivy
 - přítomny na všech prvcích architektury

Faktory ovlivňující výslednou cenu _ slohy

- 20. století

- konstruktivismus / moderna / postmoderna

- socialistický realismus / nacistická architektura

- práce s novými materiály, důraz na pravé úhly

- efektivita prostoru

- efektivita díla

- postupný odklon k reflexi potřeb člověka

- literatura / zdroje:

Architektura-Lexikon architektonických prvků a stavebního řemesla. Grada Publishing as, 2013.

Kuhrová, K., & SEDLÁČEK, J. (2011). Určení hodnoty věcných břemen stavby na cizím pozemku a přechodu nebo přejezdu přes pozemek jiného vlastníka.

HEŘMAN, J. Oceňování majetku. Praha: Nakladatelství VŠE Oeconomica, 2005.



EVROPSKÁ UNIE
Evropské strukturální a investiční fondy
Operační program Výzkum, vývoj a vzdělávání



Toto dílo podléhá licenci Creative Commons
Uveďte původ – Zachovejte licenci 4.0 Mezinárodní.

