



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# ROZDÍL MEZI CENOU ZJIŠTĚNOU REKREAČNÍ CHATY A REKREAČNÍHO DOMKU O STEJNÉ VELIKOSTI NA VYSOČINĚ

THE DIFFERENCE PRICED COSTS OD HOLIDAY COTTAGE AND HOLIDAY HOUSE WITH THE  
SAME SIZE LOCATED IN VYSOCINA

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

ING. FRANTIŠEK LAHODNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

ING. MAREK PERTL

BRNO 2013



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2012/13

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. František Lahodný

který/která studuje v **magisterském studijním programu**

obor: **Realitní inženýrství (3917T003)**

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

**Rozdíl mezi cenou zjištěnou rekreační chaty a rekreačního domku o stejné velikosti na Vysočině**

v anglickém jazyce:

**The difference priced costs of holiday cottage and holiday house with the same size located in Vysocina**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem diplomové práce je nejprve definovat stavbu pro rodinnou rekreaci. Vybranou stavbu pro rodinnou rekreaci umístit do zastavěného a nezastavěného území do více míst v rámci Vysočiny. Stanovit administrativní ceny nemovitostí a vyhodnotit, jak se mění v závislosti na umístění v intravilánu a extravilánu obce.

Cíle diplomové práce:

Stanovení rozdílu zjištěné ceny u stavby pro rodinnou rekreaci o stejné velikosti, která je buď v zastavěném nebo mimo zastavěné území obce.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. 1. vydání (dotisk 1999). Brno: CERM, s.r.o. červen 1997(dotisk 1999). 725 s. ISBN 80-7204-057- X (ISBN 80-7204-133-9).

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. 1.vydání. Brno: CERM, s.r.o. březen 2010. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.


BRADÁČ, A.; KREJČÍŘ, P.; Scholzová, V. Úřední oceňování majetku.  
1. vydání. Brno: CERM, s.r.o. prosinec 2012. 302 s. ISBN 978-80-7204-772-7.  
Inzerce a informace z realitních kanceláří.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Marek Pertl

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/13.

V Brně, dne 15.10.2012



  
doc. Ing. Robert Kledus, Ph.D.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Závěrečná diplomová práce se věnuje stanovení rozdílu mezi cenou rekreační chaty a rekreačního domku o stejné velikosti na Vysočině.

Na začátku práce jsou vysvětleny základními pojmy spojené s oceňováním nemovitostí, vymezení základních výměrových jednotek a popisem nejčastěji užívaných metod oceňování nemovitostí.

V praktické části je vybraná stavba pro individuální rekreaci umístěna vždy v zastavěném a nezastavěném území obce. Stavba pro individuální rekreaci je umístěna do tří míst a to do Strážku, Bystřice nad Pernštejnem a Žďáru nad Sázavou a je zjištěna jejich cena dle cenového předpisu. Cena je zjišťována včetně vedlejších staveb, pozemků i trvalých porostů.

Výsledkem je zjištění rozdílu mezi stejnou stavbou pro individuální rekreaci, která je umístěna v různých oblastech Vysočiny a zhodnocení vhodnosti užití metody ocenění rekreační chaty a rekreačního domku dle vyhlášky.

## ***Abstract***

This diploma thesis deals with the determination of the difference between the cost of the holiday cottage and the holiday house of the same size located in the Highlands.

At the beginning the thesis explains the basic concepts associated with the valuation of the real estates, the definition of the basic measuring units and the description of the most commonly used methods of valuation of real estates.

In the practical part of the thesis there is the selected building for individual recreation always located in the built and unbuilt area of the village. The building for individual recreation is located in three areas, namely 'Strážek', 'Bystřice nad Pernštejnem' and 'Žďár nad Sázavou'. The price is determined by the regulation and it is set including the landscaping, land and permanent crops.

In conclusion the thesis describes the difference between the same building for individual recreation located in the different areas of the Highlands and evaluates the suitability of the techniques used for valuation of the holiday cottage and the holiday house according to the regulation

***Klíčová slova***

Rekreační chata, rekreační domek, metody oceňování, zjištěná cena, cena, ocenění, stavební pozemek, nemovitost,

***Keywords***

Holiday cottage, holiday house, valuation methods, observed price, price, evaluation, building plot, real estate

***Bibliografická citace***

LAHODNÝ, F. Rozdíl mezi cenou zjištěnou rekreační chaty a rekreačního domku o stejné velikosti na Vysočině. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 110 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Marek Pertl.

***Prohlášení***

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 24.5.2013

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. Markovi Pertlovi za odborné vedení, odborné rady a konzultace diplomové práce.

Dále bych rád poděkoval Martinovi Christiánovi za poskytnutí možnosti zaměření a prohlédnutí rekreační chaty a také rodičům, kteří mě v průběhu studia podporovali.

# OBSAH

1	ÚVOD .....	15
2	ZÁKLADNÍ POJMY .....	16
2.1	Cena a hodnota .....	16
2.1.1	<i>Cena obecně</i> .....	16
2.1.2	<i>Hodnota</i> .....	16
2.1.3	<i>Cena zjištěná (administrativní, úřední)</i> .....	17
2.1.4	<i>Cena pořizovací (cena historická)</i> .....	17
2.1.5	<i>Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)</i> .....	17
2.1.6	<i>Věcná hodnota (substituční hodnota, časová cena)</i> .....	18
2.1.7	<i>Výnosová hodnota</i> .....	18
2.1.8	<i>Cena obvyklá (obecná, tržní)</i> .....	18
2.2	Pozemek, parcela a stavba .....	19
2.2.1	<i>Pozemek</i> .....	19
2.2.2	<i>Parcela</i> .....	19
2.2.3	<i>Stavba</i> .....	19
2.3	Intravilán a extravilán .....	20
2.3.1	<i>Intravilán</i> .....	20
2.3.2	<i>Extravilán</i> .....	21
2.4	Soudní znalec a odhadce .....	21
2.4.1	<i>Odhadce</i> .....	21
2.4.2	<i>Soudní znalec</i> .....	21
2.5	Součást a příslušenství .....	22
2.5.1	<i>Součást</i> .....	22
2.5.2	<i>Příslušenství</i> .....	23
2.6	Životnost a opotřebení .....	23

2.6.1	<i>Životnost</i> .....	23
2.6.2	<i>Opotřebení</i> .....	25
2.7	Podlaží a podkroví .....	27
2.8	Podlahová a obytná plocha .....	28
2.9	Zastavěná plocha stavby .....	29
2.10	Započítatelná podlahová plocha .....	30
2.11	Obestavěný prostor .....	30
2.12	Stavby pro rodinnou rekreaci .....	32
2.12.1	<i>Rekreační chata</i> .....	33
2.12.2	<i>Zahrádkářská chata</i> .....	33
2.12.3	<i>Rekreační domek</i> .....	33
2.12.4	<i>Rekreační chalupa</i> .....	33
3	METODY K OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU .....	34
3.1	Metody porovnávací (srovnávací, komparační) .....	34
3.1.1	<i>Metoda porovnávací nevyhláškovaná</i> .....	34
3.1.2	<i>Metoda porovnávací vyhláškovaná</i> .....	34
3.2	Metoda zjištění obvyklé ceny pomoci koeficientu prodejnosti .....	34
3.3	Metoda zjištění věcné hodnoty .....	34
3.4	Metoda výnosové hodnoty .....	35
4	PODKLADY A POMŮCKY PŘI OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI .....	35
4.1	Podklady pro oceňování a ohledání nemovitosti .....	35
4.1.1	<i>Výpis z katastru nemovitostí</i> .....	35
4.1.2	<i>Kopie katastrální mapy</i> .....	36
4.1.3	<i>Geometrický plán</i> .....	36
4.1.4	<i>Výpisy z pozemkové knihy</i> .....	36
4.1.5	<i>Cenová mapa</i> .....	36
4.1.6	<i>Výkresová dokumentace</i> .....	37

4.1.7	<i>Smlouvy (Nabývací tituly)</i> .....	37
4.1.8	<i>Výsledky místního šetření</i> .....	37
4.1.9	<i>Databáze informací</i> .....	37
4.2	<i>Pomůcky k měření</i> .....	38
4.2.1	<i>Pásmo a svinovací mistr</i> .....	38
4.2.2	<i>Olovnice</i> .....	38
4.2.3	<i>Laserový dálkoměr</i> .....	38
4.2.4	<i>Fotoaparát</i> .....	39
5	<b>ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ</b> .....	39
5.1	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění .....	39
5.2	Oceňování nemovitostí nákladovým způsobem .....	40
6	<b>OCENĚNÍ POZEMKŮ</b> .....	42
6.1	Cenová mapa .....	42
6.2	Pozemek neuvedený v cenové mapě .....	43
7	<b>OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY A REKREAČNÍHO DOMKU V KÚ STRÁŽEK</b> .....	44
7.1	Popis městyse .....	44
7.1.1	<i>Základní informace o městyse</i> .....	44
7.1.2	<i>Turistické a sportovní využití v městyse</i> .....	45
7.2	Ocenění rekreační chaty v kú Strážek .....	45
7.2.1	<i>Základní popis chaty</i> .....	45
7.2.2	<i>Administrativní ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle vyhlášky</i> .....	50
7.2.3	<i>Ocenění stavebního pozemku</i> .....	52
7.2.4	<i>Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem</i> .....	53
7.2.5	<i>Ocenění studny</i> .....	55
7.2.6	<i>Ocenění zahradního altánu</i> .....	56

7.2.7	<i>Ocenění bazénu.....</i>	56
7.2.8	<i>Ocenění trvalých porostů.....</i>	57
7.3	<i>Ocenění rekreačního domku ve Strážku.....</i>	58
7.3.1	<i>Základní popis rekreačního domku .....</i>	58
7.3.2	<i>Administrativní ocenění rekreačního domku porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....</i>	59
7.3.3	<i>Ocenění stavebního pozemku.....</i>	61
7.3.4	<i>Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem.....</i>	62
7.3.5	<i>Ocenění studny .....</i>	63
7.3.6	<i>Ocenění zahradního altánu .....</i>	64
7.3.7	<i>Ocenění bazénu.....</i>	64
7.3.8	<i>Ocenění trvalých porostů.....</i>	65
8	<b>OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY A REKREAČNÍHO DOMKU V KÚ BYSTRICE NAD PERNŠTEJNEM.....</b>	65
8.1	<b>Popis města Bystřice nad Pernštejnem .....</b>	65
8.1.1	<i>Základní informace o městu .....</i>	65
8.1.2	<i>Turistické a sportovní využití ve městě.....</i>	66
8.2	<b>Ocenění rekreační chaty v kú Bystřice nad perňštejnem.....</b>	67
8.2.1	<i>Základní popis chaty.....</i>	67
8.2.2	<i>Administrativní ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....</i>	68
8.2.3	<i>Ocenění stavebního pozemku.....</i>	70
8.2.4	<i>Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem.....</i>	71
8.2.5	<i>Ocenění studny .....</i>	73
8.2.6	<i>Ocenění zahradního altánu .....</i>	73
8.2.7	<i>Ocenění bazénu.....</i>	74
8.2.8	<i>Ocenění trvalých porostů.....</i>	74

8.3	Ocenění rekreačního domku v Bystřici nad Pernštejnem.....	75
8.3.1	<i>Základní popis rekreačního domku .....</i>	75
8.3.2	<i>Administrativní ocenění rekreačního domku porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....</i>	76
8.3.3	<i>Ocenění stavebního pozemku.....</i>	79
8.3.4	<i>Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem.....</i>	79
8.3.5	<i>Ocenění studny .....</i>	80
8.3.6	<i>Ocenění zahradního altánu .....</i>	81
8.3.7	<i>Ocenění bazénu.....</i>	81
8.3.8	<i>Ocenění trvalých porostů.....</i>	82
9	OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY A REKREAČNÍHO DOMKU V KÚ ŽDÁR NAD SÁZAVOU .....	83
9.1.1	<i>Základní informace o městě.....</i>	83
9.1.2	<i>Turistické a sportovní využití ve městě.....</i>	83
9.2	Ocenění rekreační chaty v kú Žďár nad Sázavou.....	84
9.2.1	<i>Základní popis chaty.....</i>	84
9.2.2	<i>Administrativní ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....</i>	85
9.2.3	<i>Ocenění stavebního pozemku.....</i>	88
9.2.4	<i>Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem.....</i>	89
9.2.5	<i>Ocenění studny .....</i>	90
9.2.6	<i>Ocenění zahradního altánu .....</i>	90
9.2.7	<i>Ocenění bazénu.....</i>	91
9.2.8	<i>Ocenění trvalých porostů.....</i>	91
9.3	Ocenění rekreačního domku ve Žďáře nad Sázavou.....	92
9.3.1	<i>Základní popis rekreačního domku .....</i>	92

9.3.2	<i>Administrativní ocenění rekreačního domku porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....</i>	93
9.3.3	<i>Ocenění stavebního pozemku.....</i>	95
9.3.4	<i>Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem.....</i>	96
9.3.5	<i>Ocenění studny .....</i>	97
9.3.6	<i>Ocenění zahradního altánu .....</i>	98
9.3.7	<i>Ocenění bazénu.....</i>	98
9.3.8	<i>Ocenění trvalých porostů.....</i>	99
10	<b>REKAPITULACE, POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH VÝSLEDKŮ A VYHODNOCENÍ ....</b>	99
10.1	<b>Rekapitulace výsledných cen jednotlivých rekreačních chat a rekreačních domků v různých místech.....</b>	99
10.1.1	<i>Rekreační chata ve Strážku.....</i>	100
10.1.2	<i>Rekreační domek ve Strážku.....</i>	100
10.1.3	<i>Rekreační chata v Bystřici nad Pernštejnem.....</i>	100
10.1.4	<i>Rekreační domek v Bystřici nad Pernštejnem.....</i>	100
10.1.5	<i>Rekreační chata ve Žďáře nad Sázavou .....</i>	101
10.1.6	<i>Rekreační domek ve Žďáře nad Sázavou.....</i>	101
10.2	<b>Porovnání jednotlivých cen stavby, vedlejší stavby, pozemků a trvalých porostů .....</b>	101
10.2.1	<i>Stavba pro rodinnou rekreaci umístěná v různých místech.....</i>	101
10.2.2	<i>Venkovní úpravy ke stavbě pro rodinnou rekreaci.....</i>	103
10.2.3	<i>Stavební pozemek a pozemek ve FC se stavebním pozemkem.....</i>	104
10.2.4	<i>Trvalé porosty.....</i>	105
10.2.5	<i>Ceny celkem včetně venkovních úprav, pozemků a trvalých porostů.....</i>	106
11	<b>ZÁVĚR .....</b>	107
12	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	109
13	<b>SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ A GRAFŮ.....</b>	109
14	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	110

# 1 ÚVOD

Každý by si dnes měl najít správný způsob jak relaxovat. Relaxace je obzvláště v dnešní době, kde každý za něčím spěchá obzvláště důležitá. Jedním z možných způsobů odpočinku je i chataření. Chataření coby možný způsob relaxace hojně využívají především lidé z větších měst. Lidé v pátek hojně odjíždějí na své chaty, aby se zbavily každodenního stresu

Cílem mé práce bude cenové porovnání rekreační chaty a rekreačního domku v různých lokalitách v rámci Vysočiny.

V úvodu mé diplomové práce se budu zabývat vysvětlení základních pojmů, vymezení základních jednotek výměry a popsání nejčastěji užívaných metod pro ocenění nemovitostí

V další části umístím vybranou stavbu pro individuální rekreaci v zastavěném a nezastavěném území městyse Strážek, města Bystřice nad Pernštejnem a města Žďár nad Sázavou a provedu její ocenění dle cenového předpisu. V případě umístění v nezastavěném území ji ocením jako rekreační chatu a v zastavěném území jako rekreační domek. Před samotným oceněním nejprve vybranou stavbu pro individuální rekreaci popíši. Její rozměry, konstrukční, materiálové charakteristiky, vybavení a příslušenství. Před každým umístěním vybrané stavby pak vždy popíši danou lokalitu včetně dostupných služeb, sportovního a kulturního využití. Takto umístěnou stavbu pro individuální rekreaci ocením včetně venkovních úprav, pozemků i trvalých porostů.

Poté provedu rekapitulaci výsledných cen a stanovení rozdílu v ocenění mezi rekreační chatou a rekreačním domkem dle cenového předpisu a následně vhodnost užití této metody pro ocenění.

## 2 ZÁKLADNÍ POJMY

### 2.1 CENA A HODNOTA

#### 2.1.1 Cena obecně

Pojem se používá pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Je historickým faktem, ať už zveřejněna nebo uchována v soukromí.

V České republice si lze cenu stanovit dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., § 1, odst. 2<sup>1</sup>

*„Cena je peněžní částka:*

*Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13*

*Zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodej“<sup>2</sup>*

#### 2.1.2 Hodnota

Je ekonomický pojem týkající se peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Nelze tudíž hovořit o přesném čísle, ale pouze o možném optimálním rozpětí, v závislosti na tom, za jakých podmínek, za jakých hledisek a k jakému účelu je hodnota zkoumána. Jedná se tedy o odhad.

Existuje tedy mnoho druhů hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota atd.), přitom každá z nich může být

---

<sup>1</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s 46.

<sup>2</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

vyjádřena jiným číslem, proto je při oceňování nezbytné přesně určit jaká hodnota bude určována.<sup>3</sup>

### **2.1.3 Cena zjištěná (administrativní, úřední)**

Cena, která je zjištěná podle aktuálního cenového předpisu, kterým je v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a provádějící vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.<sup>4</sup> Při tvorbě této ceny je snaha ji koncipovat v souladu s podmínkami, které odpovídají skutečnému trhu s nemovitostmi, aby výsledek byl co možno nejpřesnější. Konstrukce administrativní ceny je přesně dána dle typu oceňované nemovitosti.

### **2.1.4 Cena pořizovací (cena historická)**

Cena, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Tato cena se vyskytuje nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č.563/1991 Sb. v §25 odst. 5 je definována pořizovací cena jako: „*cena, za kterou byl majetek pořízen, a náklady s jeho pořízením související.*“<sup>5</sup>

### **2.1.5 Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena)**

Cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podobným položkovým rozpočtem, nebo za pomocí agregovaných položek, nebo podle technickohospodářských ukazatelů.

V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definována v §25 odst. 4 jako: „*cena za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje.*“<sup>6</sup>

Cenu lze určit jako cenu vyhláškovou bez koeficientu Kp.

---

<sup>3</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 47.

<sup>4</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 47.

<sup>5</sup> Zákon č. č.563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů , §25 odst. 5

<sup>6</sup> Zákon č. č.563/1991 Sb. o účetnictví ve znění pozdějších předpisů , §25 odst. 5

### **2.1.6 Věcná hodnota (substituční hodnota, časová cena )**

Reprodukční cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku pak případně snížena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují užívání věci.

### **2.1.7 Výnosová hodnota**

Součet diskontovaných budoucích příjmů z nemovitosti.

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti. Je označována jako Cv.<sup>7</sup>

### **2.1.8 Cena obvyklá (obecná, tržní)**

Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Označujeme ji CO nebo COB

V zákoně č. 151/1997 Sb. §2 o oceňování majetku, je cena obvyklá definována takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“<sup>8</sup>*

---

<sup>7</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 51.

<sup>8</sup> Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

## 2.2 POZEMEK, PARCELA A STAVBA

### 2.2.1 Pozemek

Tím se rozumí podle katastrálního zákona přirozená část zemského povrchu, která je od sousedních částí oddělená hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek nelze nijak zničit. Můžou se pouze měnit jeho hranice (výměra) a parcelní čísla.

Pro účely oceňování se pozemky člení na:

- a) stavební pozemky (evidované v KN jako zastavěné plochy a nádvoří)
- b) zemědělské pozemky (evidované v KN jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina)
- c) lesní pozemky (evidované v KN jako lesní pozemky a zalesněné nelesní pozemky)
- d) pozemky evidované v KN jako vodní nádrže a vodní toky
- e) jiné pozemky

### 2.2.2 Parcela

Parcelou se rozumí pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry. Celistvý pozemek se může skládat i z několika parcel (výjimečně může nastat i situace obrácená např. u zemědělské půdy). Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce ev. katastrálního území, ve kterém leží.

### 2.2.3 Stavba

Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. Stavbou se rozumí i stavba nepovolená nebo nezakladovaná. Za počátek stavby lze považovat okamžik, kdy jsou zřetelné obrysy prvního nadzemního podlaží, obvykle je požadován alespoň metr výšky. Obdobně lze považovat i zánik stavby pokud se pod tuto hranici sníží. Některé instituty si však

zánik stavby a vznik vysvětlují po svém. Zejména banky považují za zánik stavby, pokud jsou odstraněny stropní konstrukce nad prvním nadzemním podlažím.

Poté podle funkčního, účelové využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby)

- **hlavní** – rodinný domek, rekreační chata, garáž
- **vedlejší**- studna, kolna

#### **konkrétní stavba je určena:**

- druhem
- popisným číslem
- evidenčním číslem (u rekreačních chat)
- obcí ev. katastrálním územím kde je postavena

Pokud nemá stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelní číslem pozemku, na němž je umístěna.<sup>9</sup>

## **2.3 INTRAVILÁN A EXTRAVILÁN**

### **2.3.1 Intravilán**

Intravilánem se rozumí dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., ve znění zákona č 350/2012 Sb. zastavěné území vymezené územním plánem nebo postupem dle tohoto zákona. Intravilánem se rozumí část území obce, která je z větší části zastavěna. Zahrnuje samostatné zastavěné plochy a k nim přiléhající plochy jako jsou pozemní komunikace, veřejnou zeleň, vodní toky a zahrady. Hranice mezi intravilánem a extravilánem je obvykle vedena po společném vnějším obvodu zastavěných a přiléhajících ploch. Intravilán ve většině případů obsahuje střed katastrálního území a extravilán zbytek území okolo.

---

<sup>9</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 5

### **2.3.2 Extravilán**

Extravilánem se rozumí dle stavebního zákona č.183/2006 Sb., ve znění zákona č 350/2012 Sb., území, které neobsahuje pozemky zahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy. Do extravilánu se obvykle počítají i budovy, které jsou umístěny mimo intravilán. Extravilán nejčastěji tvoří lesy, pole, louky atd.<sup>10</sup>

## **2.4 SOUDNÍ ZNALEC A ODHADCE**

### **2.4.1 Odhadce**

Odhadcem je osoba, která splní podmínky živnostenského zákona pro získání koncesní listiny pro oceňování. Jiné podmínky pro získání titulu odhadce může být kdokoliv, a proto jsou někdy odhady nedostatečné. Pro odhadce vznikl i systém certifikace, který vyžadují jednotlivé banky a stavební spořitelny. Certifikaci vydává certifikační orgán akreditovaný státem. Orgány jsou vázány na vysoké školy a profesní organizace. Žadatelé o certifikaci k obhajobě předkládají odborné práce a skládají odborné zkoušky. Odhadci po zařazení na jmenovitý seznam akceptovaných odhadců mohou začít pracovat pro konkrétní bankovní dům či stavební spořitelnu. Dále mohou předkládat odhady notářům v dědickém řízení a fyzickým či právnickým osobám, pokud se na ně obrátí. Výstupním elaborátem odhadců je odhad. Nemohou však zpracovávat znalecké posudky pro finanční úřady a soudy.

### **2.4.2 Soudní znalec**

Je osoba, která po splnění předepsaných podmínek je do funkce jmenována ministrem spravedlnosti, případně s jeho pověřením předsedů krajských soudů. Každý krajský soud má založen tzv. poradní sbory, které jsou složeny z nejlepších a nejzkušenějších soudních znalců daného oboru a ti posuzují jednotlivé žadatele. Výstupním elaborátem soudního znalce je znalecký posudek. Za svoji práci je znalec trestně zodpovědný dle § 175 trestního zákona. Znalci pracují pro soudy a pro finanční úřady.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony

<sup>11</sup> *Portál* [www.realit.cz](http://www.realit.cz) [online], 2006, cit. [2010-11-5]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/clanek/odhadce-ceny-neni-totez-co-soudni-znalec>

## 2.5 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ

### 2.5.1 Součást

Dle občanského zákoníku §120 je pojem součást definován takto:

- (1) „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se s tím věc znehodnotila.*
- (2) *Stavba není součástí pozemku.*“<sup>12</sup>

Dle nového občanského zákoníku 89/2012 dle §506 s nabytím platnosti v lednu 2014 již nebude pravda, že stavba není součástí pozemku. Je zde uvedeno, že:

*„Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.“*<sup>13</sup>

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou přímo zabudovány: zdi, krovy, schody, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína.

Za součást nelze považovat zejména elektrické spotřebiče, které jsou zapojeny pouze pohybovým přívodem do zásuvky ve zdi. Akumulační kamna, pračky, sporáky, považujeme za součást stavby a hodnotíme je pouze v případě, že jsou pevně napojeny (obvykle do sporákové kombinace.) Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, i když je napojena z domu, domácí vodárnu a studnu, ať jsou umístěny kdekoliv, tedy i v budově.

Za součást stavby se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí stavbou provozně propojeny. Za **provozní propojení** považujeme stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně – např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa. V provozním propojení mají části jenom společné instalace.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §120, v platném znění

<sup>13</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, §506, odst.1, s nabytím platnosti v lednu 2014

<sup>14</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 11

## 2.5.2 Příslušenství

Dle občanského zákoníku §121 je pojem příslušenství definován takto:

- (1) „Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jim určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.
- (2) Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány.
- (3) Příslušenstvím pohledávky jsou úroky, úroky z prodlení, poplatky z prodlení a náklady spojené s jejím uplatněním.“<sup>15</sup>

Kromě jiných kritérií je zde důležité vlastnictví věci, součástí je vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i když ji pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby mohou být jiné stavby, jako jsou přípojka vody, kůlna, žumpa, kanalizace, dřevník, kanalizace, septik.<sup>16</sup>

## 2.6 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ

### 2.6.1 Životnost

Životností rozumíme dobu, která se počítá od vzniku stavby (doby užívání objektu) po zchátrání objektu a to za předpokladu, že byla na stavbě provozována pravidelná údržba. Životnost se udává v rocích. Životnost lze také definovat jako schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanovených opravách a údržbách. Jejíž doba se označuje jako technický život. U staveb, které jsou považovány za soubor výrobků, závisí životnost na použitých materiálech a výrobcích, klimatických podmínkách, způsobu a kvalitě provedení ale také na udržování v průběhu užívání stavby.

V různých předpisech jsou užívány tyto druhy životnosti:

#### **Ekonomická životnost**

Ekonomická životnost stavby trvá, pokud je z hlediska ekonomické efektivity výhodné stavbu provozovat. Jakmile přestane být provoz stavby rentabilní, hledá se pro stavbu jiné využití. Když se nenalezne efektivní využití stavby, končí její ekonomická životnost.

---

<sup>15</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, §121, v platném znění

<sup>16</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 11

Bývá obvykle kratší než technická životnost objektu. K ukončení ekonomické životnosti může také přispět fakt, že se jedná o jed nouúčelovou stavbu a daný účel v tomto území zanikne.

### **Předpokládaná životnost**

Je celková předpokládaná technická životnost stavby. Je od doby vzniku do doby dosažení mezního stavu. Pro tuto životnost existují různé názvy a to například: technické trvání stavby, doba trvání stavby, délka života stavby, pravděpodobná životnost stavby, ale v zásadě se jedná o to samé.

### **Zbytková životnost stavby**

Je považována za dobu od okamžiku, ke kterému se provádí ocenění, po dobu zchátrání stavby.

### **Objektivní životnost stavby**

Tato doba vychází ze základní doby trvání stavby a z parametrů ovlivňující životnost (vlivy prováděné údržby, vliv okolí, vliv užívání), které tuto dobu upravují

Pro určování životnosti staveb existuje mnoho metod. Mezi nejznámější metody dnes patří Smejkalova bodovací metoda a Kubická metoda.

**Smejkalova metoda** je založena na principu zjištění dobu dalšího trvání stavby (T), kterou pak připočteme ke stáří stavby.(S)

$$Z = S + T \text{ (roků)}$$

Dobu dalšího trvání stavby zjistíme na základě současného stáří stavby (S) a pomocných bodů (K), které zjistíme z tabulky pro každou část konstrukce (hydroizolace, krovy, fasáda apod.)

$$T = S \times K / 100 \text{ (roků)}$$

U zděných staveb činí předpokládaná životnost 100 let, proto dělíme 100%. Metodu je vhodné používat, pokud stavba překročila 60 % své životnosti. Přičemž opotřebení může činit maximálně 80%. Výhody metody spočívají v tom, že metoda je jednoduchá, ověřitelná, je v souladu s cenovým předpisem, u starších staveb jak 100 let odpadá zjišťování stáří těchto staveb, sjednotila výpočty procenta opotřebení. Metodě bylo dříve pouze vyčítáno, že při jejím použití má dlouhou vypočtenou další životnost stavby.

**Kubická metoda** je založena na určení základní životnosti stavby (ZZ) a určení, zda je stavba starší než předpokládaná tabulková životnost. Pokud stavba není starší než tabulková životnost, určí se životnost (Z) ze vztahu:

$$Z=S+Q/100 \times TT$$

Pro stavby starší než je předpokládaná životnost se určí životnost ze vztahu:

$$Z=S+S/2 \times Q/100$$

kde značí:

Q... ohodnocení stavu stavebně technických prvků dlouhodobé životnosti (základy, svíslé nosné konstrukce, schodiště apod.

TT...základní dobu dalšího užívání při zachování dobrého stavu všech prvků dlouhodobé životnosti<sup>17</sup>

## 2.6.2 Opotřebení

Je vliv stáří a užívání promítnutý na vzhled a technické vlastnosti objektu. Někdy je tento stav i nazýván amortizace, sešlost či znehodnocení. Opotřebení se udává v procentech z hodnoty stavby nové. Mezi nejpoužívanější metody u nás patří metoda lineární, metoda analytická, semikvadratická a odborný odhad znalce či odhadce.

**Lineární metoda** spočívá v rovnoměrném rozdělení opotřebení na celou předpokládanou dobu životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100% celkovou předpokládanou životností. U lineární metody může opotřebení činit maximálně 85%. Přičemž předpokládaná životnost rekreačních chalup činí 100 let s nosnými betonovými a ocelovými konstrukcemi a 80 let u ostatních konstrukcí. U rekreačních a zahrádkářských chat činí životnost 80 let pro zděné, 60 let pro dřevěné a 50 let pro ostatní konstrukce

**Analytická metoda** je založena na výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení a porovnání jejich stáří se stářím konstrukce předpokládané a následným výpočtem opotřebení pomocí aritmetického průměru.

Opotřebení se uvádí v procentech a vypočte se vzorce

$$\sum(B_i/C_i \times 100A_i)$$

---

<sup>17</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 215

- n ... počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících,
- Ai... objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách
- Bi... skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení
- Ci... předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce

Dle vyhlášky 3/2008 se opotřebení analytickou metodou použije v těchto případech:

- a. „stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,
- b. stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,
- c. výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,
- d. oceňována kulturní památka,
- e. provedena nástavba, přístavba, vestavba.“<sup>18</sup>

**Semikvadratická metoda** je též nazývána metodou Abelsovou či Ungerovou.

Základní princip této metody spočívá na vyjádření průměru mezi metodou lineární a metodou kvadratickou.

Opotřebení se u této metody vypočte jako

$$A_s = 50 \times \left( \frac{S}{Z} + \frac{S^2}{Z^2} \right)$$

S... stáří stavby v rocích

Z... životnost stavby v rocích

Existují různé názory na vhodnost užití této metody. Výsledkem těchto názorů je to, že metodu je vhodné užít u staveb, které jsou na svoje stáří v dobrém stavu, ale není ji vhodné užít asi do 40% stáří stavby. Užitím této metody do stáří 40% vycházejí zkreslující a nepřesné výsledky.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ( oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 , příloha č.15

<sup>19</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 221-222

**Odborný odhad odhadce** je založen na odhadu odhadce na základě jeho vzdělání, osobních zkušenostech a dostupných informacích o dané budově. Využívá se zejména tam, kde není možné zjistit stáří objektu.

## 2.7 PODLAŽÍ A PODKROVÍ

Podle ČSN 73 4301, „Obytné budovy“ čl. 5 pojem podlaží nahradil dřívější název „patro“. Podlažím se rozumí část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí, při podlaží založeném na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Podle čl. 13 se podlaží, kterými je budova rozdělena po výšce, dělí na podlaží nadzemní a podzemní. Nadzemní podlaží se podle normy nazývají 1. podlaží, 2. podlaží, ve znalecké praxi se pro odlišení používá 1. nadzemní podlaží (1. NP), 2. nadzemní podlaží (2. NP).

Podlažím je rovněž podkroví, což je střešní prostor nebo jeho část, stavebně určena k účelovému využití (byt, prádelna). V podkroví nemusí být žádné bytové prostory, důležité je, aby byly stavebně upraveny.

Pro 1. NP bylo v normě vyžadováno, aby podlaha 2. NP byla nejméně 2 metry nad úrovní okolního terénu do vzdálenosti 5 metrů od budovy.<sup>20</sup>

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Je měření podlaží určeno následovně:

*„ (1) Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená*

*a) dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží,*

*b) nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží,*

*c) u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce zastřešení,*

*d) u staveb a nejvyšších podlaží, tedy i podkroví, která nemají strop, vnějším lícem hřebene střechy.*

---

<sup>20</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 21-22

(2) Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.

(3) Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží.

(4) Nadzemní podlaží (NP) se číslovají směrem nahoru jako první nadzemní podlaží (1. NP), druhé nadzemní podlaží (2. NP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží výše nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MeP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší nižšího (tedy mezi 1. NP a 2. NP je 1. MeP).

(5) Podzemní podlaží (PP) se číslovají směrem dolů jako první podzemní podlaží (1. PP), druhé podzemní podlaží (2. PP) a tak dále. Je-li podlaha části podlaží níže nejméně o jednu a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbližší vyššího (tedy mezi 1. NP a 1. PP je 1. MePP).

(6) Při popisu budovy se uvádí počet nadzemních podlaží včetně podlaží o menší ploše a obdobně počet podzemních podlaží, například budova se čtyřmi nadzemními a jedním podzemním podlažím.<sup>21</sup>

## 2.8 PODLAHOVÁ A OBYTNÁ PLOCHA

Podlahovou plochou se rozumí vnitřní plocha místností, která je měřená u podlahy. Při měření je třeba ověřovat, zda je půdorys místnosti pravoúhlý.<sup>22</sup>

Dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Je podlahová plocha určena následovně:

(1) „Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých

---

<sup>21</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.

<sup>22</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 23

*konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.*

*(2) Do úhrnu podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor se započte podlahová plocha:*

*a) arkýřů a lodžii,*

*b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 0,3 m hluboké nebo jejichž podlahová plocha je větší než 0,36 m<sup>2</sup> a jsou alespoň 2 m vysoké,*

*c) místností se zkoseným stropem, jejichž světlá výška v nejnižším bodě je menší než 2 m, komor umístěných mimo byt a sklepů, pokud jsou místnostmi, vynásobená koeficientem 0,8,*

*d) půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě nebo nebytovém prostoru v jednotlivých podlažích.*

*(3) Do úhrnu podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru se započte plocha prostorů, které jsou užívány výlučně s příslušným bytem nebo nebytovým prostorem:*

*a) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,*

*b) sklepních kójí a vymezených půdních prostor vynásobená koeficientem 0,10.*

*(4) V případě místností, které tvoří příslušenství bytu a jsou společné pro více bytů nebo nebytových prostor (např. společné WC, předsín, aj.), se do podlahové plochy bytů nebo nebytových prostor započte plocha, která odpovídá podílu plochy těchto společných místností ku počtu bytů nebo nebytových prostor.*

*(5) Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.<sup>23</sup>*

## **2.9 ZASTAVĚNÁ PLOCHA STAVBY**

Dle vyhlášky č.3/2008 Sb. Přílohy č.1 se zastavěnou plochou rozumí:

---

<sup>23</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.

(1) Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.

(2) Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.

(3) Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.<sup>24</sup>

## 2.10 ZAPOČÍTELNÁ PODLAHOVÁ PLOCHA

Dle asociace bank se pro účely oceňování pro banky velmi hojně užívá pojem tzv. započítatelná podlahová plocha. Vysvětlení tohoto pojmu je ve vyhlášce 372/2001. Dle této vyhlášky se započítatelnou podlahovou plochou rozumí podlahová plocha, která je vynásobená koeficienty, které jsou uvedeny také v této vyhlášce<sup>25</sup>

## 2.11 OBESTAVĚNÝ PROSTOR

Dle normy ČSN 73 4055 se obestavěný prostor pozemních stavebních objektů určuje, kde to charakter objektu dovoluje a kde je to žádoucí, oddělené pro části objektu stavebně nebo účelově odlišné, a pro části objektu vzájemně se liší technologickým provedením.

**Obestavěný prostor** - prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezeními plochami.

**Základní obestavěný prostor** – prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem spodní a vrchní části objektu a zastřešení.

---

<sup>24</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ( oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

<sup>25</sup> Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce za zúčtovací období

**Dílčí obestavěný prostor** – prostorové vymezení doplňující částí objektu, tj. částí, které leží mimo hlavní část stavebního objektu, avšak těsně s ním souvisí.<sup>26</sup>

### **Stavebně se odlišují**

- Spodní část objektu (podzemní, instalační prostor) pokud ji jde oddělit od vrchní části objektu
- Vrchní část objektu charakterizuje jeho druh a účel, např. výrobní prostory u průmyslového objektu, soubor obytných podlaží u obytné budovy
- Zastřešení pokud ji jde oddělit od vrchní části objektu
- Doplňující část objektu
- Výpočet obestavěného prostoru je třeba doložit názorným rozměrovým náčrtkem

Základní obestavěný prostor se stanoví jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu

$$O_p = O_s + O_v + O_t$$

Od obestavěného prostoru se neodečítají

- Otvory a výklenky v obvodových zdech
- Lodžie, zapuštěné balkony, verandy apod.
- Průchody a světlíky do 6 m<sup>2</sup> vnitřní půdorysné plochy<sup>27</sup>

### **Měření hranic spodní, vrchní stavby a zastřešení**

Hranice spodní, vrchní stavby a zastřešení jsou uvedeny ve vyhlášce 3/2008 v příloze číslo 1.

Je zde uvedeno, že hranice spodní stavby je vymezena takto:

- *„po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem,*

---

<sup>26</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 25

<sup>27</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 27-28

- *dole spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,*
- *nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.“*

Hranice vrchní stavby je pak vymezena následovně:

- *„po stranách vnějšími plochami staveb,*
- *dole spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží,*
- *nahoře v části, nad níž je půda, horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby.“*

Měření hranic zastřešení je popsáno následovně:

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa.<sup>28</sup>

## 2.12 STAVBY PRO RODINNOU REKREACI

Dle stavebního zákona 350/2012 Sb. (stavební zákon) se stavbou pro rodinnou rekreaci rozumí stavba, která vzhledem a objemovými parametry odpovídají stavbě pro rodinnou

---

<sup>28</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb., příloha č. 1, odst. 5

rekreaci a která je i tomuto účelu určena. Takováto stavba může mít maximálně dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví.<sup>29</sup>

Dle oceňovací vyhlášky 3/2008 Sb. jsou stavby pro rodinnou rekreaci definovány následovně

### **2.12.1 Rekreační chata**

Chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras (může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví).

### **2.12.2 Zahrádkářská chata**

Chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou nejvýše 25m<sup>3</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras (může být podsklepena a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví).

### **2.12.3 Rekreační domek**

Domek v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras (může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží).

### **2.12.4 Rekreační chalupa**

Chalupou, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony

<sup>30</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.

## **3 METODY K OCENĚNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU**

### **3.1 METODY POROVNÁVACÍ (SROVNÁVACÍ, KOMPARAČNÍ)**

#### **3.1.1 METODA POROVNÁVACÍ NEVYHLÁŠKOVÁ**

Tato metoda vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí, v podobných podmínkách. Porovnání je buď:

- **přímé** - mezi prodávajícím a oceňovanou nemovitostí
- **nepřímé** – soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou základní, standartní nemovitost a s touto je poté porovnávaná nemovitost oceňovaná<sup>31</sup>

#### **3.1.2 METODA POROVNÁVACÍ VYHLÁŠKOVÁ**

Porovnávací metodou je i metoda vyhláškova dle vyhlášky 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů. Podle této vyhlášky se určí cena upravená CP, která se upraví o jednotlivé indexy, které se určí také podle této vyhlášky<sup>32</sup>.

### **3.2 METODA ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY POMOCI KOEFICIENTU PRODEJNOSTI**

Z realizovaných prodejů stejných věcí se zjistí průměrný prodej mezi cenou prodejní a cenou časovou, tímto koeficientem se poté násobí časová cena oceňované stavby.

### **3.3 METODA ZJIŠTĚNÉ VĚCNÉ HODNOTY**

Vychází z reprodukční ceny k datu ocenění, snižuje se u staveb o opotřebení.

---

<sup>31</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s. 56

<sup>32</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb., hlava III

### 3.4 METODA VÝNOSOVÉ HODNOTY

Základem této metody jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním (odúročením) převádějí na současnou hodnotu a sčítají.<sup>33</sup>

## 4 PODKLADY A POMŮCKY PŘI OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI

### 4.1 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI

#### 4.1.1 Výpis z katastru nemovitostí

Výpis by neměl být starší jak 3 měsíce. Je zapotřebí zvážit, zda je či není možné použít výpis starší jak 3 měsíce. Pokud je použit výpis starší měl by majitel dané nemovitosti potvrdit odhadci aktuální správnost údajů v něm a to například tak, že provede ověření u daného stavebního úřadu. Znalec si také může dálkově potvrdit správnost pomocí dálkového přístupu do katastru nemovitostí pomocí adresy [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)

Výpis obsahuje zejména:

- A. Slovní označení vlastnického práva, identifikace vlastníka popř. vlastníků
- B. Údaje o parcelách (parcelní číslo, výměru, číslo budovy, druh pozemku a způsob jeho využití). Údaje jsou rozděleny na údaje o stavbách a o pozemcích.
- C. Omezení vlastnického práva
- D. Jiné údaje
- E. Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu do KN
- F. Vztah BPEJ<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s 57

<sup>34</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s 70

### 4.1.2 Kopie katastrální mapy

V kopii by měl být zaznačen zřetelně předmět oceňování odpovídající skutečnosti. Katastrální mapa by taktéž měla být co nejnovější. Pokud je starší jak 3 měsíce musí se její aktuálnost opět ověřit. Vyhotovuje ji taktéž katastrální úřad a je zpravidla vydávána v měřítku 1:1000 nebo 1:2880

### 4.1.3 Geometrický plán

Je klasickým plánem, který je nezbytný pro všechny právní listiny, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí. Například je-li zapotřebí předmět zapsat do katastrální mapy. Zápis může být z různých hledisek. Patří sem například: rozdělení stávajícího pozemku, při dokončení budovy, změny hranice pozemku, vyznačení rozestavěné budovy, určení hranic pozemku, grafické znázornění věcného břemena, změna hranice katastrálního území a hranice správní jednotky. Geometrický plán je vypracováván na základě zeměměřických činností.<sup>35</sup>

### 4.1.4 Výpisy z pozemkové knihy

Používají se především u starších staveb pro zjištění o základních informací o dané nemovitosti. Jedná se zejména o tyto základní údaje: rok vzniku stavby, majitel, architekt, změny stavby apod. Tyto informace by měl poskytnout příslušný obecní nebo městský úřad<sup>36</sup>.

### 4.1.5 Cenová mapa

Cenové mapy se zpracovávají pouze podle skutečně dosahovaných cen. Pokud je v dané obci vydána a je platná použije se ocenění pozemků podle ní. Používá se především při ocenění dle vyhlášky (cenového předpisu). Ostatní ocenění dle jiných postupů již není zapotřebí. Cenová mapa je elaborát, z něhož lze vyčíst cenu. Jednotlivé cenové mapy jsou vypracovány v různém stupni rozpracovanosti. Pro účely oceňování je obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost apod.). V mapě jsou pak vyneseny pro danou zónu základní ceny<sup>37</sup>.

---

<sup>35</sup> *Portál*<http://cs.wikipedia.org> [online], 2002,cit. [2012-11-13]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Geometrický\\_plán](http://cs.wikipedia.org/wiki/Geometrický_plán)

<sup>36</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s 61

<sup>37</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s 413

#### **4.1.6 Výkresová dokumentace**

Výkresová dokumentace by měla být skutečného stavu, a pokud je to možné, tak se za ideální považuje, aby byla schválená stavebním úřadem

#### **4.1.7 Smlouvy (Nabývací tituly)**

Jedná se o tyto smlouvy: nájemní smlouvy, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí, smlouvy o službách, smlouvy o převodu, darovací smlouvy, směnné smlouvy. Nájemní smlouvy by měly být včetně výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, zahradám, venkovním plochám apod.<sup>38</sup>

#### **4.1.8 Výsledky místního šetření**

Ohledání nemovitosti by mělo být provedeno výhradně osobně odhadcem, za pomoci poučeného nestranného pomocníka při měření. Povinnost prohlídky neodpadá ani při dostatečném přecenění, například při změně kalendářního roku. Odhadce je povinen v rámci místního šetření změřit základní rozměry stavby, ze kterých budou vypočteny výměry pro ocenění. Není možné bez ověření spoléhat na výkresovou dokumentaci. Na místě odhadce porovná pozemky podle kopie katastrální mapy, a určí, které stavby jsou umístěny na jiných pozemcích. Při místním šetření by se také měla provést fotodokumentace. Měly by se dokumentovat i významnější poškození staveb a atypické části, mající podstatný vliv na cenu.

Nákresy a zápisy místního šetření je povinen odhadce archivovat po dobu minimálně pěti let.<sup>39</sup>

#### **4.1.9 Databáze informací**

Jedná se především o databázi uskutečněných realizací prodejí. Tyto údaje jsou prakticky pro veřejnost nedostupné. Každý odhadce si proto vede svou databázi sám. Databáze z veřejných zdrojů znatelně zkresleny. Může to být například z důvodu prodeje mezi spřízněnými osobami, či realizovaných prodejí mezi příbuznými apod. Pokud není tato databáze dostupná, tak lze užít aktuální nabídky z realitních inzercí. Především o nájemném a prodejích různých prostor. Databáze pro určité oceňování by měla být srovnatelného typu

---

<sup>38</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s 61

<sup>39</sup> *Portál Land Managment* [online], 2011,cit. [2011-05-07]. Dostupné z: <<http://www.la-ma.cz/?p=96>>.

velikosti a v obdobném místě jako nemovitost oceňovaná. Při užívání této databáze je důležité si uvědomit, že ceny z realitních inzercí bývají větší než ceny odhadované nemovitosti. Je to například z důvodu přírážek realitních kanceláří.<sup>40</sup>

## 4.2 POMŮCKY K MĚŘENÍ

Místní šetření proběhlo dne 20.10.2012 a byly při něm použity následující pomůcky.

### 4.2.1 PÁSMO A SVINOVACÍ METR

Bylo použito 20 metrové pásmo ze skelného vlákna a bylo cejchováno. Pásmo bylo použito především pro měření pozemku.

Svinovací metr byl použit značky ASSIST délky 5 m a šířky 19 mm. Svinovací metr byl použit pro doplňující doměřování.

### 4.2.2 OLOVNICE

Byla použita pro změření hloubky studny. Byla použita olovnice značky JOBI o délce provázku 25 m. Olovnice byla použita se závažím 90 g.

### 4.2.3 LASEROVÝ DÁLKOMĚR



Laserové dálkoměry pracují na principu laserového paprsku odraženého od kolmé plochy. Pro měření byl použit laserový dálkoměr od firmy Bosh typ Bosh DLE 40 Professional. Dálkoměr je rozměrů 100x58x32 mm. Dálkoměr umožňuje měření délky, objemu, plochy a vše dokáže ukládat do paměti. Přesnost měření je udávána výrobcem na  $\pm 1,5$  mm. Měření dokáže provádět v rozsahu 0,05-40 m. S přístrojem lze měřit dle výrobce v rozmezí  $-10$  °C  $+50$  °C. Dálkoměr byl vhodnou pomůckou k zaměřování veškerých rozměrů dané nemovitosti.

(Obr.1 Bosh typ DLE 40 Professional, dostupné z [www.rucni-naradi.cz](http://www.rucni-naradi.cz))

---

<sup>40</sup> BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0, s 62

#### 4.2.4 FOTOAPARÁT

Fotoaparát byl použit pro tvoření celkových pohledů stavby ale i pro tvoření jednotlivých detailů v nemovitosti. Byl použit fotoaparát Olympus VG-120 s rozlišením 14 Mpx a 5x optickým zoomem.



(Obr.2 Olympus VG 120, dostupné z [www.alza.cz](http://www.alza.cz))

## 5 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH METOD OCEŇOVÁNÍ

### 5.1 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM DLE VYHLÁŠKY 3/2008(OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKA), V PLATNÉM ZNĚNÍ

Princip metody je založen na tom, že se vynásobí počet  $m^3$  a základní cenou, která je upravena o indexy cenového porovnání. Základní ceny jsou určeny dle typu nemovitosti (rodinný dům, rekreační chalupy a chaty) a dle umístění objektu. Index cenového porovnání se stanoví na základě dílčích indexů. Rozčlenění na dílčí indexy umožňuje zohlednit kvalitu námi oceňované nemovitosti. Mezi dílčí indexy patří:

- Index trhu  $I_T$
- Index polohy  $I_P$
- Index konstrukce a vybavení  $I_V$

Index trhu znázorňuje chování trhu v dané lokalitě. Zejména se jedná o vzájemné působení nabídky a poptávky. Dále je zde zohledněno, zda je stavba umístěna na vlastním či cizím pozemku a vliv právních vztahů na prodejnost.

Index polohy popisuje v případě rekreačních chat a staveb pro rodinnou rekreaci (rekreační a zahrádkářské chaty, rekreační chalupy a rekreační domky) atraktivitu dané oblasti. Při hodnocení jednotlivých indexů je zde zohledňováno přírodní prostředí. Dále pak rekreační a sportovní využití apod. Pro prostředí s vyšším sportovním využitím, vyšším zájmem pro rekreační účely je přiděleno vyšší hodnocení. V tomto indexu je také zahrnuta dostupnost k dané nemovitosti, parkovací možnosti, sportoviště atd.

Posledním indexem je index konstrukce a vybavení, ve kterém je zohledněna vybavenost, konstrukční charakteristika, příslušenství nemovitosti apod. a jiné vlastnosti daného objektu, které jsou posuzovány vzhledem k teoretickému standardu daného typu nemovitosti.

Postup ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky 3/2008 v platném znění je následující:

- A. Zjištění základní ceny ZC z příslušné přílohy podle druhu stavby
- B. Zjištění indexu trhu  $I_T$
- C. Zjištění indexu polohy  $I_P$
- D. Zjištění indexu konstrukce a vybavení  $I_V$
- E. Proveďte se výpočet indexu cenového porovnání dle vztahu:  $I = I_T \times I_P \times I_V$
- F. Základní cena ZC se vynásobí indexem cenového porovnání dle vzorce:  $ZCU = ZC \times I$
- G. Základní cena upravená ZCU se vynásobí výměrou ( $m^3$  či  $m^2$ )<sup>41</sup>

## 5.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Princip metody je založen na zjištění tržní hodnoty. Tržní hodnotu zjistíme určením nákladů na pořízení stavby, které snížíme o znehodnocení (opotřebení), konkrétní vlivy (funkční nedostatky) a obecné tržní vlivy (ekonomické nedostatky).

---

<sup>41</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012, hlava III, §26

Předpokládané náklady na stavbu jsou odvozovány porovnáváním se stavbou, která má podobné technické a funkční parametry a srážku opotřebení jako stavba oceňovaná.

Náklady na stavbu závisí na mnoha parametrech. Závisí na použitých materiálech a použitých technologiích.

Náklady na stavbu lze stanovit různými způsoby a to především s ohledem na přesnost a podrobnost výpočtu. Lze použít tyto tři základní typy zjištění nákladů na stavbu:

- Globální stanovení nákladů (jde o využití rozpočtových ukazatelů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny). Základním kritériem při volbě ukazatele při globálním stanovení nákladů by měl být typ a rozsah konstrukce. Náklady stanovované pomocí rozpočtových ukazatelů je zapotřebí upravit o rozdíl ceny způsobený odlišným řešením, kvalitou, vybavením, ale i v případě odlišné zastavěné plochy nebo výšky podlaží. Objemové rozdíly lze promítnou pomocí poměrových koeficientů. Použité ukazatele musí být aktuální, pokud nejsou, používají se indexy pro přepočet na cenu aktuální.
- Stavebnicový způsob stanovení nákladů (zde se využívají ke stanovení nákladů agregované ceny konstrukčních částí a funkčních dílů). Jedná se vlastně o sčítání konstrukčních prací nebo funkčních dílů (například zastřešení včetně krytiny, obvodová stěna včetně povrchových úprav apod.).
- Podrobný položkový rozpočet (zde je každá práce a materiál zahrnuta v položkách stavebních a montážních prací). Pro stanovení položkového rozpočtu potřebujeme projektovou dokumentaci, jednotkové ceny, výkazy výměr. Jedná se o pracný výpočet, který je pro tržní ocenění až příliš přesný.

Pro ocenění nákladovým způsobem jsou velice důležité podklady pro oceňování.

Používají se především různé softwarové nástroje. Jejichž poskytovatelé nabízejí podklady jak v tištěné formě (sborníky, katalogy, ceníky). Poskytovatelé nabízejí položky v různé podrobnosti. Nejčastějšími typy užití podrobnosti položek jsou tyto:

- Nákladové nebo cenové ukazatele, jež jsou vztaženy měrné nebo účelové jednotce objektu ( $m^3$  obestavěného prostoru,  $m^2$  užitné plochy apod.).
- Cenové ukazatele na měrnou jednotku funkčního prvku (například cena za  $m^3$  základu,  $m^2$  dlažby,  $m^2$  silnice apod.).

- Jednotkové ceny-tzv. směrné ceny, orientační ceny (cena za položení 1 bm potrubí, m<sup>2</sup> zdiva Porotherm 44 P+D, P15 na maltu TI)

Postup ocenění nákladovou metodou je následující:

- Podrobný popis nemovitosti (Jedná se o popis pozemku, umístění, tvar, složitost, účel a využití pozemku, parcelní číslo, rozloha, způsob využití apod. Dále pak popis hlavní a vedlejší stavby: popis jednotlivých staveb, materiálově-technická charakteristika, stáří, životnost, zastavěná plocha, obestavěný prostor apod.
- Výpočet obestavěného prostoru a dalších kvantitativních parametrů dle oceňovacího přepisu, který neuvažuje základy
- Stanovení typu objektu (Jedná se o určení způsobu využití stavby a určení druhu konstrukce)
- Výpočet reprodukční ceny (Určíme cenu, za kterou by bylo možno v současné době a při použití současných technologií shodnou stavbu)
- Odhad životnosti (Technická životnost, právní životnost, ekonomická životnost, morální životnost)
- Výpočet opotřebení (Globální způsob, analytický způsob, nákladový způsob)
- Funkční nedostatky (Zjištění nedostatků, které zohledňují morální zastarání stavby)
- Ekonomické nedostatky (pomocí koeficientu prodejnosti  $K_p$ )<sup>42</sup>

## 6 OCENĚNÍ POZEMKŮ

### 6.1 CENOVÁ MAPA

Pokud je v dané obci vydána a je platná použije se ocenění pozemků podle ní. Pro účely oceňování je obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby (obytná, komerční, občanská vybavenost apod.). V mapě jsou pak vyneseny pro danou zónu základní

---

<sup>42</sup> *Stavební Klub* [online]. 2009 [cit. 2011-01-20]. Oceňování nemovitostí nákladovým způsobem. Dostupné z WWW: <http://www.stavebniklub.cz/?cid=213942>

ceny. Cena pozemku se pak stanoví jako násobek výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup>. U stavebních pozemků je cenová mapa zpracována v měřítku 1:5000 či podrobnější. Ceny stavebních pozemků v cenové mapě je stanovena na základě kupních smluv. Návrh cenové mapy podává obec Ministerstvu financí a ta jej po schválení vydává v Cenovém věstníku. K některým mapám je možné se dostat také na serveru [www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz) . Pro kvalitní cenovou mapu je zapotřebí, aby byl trh s nemovitostmi minimálně 10 let stabilizovaný.<sup>43</sup>

## 6.2 POZEMEK NEUVEDENÝ V CENOVÉ MAPĚ

Cena pozemku se stanoví stejně jako u pozemku s cenovou mapou a to vynásobením výměry s cenou za m<sup>2</sup>. Základní cena pozemku (ZC) se stanoví násobkem ceny pozemku (Cp) a pomocného koeficientu.

$$ZC=Cp \times K$$

Cena pozemku Cp je pro vyjmenované obce přímo stanovena jednotkovou cenou v této vyhlášce. Například 1100 Kč pro Brno a Ostravu. Pro obce pro které nejsou ceny v této vyhlášce stanovena se cena určí dle vzorce:

$$Cp=35+(a-1000) \times 0,007414$$

Kde

Cp... cena pozemku v Kč/m<sup>2</sup>, zaokrouhlená na dvě desetinná místa

a...počet obyvatel v obci, je li počet obyvatel menší než 1000, použije se a= 1000

Koeficient je také vymezen pro daná území v této vyhlášce. Základní cena se poté upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a koeficientem změny staveb Ki a koeficientem prodejnosti Kp. Cena pozemku takto zjištěná nesmí klesnout pod 20 Kč/ m<sup>2</sup>.<sup>44</sup>

---

<sup>43</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 , část III, §27

<sup>44</sup> Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 , část III, §27

## 7 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY A REKREAČNÍHO DOMKU V KÚ STRÁŽEK

### 7.1 POPIS MĚSTYSE

#### 7.1.1 Základní informace o městysu

Městys Strážek se nachází v okrese Žďár nad Sázavou a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Bystřice nad Pernštejnem. Strážek se rozkládá asi 25 kilometrů jihovýchodně od Žďáru nad Sázavou a jedenáct kilometrů jihozápadně od města Bystřice nad Pernštejnem a asi 50 km od Brna. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Městysem protéká řeka Bobrůvka. Stálý počet občanů této obce, jež se honosí titulem městys, je asi 905 obyvatel. Strážek se dále dělí na šest částí, konkrétně to jsou: Jemnice, Krčma, Meziboří, Mitrov, Moravecké Janovice a Strážek. Nadmořská výška obce je 461 m.n.m. Celková katastrální



výměra je 2 553 ha. Pravidelné autobusové spojení má s Bystřicí n. P., Tišnovem, Křižanovem. V obci je mateřská škola, základní škola, pošta, obvodní lékař a zubní lékař, dětský lékař do obce dojíždí. Občanům slouží dvě prodejny se smíšeným zbožím, dvě restaurace a holičství. V obci je možnost připojení se na veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci

(Obr.3 Znak městyse Strážek, dostupné <http://cs.wikipedia.org/wiki/Strážek>)



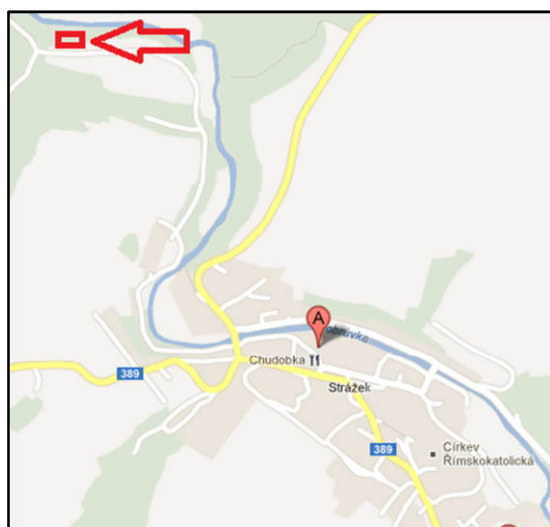
(Obr.4 Pohled na Strážek, dostupné [www.mestysstrazek.cz](http://www.mestysstrazek.cz))

## 7.1.2 Turistické a sportovní využití v městysu

U obce jsou v nedaleké blízkosti dvě chatové oblasti. První chatová oblast je umístěna před obcí na toku řeky Bobrůvky. Zde se nachází asi 30 soukromých chat a druhá chatová oblast se nachází za městysem Strážek. Také u toku řeky, kde už se řeka jmenuje Loučka II. Zde je umístěno asi 15 soukromých a 20 chat patřících k lesnímu penzionu Podmitrov, které jsou k pronajmutí. K turistickým vycházkám zde láká vrch Strážnice, nedaleký zámek Mitrov v novogotickém stylu (dnes domov důchodců), zřícenina hradu Mitrov (původně hrad z počátku 14. Století) a především údolí řeky Bobrůvky-Loučky. Právě v této obci mění tok řeky své jméno z řeky Bobrůvka na řeku Loučka. Nedaleko této říčky leží lesní penzion Podmitrov s ubytováním, kuchyní, bazénem, hřištěm a v létě jsou v provozu i chatky. Od tohoto penzionu vede známá turistická cesta po proudu řeky Loučky až k Trenckově rokli, zříceninám Víckova a Havlova. Je zde i druhá stezka pro pěší. Po této stezce se můžeme dostat až ke známému westernovému městečku Šiklův mlýn. K dalším památkám obce patří kostel svatého Šimona a Judy, jehož vznik se datuje k roku 1616. Kostel je jednolodní s valenou klenbou s lunetami a pozdně renesanční štukovou a freskovou výzdobou. Dále kapličky v Jemnici, Krčmě a Meziboří. Shlédnout zde můžeme i sochu sv. Jana Nepomuckého, pocházející z barokního stylu z 18. Století. Návštěvníkům nabízí Strážek rekreační činnost na výše zmiňovaném Lesním penzionu Podmitrov, nákupní středisko, dvě restaurace, fotbalové hřiště, tenisové kurty, tělocvičnu a dětské hřiště.

## 7.2 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY V KÚ STRÁŽEK

### 7.2.1 Základní popis chaty



Chata se nachází v první chatové oblasti, kde jsou umístěny chaty soukromé, kterou ke své rekreaci využívají především obyvatelé Brna. Brno je od městyse vzdáleno necelých 50 km. Plocha pozemku, na kterém se chata nachází, je územním plánem určena jako plocha pro rekreaci. Chata je od městyse vzdálena cca 500 m. Chatě přísluší č.e. 26 a je umístěna na pozemku st. 323, který je v katastru nemovitostí evidována jako zastavěná plocha a nádvoří. K této chatě přísluší i pozemek č.

(Obr.5-Umístění rekreační chaty ve Strážku, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

701/20 evidován jako travnatý porost. Oba pozemky se nacházejí v katastrálním území Strážek (756521). V blízkosti chaty se nachází lesní pozemky, zemědělské pozemky a splav, který je vytvořen na toku řeky Bobrůvky. K pozemku chaty je možná dostupnost pomocí místní nezpevněné komunikace, která vede z městyse Strážek až dál do sousední obce Moravec. Vlastníkem této komunikace je městys Strážek.



*(Obr.6-fotografie oceňované chaty)*

Stáří chaty je 10 let a je na ní prováděna pravidelná údržba. Rekreační chata je částečně podsklepená s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Chata je ve tvaru L. Stavba je založena na základových pasech z prostého betonu prokládaného kamenivem. Na základovém zdivu je provedena základová deska, na níž je provedena asfaltová penetrace a izolace z asfaltových izolačních pásů Bitagit. Zdivo suterénu je tvořeno pomocí ztracených tvárnic tl. 300 mm. Obvodová svislá konstrukce přízemí a podkroví je tvořena klasickou rámovou konstrukcí (Dřevěné trámký vyplněné izolací z minerální plsti, vnější pobití palubkami, vnitřní obklad palubkami). Strop je tvořen z trámků 100/100 po 80 cm, na nichž je vynesena podlahová konstrukce tvořená z hoblovaných fošen tl. 40 mm. Vnitřní prostory jsou ohraničeny palubkami tl. 25 mm na pero a drážku. Zastřešení objektu je pomocí dvou

sedlových střech, které jsou v místě úžlabí k sobě spojeny pomocí tesařských spojů. Mezi krokvy je také vložena tepelná izolace z minerální plsti, která je zakryta palubkovým podbitím. Jako střešní krytina jsou použity asfaltové šindele. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Schodiště je dřevěné točité. Vchodové dveře jsou dřevěné vlysové, okna dřevěná zdvojená s izolačním dvojsklem a dřevěnými okenicemi. Vnitřní parapety jsou dřevěné, vnější plechové. Podlaha a stěny wc, koupelny a kuchyně jsou částečně obloženy keramickým obkladem a dlažbou. Vytápění chaty je pomocí lokálních krbových kamen, jejichž topná vložka je napojena na radiátory v podkroví. Chata je napojena na septik, který je pravidelně vyvážen. Jsou zde provedeny kompletní rozvody elektřiny a vody. Je možné užívat užitkovou, ale i pitnou. Vaření je umožněno pomocí plynového sporáku, který je napojen na PB bombu umístěné ve výklenku v suterénním zdivu.

Dispozice stavby:

- **Suterén:** Zde je umístěna pouze jedna místnost o rozměru 5,40x3,40 m, do které je umožněn přístup ze spodní strany chatky.
- **Přízemí:** Při vstupu do chatky se nacházíme v zádveří. Ze zádveří se dostaneme na chodbu, na které se nachází schodiště, malé posezení a přístup do kuchyně. Z kuchyně je možný přístup do samostatného wc a do koupelny.
- **Podkroví:** Při výstupu po schodišti se nacházíme v malé hale, ze které se můžeme dostat do ložnice nebo do pokoje. Každá z těchto dvou místností má samostatný balkón.

K chatě náleží:

- **Zahradní altán:** Rozměr altánu je 8,00x5,60 m. Zastavěná plocha objektu je 44,80 m<sup>2</sup>. Konstrukce altánu je tvořena z dřevěných trámků s výplní s dřevěných latěk.
- **Studna:** Kopaná hloubky 10 m, průměr skruží 0,8 m, ruční čerpání
- **Bazén:** Rozměr bazénu je 4,00x3,00 m. Zastavěná plocha bazénu je 12 m<sup>2</sup>. Hloubka bazénu je 1,4 m. Konstrukce bazénu je tvořena ze ztraceného bednění tl. 300 mm, na které je provedena stěrková izolace s vrchní hydrofobní barvou.

Pozemky náležící k chatě:

- **St. 323:** Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Plocha pozemku je 42 m<sup>2</sup>.
- **P.č. 701/20:** Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 611 m<sup>2</sup>. Vlastnictví pozemku je omezeno věcným břemenem na zřizování a provozování vedení.

Dále k chatě náleží:

- **Jímka:** Rozměr septiku je 1,00×1,00 m a hloubka je 2,0 m. Konstrukce jímky je tvořena ze ŽB
- **Vodovodní přípojka:** Je tvořena z ocelových trub bezešvých spojených svařováním. Jmenovitého průměru DN 25. Celková délka přípojky 18 m.
- **Přípojka elektro:** 3 fázová NN, Kabel Al 16 mm<sup>2</sup> vedený v zemi
- **Oplocení 1:** Plot dřevěný laťkový na ocelových sloupkách s podezdívkou tl. 200 mm. Celková délka oplocení je 44 bm. Oplocení je výšky 1,2 m.
- **Oplocení 2:** Plot dřevěný laťkový na dřevěných sloupcích výšky 1,40 m. Délka oplocení 71,61 bm.
- **Dřevěná vrátka:** Vrátko šířky 1,00 m a výšky 1,2 m z dřevěných latěk
- **Dětská houpačka:** Z hoblovaných trámů, rozměr 5,00×2,00 m<sup>2</sup>

Trvalé porosty na zahradě

- **Jedle Bělokorá:** Stáří 8 let, 6 kusů
- **Borovice Lesní:** Stáří 8 let, 4 kusy
- **Zerav západní:** Stáří 5 let, 36 kusů

Typ obce:	Městys
Počet obyvatel:	905
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	dva obchody s potravinami v obci
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	úřad městyse Strážek
Okres	Žďár nad Sázavou
Kraj	Vysočina
Kulturní zařízení v obci:	kino
Sportovní využití:	fotbal, florbal, atletika, turistika, hokej
Výskyt radonu	bez větších vlivů na zdraví
Historické památky:	kostely, kapličky, zříceniny, zámek
Územní plán:	existuje

Typ nemovitosti:	rekreační chata
Poloha k centru:	vzdálenost k centru je cca 500 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 10 km, dostupnost autobusem, autem
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 1 km, dostupnost pěšky, autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	v obci není zřizováno MHD
Dopravní dostupnost k nemovitosti:	autem, pěšky
Konfigurace terénu:	převážně rovinný
Převládající zástavba:	rekreační chaty
Parkování:	u rekreační chaty
Obyvatelstvo a okolí:	bez problémových skupin
Dostupné inženýrské sítě u nemovitosti:	vodovod, elektro

<b>Tabulka č. 2-Technický popis chaty a příslušenství</b>	
Typ stavby:	rekreační chata
Tvar stavby:	tvaru L
Místnosti suterén :	1 místnost částečné podsklepení
Místnosti přízemí:	zádveří, chodba, schodiště, koupelna, wc kuchyněwc
Místnosti podkroví:	2 pokoje, chodba
Zahrada:	ano za a vedle chaty
Příslušenství:	zahradní altán, bazén, septik
Obvodové zdivo:	dřevěná rámová konstrukce s izolací
Stropní konstrukce:	dřevěný trámkový strop
Střeška :	sedlová, klasický dřevěný krov
Krytina:	asfaltový šindel
Schodiště:	dřevěné točité
Klempířské konstrukce:	svody, žlaby z pozinkovaného plechu
Fasáda	dřevěný obklad stěn
Vnitřní úprava stěn:	dřevěný palubkový obklad, keramický obklad
Podlahy:	dřevěná, keramická dlažba
Okna:	zdvojená s izolačním dvojsklem
Dveře:	dřevěné vlysové
Vytápění	rozvod do radiátorů z krbové vložky
Rozvod vody:	studená, teplá, elektrický bojler
Kanalizace	kompletní s odvodem do septiku
Elektrická síť	Zemní kabel 230/400 V, příkon dostatečný
Plyn:	rozvod není, P-B láhve k vaření
Dálkové vytápění	není
Telefonní přípojka	není
Sanitární zařízení:	rohová vana, umyvadla, wc
Stáří objektu	10 let
Celkový technický stav objektu	dobrý s pravidelnou údržbou

<b>Tabulka č. 3- Výpočet výkazu výměr pro ocenění</b>					
<b>Suterén</b>	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	6,00	4,00	2,30	24,00	55,20
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>24,00</b>	<b>55,20</b>

<b>Přízemí</b>	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Část 1-nad sklepem	6,00	4,00	2,50	24,00	60,00
Část 2-mimo sklep	4,00	5,20	2,50	20,80	52,00
<b>Celkem 1.NP</b>				<b>44,80</b>	<b>112,00</b>

<b>Podkroví</b>	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Základní část	6,80	4,00	1,75	27,20	47,60
Přístavek	4,00	5,20	1,75	20,80	36,40

Výška hřebene: 3,45 m				
<b>Celkem 1.NP</b>			<b>48</b>	<b>84,00</b>

<b>Rekapitulace</b>	ZP	OP
	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Suterén	24,00	55,20
Přízemí	44,80	112,00
Podkroví	48,00	84,00
<b>Celkem</b>	<b>113,60</b>	<b>251,20</b>

## 7.2.2 Administrativní ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Daný objekt je podsklepen, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Dále jeho obestavěný prostor činí méně než 360 m<sup>3</sup> a jeho zastavěná plocha nepřesahuje 80 m<sup>2</sup> a tudíž jej lze ocenit dle §26 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. jako rekreační chata.

Pro ocenění daného objektu dle §26 je nutné zjistit jednotlivé hodnotící indexy a indexovanou průměrnou cenu. Indexovanou průměrnou cenu zjistíme dle přílohy č. 20 tabulky č. 1. Index trhu se zjistí dle přílohy č. 18a tabulky č. 1. Index polohy se stanoví dle přílohy č. 18a tabulky č. 3 a index konstrukce a vybavení se určí z přílohy č. 20 tabulky č. 2. Tyto indexy mezi sebou navzájem vynásobíme, čímž získáme index cenového porovnání. Vynásobením tohoto indexu a indexované průměrné ceny získáme cenu upravenou. Celkovou cenu rekreační chaty lze zjistit vynásobením ceny upravené a obestavěného prostoru v m<sup>3</sup>

<b>Tabulka č. 4-Ocenění rekreační chaty dle §26 a příloh č. 20 a 18a dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>					
Obec:			Strážek		
Počet obyvatel obce:			905		
Kraj: Vysočina		Okres: Žďár nad Sázavou		KÚ: Strážek	
Indexová průměrná cena dle přílohy č. 20, tab. 1			IPC: 3178 Kč/m <sup>3</sup> Kč/		
<b>Výpočet indexu cenového porovnání I</b> podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Kval. pásmo	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>					<b>I<sub>T</sub> = 1,000</b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	
<b>Index polohy I<sub>P</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3</b> pro stavby určené pro rodinnou rekreaci					<b>I<sub>P</sub> = 1,040</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	/
2	Přírodní lokalita	Les nebo vodní plocha je v místě	III	0,00	
3	Poloha nemovitosti v obci	Bez vlivu, samoty	II	0,00	

4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00	
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I	-0,02	
6	Parkovací možnosti	Špatné	I	-0,02	
7	Obchod a služby v okolí	Obchod a služby (lékař)	III	0,05	
8	Sportoviště	V místě-přístupné veřejnosti	II	0,03	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0	
<b>Index konstrukce a vybavení <math>I_v</math> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>					<b><math>I_v=1,260</math></b>
0	Typ stavby	Podsklepený do 1/2, s podkrovím 1/2	II	G	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II	0,00	
2	Svislé konstrukce	Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z 1/2 zast. plochy	II	0,03	
4	Napojení stavby na síť	Elektrický proud, voda, septik	II	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna	IV.	0,10	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II	0,00	
7	Příslušenství stavby	Venkovní gril, pergola, udírna	IV	0,04	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s prav. údržbou	II	1,05	
	Stáří stavby (roků) nebo provedená rekonstrukce			10	
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s- do 20 let			1	
<b>Index cenového porovnání <math>I</math></b>		podle § 26 odst. 2 : $I = I_r \times I_p \times I_v$		<b>1,310</b>	
<b>Cena upravená</b>		$CU = IPC \times I$		Kč/m <sup>3</sup>	<b>4163,18</b>
<b>Výměra</b>		Celkem OP		m <sup>3</sup>	251,200
<b>Cena příslušenství</b>		Cena ev. příslušenství		Kč	-----
<b>Cena stavby</b>		Bez příslušenství a pozemku		1 045 790,82 Kč	
<b>Cena stavby po zaokrouhlení ( bez pozemku )</b>		<b>1 045 791,00 Kč</b>			

\*Odůvodnění použitých výší hodnot:

### ***I<sub>p</sub>-Index polohy***

Bod č. 5- K objektu není umožněn přístup hromadnou dopravou MHD. Hromadná doprava není zřizována ani v přilehlé obci.

Bod č. 6- Parkování u chaty je umožněno na sousedícím pozemku, jehož vlastníkem je městy Strážek. Nejedná se o kryté parkování.

Bod č. 7- Ve vesnici se nacházejí dva obchody s potravinami, jeden obchod se smíšeným zbožím, zubní lékař, praktický a dětský lékař, kadeřnictví, základní a mateřská škola, pošta a hasičská zbrojnice. Proto jsem této hodnotě přidělil 0,05 bodů z 0,10.

Bod č. 8- Ve vesnici v docházkové vzdálenosti se nacházejí tenisové kurty, fotbalové hřiště, hokejový stadion a tělocvična. Tomuto bodu lze přidělit 0-0,10 bodů. Sice se ve vesnici nachází téměř veškeré sportovní využití, ale jak vesnice, tak i sportoviště jsou ve větší docházkové vzdálenosti a proto jsem přidělil tomuto bodu 0,03 bodů.

#### ***Iv-Index konstrukce a vybavení***

Bod č. 3- Obytné podkroví je zřízeno nad celým zastavěným územím.

Bod č. 5- V objektu je samostatné wc včetně umyvadla. Dále je zde koupelna, ve které je rohová vana, sprchový kout i umyvadlo.

Bod č. 8- S pozemkem je užívána zahrada evidována jako trvalý travní porost. Kde jsou umístěny dětské prolézačky, houpačky apod. Výměra pozemku užívaného se stavbou činí 611 m<sup>2</sup>

Bod č 10- Na stavbě je prováděna každoroční pravidelná údržba, čímž je dosaženo dobrého stavebně-technického stavu objektu.

### **7.2.3 Ocenění stavebního pozemku**

Stavební pozemek se nachází na parcele st. 323, je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho plocha činí 42 m<sup>2</sup>.

Daný stavební pozemek se ocení dle § 28 vyhlášky 3/2008, ve znění vyhlášky č.450/2012 jako stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků.

Základní cenu za m<sup>2</sup> stavebního pozemku určíme ze vztahu:

$$ZC=Cp \times 1,00$$

Cena pozemku (Cp) v Kč/m<sup>2</sup> se vypočte podle vzorce:

$$Cp = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$$

kde a při počtu obyvatele méně jak 1000 se rovná 1000.

$$Cp = 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 = \underline{35 \text{ Kč/m}^2}$$

Základní cena se poté upraví o přírážky a srážky dle přílohy č.21 a koeficienty Ki z přílohy č. 38 a koeficientem Kp z přílohy č. 39.

<b>Tabulka č. 5-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky</b>			
Obec, Kú		Strážek	
Pozemek číslo	parcelní číslo	st 323	
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	42	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	35,00	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+25
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		43,75 Kč/m <sup>2</sup>	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živичný, dlaždicový nebo betonový povrch	%	2.1*	-10
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	2.3*	-5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab.2		37,19 Kč/m <sup>2</sup>	
Stavba užitá na pozemku		Rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	79,81	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,255	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	100,16	
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>100,16</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	3 352,02	
Cena pozemku s Kp	Kč	4 206,72	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>4207,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační chatu, která se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na krajinu. V nejbližším okolí se nacházejí lesy a řeka.

Tabulka 2.

Bod č. 2.1- Příjezd pozemku není umožněn po zpevněné komunikaci. K pozemku se lze dostat zčásti po šterkové komunikaci a zbylou částí po prašné cestě.

Bod č. 2.3-K rekreačním chatám není přivedena přípojka veřejné kanalizace. Kanalizace se nachází ve vesnici, která je vzdálená od chatek asi 1 km.

#### **7.2.4 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem**

Pozemek se nachází na parcele 701/20, je evidován v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a jeho plocha činí 611 m<sup>2</sup>.

Dle vyhlášky 3/2008 Sb, ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb. se pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem ocení dle §32 odstavce 2., jako jiný pozemek.

Pro ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem se užije cena zjištěná dle §28, která se vynásobí koeficientem 0,40. Další postup ocenění je stejný jako u stavebního pozemku.

<b>Tabulka č. 6-Ocenění pozemku dle §32 odst. 2, pro jiné pozemky dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky</b>			
Obec, Kú		Strážek	
Pozemek číslo	parcelní číslo	701/20	
Druh pozemku		Trvalý travní porost	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	611	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		FC se stavebním pozemkem	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	35,00	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+25
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		43,75 Kč/m <sup>2</sup>	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živichý, dlaždicový nebo betonový povrch	%	2.1*	-10
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	2.3*	-5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab.2		37,19 Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient dle §32 odst. 2		0,40	
ZC po úpravě koeficientu dle §32 odst. 2		14,88	
Stavební pozemek v jednotném funkčním celku		St. 323	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	31,93	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,255	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	40,07	
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>40,07</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	19 509,23	
Cena pozemku s Kp	Kč	24 482,77	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>24 483, 00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační chatu, která se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na krajinu. V nejbližším okolí se nacházejí lesy a řeka.

Tabulka 2.

Bod č. 2.1- Příjezd pozemku není umožněn po zpevněné komunikaci. K pozemku se lze dostat zčásti po šterkové komunikaci a zbylou částí po prašné cestě.

Bod č. 2.3- K rekreačním chatám není přivedena přípojka veřejné kanalizace. Kanalizace se nachází ve vesnici, která je vzdálená od chatek asi 1 km.

<b>Tabulka č. 7-Celková cena pozemku</b>		
Stavební pozemek	St. 323	4 207,00
Jiný pozemek-( Trvalý travní porost)	701/20	24 483,00
<b>Celková cena pozemků</b>	<b>Kč</b>	<b>28 690,00</b>

### 7.2.5 Ocenění studny

Jedná se o kopanou studnu hloubky 10 m z roku 2003. Čerpání je umožněno pomocí ručního čerpadla. Studna je provedena z betonových skruží průměru 800 mm.

Cena dané studny se určí dle §9 vyhlášky 3/2008, ve znění vyhlášky č.450/2012. Cena studny se zjistí vynásobením počtu metrů hloubky studny, která je uvedena v příloze č. 10 a připočte se cena příslušenství. Mezi příslušenství studny patří především různé druhy čerpadel. Takto vypočtená cena se vynásobí koeficientem polohovým K5 z přílohy č. 14, koeficientem změny cen staveb Ki z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti Kp z přílohy č. 39.

<b>Tabulka č. 8-Ocenění studny dle §9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>			
<b>a)Studna</b>		Kopaná DN800	
Hloubka studny	bm	10	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení studny		2003	
Stáří studny	let	10	
Předpokládaná životnost	let	100	
Opotřebením	%	10	
<i>Výpočet ceny studny</i>			
Cena studny 0 až 5 m	Kč	5 x1950	9 750
Cena studny 5 až 10 m	Kč	5 x3810	19 050
Celkem výchozí cena dokončené studny		28 800,00 Kč	
Opotřebením studny	Kč	-2 880,00	
Cena studny bez K5, Ki, Kp	Kč	25 920,00	
<b>b)Čerpadlo</b>		ruční	
Hloubka čerpání	m	Do 10 m	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení čerpadla		2003	
Stáří čerpadla	let	10	
Předpokládaná životnost čerpadla	let	30	
Opotřebením	%	0,33	
<i>Výpočet ceny čerpadla</i>			
Základní cena ručního čerpadla	Kč	2 054,00	
Opotřebením čerpadla	Kč	-677,82	
Cena čerpadla bez K5,Ki,Kp	Kč	1376,18	
<b>c)Cena celkem</b>			
Celková cena čerpadla i studně bez K5,Ki,Kp	Kč	27 296,18	
Koeficient polohový dle přílohy č. 14	--	0,85	
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,313	
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,255	
Celková cena studny s Kp	Kč	67 350,40	
<b>Celková cena studny po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>67 350,00</b>	

## 7.2.6 Ocenění zahradního altánu

Rozměr altánu je 8,00×5,60 m. Zastavěná plocha objektu je 44,80 m<sup>2</sup>. Jeho zastavěná plocha tedy přesahuje plochu 25 m<sup>2</sup>, a proto se ocení jako venkovní úprava nezapočtená do ceny příslušenství rekreační chaty.

Cena zahradního altánu se určí dle §10 vyhlášky 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb., jako venkovní úprava. Zjistí se vynásobením výměry v m<sup>2</sup> a základní cenou uvedenou v příloze č. 11. Cena se poté se vynásobí koeficientem polohovým K5 z přílohy č. 14, koeficientem změny cen staveb Ki z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti Kp z přílohy č. 39.

Typ venkovní úpravy	Altán dřevěné konstrukce, lehká výplň stěn, střecha	
Kód CZ-CC		242051
Kód SKP		46.39,99
Výměra	m <sup>2</sup>	44,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	3250,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2003
Stáří venkovní úpravy	let	10
Předpokládaná životnost	let	40
Opotřebení	%	25
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	0,85
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	6 403,48
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	286 875,90
Opotřebení	Kč	-71 718,98
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		215 156,92
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,255
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	270 021,93
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>270 022,00</b>

## 7.2.7 Ocenění bazénu

Rozměr bazénu je 4,00×3,00 m. Zastavěná plocha bazénu je 12 m<sup>2</sup>. Hloubka bazénu je 1,4 m. Obestavěný prostor je tedy 16,8 m<sup>3</sup>. Stáří bazénu je 5 let.

Konstrukce bazénu je tvořena ze ztraceného bednění tl. 300 mm. Na které je provedena stěrková izolace s vrchní hydrofobní barvou.

Bazén se dle §26 ocení jako samostatná venkovní úprava a připočte se k celkové ceně. Cena bazénu se tedy určí dle §10 vyhlášky 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb., jako venkovní úprava. Zjistí se vynásobením výměry v m<sup>2</sup> a základní cenou uvedenou v příloze č. 11. Cena se poté se vynásobí koeficientem polohovým K5 z přílohy č. 14, koeficientem změny cen staveb Ki z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti Kp z přílohy č. 39.

<b>Tabulka č. 10-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Bazén venkovní betonový, stěna nátěr s izolací	
Kód CZ-CC		CZ CC 242
Kód SKP		46,39,99
Výměra	m <sup>2</sup>	16,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	1825,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2008
Stáří venkovní úpravy	let	5
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebení	%	10
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	0,85
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	3 595,80
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	60 409,44
Opotřebení	Kč	-6 040,94
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		54 368,50
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,255
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	68 232, 47
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>68 232,00</b>

## 7.2.8 Ocenění trvalých porostů

Na pozemku se nacházejí tyto tři druhy trvalých porostů.

- **Jedle Bělokorá:** Stáří 8 let, 6 kusů
- **Borovice Lesní:** Stáří 8 let, 4 kusy
- **Zerav západní:** Stáří 5 let, 36 kusů

Vzhledem k tomu, že se neoceňuje pro účely darovací a daně z převodu nemovitostí, lze provést ocenění okrasných rostlin dle §41 vyhlášky 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb. Základní cena se určí podle kategorie a stáří dle přílohy č. 37. Poté lze uplatnit přírážky a srážky, které je zapotřebí zdůvodnit, také dle stejné přílohy. Základní cena se koeficientem polohovým K5 z přílohy č. 14, koeficientem typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin Kz z přílohy č. 37 tabulky č.30 a koeficientem prodejnosti Kp z přílohy č. 39.

<b>Tabulka č. 11-Ocenění okrasných rostlin dle §41 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>									
Pol. č.	Název	Kategorie	Stáří (let)	ZC Kč/ks	IKs	Snížení (%) Zvýšení (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Celkem (Kč)
97	Jedle bělokorá	Jehličnaté stromy I	8	2150	6	0	21,50	2150	12 900
104	Borovice lesní	Jehličnaté stromy I	8	2150	4	0	21,50	2150	8 600
108	Zerav západní	Jehličnaté stromy I	5	470	36	0	4,70	470	16 920
Cena celkem bez koeficientů Kz, K5 a Kp									38 420

Koeficient typu zeleně a typu stanoviště Kz	5 – zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekr. a zahrád. chat	0,75
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14		0,85
Koeficient prodejnosti dle přílohy Kp dle přílohy č. 39 dle pozn. 15		1,00
Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem		24 492,75
<b>Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem po zaokrouhlení</b>		<b>24 493,00</b>

## 7.3 OCENĚNÍ REKREAČNÍHO DOMKU VE STRÁŽKU

### 7.3.1 Základní popis rekreačního domku

Pro účely splnění zadání diplomové práce bude výše uvedená stavba pro individuální rekreaci umístěna v intravilánu městyse Strážek a provede se její ocenění jako rekreační domek. Plocha pozemku, na kterém se rekreační domek nachází, je územním plánem určena



jako plocha pro zastavěné území. Rekreační domek je umístěn asi 200 m od středu obce na okraji městyse. Pozemek, na kterém se bude rekreační chata nacházet, přidělím název st. 3230. Pozemku, tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem, přidělím p.č. 701/200 . Rekreačnímu domku přidělím č.p.260. Zvolený pozemek se nachází v katastrálním území Strážek (756521).

(Obr.7-Umístění rekreačního domku ve Strážku, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

V blízkosti rekreačního domku se nachází řeka Bobruvka, ostatní rodinné i rekreační domky. K pozemku rekreačního domu je možná dostupnost pomocí místní zpevněné komunikace, Vlastníkem této komunikace je městys Strážek a komunikace je pravidelně udržována.

Konstrukce a dispozice rekreačního domku je shodná s vybranou stavbou

Pro účely diplomové práce budeme uvažovat i stejné příslušenství,

Typ obce:	Městys
Počet obyvatel:	905
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	dva obchody s potravinami v obci
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	úřad městyse Strážek
Okres	Žďár nad Sázavou
Kraj	Vysočina
Kulturní zařízení v obci:	kino
Sportovní využití:	fotbal, florbal, atletika, turistika, hokej
Výskyt radonu	bez větších vlivů na zdraví
Historické památky:	kostely, kapličky, zříceniny, zámek
Územní plán:	existuje

Typ nemovitosti:	rekreační domek
Poloha k centru:	vzdálenost k centru je cca 200 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 9 km, dostupnost autobusem, autem
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 250 m, dostupnost pěšky, autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	v obci není zřizováno MHD
Dopravní dostupnost k nemovitosti:	autem, pěšky
Konfigurace terénu:	převážně rovinný
Převládající zástavba:	Rodinné a rekreační domky
Parkování:	u rekreačního domku
Obyvatelstvo a okolí:	bez problémových skupin
Dostupné inženýrské sítě u nemovitosti:	vodovod, elektro, kanalizace

Technický popis objektu a příslušenství je stejný jako u tabulky č.2. Výkaz výměr pro ocenění dle tabulky č. 4.

### 7.3.2 Administrativní ocenění rekreačního domku porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Daný objekt je podsklepen, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Nachází se v zastavěném území obce. Jeho zastavěná plocha nepřesahuje 80 m<sup>2</sup>, a proto jej lze ocenit dle §26a vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. jako rekreační domek.

Pro ocenění daného objektu dle §26a je nutné zjistit jednotlivé hodnotící indexy a indexovanou průměrnou cenu. Indexovanou průměrnou cenu zjistíme dle přílohy č. 20a tabulky č. 1. Index trhu se zjistí dle přílohy č. 18a tabulky č. 1. Index polohy se stanoví dle přílohy č. 18a tabulky č. 3 a index konstrukce a vybavení se určí z přílohy č. 20a tabulky č. 2. Tyto indexy mezi sebou navzájem vynásobíme, čímž získáme index cenového porovnání. Vynásobením tohoto indexu a indexované průměrné ceny získáme cenu upravenou. Celkovou cenu rekreačního domku lze zjistit vynásobením ceny upravené a obestavěného prostoru v m<sup>3</sup>

<b>Tabulka č. 13-Ocenění rekreačního domku dle §26a a příloh č. 20a a 18a dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>					
Obec:			Strážek		
Počet obyvatel obce:			905		
Kraj: Vysočina		Okres: Žďár nad Sázavou		KÚ: Strážek	
Indexová průměrná cena dle přílohy č. 20a, tab. 1			IPC: 2 426 Kč/m <sup>3</sup>		
<b>Výpočet indexu cenového porovnání I</b> podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>					<b>I<sub>T</sub> = 1,000</b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	

Index polohy $I_p$ - příloha č. 18a, tabulka č. 3 pro stavby určené pro rodinnou rekreaci					$I_p = 1,080$
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les nebo vodní plocha je v místě	III	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Nevýhodná poloha	I	-0,02	
4	Dopravní dostupnost	Bezpr.příjezd k hranici pozemku	III	0,00	
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I	-0,02	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchod a služby (lékař)	III	0,05	
8	Sportoviště	V místě-přístupné veřejnosti	II	0,05	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0	
Index konstrukce a vybavení $I_v$ - příloha č. 20a, tabulka č. 2					$I_v = 0,966$
0	Typ stavby	Podsklepený do 1/2, s podkrovím 1/2	III	G	
1	Druh stavby	Rekreační domek	I	-0,02	
2	Provedení obvodových stěn	Dřevostavby zateplené	IV	0,04	
3	Tloušťka obvodových stěn	Méně jak 45 cm	I	-0,02	
4	Podlažnost	Větší jak 2	I	0,00	
4	Napojení na síť	Přípojka elektro,voda, septik	III	0,00	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	I	-0,08	
7	Základní příslušenství stavby	Úplné-standardní provedení	III	0,00	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb ,s plochou nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00	
12	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	
13	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu	II	1,05	
	Stáří stavby (roků) nebo provedená rekonstrukce			10	
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s-	do 20 let		1	
<b>Index cenového porovnání <math>I</math></b>		podle § 26 odst. 2 : $I = I_T \times I_p \times I_v$		<b>1,043</b>	
<b>Cena upravená</b>		$CU = IPC \times I$		<b>2530,32</b>	
<b>Výměra</b>		Celkem OP		251,20	
<b>Cena příslušenství</b>		Cena ev. příslušenství		-----	
<b>Cena stavby</b>		Bez příslušenství a pozemku		635 616,38 Kč	
<b>Cena stavby po zaokrouhlení ( bez pozemku )</b>				<b>635 616,00 Kč</b>	

\*Odůvodnění použitých vyšší hodnot:

### ***Ip-Index polohy***

Bod č.3- Stavba rekreačního domku je umístěna v blízkosti hlavní komunikace v obci a tím vzniká možnost vznikutí nežádoucího hluku, který je pro rekreaci nevhodný.

Bod č. 5- K objektu není umožněn přístup pomocí hromadné dopravy MHD. Hromadná doprava není v městysu zřizována.

Bod č. 7- Ve vesnici se nacházejí dva obchody s potravinami, jeden obchod se smíšeným zbožím, zubní lékař, praktický a dětský lékař, kadeřnictví, základní a mateřská škola, pošta a hasičská zbrojnice. Proto jsem této hodnotě přidělil 0,05 bodů z 0,10.

Bod č. 8- Ve vesnici v docházkové vzdálenosti se nacházejí tenisové kurty, fotbalové hřiště, hokejový stadion a tělocvična. Tomuto bodu lze přidělit 0-0,10 bodů. Sportoviště se nacházejí v krátké docházkové vzdálenosti, a proto jsem přidělil tomuto kritériu 0,5 bodů.

### ***Iv-Index konstrukce a vybavení***

Bod č. 1- Jedná se o rekreační domek, který je pro rekreační využití

Bod č. 2-Konstrukce rekreačního domku je tvořena z dřevěné rámové konstrukce s výplní z tepelné izolace

Bod č. 3- Převažující tloušťka obvodových stěn je 250 mm.

Bod č. 4. Výpočet podlažnosti:

Celková plocha podlaží: 113,60 m<sup>2</sup>

Plocha přízemí: 44,80 m<sup>2</sup>

Podlažnost: 2,54

Bod č. 6- Objekt je vytápěn pomocí krbu odkud je teplo rozváděno do radiátorů.

Bod č 13- Na stavbě je prováděna každoroční pravidelná údržba, čímž je dosaženo dobrého stavebně-technického stavu objektu.

### **7.3.3 Ocenění stavebního pozemku**

Stavební pozemek se nachází na parcele st. 3230, je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho plocha činí 42 m<sup>2</sup>.

<i>Tabulka č. 14-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>		
Obec, Kú		Strážek
Pozemek číslo	parcelní číslo	st 3230
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří

Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	42	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreačním	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	35,00	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+15
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		40,25 Kč/m <sup>2</sup>	
Stavba užitá na pozemku		Rekreační domek	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	86,38	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,059	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	91,48	
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>91,48</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	3 627,96	
Cena pozemku s Kp	Kč	3 842,16	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>3 842,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační domek, který se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na krajinu. V nejbližším okolí se nacházejí lesy a řeka.

### 7.3.4 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem

Pozemek se nachází na parcele 701/200, je evidován v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a jeho plocha činí 611 m<sup>2</sup>.

<i>Tabulka č. 15-Ocenění stavebního pozemku dle §32 odst. 2, pro jiné pozemky dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>			
Obec, Kú		Strážek	
Pozemek číslo	parcelní číslo	701/200	
Druh pozemku		Trvalý travní porost	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	611	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		Pozemek ve FC se stavebním pozemkem	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	35,00	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+15
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		40,25 Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient dle §32 odst. 2		0,40	
Základní cena po úpravě dle §32 odst. 2	Kč/m <sup>2</sup>	16,10	
Stavba užitá na pozemku		Rekreační domek	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	34,55	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,059	

Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	36,59
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>36,59</b>
Cena pozemku bez Kp	Kč	21 110,05
Cena pozemku s Kp	Kč	22 356,49
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>22 356,00</b>

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační domek, který se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na krajinu. V nejbližším okolí se nacházejí lesy a řeka.

<b>Tabulka č. 16-Celková cena pozemku</b>		
Stavební pozemek	St. 3230	3 842,00
Jiný pozemek-( Trvalý travní porost)	701/20	22 356,00
<b>Celková cena pozemků</b>	Kč	<b>26 198,00</b>

### 7.3.5 Ocenění studny

Jedná se o kopanou studnu hloubky 10 m z roku 2003. Čerpání je umožněno pomocí ručního čerpadla. Studna je provedena z betonových skruží průměru 800 mm.

<b>Tabulka č. 17-Ocenění studny dle §9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>			
<b>a)Studna</b>		Kopaná DN800	
Hloubka studny	bm	10	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení studny		2003	
Stáří studny	let	10	
Předpokládaná životnost	let	100	
Opotřebenění	%	10	
<i>Výpočet ceny studny</i>			
Cena studny 0 až 5 m	Kč	5 x1950	9 750
Cena studny 5 až 10 m	Kč	5 x3810	19 050
Celkem výchozí cena dokončené studny		28 800,00 Kč	
Opotřebenění studny	Kč	-2 880,00	
Cena studny bez K5, Ki, Kp	Kč	25 920,00	
<b>b)Čerpadlo</b>		ruční	
Hloubka čerpání	m	Do 10 m	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení čerpadla		2003	
Stáří čerpadla	let	10	
Předpokládaná životnost čerpadla	let	30	
Opotřebenění	%	0,33	
<i>Výpočet ceny čerpadla</i>			
Základní cena ručního čerpadla	Kč	2 054,00	
Opotřebenění čerpadla	Kč	-677,82	
Cena čerpadla bez K5,Ki,Kp	Kč	1376,18	
<b>c)Cena celkem</b>			
Celková cena čerpadla i studně bez K5,Ki,Kp	Kč	27 296,18	
Koeficient polohový dle přílohy č. 14	--	0,85	
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,313	
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,059	

Celková cena studny s Kp	Kč	56 831,93
<b>Celková cena studny po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>56 832,00</b>

### 7.3.6 Ocenění zahradního altánu

Rozměr altánu je 8,00×5,60 m. Zastavěná plocha objektu je 44,80 m<sup>2</sup>. Jeho zastavěná plocha tedy přesahuje plochu 25 m<sup>2</sup>, a proto se ocení jako venkovní úprava nezapočtená do ceny příslušenství rekreačního domku

<b>Tabulka č. 18-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Altán dřevěné konstrukce, lehká výplň stěn, střecha	
Kód CZ-CC		242051
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	44,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	3250,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2003
Stáří venkovní úpravy	let	10
Předpokládaná životnost	let	40
Opotřebení	%	25
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	0,85
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	6 403,48
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	286 875,90
Opotřebení	Kč	-71 718,98
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		215 156,92
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,059
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	227 851,18
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>227 851,00</b>

### 7.3.7 Ocenění bazénu

Bazén stejný jako u rekreační chaty. Rozměr bazénu je 4,00×3,00 m. Zastavěná plocha bazénu je 12 m<sup>2</sup>. Hloubka bazénu je 1,4 m. Obestavěný prostor je tedy 16,8 m<sup>3</sup>. Stáří bazénu je 5 let. Ocenění bazénu se provede dle §10 jako venkovní úprava.

<b>Tabulka č. 19-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Bazén venkovní betonový, stěna nátěr s izolací	
Kód CZ-CC		CZ CC 242
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	16,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	1825,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2008
Stáří venkovní úpravy	let	5
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebení	%	10
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	0,85
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	3 595,80
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	60 409,44
Opotřebení	Kč	-6 040,94
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		54 368,50
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,059
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	57 576,24

<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>57 576,00</b>
---	-----------	------------------

### 7.3.8 Ocenění trvalých porostů

Na pozemku se nacházejí stejné trvalé porosty jako u rekreační chaty. Na pozemku se nacházejí tyto tři druhy trvalých porostů.

- **Jedle Bělokorá:** Stáří 8 let, 6 kusů
- **Borovice Lesní:** Stáří 8 let, 4 kusy
- **Zerav západní:** Stáří 5 let, 36 kus

<b>Tabulka č. 20-Ocenění okrasných rostlin dle §41 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>										
Pol.	Název	Kategorie	Stáří	ZC	IKs	Snížení (%)	Min.	ZCU	Celkem	
97	Jedle bělokorá	Jehličnaté	8	2150	6	0	21,50	2150	12 900	
104	Borovice lesní	Jehličnaté	8	2150	4	0	21,50	2150	8 600	
108	Zerav západní	Jehličnaté	5	470	36	0	4,70	470	16 920	
Cena celkem bez koeficientů Kz, K5 a Kp									38 420	
Koeficient typu zeleně a typu stanoviště Kz			5 – zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat						0,75	
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14									0,85	
Koeficient prodejnosti dle přílohy Kp dle přílohy č. 39 dle pozn. 15									1,00	
Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem									24 492,75	
<b>Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem po zaokrouhlení</b>									<b>24 493,00</b>	

## 8 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY A REKREAČNÍHO DOMKU V KÚ BYSTRICE NAD PERNŠTEJNEM

### 8.1 POPIS MĚSTA BYSTRICE NAD PERNŠTEJNEM

#### 8.1.1 Základní informace o městu

Město Bystřice nad Pernštejnem se nachází v okrese Žďár nad Sázavou a náleží pod Kraj Vysočina. Bystřice nad Pernštejnem je obcí s rozšířenou působností pro mikroregion bystřicko. Bystřice se rozkládá asi 25 kilometrů východně od Žďáru nad Sázavou a asi 50 km severozápadně od Brna. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Městem protéká řeka Bystřice. Stálý počet občanů této obce, jež se honosí titulem město, je 8571 obyvatel. K městu patří obec Bratrušín, Domanín, Divišov, Dvořiště, Karasín, Kozlov, Lesoňovice, Pivonice, Rovné a Vítochov. Nadmořská výška obce je 535 m.n.m. Celková katastrální výměra je 5 307 ha. Pravidelné autobusové spojení má s



Brnem., Žďárem nad Sázavou, Chrudimí a Pardubicemi. Ve městě se nachází mateřské školy, základní školy, pošty, poliklinika, zubní lékaři. Občané mohou užívat i nespočet obchodů s veškerým zbožím. Pro kulturní využití je zde možnost návštěvy kina či divadelních představení. V obci je možnost připojení se na veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci a teplovodní potrubí

(Obr.8 Znak města Bystřice nad Pernštejnem, dostupné [http://cs.wikipedia.org/wiki/Bystřice nad Pernštejnem](http://cs.wikipedia.org/wiki/Bystřice_nad_Pernštejnem))



(Obr.9 Pohled na náměstí v Bystřici nad Pernštejnem, dostupné [www.concentus-moraviae.cz](http://www.concentus-moraviae.cz))

### 8.1.2 Turistické a sportovní využití ve městě

Významnou památkou je kostel svatého Vavřince, který byl zbudován v gotickém stylu a zdobí místní náměstí. Město má ještě jeden kostel a také kapli. Na náměstí se dále nachází historická kašna, mariánský sloup, pískovcový kříž a socha Cyrila a Metoděje. Mezi významné památky v okolí města patří zřícenina hradu Zubštejn, hradní zřícenina Aušperk. Nedaleko města se nachází Domanínský rybník, který je v létě hojně využíván ke koupání. K možnosti koupání je ve městě zřizováno i krytý bazén. Město disponuje veškerým sportovním využitím. Lidé zde mohou užívat fotbalové hřiště, atletické hřiště, krytou sportovní

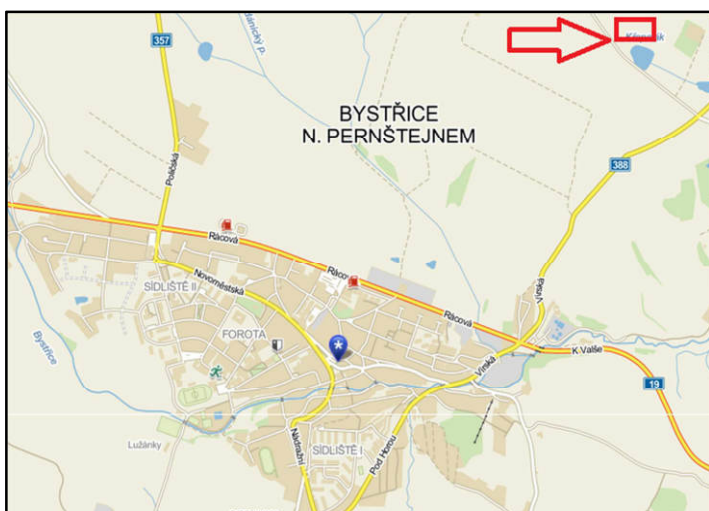
halu, horolezeckou stěnu, lanové centrum, squashové hřiště atd. V okolí se města se nachází vhodná místa k rekreaci. Jedná se zejména o okolí Domanínského rybníku.<sup>45</sup>

## 8.2 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY V KÚ BYSTŘICE NAD PERNŠTEJNEM

### 8.2.1 Základní popis chaty

Pro účely splnění zadání diplomové práce bude vybraná stavba pro individuální rekreaci umístěna v extravilánu města Bystřice nad Pernštejnem a provede se její ocenění jako rekreační chata dle cenového předpisu.

Stavbu umístím u rybníku Křepeláku. Plocha pozemku, na kterém se rekreační chata nachází, je územním plánem určena jako plocha pro zastavěné území. Pozemek, na kterém se



bude rekreační chata nacházet, přidělím název st. 3231. Pozemku tvořícímu funkční celek se stavebním pozemkem přidělím p.č. 701/201. Rekreační chatě přidělím č.e.261. Zvolený pozemek se nachází v katastrálním území Bystřice nad Pernštejnem (595411). V blízkosti chaty se nachází rybník Křepelák a lesy.

(Obr.10-Umístění rekreační chaty v Bystřici nad Pernštejnem, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

K pozemku rekreační chaty je možná dostupnost pomocí nepevněné komunikace, jejíž vlastníkem je město Bystřice nad Pernštejnem.

Konstrukce a dispozice rekreační chaty zůstane stejná jako u vybrané stavby

Pro účely diplomové práce budeme uvažovat i stejné příslušenství, jako tomu bylo u rekreační chaty.

<sup>45</sup> Portál <http://cs.wikipedia.org> [online], 2002, cit. [2012-11-13]. Dostupné z: [http://cs.wikipedia.org/wiki/Bystřice\\_nad\\_Pernštejnem](http://cs.wikipedia.org/wiki/Bystřice_nad_Pernštejnem)

<b>Tabulka č. 21-Obec a umístění nemovitosti v obci</b>	
Typ obce:	Město
Počet obyvatel:	8571
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	mnoho s veškerým zbožím
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	Městský úřad Bystřice nad Pernštejnem
Okres	Žďár nad Sázavou
Kraj	Vysočina
Kulturní zařízení v obci:	Kino, divadelní vystoupení
Sportovní využití:	fotbal, florbal, atletika, turistika, hokej, squash, plavání, badminton, bowling
Výskyt radonu	bez větších vlivů na zdraví
Historické památky:	kostely, kapličky, zříceniny, sochy
Územní plán:	existuje
Typ nemovitosti:	rekreační chata
Poloha k centru:	vzdálenost k centru je cca 2,7 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	3,9 km, dostupnost autobusem, autem, mhd
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 2,1 km, dostupnost pěšky, autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 1,8 km
Dopravní dostupnost k nemovitosti:	autem, pěšky
Konfigurace terénu:	převážně rovinný
Převládající zástavba:	rekreační chaty
Parkování:	u rekreační chaty
Obyvatelstvo a okolí:	bez problémových skupin
Dostupné inženýrské sítě u nemovitosti:	vodovod, elektro

Technický popis objektu a příslušenství je stejný jako u tabulky č.2. Výkaz výměr pro ocenění dle tabulky č. 4.

### 8.2.2 Administrativní ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Daný objekt je podsklepen, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Dále jeho obestavěný prostor činí méně než 360 m<sup>3</sup> a jeho zastavěná plocha nepřesahuje 80 m<sup>2</sup> a tudíž jej lze ocenit dle §26 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. jako rekreační chata.

<b>Tabulka č. 22-Ocenění rekreační chaty dle §26 a příloh č. 20 a 18a dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>					
Obec:		Bystřice nad Pernštejnem			
Počet obyvatel obce:		8571			
Kraj: Vysočina		Okres: Žďár nad Sázavou		KÚ: Bystřice nad Pernštejnem	
Indexová průměrná cena dle přílohy č. 20, tab. 1		IPC: 2 182 Kč/m <sup>3</sup>			
<b>Výpočet indexu cenového porovnání I</b> podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>					<b>I<sub>T</sub> = 1,000</b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	

<b>Index polohy <math>I_p</math> - příloha č. 18a, tabulka č. 3-pro stavby určené pro rodinnou rekreaci</b>					<b><math>I_p=1,160</math></b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha je v místě	IV	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samoty	II	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezpr.přijezd k hranici pozemku	III	0,00	
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I	-0,02	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchod a služby (lékař)	III	0,06	
8	Sportoviště	V místě-přístupné veřejnosti	II	0,07	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0	
<b>Index konstrukce a vybavení <math>I_v</math> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>					<b><math>I_v=1,260</math></b>
0	Typ stavby	Podsklepený do 1/2, s podkrovím 1/2	II	G	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II	0,00	
2	Svislé konstrukce	Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z 1/2 zast. plochy	II	0,03	
4	Napojení stavby na síť	Elektrický proud, voda, septik	II	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna	IV.	0,10	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II	0,00	
7	Příslušenství stavby	Venkovní gril, pergola, udírna	IV	0,04	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s prav. údržbou	II	1,05	
	Stáří stavby (roků) nebo provedená rekonstrukce			10	
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s- do 20 let			1	
<b>Index cenového porovnání <math>I</math></b>		podle § 26 odst. 2 : $I = I_T \times I_p \times I_v$		<b>1,461</b>	
<b>Cena upravená</b>		$CU = IPC \times I$		Kč/m <sup>3</sup> <b>3 187,90</b>	
<b>Výměra</b>		Celkem OP		m <sup>3</sup> 251,20	
<b>Cena příslušenství</b>		Cena ev. příslušenství		Kč -----	
<b>Cena stavby</b>		Bez příslušenství a pozemku		800 800, 48 Kč	
<b>Cena stavby po zaokrouhlení ( bez pozemku )</b>				<b>800 800, 00 Kč</b>	

\*Odůvodnění použitých výší hodnot:

### ***Ip-Index polohy***

Bod č. 2- Rekreační chata je umístěna u rybníku a les se nachází ve vzdálenosti cca 500 m(docházková vzdálenost.

Bod č. 5- K objektu není umožněn přístup hromadnou dopravou MHD. Zastávka MHD je od rekreační chaty vzdálena 1,9, což už není vhodná docházková vzdálenost.

Bod č. 7- Ve městě se nachází několik obchodů s veškerým zbožím. Je zde také městem zřizována poliklinika s mnoha lékaři a lékárna. Město může nabídnout i mnoho kadeřnictví, pedikůr, manikůr apod. Z důvodu větší docházkové vzdálenosti do centra cca 3,5 km přiděluji danému bodu 0,06 z 0,10.

Bod č. 8- Ve městě je pro veřejnost možnost provádět veškerou sportovní činnost. Je zde možnost plavání, fotbalu, atletiky, hokeje, squashu, badmintonu atd. Z důvodu docházkové vzdálenosti asi 3,6 km přiděluji danému hodnocení 0,07 bodů z 0,10.

### ***Iv-Index konstrukce a vybavení***

Bod č. 3- Obytné podkroví je zřízeno nad celým zastavěným územím.

Bod č. 5- V objektu je samostatné wc včetně umyvadla. Dále je zde koupelna, ve které je rohová vana, sprchový kout i umyvadlo.

Bod č. 8- S pozemkem je užívána zahrada evidována jako trvalý travní porost. Kde jsou umístěny dětské prolézačky, houpačky apod. Výměra pozemku užívaného se stavbou činí 611 m<sup>2</sup>

Bod č 10- Na stavbě je prováděna každoroční pravidelná údržba, čímž je dosaženo dobrého stavebně-technického stavu objektu.

## **8.2.3 Ocenění stavebního pozemku**

Stavební pozemek se nachází na parcele st. 3231, je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho plocha činí 42 m<sup>2</sup>

<i>Tabulka č. 23-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>		
Obec, Kú		Bystřice nad Pernštejnem
Pozemek číslo	parcelní číslo	st 3231
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	42
Koeficient úpravy ceny		1,00

Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	91,13	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+25
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		113,91 Kč/m <sup>2</sup>	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlaždicový nebo betonový povrch	%	2.1*	-10
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	2.3*	-5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab.2		97,40 Kč/m <sup>2</sup>	
Stavba užitá na pozemku		Rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	209,02	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,059	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	221,44	
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>221,44</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	8778,84	
Cena pozemku s Kp	Kč	9300,48	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>9300,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační chatu, která se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na krajinu. V nejbližším okolí se nacházejí lesy a řeka.

Tabulka 2.

Bod č. 2.1- Příjezd pozemku není umožněn po zpevněné komunikaci. K pozemku se lze dostat zčásti po šterkové komunikaci a zbylou částí po prašné cestě.

Bod č. 2.3-K rekreačním chatám není přivedena přípojka veřejné kanalizace. Kanalizace se nachází ve městě, která je vzdálená od chatek asi 2 km.

## 8.2.4 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem

Pozemek se nachází na parcele 701/201, je evidován v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a jeho plocha činí 611 m<sup>2</sup>.

<b>Tabulka č. 24-Ocenění pozemku dle §32 odst. 2, pro jiné pozemky dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky</b>		
Obec, Kú		Bystřice nad Pernštejnem
Pozemek číslo	parcelní číslo	701/201
Druh pozemku		Trvalý travní porost
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	611
Koeficient úpravy ceny		1,00

Umístění pozemku		FC se stavebním pozemkem	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	91,13	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+25
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		113,91 Kč/m <sup>2</sup>	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlaždicový nebo betonový povrch	%	2.1*	-10
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	2.3*	-5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab.2		97,39 Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient dle §32 odst. 2		0,40	
ZC po úpravě koeficientu dle §32 odst. 2		38,96	
Stavební pozemek v jednotném funkčním celku		St. 323	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	83,61	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,059	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	88,05	
Minimální cena pole § 32 odst.2	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>88,05</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	51 085,71	
Cena pozemku s Kp	Kč	53 798,55	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>53 799,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační chatu, která se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na krajinu. V nejbližším okolí se nacházejí lesy a řeka.

Tabulka 2.

Bod č. 2.1- Příjezd pozemku není umožněn po zpevněné komunikaci. K pozemku se lze dostat zčásti po šterkové komunikaci a zbylou částí po prašné cestě.

Bod č. 2.3-K rekreačním chatám není přivedena přípojka veřejné kanalizace. Kanalizace se nachází ve městě, která je vzdálená od chatek asi 2km

<b>Tabulka č. 25-Celková cena pozemků</b>		
Stavební pozemek	St. 3231	9 300,00
Jiný pozemek-( Trvalý travní porost)	701/20	53 799,00
<b>Celková cena pozemků</b>	Kč	<b>63 099,00</b>

## 8.2.5 Ocenění studny

Jedná se o kopanou studnu hloubky 10 m z roku 2003. Čerpání je umožněno pomocí ručního čerpadla. Studna je provedena z betonových skruží průměru 800 mm.

<b>Tabulka č. 26-Ocenění studny dle §9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>			
<b>a) Studna</b>		Kopaná DN800	
Hloubka studny	bm	10	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení studny		2003	
Stáří studny	let	10	
Předpokládaná životnost	let	100	
Opotřebením	%	10	
<i>Výpočet ceny studny</i>			
Cena studny 0 až 5 m	Kč	5 x1950	9 750
Cena studny 5 až 10 m	Kč	5 x3810	19 050
Celkem výchozí cena dokončené studny		28 800,00 Kč	
Opotřebením studny	Kč	-2 880,00	
Cena studny bez K5, Ki, Kp	Kč	25 920,00	
<b>b) Čerpadlo</b>		ruční	
Hloubka čerpání	m	Do 10 m	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení čerpadla		2003	
Stáří čerpadla	let	10	
Předpokládaná životnost čerpadla	let	30	
Opotřebením	%	0,33	
<i>Výpočet ceny čerpadla</i>			
Základní cena ručního čerpadla	Kč	2 054,00	
Opotřebením čerpadla	Kč	-677,82	
Cena čerpadla bez K5, Ki, Kp	Kč	1376,18	
<b>c) Cena celkem</b>			
Celková cena čerpadla i studně bez K5, Ki, Kp	Kč	27 296,18	
Koeficient polohový dle přílohy č. 14	--	1,00	
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,313	
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,059	
Celková cena studny s Kp	Kč	66 861,09	
<b>Celková cena studny po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>66 861,00</b>	

## 8.2.6 Ocenění zahradního altánu

Rozměr altánu je 8,00×5,60 m. Zastavěná plocha objektu je 44,80 m<sup>2</sup>. Jeho zastavěná plocha tedy přesahuje plochu 25 m<sup>2</sup>, a proto se ocení jako venkovní úprava nezapočtená do ceny příslušenství rekreační chaty

<b>Tabulka č. 27-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Altán dřevěné konstrukce, lehká výplň stěn, střecha	
Kód CZ-CC		242051
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	44,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	3250,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2003
Stáří venkovní úpravy	let	10
Předpokládaná životnost	let	40
Opotřebením	%	25
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,00

Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	7 533,5
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	337 500,80
Opotřebení	Kč	-84 375,20
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		253 125,60
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,059
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	268 060,01
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>268 060,00</b>

### 8.2.7 Ocenění bazénu

Rozměr bazénu je 4,00×3,00 m. Zastavěná plocha bazénu je 12 m<sup>2</sup>. Hloubka bazénu je 1,4 m. Obestavěný prostor je tedy 16,8 m<sup>3</sup>. Stáří bazénu je 5 let. Bazén se ocení dle §10 jako venkovní úprava

<b>Tabulka č. 28-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Bazén venkovní betonový, stěna nátěr s izolací	
Kód CZ-CC		CZ CC 242
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	16,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	1825,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2008
Stáří venkovní úpravy	let	5
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebení	%	10
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,00
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	4 230, 35
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	71 069,88
Opotřebení	Kč	-7 106,99
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		63 962,89
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,059
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	67 736,70
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>67 737,00</b>

### 8.2.8 Ocenění trvalých porostů

Na pozemku se nacházejí tyto tři druhy trvalých porostů.

- **Jedle Bělokorá:** Stáří 8 let, 6 kusů
- **Borovice Lesní:** Stáří 8 let, 4 kusy
- **Zerav západní:** Stáří 5 let, 36 kusů

<b>Tabulka č. 29-Ocenění okrasných rostlin dle §41 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>									
Pol.	Název	Kategorie	Stáří	ZC	IKs	Snížení (%)	Min.	ZCU	Celkem
97	Jedle bělokorá	Jehličnaté	8	2150	6	0	21,50	2150	12 900
104	Borovice lesní	Jehličnaté	8	2150	4	0	21,50	2150	8 600
108	Zerav západní	Jehličnaté	5	470	36	0	4,70	470	16 920
Cena celkem bez koeficientů Kz, K5 a Kp									38 420

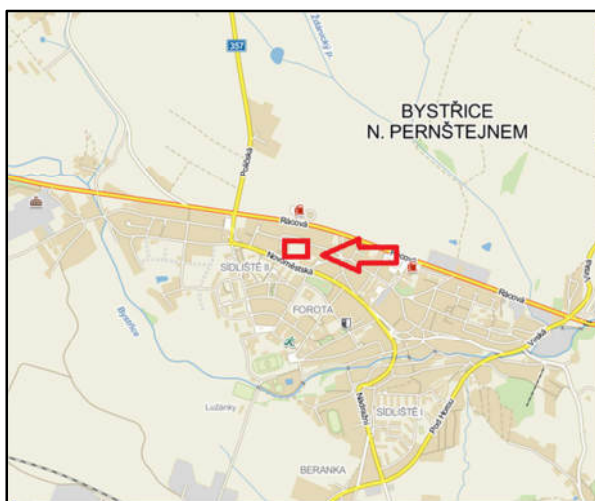
Koeficient typu zeleně a typu stanoviště Kz	5 – zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekr. a zahrád. chat	0,75
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14		1,00
Koeficient prodejnosti dle přílohy Kp dle přílohy č. 39 dle pozn. 15		1,00
Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem		28 815,00
<b>Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem po zaokrouhlení</b>		<b>28 815,00</b>

## 8.3 OCENĚNÍ REKREAČNÍHO DOMKU V BYSTŘICI NAD PERNŠTEJNEM

### 8.3.1 Základní popis rekreačního domku

Pro účely splnění zadání diplomové práce bude vybraná stavba pro individuální rekreaci umístěna v intravilánu města Bystřice nad Pernštejnem a provede se její ocenění jako rekreační domek.

Plocha pozemku, na kterém se rekreační domek nachází, je územním plánem určena jako plocha zastavěného území. Rekreační domek je umístěn na okraji města cca 350 m od středu



obce. Pozemek, na kterém se bude rekreační chata nacházet, přidělím název st. 3232. Pozemku tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem přidělím p.č. 701/202 . Rekreačnímu domku přidělím č.p.262. Zvolený pozemek se nachází v katastrálním území Bystřice nad Pernštejnem (595 411). Okolí rekreačního domku tvoří především další rekreační domky a rodinné domy.

(Obr.12-Umístění rekreačního domku v Bystřici nad Pernštejnem, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

K pozemku rekreačního domu je možná dostupnost pomocí místní zpevněné komunikace. Vlastníkem této komunikace je město Bystřice nad Pernštejnem. Komunikace je pravidelně udržována.

Konstrukce a dispozice rekreačního domku je stejné dle vybrané stavby pro individuální rekreaci

Pro účely splnění cíle diplomové práce budeme uvažovat i stejné příslušenství

<b>Tabulka č. 30-Obec a umístění nemovitosti v obci</b>	
Typ obce:	Město
Počet obyvatel:	8571
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	mnoho s veškerým zbožím
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	Městský úřad Bystřice nad Pernštejnem
Okres	Žďár nad Sázavou
Kraj	Vysočina
Kulturní zařízení v obci:	Kino, divadelní vystoupení
Sportovní využití:	fotbal, florbal, atletika, turistika, hokej, squash, plavání, badminton, bowling
Výskyt radonu	bez větších vlivů na zdraví
Historické památky:	kostely, kapličky, zříceniny, sochy
Územní plán:	existuje
Typ nemovitosti:	rekreační domek
Poloha k centru:	vzdálenost k centru je cca 350 m
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 1,2 km, dostupnost autobusem, autem, MHD
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 450 m, dostupnost pěšky, autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 150 m, dostupnost pěšky,
Dopravní dostupnost k nemovitosti:	autem, pěšky
Konfigurace terénu:	převážně rovinný
Převládající zástavba:	Rodinné a rekreační domky
Parkování:	u rekreačního domku
Obyvatelstvo a okolí:	bez problémových skupin
Dostupné inženýrské sítě u nemovitosti:	vodovod, elektro, kanalizace, teplovod

Technický popis objektu a příslušenství je stejný jako u tabulky č.2. Výkaz výměr pro ocenění dle tabulky č. 4.

### 8.3.2 Administrativní ocenění rekreačního domku porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Daný objekt je podsklepen, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Nachází se v zastavěném území obce. Jeho zastavěná plocha nepřesahuje 80 m<sup>2</sup>, a proto jej lze ocenit dle §26a vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. jako rekreační domek.

<b>Tabulka č. 31-Ocenění rekreačního domku dle §26a a příloh č. 20a a 18a dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění</b>					
Obec:		Bystřice nad Pernštejnem			
Počet obyvatel obce:		8571			
Kraj: Vysočina	Okres: Žďár nad Sázavou		KÚ: Bystřice nad Pernštejnem		
Indexová průměrná cena dle přílohy č. 20a, tab. 1		IPC: 2 703 Kč/m <sup>3</sup>			
<b>Výpočet indexu cenového porovnání I</b> podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>					<b>I<sub>T</sub> = 1,000</b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0,00	

3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	
<b>Index polohy I<sub>p</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3-pro stavby určené pro rodinnou rekreaci</b>					<b>I<sub>p</sub>=1,060</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Méně vhodná-Zdroj hlučnosti	II	-0,05	
2	Přírodní lokalita	Les nebo vodní plocha do 2000 m	II	-0,05	
3	Poloha v zástavbě	Nevýhodná poloha	I	-0,02	
4	Dopravní dostupnost	Bezpr.příjezd k hranici pozemku	III	0,00	
5	Hromadná doprava	Výborná dostupnost	III	0,02	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchod a služby (lékař)	III	0,08	
8	Sportoviště	V místě-přístupné veřejnosti	II	0,08	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub> - příloha č. 20a, tabulka č. 2</b>					<b>I<sub>v</sub>=0,966</b>
0	Typ stavby	Podsklepený do 1/2, s podkrovím 1/2	III	G	
1	Druh stavby	Rekreační domek	I	-0,02	
2	Provedení obvodových stěn	Dřevostavby zateplené	IV	0,04	
3	Tloušťka obvodových stěn	Méně jak 45 cm	I	-0,02	
4	Podlažnost	Větší jak 2	I	0,00	
5	Napojení na síť	Přípojka elektro,voda, septik	III	0,00	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	I	-0,08	
7	Základní příslušenství stavby	Úplné-standardní provedení	III	0,00	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb ,s plochou nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00	
12	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	
13	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s prav. údržbou	II	1,05	
	Stáří stavby (roků) nebo provedená rekonstrukce			10	
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s- do 20 let			1	
<b>Index cenového porovnání I</b>		podle § 26 odst. 2 : $I = I_T \times I_P \times I_V$		<b>1,024</b>	
<b>Cena upravená</b>		$CU = IPC \times I$		Kč/m <sup>3</sup> <b>2767,87</b>	
<b>Výměra</b>		Celkem OP		m <sup>3</sup> <b>251,20</b>	
<b>Cena příslušenství</b>		Cena ev. příslušenství		Kč -----	
<b>Cena stavby</b>		Bez příslušenství a pozemku		695 288,94 Kč	
<b>Cena stavby po zaokrouhlení ( bez pozemku )</b>				<b>695 289,00 Kč</b>	

\*Odůvodnění použitých výší hodnot:

### ***Ip-Index polohy***

Bod č. 1- V blízkosti od umístění rekreačního domku je silnice 2 třídy a tím můžou vznikat nežádoucí hluky.

Bod č.3- Stavba rekreačního domku je umístěna v blízkosti silnice 2 třídy a tím vzniká možnost vzniku nežádoucího hluku, který je pro rekreaci nevhodný.

Bod č. 5- Městská hromadná doprava je ve městě zřizována. Zastávka je od rekreačního domku vzdálena cca 150 m.

Bod č. 7- Ve městě se nachází několik obchodů s veškerým zbožím. Je zde také městem zřizována poliklinika s mnoha lékaři a lékárna. Město může nabídnout i mnoho kadeřnictví, pedikůr, manikůr apod. Přiděluji danému bodu 0,08 z 0,10

Bod č. 8- Ve městě je pro veřejnost možnost provádět veškerou sportovní činnost. Je zde možnost plavání, fotbalu, atletiky, hokeje, squashu, badmintonu atd. Přiděluji danému hodnocení 0,08 bodů z 0,10.

### ***Iv-Index konstrukce a vybavení***

Bod č. 1- Jedná se o rekreační domek, který je pro rekreační využití

Bod č. 2- Konstrukce rekreačního domku je tvořena z dřevěné rámové konstrukce s výplní z tepelné izolace

Bod č. 3- Převažující tloušťka obvodových stěn je 250 mm.

Bod č. 4. Výpočet podlažnosti:

Celková plocha podlaží: 113,60 m<sup>2</sup>

Plocha přízemí: 44,80 m<sup>2</sup>

Podlažnost: 2,54

Bod č. 6- Objekt je vytápěn pomocí krbu, ze kterého je teplo rozváděno do radiátorů.

Bod č 13- Na stavbě je prováděna každoroční pravidelná údržba, čímž je dosaženo dobrého stavebně-technického stavu objektu.

### 8.3.3 Ocenění stavebního pozemku

Stavební pozemek se nachází na parcele st. 3232, je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho plocha činí 42 m<sup>2</sup>.

<i>Tabulka č. 32-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>			
Obec, Kú		Bystřice nad Pernštejnem	
Pozemek číslo	parcelní číslo	st 3232	
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	42	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreačním domkem	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	91,13	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Negativní účinky okolí-hluk	%	2,6*	-3
Pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	2,11*	+5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 2		92,82 Kč/m <sup>2</sup>	
Stavba užitá na pozemku		Rekreační domek	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	199,19	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,914	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	182,06	
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>182,06</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	8 365,98	
Cena pozemku s Kp	Kč	7 646,52	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>7 647,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 2.6- V místě pozemku mohou vznikat vlivem umístění silnice 2 třídy v blízkosti negativní účinky hluku.

Bod č. 2.11- Ve městě je zřízen veřejný rozvod plynu a tudíž lze pozemek snadno napojit na veřejný plynovod.

### 8.3.4 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem

Pozemek se nachází na parcele 701/202, je evidován v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a jeho plocha činí 611 m<sup>2</sup>.

<i>Tabulka č. 33-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>		
Obec, Kú		Bystřice nad Pernštejnem
Pozemek číslo	parcelní číslo	701/202
Druh pozemku		Trvalý travní porost
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	611
Koeficient úpravy ceny		1,00

Umístění pozemku		Pozemek ve FC se stavebním pozemkem	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	91,13	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Negativní účinky okolí-hluk	%	2,6*	-3
Pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	2,11*	+5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		92,82 Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient dle §32 odst. 2		0,40	
Základní cena po úpravě dle §32 odst. 2	Kč/m <sup>2</sup>	37,13	
Stavba užitá na pozemku		Rekreační domek	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	79,68	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,914	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	72,83	
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>72,83</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	48 684,48	
Cena pozemku s Kp	Kč	44 499,13	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>44 499,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 2.

Bod č. 2.6- V místě pozemku mohou vznikat vlivem umístění silnice 2 třídy v blízkosti negativní účinky hluku.

Bod č. 2.11- Ve městě je zřízen veřejný rozvod plynu a tudíž lze pozemek snadno napojit na veřejný plynovod.

<b>Tabulka č. 34-Celková cena pozemku</b>		
Stavební pozemek	St. 3232	7 647,00
Jiný pozemek-( Trvalý travní porost)	701/202	44 499,00
<b>Celková cena pozemků</b>	Kč	<b>52 146,00</b>

### 8.3.5 Ocenění studny

Jedná se o kovanou studnu hloubky 10 m z roku 2003. Čerpání je umožněno pomocí ručního čerpadla. Studna je provedena z betonových skruží průměru 800 mm.

<b>Tabulka č. 35-Ocenění studny dle §9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>			
<b>a)Studna</b>		Kovaná DN800	
Hloubka studny	bm	10	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení studny		2003	
Stáří studny	let	10	
Předpokládaná životnost	let	100	
Opotřebenění	%	10	
<i>Výpočet ceny studny</i>			
Cena studny 0 až 5 m	Kč	5 x1950	9 750
Cena studny 5 až 10 m	Kč	5 x3810	19 050
Celkem výchozí cena dokončené studny		28 800,00 Kč	
Opotřebenění studny	Kč	-2 880,00	

Cena studny bez K5, Ki, Kp	Kč	25 920,00
<b>b)Čerpadlo</b>		ruční
Hloubka čerpání	m	Do 10 m
Rok odhadu		2013
Rok pořízení čerpadla		2003
Stáří čerpadla	let	10
Předpokládaná životnost čerpadla	let	30
Opotřeben	%	0,33
<i>Výpočet ceny čerpadla</i>		
Základní cena ručního čerpadla	Kč	2 054,00
Opotřeben	Kč	-677,82
Cena čerpadla bez K5,Ki,Kp	Kč	1376,18
<b>c)Cena celkem</b>		
Celková cena čerpadla i studně bez K5,Ki,Kp	Kč	27 296,18
Koeficient polohový dle přílohy č. 14	--	1,00
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,313
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	0,914
Celková cena studny s Kp	Kč	57 706,36
<b>Celková cena studny po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>57 706,00</b>

### 8.3.6 Ocenění zahradního altánu

Rozměr altánu je 8,00×5,60 m. Zastavěná plocha objektu je 44,80 m<sup>2</sup>. Jeho zastavěná plocha tedy přesahuje plochu 25 m<sup>2</sup>, a proto se ocení jako venkovní úprava nezapočtená do ceny příslušenství rekreačního domku

<b>Tabulka č. 36-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Altán dřevěné konstrukce, lehká výplň stěn, střecha	
Kód CZ-CC		242051
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	44,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	3250,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2003
Stáří studny	let	10
Předpokládaná životnost	let	40
Opotřeben	%	25
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,00
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	7 533,50
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	337 500,80
Opotřeben	Kč	-84 375,20
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		253 125,60
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	0,914
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	231 356,80
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>231 357,00</b>

### 8.3.7 Ocenění bazénu

Rozměr bazénu je 4,00×3,00 m. Zastavěná plocha bazénu je 12 m<sup>2</sup>. Hloubka bazénu je 1,4 m. Obestavěný prostor je tedy 16,8 m<sup>3</sup>. Stáří bazénu je 5 let. Bazén se ocení dle §10 jako venkovní úprava.

<b>Tabulka č. 37-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Bazén venkovní betonový, stěna nátěr s izolací	
Kód CZ-CC		CZ CC 242
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	16,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	1825,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2008
Stáří venkovní úpravy	let	5
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebením	%	10
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,00
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5, Ki bez Kp	Kč	4 230,35
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	71 069,88
Opotřebením	Kč	-7 106,99
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		63 962,89
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	0,914
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	58 462,08
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>58 462,00</b>

### 8.3.8 Ocenění trvalých porostů

Na pozemku se nacházejí stejné trvalé porosty jako u rekreační chaty. Na pozemku se nacházejí tyto tři druhy trvalých porostů.

- **Jedle Bělokorá:** Stáří 8 let, 6 kusů
- **Borovice Lesní:** Stáří 8 let, 4 kusy
- **Zerav západní:** Stáří 5 let, 36 kusů

<b>Tabulka č. 38-Ocenění okrasných rostlin dle §41 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>									
Pol.	Název	Kategorie	Stáří	ZC	lKs	Snížení (%)	Min.	ZCU	Celkem (Kč)
97	Jedle bělokorá	Jehličnaté stromy I	8	2150	6	0	21,50	2150	12 900
104	Borovice lesní	Jehličnaté stromy I	8	2150	4	0	21,50	2150	8 600
108	Zerav západní	Jehličnaté stromy I	5	470	36	0	4,70	470	16 920
Cena celkem bez koeficientů Kz, K5 a Kp									, 38 420
Koeficient typu zeleně a typu stanoviště Kz			5 – zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních. a zahrádkářských chat						0,75
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14									1,00
Koeficient prodejnosti dle přílohy Kp dle přílohy č. 39 dle pozn. 15									1,00
Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem									28 815,00
<b>Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem po zaokrouhlení</b>									<b>28 815,00</b>

## 9 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY A REKREAČNÍHO DOMKU V KÚ ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

### 9.1.1 Základní informace o městě

Město Žďár nad Sázavou je okresním městem a náleží pod Kraj Vysočina. Nachází se asi 31 km severovýchodně od Jihlavy. Z turistického a geografického hlediska patří do centrální části českomoravské vrchoviny. Městem protéká řeka Sázava. Počet občanů byl naposledy 23 008 občanů. Město je rozděleno na 7 městských částí a dále k němu patří obec Mělkovice, Radonín, Stržanov a Veselíčko. Nadmořská výška města je 580 m.n.m. Celková katastrální výměra je 37 km<sup>2</sup>. Pravidelné autobusové a vlakové spojení má s Brnem., Žďárem nad Sázavou, Prahou, Jihlavou, Třebíčí, Bystřicí nad Pernštejnem, Novým městem na Moravě.



Ve městě se nachází mateřské školy, základní školy, pošty, poliklinika, zubní lékaři. Občané mohou užívat i nespočet obchodů s veškerým zbožím. Je zde i několik nákupních center. Pro kulturní využití je zde možnost návštěvy kina či divadelních představení. V obci je možnost připojení se na veřejný vodovod, plynovod a kanalizaci a teplovodní potrubí

*(Obr.13 Znak města Žďár nad Sázavou, dostupné [http://cs.wikipedia.org/wiki/Žďár\\_nad\\_Sázavou](http://cs.wikipedia.org/wiki/Žďár_nad_Sázavou))*

### 9.1.2 Turistické a sportovní využití ve městě

Nejnámější památkou tohoto města je poutní kostel sv. Jana Nepomuckého na Zelené hoře. Kostel je dílem Jana Blažeje Santiniho a je zapsán do památek UNESCO. Návštěvníci města zde dále mohou shlédnout zámek, kapli svaté Markéty, historickou radnici, farní kostel sv. Prokopa, kapli sv. Barbory, barokní mramorový sloup, bývalý cisterciácký klášter, barokní most a mnoho další pozoruhodných památek. V okolí města se nachází mnoho lesů a vodních ploch. Nejvýznamější z nich je okolí vodní nádrže Pilská, kolem které je umístěno mnoho chatových oblastí. Pro občany je zde veškeré využití pro sportování. Pro návštěvníky i pro



(Obr.14-Pohled na náměstí v Žďár nad Sázavou, dostupné [www.cs.wikipedia.org](http://www.cs.wikipedia.org))

občany je k dispozici plavecký bazén, atletická dráha, zimní stadion, squash, badminton, posilovny, spinning, fotbalový stadion, tenisové kurty atd. <sup>46</sup>

## 9.2 OCENĚNÍ REKREAČNÍ CHATY V KÚ ŽĎÁR NAD SÁZAVOU

### 9.2.1 Základní popis chaty



Pro účely splnění zadání diplomové práce bude výše uvedená stavba pro individuální rekreaci umístěna v extravilánu města Žďár nad Sázavou a provede se její ocenění jako rekreační chata. Stavbu umístím u vodní nádrže Pilská. Plocha pozemku, na kterém se rekreační chata nachází, je územním plánem určena jako plocha pro zastavěné území.

(Obr.15-Umístění rekreační chaty ve Žďáře nad Sázavou, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

<sup>46</sup> Portál <http://zdarns.cz> [online], 2011,cit. [2011-11-28]. Dostupné z: <http://www.zdarns.cz/o-meste/>

Pozemek, na kterém se bude rekreační chata nacházet, přidělím název st. 3233. Pozemku tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem přidělím p.č. 701/203 . Rekreační chatě přidělím č.e.263. Zvolený pozemek se nachází v katastrálním území Zámek Žďár (795 453). V blízkosti chaty se nachází vodní nádrž Pilská a lesy. K pozemku rekreační chaty je možná dostupnost pomocí nezpevněné komunikace, Vlastníkem této komunikace je město Žďár nad Sázavou

Konstrukce a dispozice rekreační chaty zůstane stejná jako u vybrané stavby pro individuální rekreaci

Pro účely splnění zadání diplomové práce budeme uvažovat i stejné příslušenství

<b>Tabulka č. 39-Obec a umístění nemovitosti v obci</b>	
Typ obce:	Město
Počet obyvatel:	23 008
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	mnoho s veškerým zbožím
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	Městský úřad Žďár nad Sázavou
Okres	Žďár nad Sázavou
Kraj	Vysočina
Kulturní zařízení v obci:	Kino, divadelní vystoupení
Sportovní využití:	fotbal, florbal, atletika, turistika, hokej, squash, plavání, badminton, bowling, posilování
Výskyt radonu	Bez vlivu
Historické památky:	kostely, kapličky, sochy, zámek
Územní plán:	existuje
Typ nemovitosti:	rekreační chata
Polooha k centru:	vzdálenost k centru je cca 3,4 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	4,5 km, dostupnost autobusem, autem, mhd
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 4,5 km, dostupnost pěšky, autem, mhd
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 500 m
Dopravní dostupnost k nemovitosti:	autem, pěšky
Konfigurace terénu:	převážně rovinný
Převládající zástavba:	rekreační chaty
Parkování:	u rekreační chaty
Obyvatelstvo a okolí:	bez problémových skupin
Dostupné inženýrské sítě u nemovitosti:	vodovod, elektro

Technický popis objektu a příslušenství je stejný jako u tabulky č.2. Výkaz výměr pro ocenění dle tabulky č. 4.

### **9.2.2 Administrativní ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

Daný objekt je podsklepen, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Dále jeho obestavěný prostor činí méně než 360 m<sup>3</sup> a jeho zastavěná plocha nepřesahuje 80 m<sup>2</sup> a tudíž jej

Ize ocenit dle §26 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. jako rekreační chata.

<b>Tabulka č. 40-Ocenění rekreační chaty dle §26 a příloh č. 20 a 18a dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>					
Obec:			Žďár nad Sázavou		
Počet obyvatel obce:			23 008		
Kraj: Vysočina		Okres: Žďár nad Sázavou		KÚ: Zámek Žďár	
Indexová průměrná cena dle přílohy č. 20, tab. 1			IPC: 1 944 Kč/m <sup>3</sup>		
<b>Výpočet indexu cenového porovnání I</b> podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>					<b>I<sub>T</sub> = 1,000</b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	
<b>Index polohy I<sub>P</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3-pro stavby určené pro rodinnou rekreaci</b>					<b>I<sub>P</sub> = 1,200</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha je v místě	IV	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samoty	II	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchod a služby (lékař)	III	0,07	
8	Sportoviště	V místě-přístupné veřejnosti	II	0,08	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí	Bez vlivu	III	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>V</sub> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>					<b>I<sub>V</sub> = 1,260</b>
0	Typ stavby	Podsklepený do 1/2, s podkrovím 1/2	II	G	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II	0,00	
2	Svislé konstrukce	Montované na bázi dřevní hmoty	III	0,00	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z 1/2 zast. plochy	II	0,03	
4	Napojení stavby na síť	Elektrický proud, voda, septik	II	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna	IV.	0,10	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II	0,00	
7	Příslušenství stavby	Venkovní gril, pergola, udrna	IV	0,04	

8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III	0,03	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s prav. údržbou	II	1,05	
	Stáří stavby (roků) nebo provedená rekonstrukce			10	
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s- <b>do 20 let</b>			1	
<b>Index cenového porovnání I</b>		podle § 26 odst. 2 : $I = I_T \times I_P \times I_V$		<b>1,512</b>	
<b>Cena upravená</b>		$CU = IPC \times I$		Kč/m <sup>3</sup>	<b>2939,33</b>
<b>Výměra</b>		Celkem OP		m <sup>3</sup>	251,20
<b>Cena příslušenství</b>		Cena ev. příslušenství		Kč	-----
<b>Cena stavby</b>		Bez příslušenství a pozemku		738 359,70 Kč	
<b>Cena stavby po zaokrouhlení ( bez pozemku )</b>				<b>738 360,00 Kč</b>	

\*Odůvodnění použitých výší hodnot:

### ***Ip-Index polohy***

Bod č. 2- Rekreační chata je umístěna u vodní nádrže Pilská a les se nachází ve vzdálenosti cca 300 m(docházková vzdálenost)

Bod č. 7- Ve městě se nachází několik obchodů s veškerým zbožím a službami. Je zde také městem zřizována poliklinika s mnoha lékaři a lékárna. Město může nabídnout i mnoho kadeřnictví, pedikůr, manikůr apod. Z důvodu větší docházkové vzdálenosti do centra cca 3,5 km přiděluji danému bodu 0,07 z 0,10.

Bod č. 8- Ve městě je pro veřejnost možnost provádět veškerou sportovní činnost. Je zde možnost plavání, fotbalu, florbalu, atletiky, hokeje, squashu, badmintonu, posilování atd. Z důvodu větší docházkové vzdálenosti cca 3,5 km do centra přiděluji danému hodnocení 0,08 bodů z 0,10.

### ***Iv-Index konstrukce a vybavení***

Bod č. 3- Obytné podkroví je zřízeno nad celým zastavěným územím.

Bod č. 5- V objektu je samostatné wc včetně umyvadla. Dále je zde koupelna, ve které je rohová vana, sprchový kout i umyvadlo.

Bod č. 8- S pozemkem je užívána zahrada evidována jako trvalý travní porost. Kde jsou umístěny dětské prolézačky, houpačky apod. Výměra pozemku užívaného se stavbou činí 611 m<sup>2</sup>

Bod č 10- Na objektu je prováděna každoroční pravidelná údržba, čímž je dosaženo dobrého stavebně-technického stavu objektu.

### 9.2.3 Ocenění stavebního pozemku

Stavební pozemek se nachází na parcele st. 3233, je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho plocha činí 42 m<sup>2</sup>

<i>Tabulka č. 41-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>			
Obec, Kú		Strážek	
Pozemek číslo	parcelní číslo	st 3233	
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	42	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1i	Kč/m <sup>2</sup>	400	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+35
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		540,00 Kč/m <sup>2</sup>	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	2.3*	-5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab.2		513,00 Kč/m <sup>2</sup>	
Stavba užitá na pozemku		Rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	1 100,90	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,047	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	1152,64	
Minimální cena podle § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>1152,64</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	46 237,80	
Cena pozemku s Kp	Kč	48 410,88	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>48 411,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační chatu, která se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na vodní nádrž, lesy atd.

Tabulka 2.

Bod č. 2.3-K rekreačním chatám není přivedena přípojka veřejné kanalizace. Kanalizace se nachází ve městě a okraj městské části je cca 500 od chatek

## 9.2.4 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem

Pozemek se nachází na parcele 701/202, je evidován v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a jeho plocha činí 611 m<sup>2</sup>.

<b>Tabulka č. 42-Ocenění pozemku dle §32 odst. 2, pro jiné pozemky dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky</b>			
Obec, Kú		Žďár nad Sázavou	
Pozemek číslo	parcelní číslo	701/203	
Druh pozemku		Trvalý travní porost	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	611	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		FC se stavebním pozemkem	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	400	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 1</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+35
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1		540,00 Kč/m <sup>2</sup>	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	%	2.3*	-5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab.2		513,00 Kč/m <sup>2</sup>	
Koeficient dle §32 odst. 2		0,40	
ZC po úpravě koeficientu dle §32 odst. 2		205,20	
Stavební pozemek v jednotném funkčním celku		St. 323	
Koeficient Ki (příloha č 38)	-----	2,146	
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>	440,36	
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,047	
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	461,06	
Minimální cena pole § 32 odst.2	Kč/m <sup>2</sup>	20	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>461,06</b>	
Cena pozemku bez Kp	Kč	269 059,96	
Cena pozemku s Kp	Kč	281 707,66	
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>281 708,00</b>	

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2- Pozemek je výhodně situován s ohledem na rekreační chatu, která se na něm nachází. Z pozemku je umožněn pěkný výhled na vodní nádrž, lesy atd.

Tabulka 2.

Bod č. 2.3-K rekreačním chatám není přivedena přípojka veřejné kanalizace. Kanalizace se nachází ve městě a okraj městské části je cca 500 od chatek

<b>Tabulka č. 43-Celková cena pozemků</b>		
Stavební pozemek	St. 3233	48 411,00
Jiný pozemek-( Trvalý travní porost)	701/203	281 708,00
<b>Celková cena pozemků</b>	Kč	<b>330 119,00</b>

## 9.2.5 Ocenění studny

Jedná se o kopanou studnu hloubky 10 m z roku 2003. Čerpání je umožněno pomocí ručního čerpadla. Studna je provedena z betonových skruží průměru 800 mm.

<b>Tabulka č. 44-Ocenění studny dle §9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>			
<b>a) Studna</b>		Kopaná DN800	
Hloubka studny	bm	10	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení studny		2003	
Stáří studny	let	10	
Předpokládaná životnost	let	100	
Opotřebením	%	10	
<i>Výpočet ceny studny</i>			
Cena studny 0 až 5 m	Kč	5 x1950	9 750
Cena studny 5 až 10 m	Kč	5 x3810	19 050
Celkem výchozí cena dokončené studny		28 800,00 Kč	
Opotřebením studny	Kč	-2 880,00	
Cena studny bez K5, Ki, Kp	Kč	25 920,00	
<b>b) Čerpadlo</b>		ruční	
Hloubka čerpání	m	Do 10 m	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení čerpadla		2003	
Stáří čerpadla	let	10	
Předpokládaná životnost čerpadla	let	30	
Opotřebením	%	0,33	
<i>Výpočet ceny čerpadla</i>			
Základní cena ručního čerpadla	Kč	2 054,00	
Opotřebením čerpadla	Kč	-677,82	
Cena čerpadla bez K5, Ki, Kp	Kč	1376,18	
<b>c) Cena celkem</b>			
Celková cena čerpadla i studně bez K5, Ki, Kp	Kč	27 296,18	
Koeficient polohový dle přílohy č. 14	--	1,05	
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,313	
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,047	
Celková cena studny s Kp	Kč	69 408,63	
<b>Celková cena studny po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>69 409,00</b>	

## 9.2.6 Ocenění zahradního altánu

Rozměr altánu je 8,00×5,60 m. Zastavěná plocha objektu je 44,80 m<sup>2</sup>. Jeho zastavěná plocha tedy přesahuje plochu 25 m<sup>2</sup>, a proto se ocení jako venkovní úprava nezapočtená do ceny příslušenství rekreační chaty.

<b>Tabulka č. 45-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Altán dřevěné konstrukce, lehká výplň stěn, střecha	
Kód CZ-CC		242051
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	44,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	3250,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2003
Stáří studny	let	10
Předpokládaná životnost	let	40
Opotřebením	%	25
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,05

Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	7 910, 18
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	354 376,06
Opotřebení	Kč	-88 594,02
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		265 782,04
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,047
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	278 273,80
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>278 274,00</b>

### 9.2.7 Ocenění bazénu

Rozměr bazénu je 4,00×3,00 m. Zastavěná plocha bazénu je 12 m<sup>2</sup>. Hloubka bazénu je 1,4 m. Obestavěný prostor je tedy 16,8 m<sup>3</sup>. Stáří bazénu je 5 let. Bazén se ocení dle §10 jako venkovní úprava

<b>Tabulka č. 46-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Bazén venkovní betonový, stěna nátěr s izolací	
Kód CZ-CC		CZ CC 242
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	16,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	1825,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2008
Stáří venkovní úpravy	let	5
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebení venkovní úpravy	%	10
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,05
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	4 441,87
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	74 623,42
Opotřebení	Kč	-7 462,34
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		67 161,08
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,047
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	70 317,65
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>70 318,00</b>

### 9.2.8 Ocenění trvalých porostů

Na pozemku se nacházejí tyto tři druhy trvalých porostů.

- **Jedle Bělokorá:** Stáří 8 let, 6 kusů
- **Borovice Lesní:** Stáří 8 let, 4 kusy
- **Zerav západní:** Stáří 5 let, 36 kusů

<b>Tabulka č. 47-Ocenění okrasných rostlin dle §41 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>									
Pol.	Název	Kategorie	Stáří	ZC	IKs	Snížení (%)	Min.	ZCU	Celkem
97	Jedle bělokorá	Jehličnaté	8	2150	6	0	21,50	2150	12 900
104	Borovice lesní	Jehličnaté	8	2150	4	0	21,50	2150	8 600
108	Zerav západní	Jehličnaté	5	470	36	0	4,70	470	16 920
Cena celkem bez koeficientů Kz, K5 a Kp									38 420

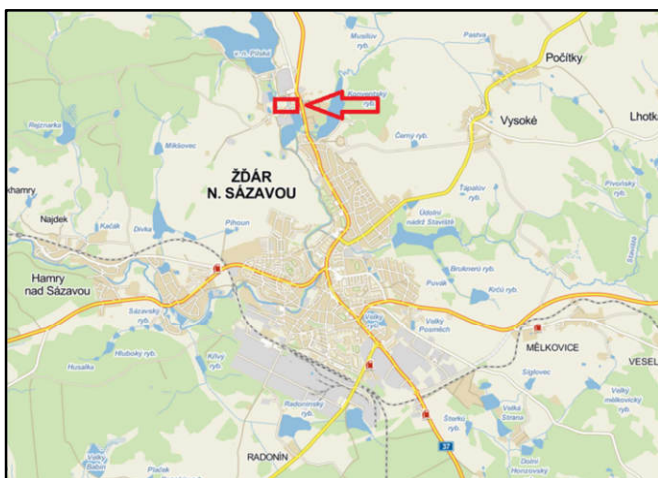
Koeficient typu zeleně a typu stanoviště Kz	5 – zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekr. a zahrád. chat	0,75
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14		1,05
Koeficient prodejnosti dle přílohy Kp dle přílohy č. 39 dle pozn. 15		1,00
Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem		30 255,75
<b>Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem po zaokrouhlení</b>		<b>30 256,00</b>

## 9.3 OCENĚNÍ REKREAČNÍHO DOMKU VE ŽDÁŘE NAD SÁZAVOU

### 9.3.1 Základní popis rekreačního domku

Pro účely splnění zadání diplomové práce bude výše uvedená stavba pro individuální rekreaci umístěna v intravilánu města Žďár nad Sázavou a provede se její ocenění jako rekreační domek.

Plocha pozemku, na kterém se rekreační domek nachází, je územním plánem určena jako plocha pro zastavěné území. Rekreační domek je umístěn na okraji města a to cca 2,5 km od centra města. Pozemek, na kterém se bude rekreační chata nacházet, přidělím název st. 3234. Pozemku tvořící jednotný funkční celek se stavebním pozemkem přidělím p.č. 701/204 . Rekreačnímu domku přidělím č.p.264. Zvolený pozemek se nachází v katastrálním území



Zámek Žďár (795 453). Okolí rekreačního domku tvoří především další rekreační domky a rodinné domy. K pozemku rekreačního domu je možná dostupnost pomocí místní zpevněné komunikace, Vlastníkem této komunikace je město Žďár nad Sázavou. Komunikace je pravidelně udržována.

(Obr.16-Umístění rekreačního domku ve Žďáře nad Sázavou, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz))

Konstrukce a dispozice rekreačního domku bude jako u vybrané stavby pro individuální rekreaci

Pro účely splnění zadání diplomové práce budeme uvažovat i stejné příslušenství

<b>Tabulka č. 48-Obec a umístění nemovitosti v obci</b>	
Typ obce:	Město
Počet obyvatel:	23 008
Obchod potravinami resp. smíšené zboží:	mnoho s veškerým zbožím
Poštovní úřad:	v místě
Obecní úřad:	Městský úřad Žďár nad Sázavou
Okres	Žďár nad Sázavou

Kraj	Vysočina
Kulturní zařízení v obci:	Kino, divadelní vystoupení
Sportovní využití:	fótbál, florbal, atletika, turistika, hokej, squash, plavání, badminton, bowling, posilování
Výskyt radonu	bez větších vlivů na zdraví
Historické památky:	kostely, kapličky, sochy, zámek
Územní plán:	existuje
Typ nemovitosti:	rekreační domek
Poloha k centru:	vzdálenost k centru je cca 2,5 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3,5 km, dostupnost autobusem, autem, MHD
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 2,2 m, dostupnost pěšky, autem
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 300 m, dostupnost pěšky
Dopravní dostupnost k nemovitosti:	autem, pěšky
Konfigurace terénu:	převážně rovinný
Převládající zastavba:	Rodinné a rekreační domky
Parkování:	u rekreačního domku
Obyvatelstvo a okolí:	bez problémových skupin
Dostupné inženýrské sítě u nemovitosti:	vodovod, elektro, kanalizace, teplovod

Technický popis objektu a příslušenství je stejný jako u tabulky č.2. Výkaz výměr pro ocenění dle tabulky č. 4.

### 9.3.2 Administrativní ocenění rekreačního domku porovnávacím způsobem dle vyhlášky

Daný objekt je podsklepen, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. Nachází se v zastavěném území obce. Jeho zastavěná plocha nepřesahuje 80 m<sup>2</sup>, a proto jej lze ocenit dle §26a vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb. jako rekreační domek.

<b>Tabulka č. 49-Ocenění rekreačního domku dle §26a a příloh č. 20a a 18a dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění</b>					
Obec:		Žďár nad Sázavou			
Počet obyvatel obce:		23 008			
Kraj: Vysočina	Okres: Žďár nad Sázavou	KÚ: Zámek Žďár			
Indexová průměrná cena dle přílohy č. 20a, tab. 1		IPC: 3 444 Kč/m <sup>3</sup>			
<b>Výpočet indexu cenového porovnání I</b> podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Kval. pásma	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>					<b>I<sub>T</sub> = 1,000</b>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	/
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	Bez vlivu	II	0,00	
<b>Index polohy I<sub>P</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3-pro stavby určené pro rodinnou rekreaci</b>					<b>I<sub>P</sub> = 1,25</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodná k rekreaci	III	0,00	/
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha v místě	IV	0,05	
3	Poloha v zastavbě	Bez vlivu	II	0,00	

4	Dopravní dostupnost	Bezpr.příjezd k hranici pozemku	III	0,00	
5	Hromadná doprava	Výborná dostupnost	III	0,02	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchod a služby (lékař)	III	0,09	
8	Sportoviště	V místě-přístupné veřejnosti	II	0,09	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení <math>I_V</math> - příloha č. 20a, tabulka č. 2</b>					<b><math>I_V=0,966</math></b>
0	Typ stavby	Podsklepený do 1/2, s podkrovím 1/2	III	G	
1	Druh stavby	Rekreační domek	I	-0,02	
2	Provedení obvodových stěn	Dřevostavby zateplené	IV	0,04	
3	Tloušťka obvodových stěn	Méně jak 45 cm	I	-0,02	
4	Podlažnost	Větší jak 2	I	0,00	
4	Napojení na sítě	Přípojka elektro,voda, septik	III	0,00	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	I	-0,08	
7	Základní příslušenství stavby	Úplné-standardní provedení	III	0,00	
8	Ostatní vybavení v RD	Bez dalšího vybavení	I	0,00	
9	Venkovní úpravy	Standardního rozsahu a provedení	III	0,00	
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	Bez vedlejších staveb ,s plochou nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00	
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	Od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00	
12	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III	0,00	
13	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s prav. údržbou	II	1,05	
	Stáří stavby (roků) nebo provedená rekonstrukce			10	
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s- do 20 let			1	
<b>Index cenového porovnání <math>I</math></b>		podle § 26 odst. 2 : $I = I_T \times I_P \times I_V$			<b>1,208</b>
<b>Cena upravená</b>		$CU = IPC \times I$		Kč/m <sup>3</sup>	<b>4 160,35</b>
<b>Výměra</b>		Celkem OP		m <sup>3</sup>	251,20
<b>Cena příslušenství</b>		Cena ev. příslušenství		Kč	-----
<b>Cena stavby</b>		Bez příslušenství a pozemku		1 045 079,92 Kč	
<b>Cena stavby po zaokrouhlení ( bez pozemku )</b>				<b>1 045 080,00 Kč</b>	

\*Odůvodnění použitých výší hodnot:

### ***I<sub>p</sub>-Index polohy***

Bod č.2- Rekreační domek je umístěn u rybníku a les se nachází ve vzdálenosti cca 400 m.

Bod č. 5- Městská hromadná doprava je ve městě zřizována. Zastávka je od rekreačního domku vzdálena cca 350 m.

Bod č. 7- Ve městě se nachází několik obchodů s veškerým zbožím a službami. Je zde také městem zřizována poliklinika s mnoha lékaři a lékárnou. Město může nabídnout i mnoho kadeřnictví, pedikůr, manikůr apod. Z důvodu větší docházkové vzdálenosti do centra cca 2,5 km přiděluji danému bodu 0,09 z 0,10.

Bod č. 8- Ve městě je pro veřejnost možnost provádět veškerou sportovní činnost. Je zde možnost plavání, fotbalu, florbalu, atletiky, hokeje, squashu, badmintonu, posilování atd. Z důvodu větší docházkové vzdálenosti cca 2,5 km do centra přiděluji danému bodu hodnocení 0,09 bodů z 0,10.

### ***Iv-Index konstrukce a vybavení***

Bod č. 1- Jedná se o rekreační domek, který je pro rekreační využití

Bod č. 2- Konstrukce rekreačního domku je tvořena z dřevěné rámové konstrukce s výplní z tepelné izolace

Bod č. 3- Převažující tloušťka obvodových stěn je 250 mm.

Bod č. 4. Výpočet podlažnosti:

Celková plocha podlaží: 113,60 m<sup>2</sup>

Plocha přízemí: 44,80 m<sup>2</sup>

Podlažnost: 2,54

Bod č. 6- Objekt je vytápěn pomocí krbu odkud je teplo rozváděno do radiátorů.

Bod č. 13- Na stavbě je prováděna každoroční pravidelná údržba, čímž je dosaženo dobrého stavebně-technického stavu objektu.

### **9.3.3 Ocenění stavebního pozemku**

Stavební pozemek se nachází na parcele st. 3232, je evidován v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a jeho plocha činí 42 m<sup>2</sup>.

<b><i>Tabulka č. 50-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i></b>		
Obec, Kú		Žďár nad Sázavou
Pozemek číslo	parcelní číslo	st 3234
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	42
Koeficient úpravy ceny		1,00
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreačním domkem
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	400

<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+25
Pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	2.11*	+5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 2			525,00 Kč/m <sup>2</sup>
Stavba užitá na pozemku			Rekreační domek
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-----		2,146
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>		1 126,65
Koeficient Kp (příloha č. 39)			1,013
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>		1 141,30
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>		20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>		<b>1 141,30</b>
Cena pozemku bez Kp	Kč		47 319,30
Cena pozemku s Kp	Kč		47 934,60
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč		<b>47 935,00</b>

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 1.

Bod č. 1.2-Pozemek se nachází v okrajové části města. V blízkosti se nacházejí rybníky a lesy.

Bod č. 2.11- Ve městě je zřízen veřejný rozvod plynu a tudíž lze pozemek snadno napojit na veřejný plynovod.

### 9.3.4 Ocenění pozemku ve funkčním celku se stavebním pozemkem

Pozemek se nachází na parcele 701/204, je evidován v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost a jeho plocha činí 611 m<sup>2</sup>.

<i>Tabulka č. 51-Ocenění stavebního pozemku dle §28, pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě dle vyhlášky č.3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>			
Obec, Kú		Žďár nad Sázavou	
Pozemek číslo	parcelní číslo	701/204	
Druh pozemku		Trvalý travní porost	
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	611	
Koeficient úpravy ceny		1,00	
Umístění pozemku		Pozemek ve FC se stavebním pozemkem	
Základní cena stavebního pozemku dle §28 odst.1	Kč/m <sup>2</sup>	400	
<i>Úpravy základní ceny dle přílohy č. 21 tabulky 2</i>			
Důvod úpravy ceny stavebního pozemku	MJ	Číslo položky	Hodnota
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené	%	1.2*	+25
Pozemek s možností jeho napojení na veřejný rozvod plynu	%	2.11*	+5
Základní cena po úpravě přírážkami a srážkami dle příl. 21 tab. 1			525,00 Kč/m <sup>2</sup>
Koeficient dle §32 odst. 2			0,40
Základní cena po úpravě dle §32 odst. 2	Kč/m <sup>2</sup>		210,00
Stavba užitá na pozemku			Rekreační domek
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-----		2,146
Základní cena upravená s Ki bez Kp	Kč/m <sup>2</sup>		450,66
Koeficient Kp (příloha č. 39)			1,013
Základní cena upravená s Ki a s Kp	Kč/m <sup>2</sup>		456,52
Minimální cena pole § 28 odst.12	Kč/m <sup>2</sup>		20

Použitá ZCU s Kp	Kč/m <sup>2</sup>	<b>456,52</b>
Cena pozemku bez Kp	Kč	275 353,26
Cena pozemku s Kp	Kč	278 933,72
<b>Cena pozemku po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>278 934,00</b>

\*Odůvodnění použitých přírážek a srážek:

Tabulka 2.

Bod č. 1.2-Pozemek se nachází v okrajové části města. V blízkosti se nacházejí rybníky a lesy.

Bod č. 2.11- Ve městě je zřízen veřejný rozvod plynu a tudíž lze pozemek snadno napojit na veřejný plynovod.

<b>Tabulka č. 52-Celková cena pozemku</b>		
Stavební pozemek	St. 3234	47 935,00
Jiný pozemek-( Trvalý travní porost)	701/204	278 934,00
<b>Celková cena pozemků</b>	Kč	<b>326 869,00</b>

### 9.3.5 Ocenění studny

Jedná se o kopanou studnu hloubky 10 m z roku 2003. Čerpání je umožněno pomocí ručního čerpadla. Studna je provedena z betonových skruží průměru 800 mm.

<b>Tabulka č. 53-Ocenění studny dle §9 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>			
<b>a)Studna</b>		Kopaná DN800	
Hloubka studny	bm	10	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení studny		2003	
Stáří studny	let	10	
Předpokládaná životnost	let	100	
Opotřebenění	%	10	
<i>Výpočet ceny studny</i>			
Cena studny 0 až 5 m	Kč	5 x1950	9 750
Cena studny 5 až 10 m	Kč	5 x3810	19 050
Celkem výchozí cena dokončené studny		28 800,00 Kč	
Opotřebenění studny	Kč	-2 880,00	
Cena studny bez K5, Ki, Kp	Kč	25 920,00	
<b>b)Čerpadlo</b>		ruční	
Hloubka čerpání	m	Do 10 m	
Rok odhadu		2013	
Rok pořízení čerpadla		2003	
Stáří čerpadla	let	10	
Předpokládaná životnost čerpadla	let	30	
Opotřebenění	%	0,33	
<i>Výpočet ceny čerpadla</i>			
Základní cena ručního čerpadla	Kč	2 054,00	
Opotřebenění čerpadla	Kč	-677,82	
Cena čerpadla bez K5,Ki,Kp	Kč	1376,18	
<b>c)Cena celkem</b>			
Celková cena čerpadla i studně bez K5,Ki,Kp	Kč	27 296,18	
Koeficient polohový dle přílohy č. 14	--	1,05	
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,313	
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,013	
Celková cena studny s Kp	Kč	67 154,67	
<b>Celková cena studny po zaokrouhlení</b>	Kč	<b>67 155,00</b>	

### 9.3.6 Ocenění zahradního altánu

Rozměr altánu je 8,00×5,60 m. Zastavěná plocha objektu je 44,80 m<sup>2</sup>. Jeho zastavěná plocha tedy přesahuje plochu 25 m<sup>2</sup>, a proto se ocení jako venkovní úprava nezapočtená do ceny příslušenství rekreačního domku

<b>Tabulka č. 54-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Altán dřevěné konstrukce, lehká výplň stěn, střecha	
Kód CZ-CC		242051
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	44,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	3250,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2003
Stáří studny	let	10
Předpokládaná životnost	let	40
Opotřebením	%	25
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,05
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	7 910,18
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	354 376,06
Opotřebením	Kč	-88 594,02
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		265 782,04
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,013
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	269 237,21
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>269 237,00</b>

### 9.3.7 Ocenění bazénu

Rozměr bazénu je 4,00×3,00 m. Zastavěná plocha bazénu je 12 m<sup>2</sup>. Hloubka bazénu je 1,4 m. Obestavěný prostor je tedy 16,8 m<sup>3</sup>. Stáří bazénu je 5 let. Bazén se ocení dle §10 jako venkovní úprava

<b>Tabulka č. 55-Ocenění venkovní úpravy dle §10 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>		
Typ venkovní úpravy	Bazén venkovní betonový, stěna nátěr s izolací	
Kód CZ-CC		CZ CC 242
Kód SKP		46.39.99
Výměra	m <sup>2</sup>	16,80
Základní cena zahradního altánu dle přílohy. č. 11	Kč/m <sup>2</sup>	1825,00
Rok odhadu venkovní úpravy		2013
Rok pořízení venkovní úpravy		2008
Stáří venkovní úpravy	let	5
Předpokládaná životnost	let	50
Opotřebením	%	10
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14	---	1,05
Koeficient změny cen staveb dle přílohy č. 38	--	2,318
Základní cena upravená s K5,Ki bez Kp	Kč	4441,87
Výchozí cena venkovní úpravy bez (Kp)	Kč	74 623,42
Opotřebením	Kč	-7 462,34
Celková cena venkovní úpravy bez Kp		67 161,08
Koeficient prodejnosti Kp dle přílohy č. 39	--	1,013
Celková cena venkovní úpravy s Kp	Kč	68 034,17
<b>Celková cena venkovní úpravy po zaokrouhlení</b>	<b>Kč</b>	<b>68 034,00</b>

### 9.3.8 Ocenění trvalých porostů

Na pozemku se nacházejí stejné trvalé porosty jako u rekreační chaty. Na pozemku se nacházejí tyto tři druhy trvalých porostů.

- **Jedle Bělokorá:** Stáří 8 let, 6 kusů
- **Borovice Lesní:** Stáří 8 let, 4 kusy
- **Zerav západní:** Stáří 5 let, 36 kusů

<b>Tabulka č. 56-Ocenění okrasných rostlin dle §41 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</b>										
Pol.	Název	Kategorie	Stáří	ZC	lKs	Snížení (%)	Min.	ZCU	Celkem (Kč)	
97	Jedle bělokorá	Jehličnaté stromy I	8	2150	6	0	21,50	2150	12 900	
104	Borovice lesní	Jehličnaté stromy I	8	2150	4	0	21,50	2150	8 600	
108	Zerav západní	Jehličnaté stromy I	5	470	36	0	4,70	470	16 920	
Cena celkem bez koeficientů Kz, K5 a Kp									38 420	
Koeficient typu zeleně a typu stanoviště Kz			5 – zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních. a zahrádkářských chat						0,75	
Koeficient polohový K5 dle přílohy č. 14									1,05	
Koeficient prodejnosti dle přílohy Kp dle přílohy č. 39 dle pozn. 15									1,00	
Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem									30 255,75	
<b>Cena okrasných rostlin a koeficienty celkem po zaokrouhlení</b>									<b>30 256,00</b>	

## 10 REKAPITULACE, POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH VÝSLEDKŮ A VYHODNOCENÍ

### 10.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH CEN JEDNOTLIVÝCH REKREAČNÍCH CHAT A REKREAČNÍCH DOMKŮ V RŮZNÝCH MÍSTECH

V této kapitole budou zpracovány výsledky vybrané stavby pro individuální rekreaci, která byla pro účely splnění zadání diplomové práce umístěna v zastavěném a nezastavěném území městysu Strážek, města Bystřice nad Pernštejnem a města Žďár nad Sázavou. Daná stavba byla oceněna administrativním způsobem dle vyhlášky a pro účely splnění diplomové práce byla oceněna jako rekreační chata v nezastavěném území a jako rekreační domek v zastavěném území.

### 10.1.1 Rekreační chata ve Strážku

<i>Tabulka č. 57-Ocenění rekreační chaty ve Strážku administrativním způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>		Podíl z celkové ceny [%]
Rekreační chata	1 045 791,00	69,51%
Studna+čerpadlo	67 350,00	4,48%
Venkovní úprava(altán)	270 022,00	17,95 %
Venkovní úprava(bazén)	68 232,00	4,53%
<b>Celkem stavby+vedlejší stavba(altán)+studna+čerpadlo</b>	<b>1 451 395,00</b>	<b>96,47%</b>
Stavební pozemek st 323	4 207,00	0,28%
Pozemek v JFC se stavebním pozemkem 701/20	24 483,00	1,63%
<b>Celkem pozemky</b>	<b>28 690,00</b>	<b>1,91%</b>
Okrasné rostliny	24 493,00	1,63%
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>24 493,00</b>	<b>1,63%</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 504 578,00</b>	<b>100%</b>

### 10.1.2 Rekreační domek ve Strážku

<i>Tabulka č. 58-Ocenění rekreačního domku ve Strážku administrativním způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>		Podíl z celkové ceny
Rekreační domek	635 616,00	61,80 %
Studna+čerpadlo	56 832,00	5,53%
Venkovní úprava (altán)	227 851,00	22,15%
Venkovní úprava(bazén)	57 576,00	5,60%
<b>Celkem stavby+vedlejší stavba(altán)+studna+čerpadlo</b>	<b>977 875,00</b>	<b>95,07%</b>
Stavební pozemek st 3230	3 842,00	0,37%
Pozemek v JFC se stavebním pozemkem 701/200	22 356,00	2,17%
<b>Celkem pozemky</b>	<b>26 198,00</b>	<b>2,55%</b>
Okrasné rostliny	24 493,00	2,38%
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>24 493,00</b>	<b>2,38%</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 028 566,00</b>	<b>100%</b>

### 10.1.3 Rekreační chata v Bystřici nad Pernštejnem

<i>Tabulka č. 59-Ocenění rekreační chaty ve Bystřici nad Pernštejnem administrativním způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>		Podíl z celkové ceny
Rekreační chata	800 800,00	61,82%
Studna+čerpadlo	66 861,00	5,16%
Venkovní úprava (altán)	268 060,00	20,69%
Venkovní úprava (bazén)	67 737,00	5,23%
<b>Celkem stavby+vedlejší stavba (altán)+studna+čerpadlo</b>	<b>1 203 458,00</b>	<b>92,90%</b>
Stavební pozemek st 323	9 300,00	0,72%
Pozemek v JFC se stavebním pozemkem 701/20	53 799,00	4,15%
<b>Celkem pozemky</b>	<b>63 099,00</b>	<b>4,87%</b>
Okrasné rostliny	28 815,00	2,22%
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>28 815,00</b>	<b>2,22%</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 295 372,00</b>	<b>100%</b>

### 10.1.4 Rekreační domek v Bystřici nad Pernštejnem

<i>Tabulka č. 60-Ocenění rekreačního domku v Bystřici nad Pernštejnem administrativním způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>		Podíl z celkové ceny
Rekreační domek	695 289,00	61,87 %
Studna+čerpadlo	57 706,00	5,14%

Venkovní úprava(altán)	231 357,00	20,59 %
Venkovní úprava(bazén)	58 462,00	5,20%
<b>Celkem stavby+vedlejší stavba (altán)+studna+čerpadlo</b>	<b>1 042 814</b>	<b>92,80%</b>
Stavební pozemek st 323	7 647,00	0,68%
Pozemek v JFC se stavebním pozemkem 701/20	44 499,00	3,96%
<b>Celkem pozemky</b>	<b>52 146,00</b>	<b>4,64%</b>
Okrasné rostliny	28 815,00	2,56%
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>28 815,00</b>	<b>2,56%</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 123 775,00</b>	<b>100%</b>

### 10.1.5 Rekreační chata ve Žďáře nad Sázavou

<i>Tabulka č. 61-Ocenění rekreační chaty ve Žďáře nad Sázavou administrativním způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>	<b>Podíl z celkové ceny</b>	
Rekreační chata	738 360,00	48,68%
Studna+čerpadlo	69 409,00	4,58%
Venkovní úprava (altán)	278 274,00	18,35%
Venkovní úprava(bazén)	70 318,00	4,64%
<b>Celkem stavby+vedlejší stavba (altán)+studna+čerpadlo</b>	<b>1 156 361,00</b>	<b>76,24%</b>
Stavební pozemek st 323	48 411,00	3,19%
Pozemek v JFC se stavebním pozemkem 701/20	281 708,00	18,57%
<b>Celkem pozemky</b>	<b>330 119 ,00</b>	<b>21,77%</b>
Okrasné rostliny	30 256,00	1,99%
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>30 256,00</b>	<b>1,99%</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 516 736,00</b>	<b>100%</b>

### 10.1.6 Rekreační domek ve Žďáře nad Sázavou

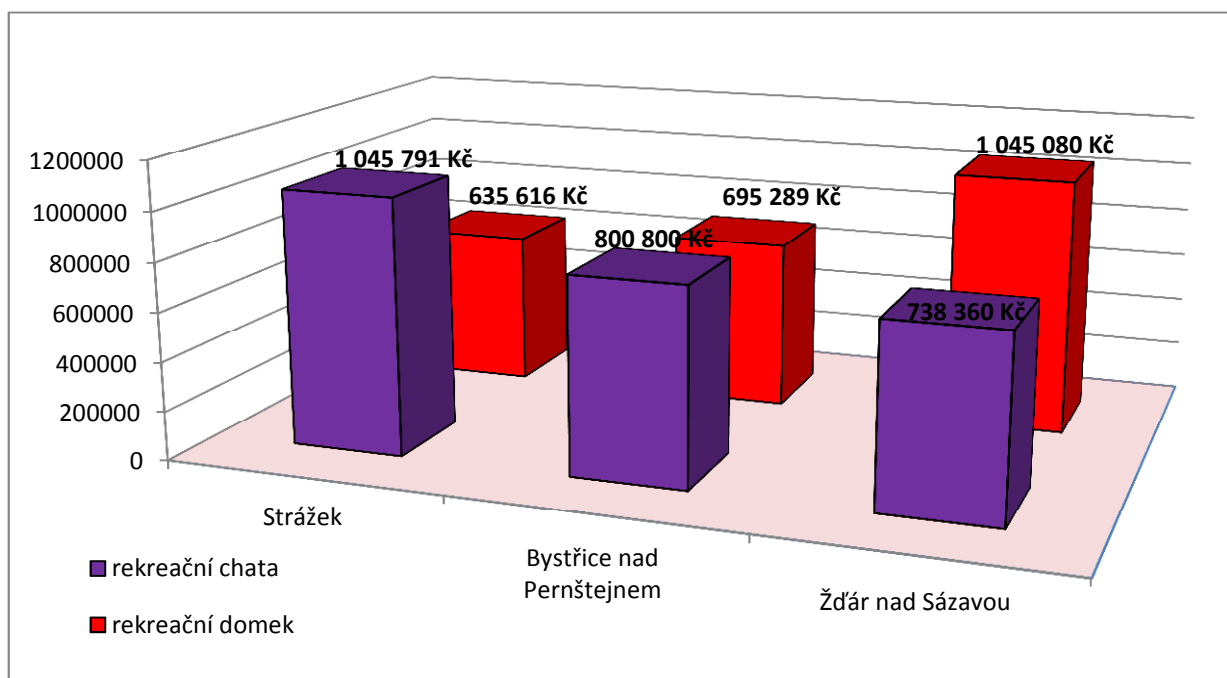
<i>Tabulka č. 62-Ocenění rekreačního domku ve Žďáře nad Sázavou administrativním způsobem dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č.450/2012 Sb.</i>	<b>Podíl z celkové ceny</b>	
Rekreační domek	1 045 080,00	57,85%
Studna+čerpadlo	67 155,00	3,72%
Venkovní úprava(altán)	269 237,00	14,90%
Venkovní úprava(bazén)	68 034,00	3,77%
<b>Celkem stavby+vedlejší stavba (altán)+studna+čerpadlo</b>	<b>1 449 506,00</b>	<b>80,23%</b>
Stavební pozemek st 323	47 935,00	2,65%
Pozemek v JFC se stavebním pozemkem 701/20	278 934,00	15,44%
<b>Celkem pozemky</b>	<b>326 869 ,00</b>	<b>18,09%</b>
Okrasné rostliny	30 256,00	1,67%
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>30 256,00</b>	<b>1,67%</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 806 631,00</b>	<b>100%</b>

## 10.2 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN STAVBY, VEDLEJŠÍ STAVBY, POZEMKŮ A TRVALÝCH POROSTŮ

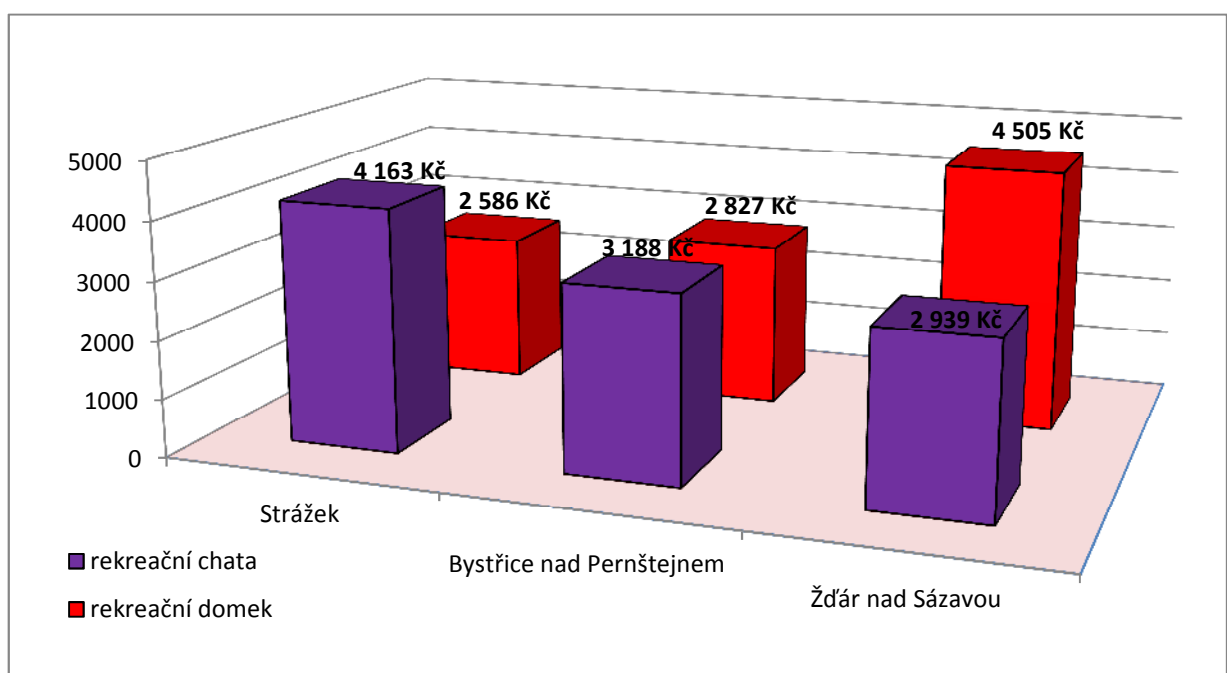
### 10.2.1 Stavba pro rodinnou rekreaci umístěná v různých místech

Porovnání výsledných cen staveb pro rodinnou rekreaci je možné vidět v následujícím grafu. V grafu jsou znázorněny pouze ceny rekreačních chat a rekreačních domků bez

vedlejších staveb, pozemků a trvalých porostů



(Obr.17-graf cen vypočtených rekreačních chat a rekreačních domků)



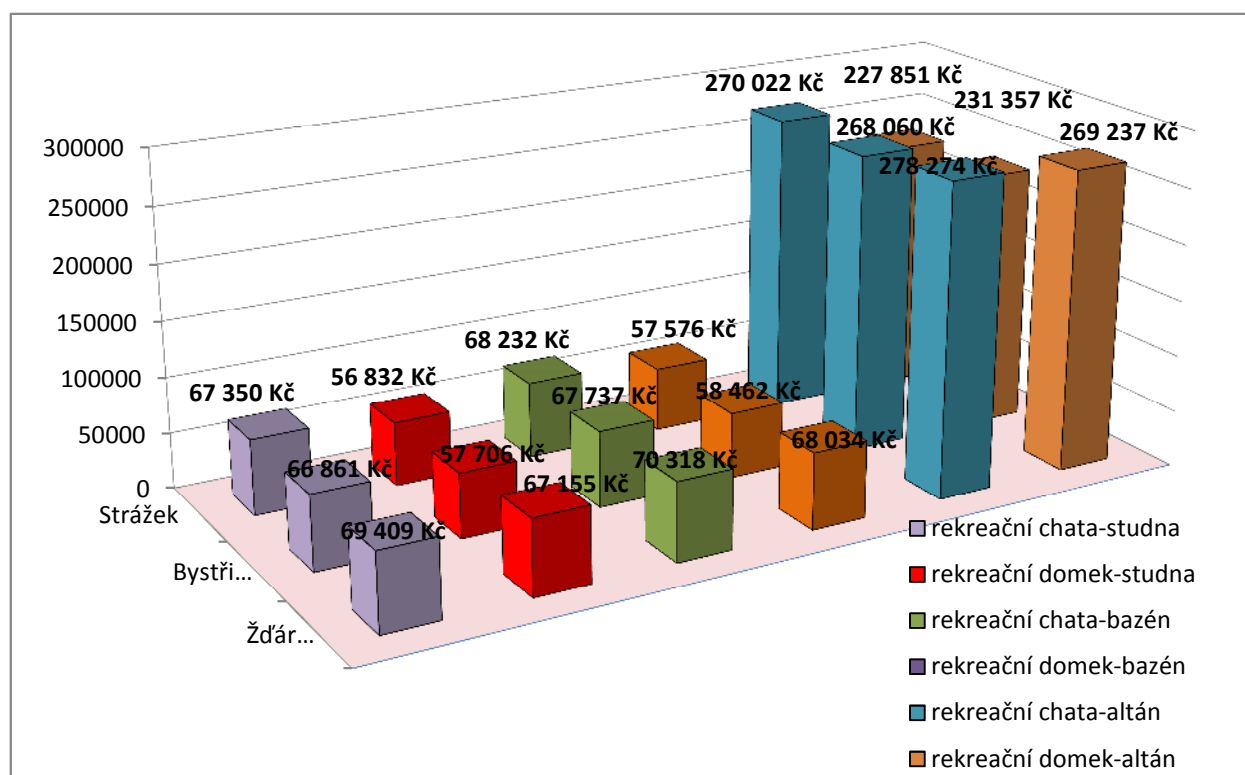
(Obr.18-graf ceny v Kč/m<sup>3</sup> rekreačních chat a rekreačních domků)

Z grafu celkových i jednotkových cen je zřejmé, že nejvyšší cena u rekreační chaty je v městysu Strážek. Následuje město Bystřice nad Pernštejnem a nejnižší cena je u města Žďár nad Sázavou. Cenu rekreační chaty výrazně ovlivnila indexovaná průměrná cena, která je u

malých obcí vysoká a postupně se zvětšujícím se městem se snižuje. Další významnou roli v ocenění rekreační chaty podle cenového předpisu hraje index polohy. U rekreačních domků je situace opačná se zvětšujícím se městem výrazně ovlivňuje cenu indexovaná průměrná cena, která se zvětšujícím městem zvětšuje. Ze studie je zřejmá výhoda umístění rekreačních chat a rekreačních domků poblíž a ve větších městech, protože je zde umístěno více služeb a obchodů, čímž se zvětšuje index polohy. Lidé se zde mají také mnohem více možností ke sportovní činnosti. Index trhu a index konstrukce a vybavení zůstává stejný u rekreačních chat v různých místech a stejné indexy jsou i u rekreačních domků různých místech. Z výpočtů lze pouze říci, že na konstrukci a vybavení rekreačních chat jsou mnohem menší požadavky než na rekreační domky. Na rekreační domky jsou u tohoto indexu kladeny standardní požadavky jako je tomu u rodinných domů, což způsobuje velice nízký tento koeficient.

### 10.2.2 Venkovní úpravy ke stavbě pro rodinnou rekreaci

Mezi venkovní úpravy patří zahradní altán, venkovní bazén a studna včetně čerpadla. Jejich výsledné hodnoty lze vidět na následujícím grafu.



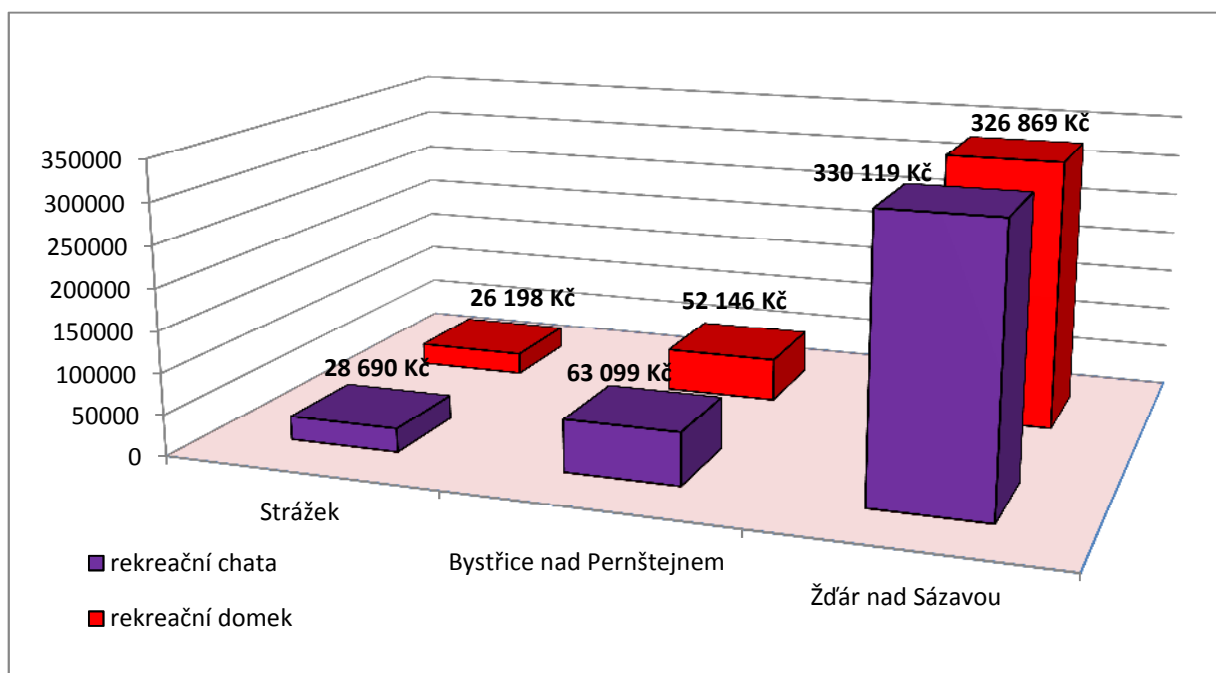
(Obr.19-graf cen venkovních úprav)

Dle grafu vidíme, že výsledné ceny stejných altánů, bazénů a studní u rekreačních chat a rekreačních domků jsou téměř stejné a to i s ohledem na různé umístění těchto staveb. U těchto staveb se liší s umístěním stavby pouze koeficient polohový a koeficient prodejnosti.

Koeficient polohový je stejný jak pro rekreační chaty, tak i pro rekreační domky. Koeficient polohy se zvětšuje se zvětšujícím se městem, a proto lze předpokládat, že polohový koeficient závisí na velikosti obce či města. Stejnost u různých druhů staveb tohoto koeficientu je pravděpodobně způsobena tím, že index polohy zohledňuje pouze polohu obce ale ne už daného pozemku a jeho umístění v obci a stavby, která je na něm umístěna. Koeficient prodejnosti je odlišný u rekreačních chat i rekreačních domků. U venkovních úprav lze říci, že rozmezí výsledků cen vedlejších staveb se nijak výrazně neliší s umístěním stavby. Mírně vyšší ceny byly u venkovních úprav staveb rekreačních chat, než u rekreačních domků, což je nejpravděpodobněji způsobeno mírně vyšším koeficientem prodejnosti rekreačních chat, jak rekreačních domků.

### 10.2.3 Stavební pozemek a pozemek ve JFC se stavebním pozemkem

V následujícím grafu je možné vidět ceny stavebních pozemků a pozemků v JFC se stavebním pozemkem.



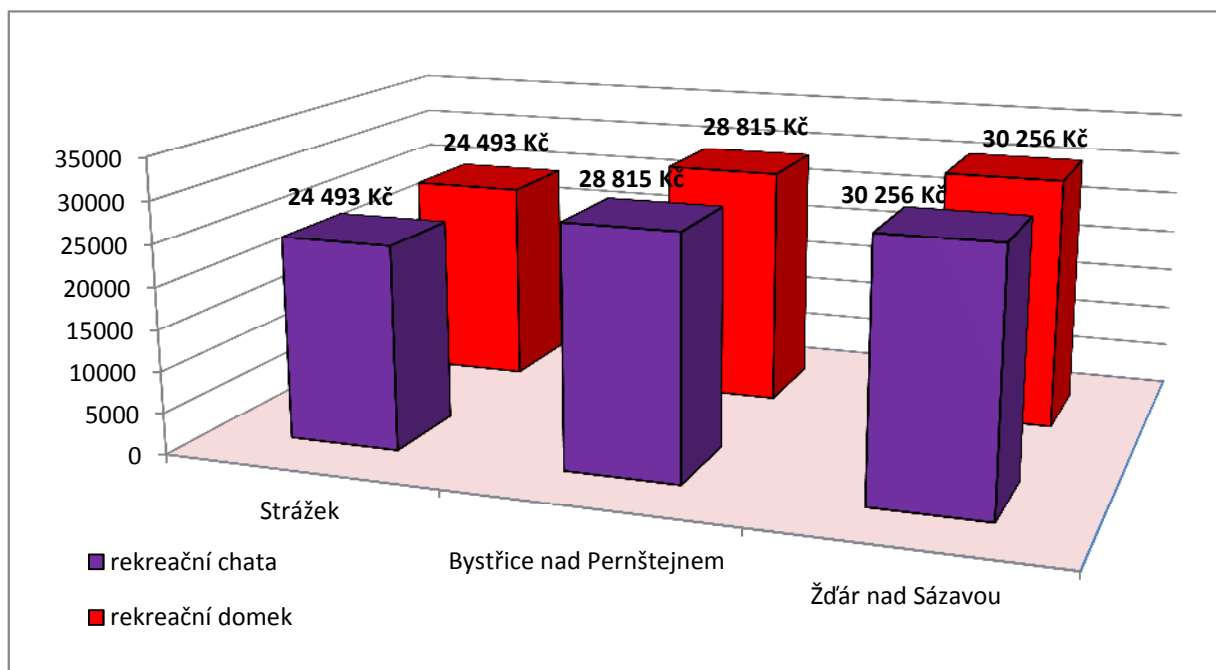
(Obr.20-graf cen stavebních pozemků a pozemků v JFC se stavebním pozemkem)

Z následujícího grafu je zřejmé, že se zvětšujícím se městem je cena stavebního pozemku a pozemku tvořícího s ním jednotný funkční celek vyšší. Tento fakt lze i dokázat na tom, že ve Strážku tvoří cena pozemků cca 2,6 % z celkové ceny celé staveb. V Bystřici nad Pernštejnem je to 5% a ve Žďáře nad Sázavou cena činí cca 23 %. Cena pozemku ve Žďáře nad Sázavou je výrazně vyšší a je nepřímě úměrná počtu obyvatel a to z důvodu, že je pro Žďár nad Sázavou stanovena jednotková cena přímo ve vyhlášce a nemusí se počítat dle počtu

obyvatel, tak jako tomu je u menších měst a obcí. Ceny pozemků rekreační chaty a rekreačního domku mírně upravuje koeficient prodejnosti ve prospěch rekreačních chat než u rekreačních domků. Cena pozemků je také závislá na užitých přírážkách a srážkách. Se zvětšujícím městem je lepší dostupnost k pozemkům například městskou hromadnou dopravou ale i lepší napojení a dostupnost inženýrských sítí, a proto je umístění blíž k centru výhodnější. Z celkového cenového rozdílu mezi cenou rekreační chaty a rekreačního domku je vidět, že ceny rekreačních chat jsou díky koeficientu prodejnosti ve všech případech větší. Tento rozdíl by se ale dal eliminovat výše uvedenými přírážkami a srážkami, které dost závisí na úvaze, zkušenostech a znalostech daného území. Například tím, že bychom přidělili rekreačním domkům vyšší hodnocení díky dopravní dostupnosti ke službám a dopravě.

#### 10.2.4 Trvalé porosty

Výsledné ceny trvalých porostů je možné vidět na následujícím grafu.

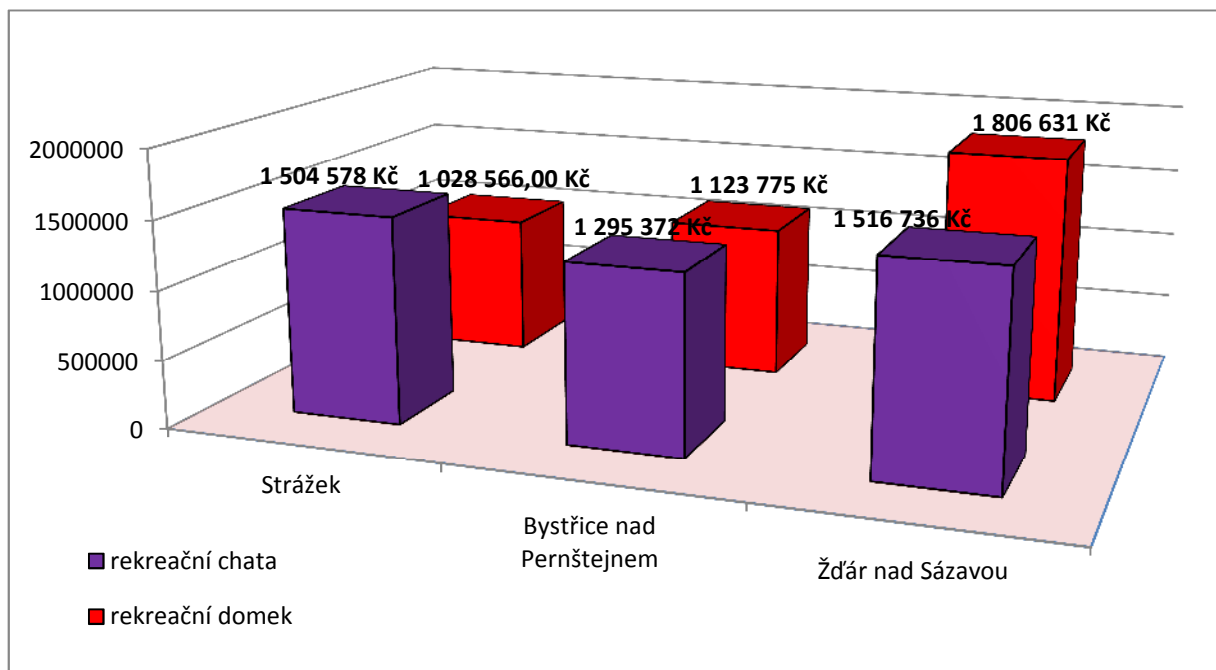


(Obr.21-graf cen trvalých travních porostů)

Cena okrasných rostlin je stejná u rekreačních chat jako u rekreačních domků. Cena se zvětšujícím se městem se mírně zvyšuje, což způsobuje koeficient polohový. Ceny porostů hrají ve výsledné ceně celé stavby malou roli, což dokazuje i to, že tvoří cca 2-4% z celkové ceny stavby.

## 10.2.5 Ceny celkem včetně venkovních úprav, pozemků a trvalých porostů

Následující graf znázorňuje závislost ceny na typu a umístění stavby. Ceny jsou včetně venkovních úprav, pozemků i trvalých porostů.



(Obr.22-graf výsledných cen staveb pro rodinnou rekreaci včetně vedlejších staveb, pozemků a trvalých travních porostů)

Z grafu jsou zřejmé vysoké rozdíly mezi rekreační chatou a rekreačním domkem zejména ve Strážku a ve Žďáře nad Sázavou. Ve Strážku vychází celková cena rekreační chaty vyšší než rekreačního domku. Zásadní rozdíl je způsoben u samostatné stavby chaty bez veškerého příslušenství. U venkovních úprav, stavebních pozemků a u trvalých porostů jsou rozdíly nebo celkové ceny zanedbatelné a tudíž nemají významný vliv na rozdíl ceny mezi cenou rekreační chaty a rekreačního domku. U samotné chaty je způsoben rozdíl ceny především tím, že zde je vyšší indexovaná průměrná cena u rekreačních chat než u rekreačních domků. Také tím, že na rekreační domky jsou kladeny mnohem vyšší požadavky z hlediska konstrukčního než na rekreační chaty. U města Bystřice nad Pernštejnem lze pozorovat téměř stejnou výslednou cenu mezi rekreační chatou a rekreačním domkem. Zde se na rozdíl cen podílela také indexovaná průměrná cena, která je také u rekreačního domku nižší, ale rozdíl byl redukován lepší dostupností služeb, dopravního spojení a také sportovního a zábavního využití. Ve městě Žďár nad Sázavou je naopak celková cena rekreačního domku větší. Zde je vyšší cena rekreačního domku než způsobena zejména vyšší indexovanou průměrnou cenou pro rekreační chaty v této oblasti. Z výsledků lze také usoudit, že nejlepším umístěním

rekreační chaty je umístění nedaleko malé obce, nejlépe v dostupnosti nějaké vodní plochy a s výhledem na přírodu. V docházkové vzdálenosti je také vhodné umístění lesu. Naopak více výhodné polohy pro rekreační domky je v zastavěném území velkých měst. Jelikož je ale pro rekreační domky hlavní role možnost rekreace a odpočinku je pro rekreační domky umístění ve velkých městech nežádoucí.

## 11 ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo stanovení rozdílu zjištěné ceny stavby pro individuální rodinnou rekreaci o stejné velikosti, která je buď v zastavěném, nebo mimo zastavěné území obce. První část diplomové práce jsem zaměřil na teoretickou část. V této části své práce jsem se zaměřil na vysvětlení nejčastěji užívaných pojmů při oceňování nemovitostí. Také jsem zde popsal nejčastější způsoby oceňování nemovitostí a pozemků. Dále navazuje část praktická, ve které jsem umístil vybranou stavbu pro individuální rekreaci v zastavěném a nezastavěném území v různých místech.

V praktické části jsem provedl umístění vybrané stavby pro individuální rekreaci v zastavěném a nezastavěném území městyse Strážek, města Bystřice nad Pernštejnem a okresního města Žďár nad Sázavou a ocenil dle aktuálního cenového předpisu včetně vedlejších staveb, pozemků, venkovních úprav a trvalých porostů. Před každým umístěním jsem provedl stručný popis dané lokality. Na závěr jsem provedl sumarizaci jednotlivých výsledků s vyhodnocením rozdílů mezi umístěním dané stavby pro individuální rodinnou rekreaci v různých místech. Při vyhodnocení jsem zejména popisoval, rozdíl mezi cenou rekreační chaty a rekreačního domku a které z kritérií a hodnot mají významný vliv na cenu.

Při oceňování dle aktuálně platného cenového předpisu byly zjištěny značné rozdíly mezi stejnou stavbou, která byla umístěna v rámci zastavěném a nezastavěném území obce. Ve městyse Strážek tvoří rozdíl v ceně chaty cca 500 tis. Kč, což činí o 46% vyšší cenu a lze to považovat za významný rozdíl v ceně. Rozdíl je především způsoben velkou indexovanou průměrnou cenou pro rekreační chatu v takto malé obci a naopak malou cenou u rekreačního domku. Ve městě Bystřice nad Pernštejnem byly zjištěny menší rozdíly mezi cenami. Rozdíl mezi celkovými cenami tvořil cca 175 tis. Kč, což činí 15% rozdíl mezi cenami. Ve Žďáře nad Sázavou byla zjištěna značně vyšší cena u rekreačního domku, než u rekreační chaty. Rozdíl činí cca 300 tis. Kč, což činí o 20% vyšší cenu rekreačního domku. Zde byl způsoben značný rozdíl vyšší indexovanou průměrnou cenou rekreačního domku než rekreační chaty. Ve Žďáře nad Sázavou byly zjištěny vyšší celkové ceny, které byly ale způsobeny vysokou cenou

pozemků. Dle výpočtů v průběhu oceňování, lze také zjistit, že při ocenění rekreační chaty dle vyhlášky jsou v mírné nevýhodě místa poblíž větších měst, ačkoli se může jednat o velice vhodná místa k rekreaci s přírodou v okolí a dobrou dopravní dostupností. Naopak pro rekreační domek z hlediska ceny je výhodné umístění ve větších městech, což ale pro rekreaci a odpočinek rozhodně není žádoucí.

Z daných výsledků lze říci, že při ocenění dle vyhlášky vznikají značné rozdíly stejné stavby pro individuální rodinnou rekreaci umístěné v různých místech. Rozlišné hodnoty vznikají i přesto, že daná stavba pro rodinnou rekreaci je umístěna např. pouze 100 m od sebe, ale jedná se o zastavěné a nezastavěné území obce. Dále lze říci, že na danou cenu stavby pro rodinnou rekreaci se výrazně podílí indexovaná průměrná cena. Indexovaná průměrná cena u rekreačních chat napomáhá ceně především v blízkosti malých obcí. U rekreačních domků napomáhá naopak umístění v rámci zastavěného území většího města. Lze také říci, že vyhláška nepočítá s možným umístěním rekreační chaty v rámci zastavěného území obce, protože na vybranou stavbu, které je umístěna v zastavěném území klade požadavky stejné jako na rodinné a rekreační domky, což lze považovat za nepřipustné.

Dále bylo zjištěno, že na rozdíl ceny nemají větší význam venkovní úpravy, pozemky, venkovní úpravy ani trvalé porosty. Rozdíl v cenách byl vzhledem k celkové ceně zanedbatelný. Na celkové ceně stavby se ale podílela cena altánu, která tvořila 14-22% z celkové ceny. Celková cena rekreačního domku a rekreační chaty ve Žďáře nad Sázavou významně vzrostla díky vysokým cenám pozemků. Cena pozemků zde tvoří 17-22% z celkové ceny ale na rozdíl ceny mezi rekreačním domkem a rekreační chatou nemají větší význam.

Při oceňování stavby pro individuální rodinnou rekreaci také hodně záleží na úvaze znalce na tom, jaké hodnocení danému objektu přidělí. Jedná se především o body týkající se vybaveností obce a sportovním využití v obci. Není zde přesně specifikováno, co lze považovat za standard a která vybavení a sportovní využití v obci a jeho okolí výrazně pomáhají danému kritériu. Také zde není specifikováno, v jaké docházkové vzdálenosti by se měly dané služby a sportovní využití nacházet a jak se tato vzdálenost promítne na ceně.

## 12 SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání, Brno: AKADEMICKÉ NAKLADELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0,
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů
- [3] Zákon č. č.563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů
- [4] Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony
- [5] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- [6] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, s nabytím platnosti v lednu 2014
- [7] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ( oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 450/2012 Sb.
- [8] Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele v zúčtovací jednotce za zúčtovací období
- [9] *Portál* [www.realit.cz](http://www.realit.cz) [online], 2006, cit. [2010-11-5]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/clanek/odhadce-ceny-neni-totez-co-soudni-znalec>
- [10] *Portál* <http://cs.wikipedia.org> [online], 2002
- Portál Land Managment* [online], 2011,cit. [2011-05-07]. Dostupné z: <<http://www.la-ma.cz/?p=96>>.
- [11] *Portál* *Stavební Klub* [online]. 2009 [cit. 2011-01-20]. Oceňování nemovitostí nákladovým způsobem. Dostupné z WWW: <http://www.stavebniklub.cz/?cid=213942>
- [12] *Portál* [www.mestysstrazek.cz](http://www.mestysstrazek.cz) [online], 2009, Dostupné z WWW: <http://www.mestysstrazek.cz/mestys-strazek/d-28915/p1=2110>
- [13] *Portál* <http://zdarns.cz> [online], 2011,cit. [2011-11-28]. Dostupné z: <http://www.zdarns.cz/o-meste/>

## 13 SEZNAM POUŽITÝCH OBRÁZKŮ A GRAFŮ

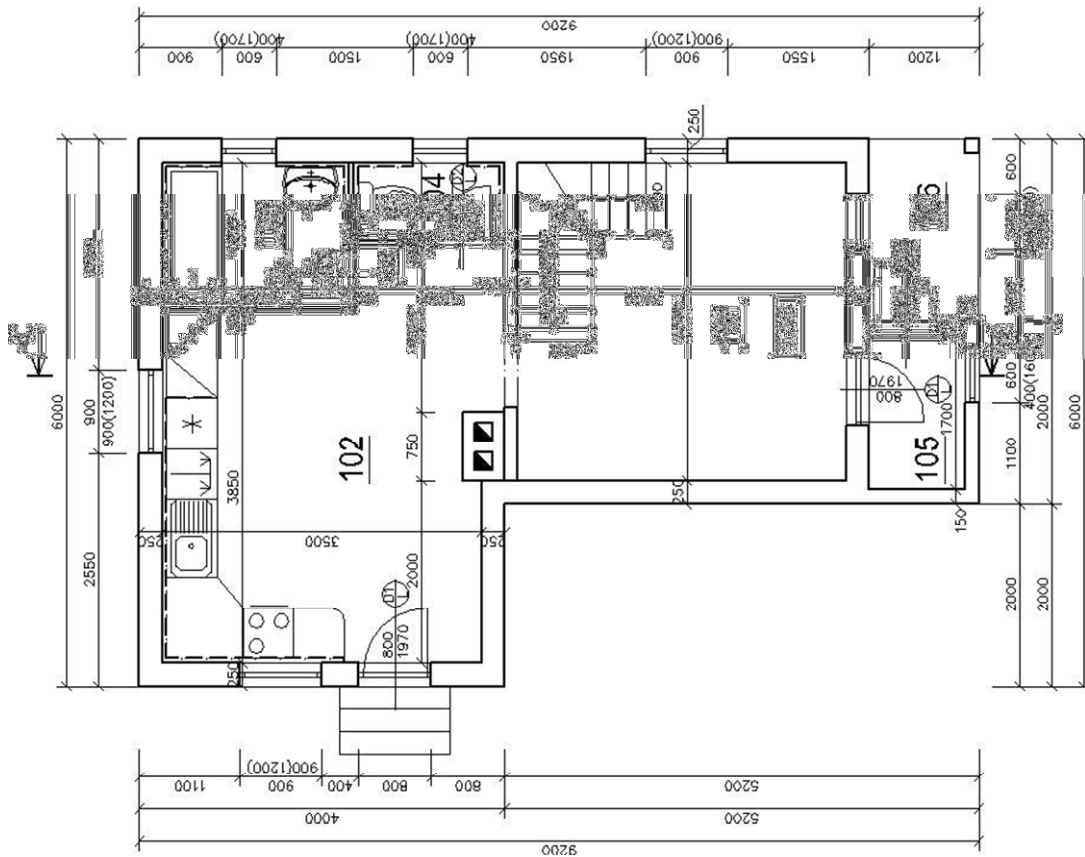
- *Obr.1* Bosh typ DLE 40 Professional, dostupné z [www.rucni-naradi.cz](http://www.rucni-naradi.cz)
- *Obr.2* Olympus VG 120, dostupné z [www.alza.cz](http://www.alza.cz)
- *Obr.3* Znak městyse Strážek, dostupné <http://cs.wikipedia.org/wiki/Strážek>
- *Obr.4* Pohled na Strážek, dostupné [www.mestysstrazek.cz](http://www.mestysstrazek.cz)

- *Obr.5* Umístění rekreační chaty ve Strážku, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- *Obr.6* Fotografie oceňované chaty
- *Obr.7* Umístění rekreačního domku ve Strážku, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- *Obr.8* Znak města Bystřice nad Pernštejnem, dostupné [http://cs.wikipedia.org/wiki/Bystřice nad Pernštejnem](http://cs.wikipedia.org/wiki/Bystřice_nad_Pernštejnem)
- *Obr.9* Pohled na náměstí v Bystřici nad Pernštejnem, dostupné [www.concentus-moraviae.cz](http://www.concentus-moraviae.cz)
- *Obr.10* Umístění rekreační chaty v Bystřici nad Pernštejnem, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- *Obr.12* Umístění rekreačního domku v Bystřici nad Pernštejnem, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- *Obr.13* Znak města Žďár nad Sázavou, dostupné [http://cs.wikipedia.org/wiki/Žďár-\\_nad\\_Sázavou](http://cs.wikipedia.org/wiki/Žďár-_nad_Sázavou)
- *Obr.14* Pohled na náměstí v Žďár nad Sázavou, dostupné [www.cs.wikipedia.org](http://www.cs.wikipedia.org)
- *Obr.15* Umístění rekreační chaty ve Žďáře nad Sázavou, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- *Obr.16* Umístění rekreačního domku ve Žďáře nad Sázavou, dostupné [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)
- *Obr.17* Graf cen vypočtených rekreačních chat a rekreačních domků
- *Obr.18* Graf ceny v Kč/m<sup>3</sup> rekreačních chat a rekreačních domků
- *Obr.19* Graf cen vedlejších staveb
- *Obr.20* Graf cen stavebních pozemků a pozemků v JFC se stavebním pozemkem
- *Obr.21* Graf cen trvalých travních porostů
- *Obr.22* Graf výsledných cen staveb pro rodinnou rekreaci včetně vedlejších staveb, pozemků a trvalých travních porostů

## 14 SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Projektová dokumentace, chata Strážek č.e.23
- Příloha č. 2 Fotodokumentace, chata Strážek č.e.23
- Příloha č. 3 Výpis z katastru nemovitostí, chata Strážek č.e.23
- Příloha č. 4 Výřez z katastrální mapy, chata Strážek č.e.23





LEGENDA MÍSTNOSTÍ			
celková plocha místností = 34,33 m <sup>2</sup>			
OZNAČENÍ NA VÝKRESE	ÚČEL MÍSTNOSTI	STĚNA	STĚNY
101	CHODBA	ZBA	OBKLAD PÁUBKOVÝ
102	KUCHYŇE	ZBA	OBKLAD PÁUBKOVÝ
103	KOUPELNA	ZBA	OBKLAD KERAMICKÝ
104	WC	ZBA	OBKLAD KERAMICKÝ
105	ZÁDVEŘÍ	ZBA	OBKLAD PÁUBKOVÝ
106	VERANDA	ZBA	OBKLAD PÁUBKOVÝ

## LEGENDA MATERIÁLŮ

KLASICKÁ DŘEVĚNÁ OBVODOVÁ KONSTRUKCE SE ZATEPĚNÍM  
MINERÁLNÍ IZOLACÍ

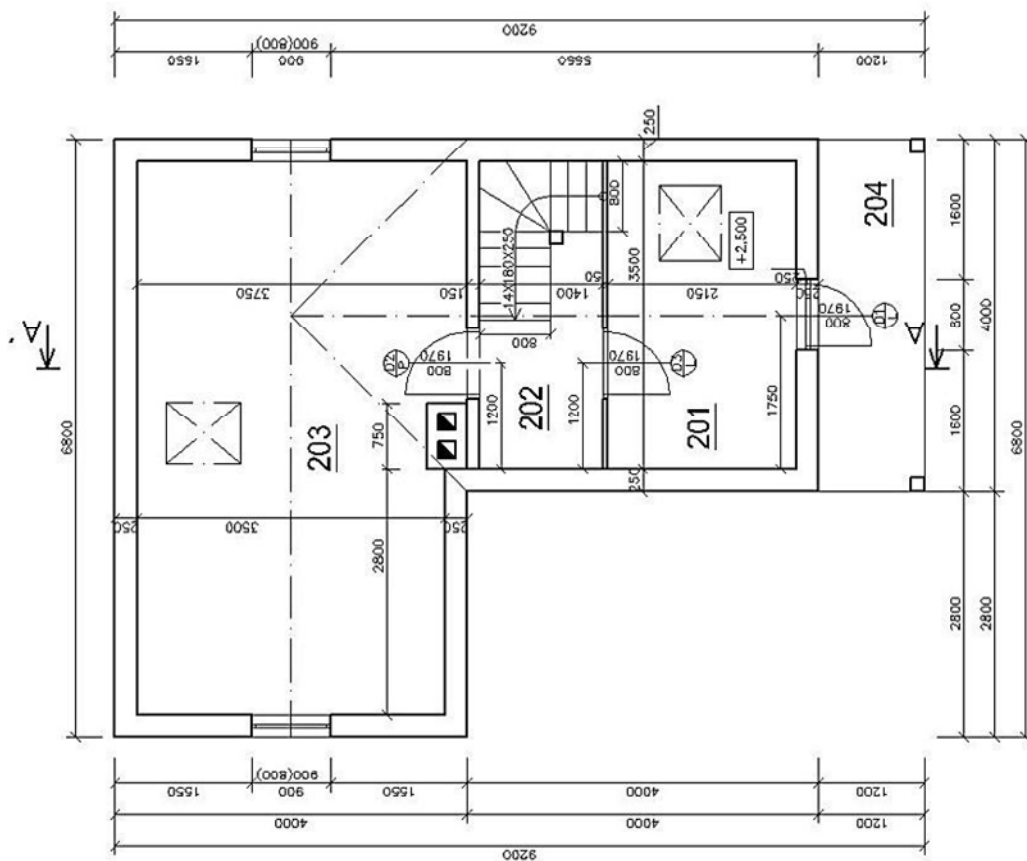


STUDENT		DIPLOMANT		VĚŠTĚNÝ ÚSTAV SOUKROMÝCH VYSOKÝCH ŠKOL	
VEDOUcí DIPL. PRÁCE		Bc. FRANKA HAVEL		FORMÁT	
		Ing. MARCELA		DATUM	
		REKREACÍ		2013	
		PŮDORNY		MĚŘÍTKO	
				1:50	
				VÝKRESU	
				2	

LEGENDA MÍSTNOSTÍ					
celková plocha místností = 37,83 m <sup>2</sup>					
ČÍSLAČENÍ NA VÝKRESE	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m <sup>2</sup> ]	PODLAHA	STĚNY	STROP
201	POKOJ	7,53	DŘEVĚNÁ PÁLEBKOVÝ	OBKLAD PÁLEBKOVÝ	OBKLAD PÁLEBKOVÝ
202	CHODBA	2,96	PÁLEBKOVÝ	PÁLEBKOVÝ	PÁLEBKOVÝ
203	LOŽNICE	22,29	DŘEVĚNÁ PÁLEBKOVÝ	OBKLAD PÁLEBKOVÝ	OBKLAD PÁLEBKOVÝ
204	BALKON	4,75	PÁLEBKOVÝ	PÁLEBKOVÝ	PÁLEBKOVÝ

## LEGENDA MATERIÁLŮ

KLASICKÁ DŘEVĚNÁ RÁMOVÁ KONSTRUKCE, OBVODOVÁ KONSTRUKCE SE ZATEPLENÍM MINERÁLNÍ IZOLACÍ



DIPLOMOVÁ PRÁCE		VUT V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ	
STUDENT	Bc. FRANTIŠEK LAHOŇNÝ	FORMÁT	2 A4
VEDOUcí DIPL. PRÁCE	Ing. MIROSLAV FERTL	DATUM	24.05.2013
REKREAČNÍ CHATA		MĚŘÍTKO	1:50
PŮDORYS 2 NP		ČÍSLO VÝKRESU	3

# LEGENDA MATERIÁLŮ

KLASICKÁ DŘEVĚNÁ RAMOVÁ KONSTRUKCE, OBYVOVÁ KONSTRUKCE SE ZATEPLENÍM MINERÁLNÍ IZOLACÍ

KLASICKÁ DŘEVĚNÁ RAMOVÁ KONSTRUKCE, OBYVOVÁ KONSTRUKCE SE ZATEPLENÍM MINERÁLNÍ IZOLACÍ

ZDIVO ZE ZTRACENÉHO BEDNĚNÍ PROLITÉHO BETONOVOU SMĚSÍ S VÝZTUŽÍ

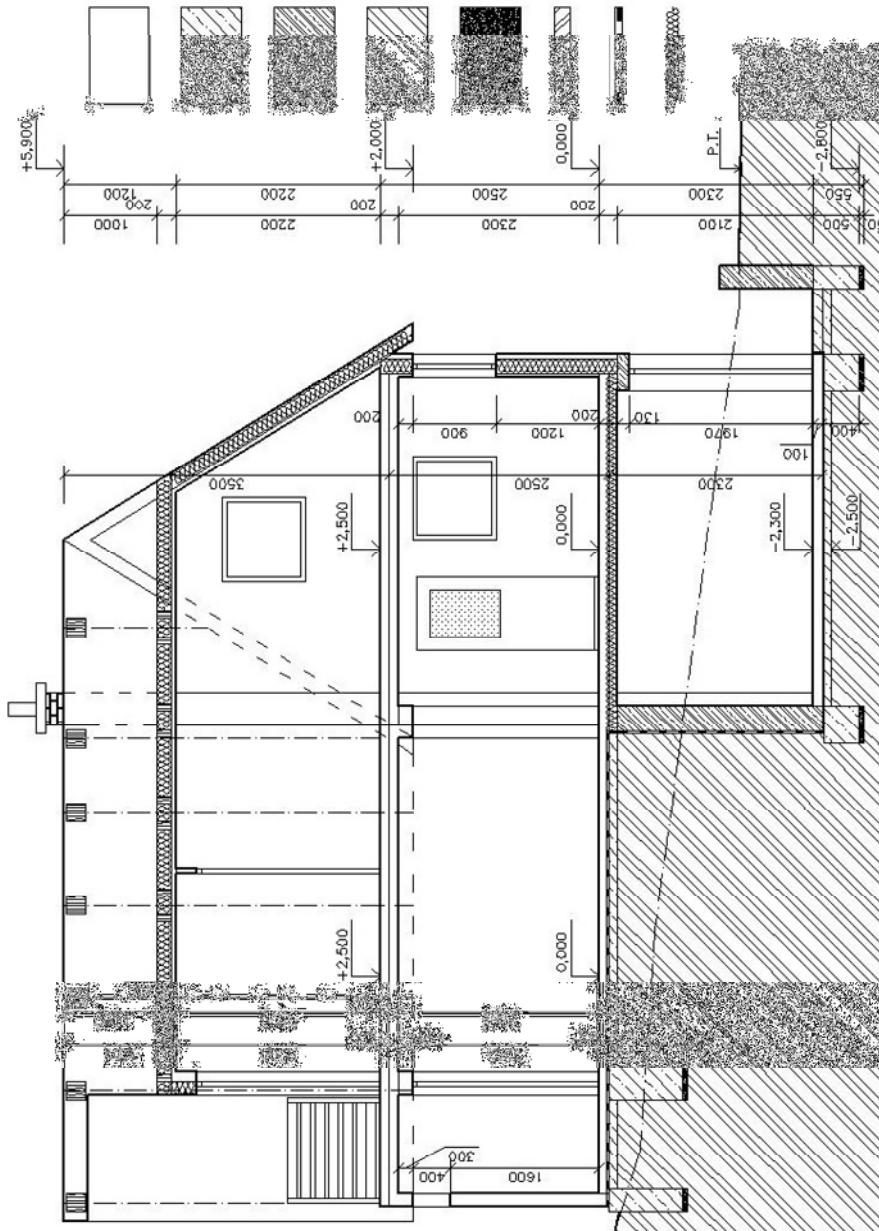
ZEMINA PŮVODNÍ

ŠTERKOPISKOVÝ PODSYP

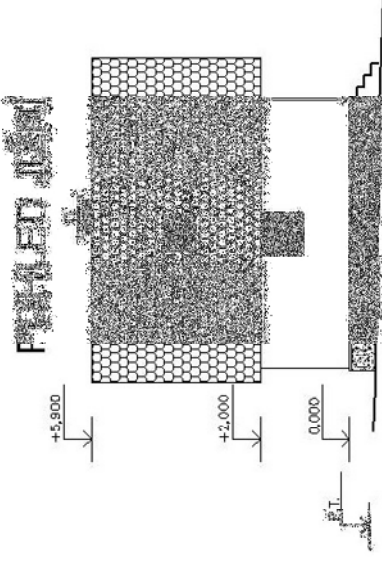
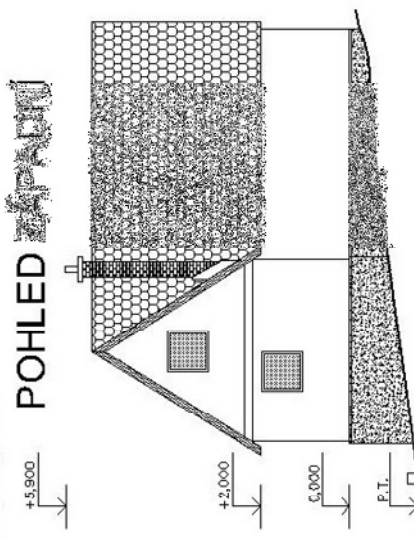
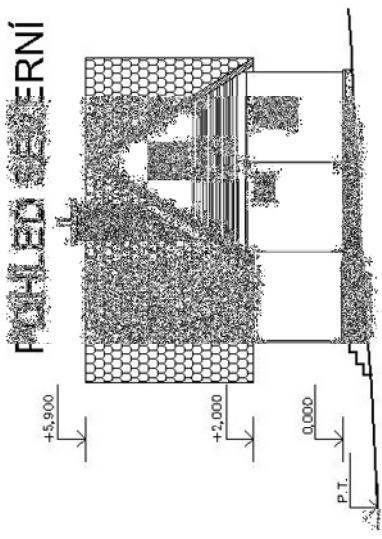
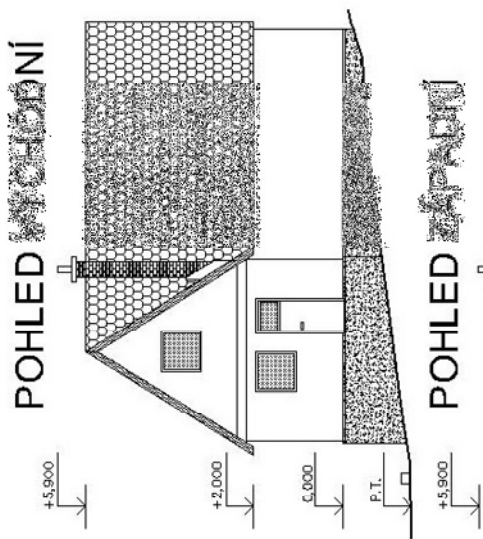
IZOLAČNÍ PRZÍDKA TL. 100 MM

HYDROIZOLAČNÍ SOUVRSTVÍ Z ASFALTOVÝCH SBS MODIFIKOVANÝCH PASŮ VČETNĚ PENETRACE

TEPELNÁ IZOLACE-MINERÁLNÍ VLNA



DIPLOMOVÁ PRÁCE		VUT V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ	
STUDENT	Bc. FRANTIŠEK LAHOŇNÝ	FORMÁT	2 A4
VEDOUČÍ PRÁCE	Ing. MAŘEK PERTL	DATUM	24.05.2013
KREAČNÍ CHATA		MĚŘÍTKO	ČÍSLO VÝKRESU
REZ A-A'		1:50	4



## LEGENDA MATERIÁLŮ

- STŘECHA—BONSKÝ SINDEL, BARVA ZELENÁ
- STĚNY—DŘEVĚNÉ POBITÍ, NÁTŘENO BEZBARVÝMI
- SUTERÉNNÍ ZDIVO—OBKLAD Z LOMOVÉHO KAMENÍ
- OKNA— ZDVOJENÁ S IZOLAČNÍM DVOJKRÍKEM
- DVĚŘE—DŘEVĚNÉ VLYSOVÉ

STUDENT		MUT V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ	
VEDOUcí DIPL. PRÁCE		FORMÁT	2 A4
REKONSTRUKCE ÚSTAVU		DATUM	24.05.2013
MATEŘSKÉ ŠKOLY		MĚŘÍTKO	ČÍSLO VÝKRESU
		1:100	5

**Příloha č. 2 Fotodokumentace, chata Strážek č.e.26**



*obr. č. 1-rekreační chata Strážek č. e. 323*



*obr. č. 3-zahradní altán*



*obr. č. 4-venkovní bazén*



*obr. č. 5-studna*



*obr. č. 6-oplocení pozemku*



*obr. č. 7-trvalé porosty u chaty*



*obr. č. 8-trvalé porosty u chaty*

### **Příloha č. 3 Výpis z katastru nemovitostí, chata Strážek č.e.23**

#### **Informace o stavbě**

Stavba: č.e. 26  
Obec: Strážek [596825]  
Část obce: Strážek [156523]  
Katastrální území: Strážek [756521]  
Číslo LV: 689  
Na parcele: st. 323  
Typ stavby: budova s číslem evidenčním  
Způsob využití: stavba pro rodinnou rekreaci

#### **Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
SJM Christian Martin a Christiánová Petra	Meziboří 59, 59253 Strážek	

#### **Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

#### **Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidována žádná omezení

#### **Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné zápisy

---

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.05.2013 09:21:11.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Bystřice nad Pernštejnem

#### **Informace o parcele**

Parcelní číslo: st. 323  
Obec: Strážek [596825]  
Katastrální území: Strážek [756521]  
Číslo LV: 567  
Výměra [m2]: 42  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí

Mapový list: STEP2880,Z.S.II-15-17  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří  
Stavba na parcele: č.e. 26

### **Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Christian Martin	Meziboří 59, 59253 Strážek	

### **Způsob ochrany nemovitosti**

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

### **Seznam BPEJ**

Parcela nemá evidované BPEJ

### **Omezení vlastnického práva**

Nejsou evidovány žádné omezení

### **Jiné zápisy**

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

---

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.05.2013 09:21:11.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Bystřice nad Pernštejnem

### **Informace o parcele**

Parcelní číslo: st. 701/20  
Obec: Strážek [596825]  
Katastrální území: Strážek [756521]  
Číslo LV: 567  
Výměra [m2]: 611  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: STEP2880,Z.S.II-15-17  
Určení výměry: Ze souřadnic v S-JTSK  
Druh pozemku: trvalý travní porost

### **Vlastníci, jiní oprávnění**

Vlastnické právo	Adresa	Podíl
Christian Martin	Meziboří 59, 59253 Strážek	

### Způsob ochrany nemovitosti

Zemědělský půdní fond

### Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72941	611

### Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

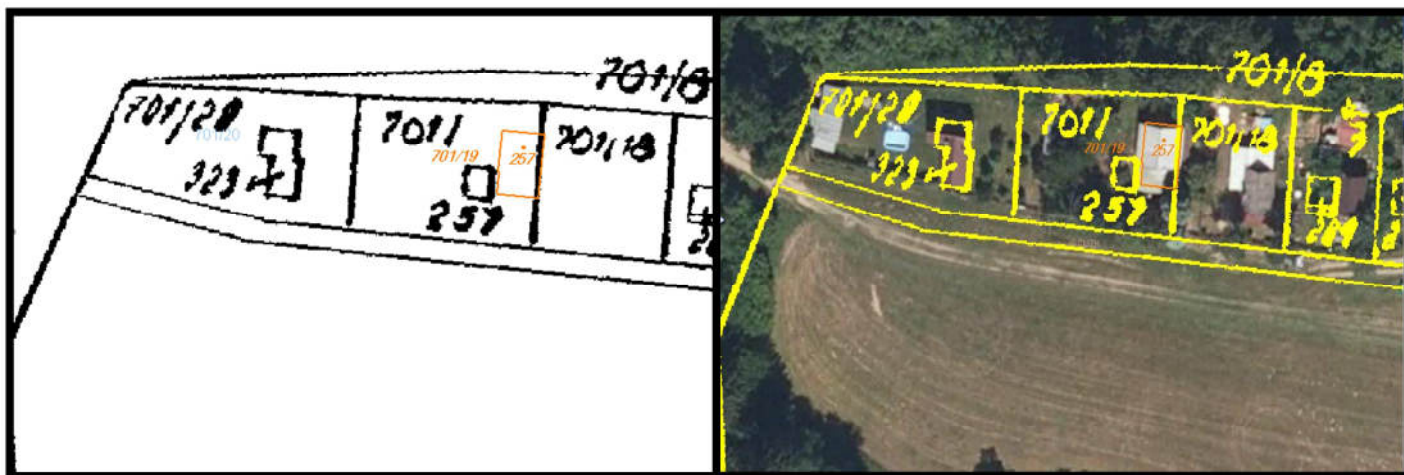
### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 06.05.2013 09:21:11.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Bystřice nad Pernštejnem

### Příloha č. 4 Výřez z katastrální mapy, chata Strážek č.e.23



obr. č. 6-výřez z katastrální mapy

obr. č. 7-výřez z katastrální mapy+ortofoto