



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ TYPU REKREAČNÍHO STŘEDISKA - ZUBŘÍ

REAL ESTATE VALUATION OF THE RECREATION CENTER IN ZUBŘÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. BARBORA NEČASOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MILAN ŠMAHEL, PH.D.

BRNO 2014

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Barbora Nečasová

který/která studuje v magisterském navazujícím studijním programu

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

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

Oceňování nemovitostí typu rekreačního střediska - Zubří

v anglickém jazyce:

Real Estate Valuation of the recreation center of Zubří

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Podstatou práce bude evidence veškerého movitého majetku, který tvoří součásti a příslušenství rekreačního střediska. V práci bude provedeno ocenění všech staveb a pozemků dle cenového předpisu a bude odhadnuta cena obvyklá. Bude provedena analýza těchto cen a provedeno jejich vyhodnocení.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude analýza ceny zjištěné dle cenového předpisu a ceny obvyklé a vyhodnocení zjištěných skutečností.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.; a kol. Teorie oceňování nemovitostí, 8th ed. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., 2009, 753 p. ISBN 978-80-7204-630- 0

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Vyhláška Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.

International Valuation Standards Council. International Valuation Standards 2011. London 2011

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2013/14.

V Brně, dne 16.10.2013



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

Abstrakt

Diplomová práce „Oceňování nemovitosti typu rekreačního střediska - Zubří“ je zaměřená jednak na zpracování souhrnné evidence veškerého nemovitého majetku, který tvoří součást a příslušenství oceňovaného rekreačního areálu v Zubří. Dále se zabývá různými způsoby ocenění tohoto majetku, jejichž výsledkem bude stanovení ceny, kterou by bylo možné požadovat při jeho prodeji. Problematika oceňování není snadná a zasahuje do několika oblastí, proto se první část této práce, část teoretická, zaměřuje na vymezení a objasnění základních pojmů, jak z oblasti samotného oceňování, tak i pojmů z odvětví práva či ekonomie. Dále jsou v práci popsány jednotlivé metody oceňování, které budou následně použity v části praktické. V úvodu praktické části je krátce charakterizována lokalita oceňovaného areálu, popsány výsledky analýzy trhu s podobnými nemovitostmi a data získaná z místního šetření. Výsledky oceňování dotčeného areálu jsou v závěru práce vyhodnoceny a analyzovány.

Klíčová slova

Oceňování nemovitého majetku, cena obvyklá, nákladové ocenění, ocenění porovnávacím způsobem, výnosové ocenění, analytická metoda opotřebení, rekreační chata, pozemek, trvalé porosty, venkovní úpravy.

Abstract

The diploma thesis "Real Estate Valuation of the recreation center in Zubří" deals with both the development of a comprehensive register of all immovable property, forming part of the accessories and recreational area in "Zubří" and also with the valuation of these assets, which will result in the determination of prices that should be required when its sale. The issue of valuation is not easy and extends into several areas. The first part of this work, the theoretical part, focuses on the definition and clarification of basic terms as from the field of valuation same as the terms of the law and economics. It further, various valuation methods are described in more detail and these are then used in the practical part. At the beginning of the practical part the location of the real estate same as the results of a market analysis and data obtained from the local investigation are described briefly. The results of the valuation are evaluated and analyzed in more detail in the conclusion of the thesis.

Keywords

Real estate valuation, fair value, cost approach valuation, comparative approach valuation, revenue approach valuation, analytical method of deterioration, cabin, piece of land, permanent growth, exterior modifications.

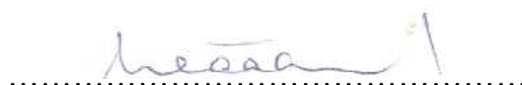
Bibliografická citace

NEČASOVÁ, B. *Oceňování nemovitostí typu rekreačního střediska - Zubří*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 179 s. 46 s. příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně, a že jsem uvedla všechny použité zdroje informací.

V Brně dne 10. října. 2014



podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu diplomové práce Ing. Milanovi Šmahelovi, Ph.D. za cenné rady a připomínky, které mi poskytl při zpracovávání této práce.

Především bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za trpělivost a podporu, kterou mi poskytovali po celou dobu mého studia na vysoké škole.

V Brně dne 10. Října 2014

OBSAH

ÚVOD	14
TEORETICKÁ ČÁST	16
1. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	16
1.1 Z katastrálního, občanského a stavebního zákona	16
1.1.1 Nemovitá věc a nemovitost	16
1.1.2 Pozemek	17
1.1.3 Parcela	18
1.1.4 Stavba	18
1.2 Z oblasti oceňování majektu	20
1.2.1 Cena	20
1.2.2 Hodnota	20
1.2.3 Cena obvyklá	21
1.2.4 Stanovení ceny obvyklé	22
1.2.5 Jiné způsoby oceňování	26
1.2.6 Stavební pozemek	27
1.2.7 Stavba	27
1.2.8 Rekreační a zahrádkářská chata	31
1.2.9 Inženýrské stavby	31
1.2.10 Venkovní úpravy	32
1.2.11 Měření a výpočet výměr staveb	32
2. PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ	35
3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH	36
3.1 Nákladový způsob ocenění	36
3.1.1 Budovy	37
3.1.2 Rekreační chata	38
3.1.3 Garáž	39

3.1.4	<i>Inženýrská a speciální pozemní stavba</i>	39
3.1.5	<i>Venkovní úpravy</i>	39
3.1.6	<i>Studna</i>	40
3.1.7	<i>Malá vodní nádrž</i>	40
3.2	Výnosový způsob ocenění	41
3.2.1	<i>Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění</i>	41
3.3	Porovnávací způsob ocenění	42
3.3.1	<i>Rekreační chata a zahrádkářská chata</i>	43
3.4	Oceňování pozemků	44
3.4.1	<i>Oceňování stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě</i>	45
3.4.2	<i>Oceňování lesního pozemku</i>	45
3.4.3	<i>Oceňování jiného pozemku</i>	46
3.5	Ocenění trvalých porostů	47
3.5.1	<i>Lesní porost na lesním pozemku</i>	47
PRAKTICKÁ ČÁST		48
4.	ANALÝZA TRHU S REKREAČNÍMI STŘEDISKY	48
4.1	Vývoj cen	49
4.2	Historie rekreace v ČR	49
5.	POPIS REKREAČNÍHO STŘEDISKA V ZUBŘÍ	50
5.1	Základní informace o lokalitě	50
5.2	Poloha obce Zubří a širší dopravní souvislosti	50
5.2.1	<i>Základní informace o okolí oceňovaného objektu</i>	51
5.3	Popis oceňované věci nemovité	52
5.3.1	<i>Místní šetření v areálu střediska a zaměření</i>	53
6.	OCENĚNÍ REKREAČNÍHO STŘEDISKA	55
6.1	Budovy	56
6.1.1	<i>SO.01 – Hlavní budova</i>	56

6.1.2	SO.02 - Hotelový dům „Rozsutec“	68
6.2	Rekreační chaty	76
6.2.1	SO.03 – Rekreační chata typ I	77
6.2.2	SO.04 – Rekreační chata typ II.....	83
6.2.3	SO.05 – Zahrádkářská chata – Bufet	84
6.3	SO.06 – Garáž	87
6.4	SO.07 - malá vodní nádrž	92
6.5	SO.08 - Studna	92
6.6	Venkovní úpravy a inženýrské stavby	94
6.6.1	SO.09 - Čistírna odpadních vod.....	95
6.6.2	SO.10 - Trafostanice.....	96
6.6.3	SO.11 - Vodovodní přípojka	97
6.6.4	SO.12 - Vodměrná šachta	99
6.6.5	SO.13 - Kanalizační přípojka	100
6.6.6	SO.14 - Kanalizační šachta	102
6.6.7	SO.15 - Lapač tuku.....	104
6.6.8	SO.16 - Septik	105
6.6.9	SO.17 - Přípojka elektro	106
6.6.10	SO.18 - Osvětlení areálu	106
6.6.11	SO.19 - Opěrné zdi.....	108
6.6.12	SO.20 - Schodiště venkovní a předložené.....	109
6.6.13	SO.21 - Věšák na prádlo.....	111
6.6.14	SO.22 - Plochy se zpevněným povrchem	112
6.6.15	SO.23 - Multifunkční hřiště – Hřiště I.....	120
6.6.16	SO.24 - Obrubníky, krajníky a rigoly	122
6.7	Trvalé porosty	126
6.7.1	Ocenění trvalých porostů.....	126

6.7.2	Zjištění ceny lesního porostu	128
6.8	Ocenění pozemků	131
6.8.1	Stanovení základní ceny stavebního pozemku	131
6.8.2	Úprava základní ceny stavebního pozemku	132
6.8.3	Ocenění pozemků rekreačního střediska	134
6.8.4	Zjištěná cena za pozemky	137
6.9	Stanovení ceny chat porovnávacím způsobem	138
6.9.1	SO.03 - Rekreační chata typ I	138
6.9.2	SO.04 - Rekreační chata typ II	139
6.9.3	SO.05 - Zahrádkářská chata – Bufet	140
6.10	Rekapitulace ocenění nákladovým způsobem	143
6.11	Ocenění cenou časovou	144
7.	OCEŇOVANÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	147
7.1	Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu	148
8.	STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ	149
8.1	Stanovení ceny obvyklé metodou střední hodnoty	149
8.2	Stanovení ceny obvyklé metodou váženého průměru	150
8.3	Stanovení ceny obvyklé cenovým porovnáním	151
8.3.1	Databáze rekreačních středisek	151
8.3.2	Systém hodnocení a volba koeficientů odlišnosti	158
8.3.3	Hodnocení pomocí Grubbsova testu	160
8.3.4	Zjištění ceny obvyklé cenovým porovnáním	162
9.	ANALÝZA A VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN	163
9.1	Zjištěné ceny za rekreační středisko v Zubří	163
ZÁVĚR	167
POUŽITÁ LITERATURA A JINÉ ZDROJE	169
SEZNAM OBRÁZKŮ	173

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ.....	174
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	179

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A – Doplnující informace o lokalitě

PŘÍLOHA B – Výpis z listu vlastnictví

PŘÍLOHA C – Doplnující údaje věcí nemovitých zařazených do databáze

PŘÍLOHA D – Fotodokumentace

PŘÍLOHA E – Ocenění věci nemovité pomocí softwaru: Delta – NEM

PŘÍLOHA F – Projektová dokumentace areálu rekreačního střediska

ÚVOD

Problematika oceňování nemovitostí typu rekreačního střediska, případně staveb podobného typu jako jsou například letní tábory, není v běžné praxi příliš častá, avšak i přesto je vhodné se jí věnovat. V České republice se jedná o způsob rekreace oblíbený převážně u rodin s dětmi a obyvatel v důchodovém věku, který v posledních letech získává na popularitě. Je tedy možné očekávat, že v následujících letech bude zvýšený zájem o koupi a prodej těchto věcí nemovitých, podobně jak bylo v posledních letech zaznamenáno u staveb typu rekreačních domků a chalup.

Hlavním cílem této práce je provedení ocenění vybraných druhů nemovitých věcí odpovídajících označení rekreačního střediska, respektive areálu. Výsledek ocenění bude následně sloužit jako informativní podklad pro majitele, který v současné době nezvažuje prodej rekreačního areálu. Dotčené stavby a pozemky vybraného rekreačního střediska Zubří se nacházejí v kraji Vysočina, nedaleko od Žďáru nad Sázavou a Nového Města na Moravě.

K dosažení uvedeného cíle je vhodné nejdříve vymezit základní pojmy pro oceňování, jež se vztahují k dané problematice. Jelikož se jedná o pojmy zavedené, jejich definice a charakteristiky budou převzaty z platné legislativy a souvisejících předpisů. S ohledem na problematiku, jíž se práce zabývá, je zřejmé, že výchozími dokumenty jsou zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. tohoto zákona. Dále bude využita i další odborná literatura vztahující se k tématu.

Tato práce je rozdělena do dvou hlavních částí. První, teoretická část, se soustředí na osvětlení terminologie a základních pojmů, s nimiž se setkáváme při oceňování majetku. Dále se také zabývá způsoby oceňování nemovitých věcí, které budou aplikovány v praktické části této práce. Jedná se o způsoby oceňování podle cenových předpisů a metody používané při tržním oceňování.

Část praktická sestává ze stručného popisu charakteristik lokality rekreačního střediska, neboť pro zpracování trhu nemovitostí v dané lokalitě je nezbytné znát také podmínky a charakter zadané lokality, ve které je trh popisován. Je zde popsána situace na trhu s rekreačními nemovitostmi, která byla zpracována na základě informací uvedených ve výročních zprávách realitních kanceláří, bank apod. Nejvíce prostoru je v této části věnováno samotnému oceňování rekreačního střediska a všech jeho

součástí. Jedná se o provozní budovy a rekreační chaty, inženýrské stavby, pozemky, venkovní úpravy, trvalé porosty atd.

Závěr práce je věnován analýze empirických výsledků a jejich následnému „odbornému“ posouzení z pohledu znalce, autora práce.

Přílohou diplomové práce jsou dokumenty, které doplňují údaje popisované v hlavní části práce, jedná se například o mapy popisované lokality, výpis z listu vlastnictví z katastru nemovitostí a výřezy katastrálních map, fotodokumentace pořízená během místního šetření aj.

POZNÁMKA

Dne 1. října 2014 vstoupila v účinnost novela oceňovací vyhlášky č. 199/2014 Sb. Reakcí autora na tuto novelizaci je provedení ocenění rekreačního střediska Zubří v demo verzi dostupného softwaru, Delta - NEM. Výsledek ocenění je zmíněn v příloze E.

TEORETICKÁ ČÁST

Tato část diplomové práce je věnována především teoretické charakterizaci pojmů a definicí, které jsou běžně používány v souvislosti s oceňováním majetku. Jedná se o termíny leckdy známé i laikům, avšak jejich odborná definice může mít často zcela jiný význam z hlediska právního nebo stavebního. Na počátku roku 2014 vešly v platnost novelizované zákony a předpisy, jejichž nová úprava se ještě nedostala do širšího povědomí, proto je důležité se s nimi seznámit.

1. VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ

1.1 Z KATASTRÁLNÍHO, OBČANSKÉHO A STAVEBNÍHO ZÁKONA

V následující kapitole budou uvedeny právní předpisy vztahující se k problematice oceňování nemovitých věcí.

- **Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.** Účinnost od 1. 1. 2014.
- **Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon).** Účinnost od 1. 1. 2014.
- **Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon).** Účinnost od 1. 1. 2007, novelizován zákonem č. 257/2013 Sb., ze dne 3. 7. 2013. Toto znění nabylo účinnosti ke dni 1. 1. 2014 v souvislosti s přijetím zákona o katastru nemovitostí.

1.1.1 Nemovitá věc a nemovitost

Občanský zákoník upravuje české soukromé právo a jako takový je jedním z nejdůležitějších předpisů vztahujících se k problematice nakládání s věcí nemovitou, resp. s nemovitostí, což je pojem zažitý pro širokou veřejnost.

Pojem nemovitost definoval výklad zákona č. 40/1964 Sb., který v § 119 stanovoval, že nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem, k jejichž vyhledání v katastru nemovitostí je nezbytné znát jejich parcelní číslo, polohu, resp. geometrické určení, nemovitosti a příslušného katastrálního území a jeho název.

Avšak nový občanský zákoník, jenž vešel v platnost na začátku roku 2014, tuto definici změnil a zavedl novou, která je uvedena v § 498 v kapitole pojednávající

o věcných právech a dělení věcí, kdy definuje pojem věc nemovitá, respektive uvádí, co je možné za věc nemovitou považovat.

Dle prvního odstavce zmíněného paragrafu jsou věcmi nemovitými „pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.“ [1]

V souvislosti s pojmem nemovitost, resp. věc nemovitá, je vhodné definovat, co je to katastr nemovitostí. Dle katastrálního zákona se jedná o „*veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnující jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“ [2]* Jak je zřejmé z této definice i zde se nadále užívá zavedeného termínu nemovitost.

1.1.2 Pozemek

Pojem pozemek je možné najít v několika legislativních předpisech. Například v katastrálním zákoně č. 256/2013 Sb., je pozemek definován jako „*část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků“.* [2]

Často se také můžeme setkat s pojmem stavební pozemek, jehož definice je uvedena ve stavebním zákoně č. 183/2006 Sb., a zní následovně, „*jedná se o pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem.“ [3]* Tento zákon také rozlišuje pojem zastavěný pozemek, kdy se jedná o pozemky evidované v katastru nemovitostí a dále pozemek nezastavěný, který nelze zastavět na území obce, neboť nemá vydaný územní plán.

Pozemek resp. stavební pozemek je dále možné definovat dle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí a to jako „*nezastavěný pozemek určený k zastavění stavbou, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo bude prováděna na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, a která se po dokončení stane předmětem daně ze staveb. Rozhodná je výměra*

pozemku v m^2 odpovídající půdorysu nadzemní části stavby. Pozemek přestane být stavebním pozemkem, pokud se stavba, která byla ohlášena nebo na kterou bylo vydáno stavební povolení nebo která se provádí na základě certifikátu autorizovaného inspektora anebo na základě veřejnoprávní smlouvy, stane předmětem daně ze staveb nebo pokud ohlášení nebo stavební povolení pozbude platnosti.“ [4]

1.1.3 Parcela

Dále je vhodné dle katastrálního zákona rozlišovat pojem parcela a stavební parcela. Parcela je definována následovně, jedná se o „*pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem*“. [2] Parcela může být stavební případně pozemková. Parcela stavební je v katastru nemovitostí uváděna jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, z čehož vyplývá, že pozemková parcela je jakákoliv jiná parcela než stavební.

Stavební zákon pouze uvádí, že „*zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením, tvořící souvislý celek s obytnými a hospodářskými budovami*“. [3]

1.1.4 Stavba

Stavba je rozšířený pojem, který je definován v několika legislativních dokumentech. Například stavební zákon stavbu definuje následovně: „*Veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání*.“ Dále stavební zákon definuje pojem dočasná stavba, kdy se jedná o stavbu „*u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu*.“ [3]

V souvislosti s konceptem stavby je také vhodné věnovat pozornost odlišnostem mezi pojmy novostavba a rekonstrukce, respektive změně dokončené stavby formou přístavby, nástavby nebo stavebních úprav. [5]

S pojmem stavba dále souvisí termíny součást a příslušenství, které jsou definovány v občanském zákoníku.

Součást věci

Všeobecně lze konstatovat, že součástí věci je vše, co k ní patří a co nemůže být odděleno, aniž by tím tato věc neutrpěla ujmy nebo došlo k jejímu znehodnocení.

Dále se setkáváme s pojmem součást pozemku, kdy občanský zákon uvádí, 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. Není-li podzemní stavba nemovitou věcí, je součástí pozemku, i když zasahuje pod jiný pozemek.“ [1] Stavba je tedy součástí pozemku, na rozdíl od definice platné před rokem 2014, kdy tomu tak nebylo. Součástí pozemku jsou i porosty na něm vzrostlé. Naopak inženýrské sítě nejsou součástí pozemku, a s tím i stavby a technická zařízení k těmto sítím náležející, tj. vodoměrné a revizní šachty apod.

Příslušenství věci

Příslušenstvím jsou věci, které slouží k užívání s věcí hlavní. V případě znehodnocení příslušenství nedochází k znehodnocení věci hlavní. „Je-li stavba součástí pozemku, jsou vedlejší věci vlastníka u stavby příslušenstvím pozemku, je-li jejich účelem, aby se jich se stavbou nebo pozemkem v rámci jejich hospodářského účelu trvale užívalo.“

[1]

Stavební objekt

Při provádění oceňování je vhodné danou věc nemovitou rozdělit na základní stavební objekty. V případě oceňování rekreačního střediska bude věc nemovitá rozdělena na stavební objekty hlavní a přidružené, tj. na hlavní budovu, hotelový dům, samostatné chatky, ČOV atd. zatímco sportovní hřiště, umělá vodní nádrž, venkovní úpravy apod.

Stavební objekty jsou výsledkem stavební činnosti. Dle charakteru lze uvedené objekty rozdělit do čtyř skupin:

- Pozemní stavby – stavby pro občanské bydlení, občanské stavby, průmyslové stavby a zemědělské stavby.
- Dopravní stavby a pozemní stavby – silnice, mosty, tunely a železnice.
- Vodohospodářské stavby – přehrady, meliorace, úpravy vodních toků, úpravny vod.
- Speciální stavby – stožáry, podzemní kolektory aj. [5]

Lze konstatovat, že stavební objekt je prostorově ucelená nebo technicky samostatná účelově určená část stavby, kdy nejběžnějším typem (formou) je dům (budova), přehrada, dálnice apod. [5]

1.2 Z OBLASTI OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

V následující kapitole budou vymezeny základní právní předpisy používané při oceňování majetku.

- **Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách.** Účinnost od 1. 1. 1991, v aktuálním znění platném k 1. 1. 2014.
- **Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.** Účinnost od 1. 1. 1998, v aktuálním znění k 1. 1. 2014.
- **Prováděcí vyhláška zákona č. 151/1997 Sb., č. 441/2013 Sb.,** v aktuálním znění k 1. 1. 2014.

Oceňování majetku je komplexní činnost, jejímž výsledkem je pro většinu „laiků“ především cena, resp. finanční částka vyjádřená v měně, za níž mohou koupit nebo prodat zvolený majetek. Z tohoto důvodu je vhodné definovat jak pojmy z oblasti oceňování, tak i pojmy z oblasti ekonomické. Jedním z důležitých kritérií je rozeznání rozdílu mezi termínem cena a hodnota.

1.2.1 Cena

Cenou se dle zákona o cenách rozumí peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji nebo zjištěná podle zvláštních předpisů. [6] Dle Bradáče A. je cena částka požadovaná za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. [7, str. 2]

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby, jakými je možné ocenit věci, práva a jiné majtkové hodnoty a služby. „*Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.*“ [9]

1.2.2 Hodnota

Dále je nutné rozeznávat pojem hodnota. Dle Bradáče A. se jedná se o ekonomickou kategorii vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch

vlastníka k datu, k němuž se odhad provádí. Existuje několik hodnot, kdy každá z nich může být vyjádřena jiným číslem, a proto je důležité uvést, o kterou se jedná. [7, str. 3-4]

Druhy cen a hodnot:

- Cena zjištěná – někdy je možné ji nalézt pod názvem cena administrativní nebo úřední. Je stanovena podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb. v platném znění. [8, str. 8]
- Cena pořizovací - za kterou bylo možné danou věc pořídit v době jejího pořízení, u nemovitostí, zejména staveb, se jedná o cenu v době jejich postavení. Cena pořizovací je uvažována bez odpočtu opotřebení. [8, str. 8]
- Cena reprodukční - za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Tento typ ceny se používá zejména v pojišťovnictví, při stanovení výše pojistného, případně při plnění škody na nemovitosti. [8, str. 8]
- Věcná hodnota - Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci. [8, str. 8]
- Výnosová hodnota - Součet diskontovaných (odúročených) 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. [8, str. 8]
- Tržní hodnota - je neoddelitelná od tržního prostředí, které je proměnlivé, co se týče prostoru i času. Bez znalosti situace na trhu s daným typem zboží (nemovitostmi) nelze odhadnout tržní hodnotu nemovitosti.

1.2.3 Cena obvyklá

Dle zákona o cenách je za cenu obvyklou považována „cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávaná mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.“ [6]

Pro účely oceňování je vhodnější definice ceny obvyklé stanovená pro účely zákona o oceňování majetku, kterou se rozumí cena, jež by byla dosažena při prodeji stejného, případně podobného majetku anebo při poskytování stejné nebo obdobné služby. Je nutné zvážit všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V případě, že je nutné zohlednit výše uvedené vlivy, jedná se o tzv. cenu mimořádnou. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. Cena stanovená podle zákona o oceňování jinými způsoby než jsou výše uvedeny, se nazývá cena zjištěná.

1.2.4 Stanovení ceny obvyklé

Cena obvyklá již byla zmíněna výše v textu, avšak pro účely oceňování je vhodné zmínit, jakými metodami je možné danou cenu stanovit a čím je charakteristická. Pro stanovení ceny obvyklé věci nemovité je možné použít několik metodik.

Dle Hlavinkové je možné pro označení ceny obvyklé užívat i jiné, v zákoně nedefinované termíny, jako jsou cena obecná, tržní, obchodovatelná. Dále uvádí, že „úroveň obvyklých cen je v podstatě odrazem zprůměrovaných dosažených cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří ap. Přívlastek „obecná“ vyjadřuje, že se při jejím odvozování z většího množství dohodnutých cen přihlíží jen k objektivním znakům z hlediska směny věci; nepřihlíží se zde k významu, jaký může mít vlastnictví a tím i možnost užívání věci z hlediska jejího užitku pro určitou osobu (tzv. „cena zvláštní obliby“).“ [8]

Obvyklá cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Pokud informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných věcí nemovitých, je třeba použít náhradní metodiku. Je třeba

zdůraznit skutečnost, že obvyklou cenu nelze vypočítat, jedná se o odborný odhad. Výsledky všech výše uvedených metod (nákladová, výnosová, porovnávací, vážený průměr, střední hodnota, atd.) jsou především orientačního charakteru. Cenu stanovuje znalec především na základě zkušeností, podrobné znalosti trhu, apod. [8]

Metoda střední hodnoty

Pro zjištění ceny obvyklé je vhodné nejdříve přistoupit ke stanovení ceny za oceňovanou věc způsobem nákladovým a výnosovým. Z těchto zjištěných hodnot lze metodou střední hodnoty, nebo metodou váženého průměru (viz. níže) odvodit cenu obvyklou. Je však třeba dbát na to, aby byla výnosová hodnota vypočtena z čistého nájmu, nikoliv ze zisku provozů ve věci nemovití umístěných, dále je třeba použít vhodnou míru kapitalizace. Podstatou metody střední hodnoty je zjištění hodnoty nemovitosti jako prostého aritmetického průměru z hodnoty věcné a hodnoty výnosové. [8, s. 34]

Jelikož však v současné době není ustálená hladina nájemného, je často komplikované tuto metodu aplikovat. Často potom dochází k situacím, kdy je rozdíl mezi věcnou a výnosovou hodnotou velmi výrazný v neprospěch hodnoty výnosové. Z tohoto důvodu je vhodné použít metodu váženého průměru.

Metoda váženého průměru

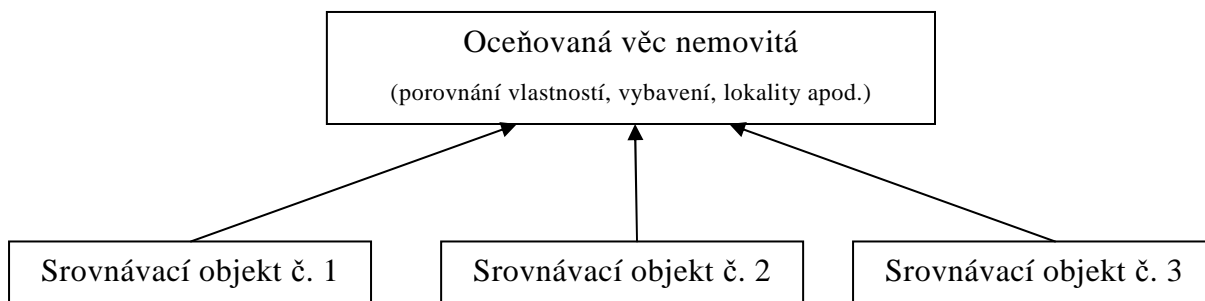
Někdy také označována jako Naegeliho metoda váženého průměru se použije v případech, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotě druhé. Váhy jednotlivých hodnot je stanovena odbornou úvahou znalce a pro jednotlivé hodnoty se určují na základě rozdílu věcné a výnosové hodnoty. [8, s. 35]

Komparativní metody pro oceňování věcí nemovitých

Všeobecně se jedná o metody používané pro zjištění hodnoty oceňovaných věcí nemovitých pomocí porovnání založeného na určitých pravidlech. Tato hodnota zohledňuje jak nákladovou složku, tak i složku výnosovou. Dle způsobu porovnání je možné rozeznávat metody monokriteriální, kdy se k porovnání používá jediné kritérium, a dále metody multikriteriální, kdy se používá více porovnávacích kritérií.

Metoda přímého porovnání

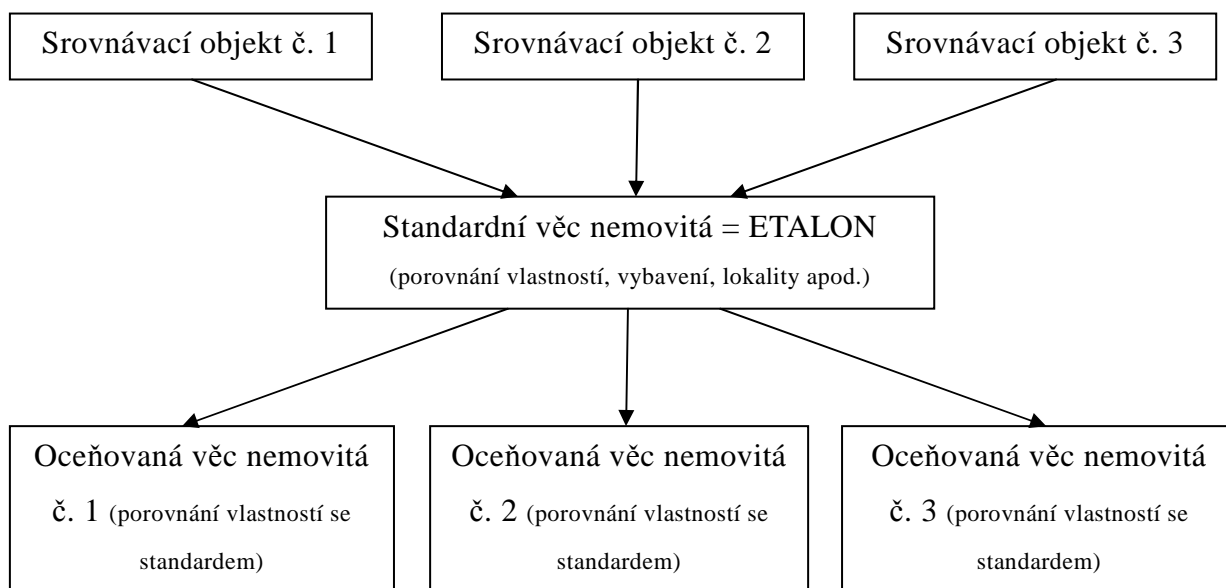
Oceňovanou věc nemovitou přímo srovnáváme s jednotlivými prvky databáze (např. inzerovanými věcmi nemovitými), metoda je méně pracná, srovnání se provádí jen jednou, viz. Obrázek č. 1. [8, s. 24]



Obrázek č. 1 - Metoda přímého porovnání [8]

Metoda nepřímého porovnání (bazická)

V případě, že je nezbytné zpracovat databázi srovnávacích objektů pro opakované použití k ocenění více objektů daného druhu, pak je možno definovat objekt daného druhu jako průměrný (standardní, etalon) a ze srovnávacích objektů výše uvedeným způsobem vypočítat jeho cenu. Tato cena se potom využije tak, že pro následně oceňovaný objekt se vypočte koeficient KC porovnáním s výše definovaným standardním objektem a tímto koeficientem KC se násobí cena standardního objektu z databáze. Oceňovanou věc nemovitou tedy nepřímo srovnáváme s jednotlivými prvky databáze přes zvolený etalon, viz. Obrázek č. 2. Metoda je sice pracnější, etalon je však opakovaně použitelný pro stejný typ věci nemovitě. [8, s. 24]



Obrázek č. 2 - Metoda nepřímého porovnání [8]

Cenové porovnání

Stanovení ceny věci nemovité cenovým porovnáním spočívá v porovnání předmětu oceňování se stejným nebo obdobným předmětem s cenou sjednanou při jeho prodeji. Za účelem porovnání věcí nemovitých podobného charakteru se sestavují tzv. databáze věcí nemovitých.

Databáze věcí nemovitých

Jedná se o utříděný soubor statistických dat o věcech nemovitých. Obsahuje informace o jejich lokalitě, poloze ve vztahu k nejbližší obci, inzerované ceně, velikosti pozemků nebo věcí nemovitých, technický stav, výměry apod.

Grubbsův test

Po sestavení databáze věcí nemovitých, které svým charakterem odpovídají vlastnostem oceňovaného objektu, je vhodné eliminovat hodnoty, nacházející se v extrémech. Nejčastěji se jako eliminační charakteristika používá inzerovaná cena věcí nemovitých. K tomuto účelu je vhodné použít například Grubbsův parametrický test.

Grubbsův test slouží pro vyloučení hodnot, jež se výrazně vymykají průměru. Testuje se tzv. nulová hypotéza, což znamená, že se testované extrémy významně neliší od ostatních hodnot testovaného souboru.

Nulová hodnota je zamítnuta, pokud $T_1 \geq T_{1\alpha}$, resp. $T_n \geq T_{n\alpha}$. Hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ jsou uvedeny v tabulce kritických hodnot, viz. Tabulka č. 1. Je-li některá z hodnot vyloučena, vzniká tak nový soubor dat, který má jiné rozpětí a testování je nutné provést opakovaně. Tímto způsobem je možné z databáze vyloučit všechny odlehlé hodnoty. [12]

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test				
n	$T_{\alpha} [0,85]$	$T_{\alpha} [0,90]$	$T_{\alpha} [0,95]$	$T_{\alpha} [0,99]$
3	1,150	1,405	1,412	1,414
4	1,469	1,645	1,690	1,723
5	1,673	1,790	1,868	1,955
6	1,822	1,893	1,995	2,129
7	1,938	1,974	2,093	2,265
8	2,031	2,040	2,172	2,374
9	2,109	2,097	2,237	2,464

10	2,177	2,146	2,293	2,540
11	2,235	2,189	2,343	2,606
12	2,287	2,228	2,386	2,663

Tabulka č. 1 Část tabulky s kritickými hodnotami pro Grubbsův test [8]

Koeficient úpravy na pramen ceny

V případech, kdy je známá skutečná kupní cena nemovité věci, potom není nutné tuto cenu před zařazením do databáze upravovat, avšak ve většině případů je cena získána z realitní inzerce, a proto musí být upravena, resp. snížena. Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje koeficient redukce ceny.

Někdy se používá hodnota 0,85. Hodnota však není zcela přesná a neodlišuje různé lokality apod. Hodnoty použité v této diplomové práci byly převzaty z dizertační práce Ing. et. Ing. Martina Cupala, Ph.D., který sledoval změnu cen věcí nemovitých až do jejich odstranění z realitní inzerce. Jedná se o časové i administrativně náročné sledování.

Index odlišnosti

Při hodnocení jednotlivých položek databáze a jejich porovnávání jsou používány tzv. koeficienty odlišnosti, které odpovídají zvolenému hodnotícímu kritériu. U běžných objektů by se hodnoty většiny koeficientů měly pohybovat okolo 1,00. Obecně se doporučuje, aby se hodnota pohybovala v rozmezí 0,8 – 1,2. Nejčastěji se hodnotící koeficienty vztahují k lokalitě resp. poloze objektu, kdy se přihlíží ke kvalitě občanské vybavenosti či infrastruktury, vzdálenosti od obce nebo centra obce, dopravní spojení, možnosti parkování apod. [] Nejčastěji se volí 5 – 6 různých hodnotících kritérií.

Index odlišnosti se potom vypočte ze vztahu daného kombinací koeficientů odlišnosti, dle následujícího vztahu:

$$IO = (K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \times K_7), \quad (1)$$

Jak již bylo zmíněno, počet hodnotících koeficientů může být vyšší i nižší. Je nutné přistupovat ke každé věci nemovité, jako k jedinečné entitě.

1.2.5 Jiné způsoby oceňování

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

- Výnosový způsob - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).
- Porovnávací způsob - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.
- Oceňování podle jmenovité hodnoty - vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.
- Oceňování podle účetní hodnoty - vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.
- Oceňování podle kurzové hodnoty - vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.
- Oceňování sjednanou cenou - cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen. [12]

Následující výčet pojmů je převzat z vyhlášky č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška). Definované pojmy souvisejí s problematikou oceňování věcí nemovitých typu rekreačního střediska. Z odborného hlediska je nezbytné proniknout do dané odborné oblasti.

1.2.6 Stavební pozemek

Pojmy pozemek a stavební pozemek byly všeobecně definovány v kap. 1.1.2, následující odstavce se tímto termínem zabývají v souvislosti s oceňováním majetku. Dle oceňovací vyhlášky je důležité rozlišovat, zda se jedná o pozemek, který je možné ocenit dle cenové mapy stavebních pozemků nebo zda se jedná o pozemek neoceněný v cenové mapě stavebních pozemků. Společná ustanovení pro stavební pozemky neuvedené v cenové mapě jsou uvedena v § 5 oceňovací vyhlášky.

Dále je vhodné mít na paměti, že existují i pozemky zemědělské, lesní či nelesní, vodní plochy a jiné pozemky, pro které oceňovací vyhláška stanovuje způsob oceňování.

1.2.7 Stavba

Stavba je věcí nemovitou a vztahují se k ní i definice stanovené zákonem o oceňování majetku. Pro účely oceňování se stavby člení následovně:

- Stavby pozemní, kdy se jedná o budovy, jednotky nebo venkovní úpravy;

- Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou například stavby dopravní, vodní, kanalizace, věže a stožáry apod.;

- Vodní nádrže a rybníky;
- Jiné stavby. [9]

Podrobný popis staveb odpovídající uvedenému členění je dále rozvinut v oceňovací vyhlášce, která stanovuje podmínky, za jakých je možné stavbu zařadit do dané skupiny. Jedná se budovy a haly, rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, rekreační chaty a zahrádkářské chaty nebo garáže. Dále je možné se setkat s pojmem vedlejší stavba, kdy se jedná o stavbu užívanou současně s hlavním objektem nebo doplňuje užívání pozemku a dále splňuje i podmínky pro maximální zastavěnou plochu. [10]

Dále oceňovací vyhláška uvádí vlastní postup pro oceňování inženýrských a speciálních pozemních staveb, venkovních úprav, studen nebo hřbitovních staveb a zařízení. Speciálním způsobem se oceňují ceny staveb rybníků a malých vodních nádrží a i ostatních vodních děl. V případě, že není možné oceňovanou stavbu začlenit ani do jedné z uvedených skupin, jedná se o tzv. jiné stavby. Zcela samostatnou skupinu také tvoří stavby, jež jsou označeny jako kulturní památky.

Zákon o oceňování stavbu posuzuje podle účelu užití, „kdy při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo v kolaudačním souhlasu nebo ve stavebním povolení nebo ve veřejnoprávní smlouvě nahrazující stavební povolení nebo v ohlášení či v oznámení stavebníka stavebnímu úřadu nebo v souhlasu stavebního úřadu nebo v certifikátu autorizovaného inspektora a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“ [9]

Pojem účel užití stavby dále rozvádí oceňovací vyhláška v §28 stavba s víceúčelovým užitím, resp. v § 29 stavba s více konstrukčními systémy.

Životnost stavby

S výše uvedeným pojmem se váže problematika předpokládané životnosti staveb. Životnost staveb je v souvislosti s oblastí oceňování staveb poměrně důležitou veličinou.

S životností je velmi úzce spojeno opotřebení konkrétní stavby, jež má výrazný vliv na stanovení výsledné hodnoty. Stanovení přesné životnosti stavby je komplikované, téměř nereálné. Životnost stavby lze rozdělit na životnost ekonomickou, technickou, morální a právní.

- Právní životnost může být vyjádřena jako časový úsek od kolaudačního souhlasu resp. rozhodnutí do okamžiku povolení o odstranění stavby.
- Morální životnost více souvisí s vývojem trhu, technologií, dispozičního řešení apod.
- Ekonomické životnosti dosáhne stavba, u níž náklady na údržbu přesáhnou výnosy z ní plynoucí neboli doby, po kterou provoz stavby je ekonomicky uspokojivý a poskytuje zisk.
- Technická životnost je úzce spojena s jednotlivými konstrukčními prvky stavby resp. s její funkčností a lze konstatovat, že z hlediska oceňování je spolu s ekonomickou životností nejdůležitějším hlediskem. [12]

Každá stavba je složena z množství prvků, materiálů a konstrukcí, z nichž každá má svoji životnost. Je tedy vhodné rozlišovat tzv. prvky dlouhodobé životnosti, které se po dobu trvání stavby, tj. po dobu její životnosti, nemění. Jedná se například o základové konstrukce, svislé a vodorovné nosné konstrukce apod. Druhou skupinou jsou tzv. prvky krátkodobé životnosti, u nichž se předpokládá s minimálně jednou výměnou nebo rekonstrukcí během předpokládané životnosti stavby. [11]

Opotřebení stavby

Pojem opotřebení stavby úzce souvisí s předpokládanou životností stavby. Opotřebení vyjadřuje poškození předmětu stanoveného svým charakterem k užívání. Jelikož stavbu považujeme za dlouhodobý majetek, lze konstatovat, že se opotřebovává postupně, a to jak morálně tak i fyzicky po celou dobu své životnosti. Opotřebení se obvykle uvádí v % z hodnoty nové stavby. Pro určení % opotřebení se nejčastěji používá metoda lineární nebo analytická.

Při použití metody lineárního opotřebení je uvažováno rovnoměrné rozdělení opotřebení po celou dobu předpokládané životnosti stavby. Průměrné roční opotřebení získáme tehdy, pokud 100% vydělíme předpokládanou životností oceňované stavby, kdy uvedených 100% simuluje stav objektu na počátku jeho životnosti, tedy před opotřebením. Celkové opotřebení potom logicky získáme vynásobením předchozí hodnoty se stářím

objektu. Avšak v případě použití lineární metody nemůže být opotřebení stavby vyšší než 85%. [11]

Analytickou metodu je vhodné použít v případech, kdy je stavba ve stádiu před nebo po opravě (mimo běžnou údržbu), kdy je stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, pokud je výpočet opotřebení lineární metodou nevýstižný nebo je opotřebení objektivně větší než 85%, pokud se jedná o kulturní památku anebo byla provedena nástavba, přístavba nebo vestavba. Dále také v případě, že byla stavba poškozena vlivem živelních pohrom. Z hlediska výpočtu je metoda analytického opotřebení trochu komplikovanější než metoda lineární. Při jejím výpočtu se zohledňují cenové podíly konstrukcí a vybavení. Tento výpočet vychází z přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky, kde jsou v tabulce č. 1 – 6 uvedeny cenové (objemové) podíly konstrukcí a vybavení s ohledem na typ stavby. [10, 1]

Druh stavby

Jak již bylo zmíněno v kap. 1. 2. 5 stavby pro účely oceňování, dělíme do skupin dle jejich účelu užívání. Dále se v oceňovací vyhlášce můžeme setkat s pojmem druh stavby. Druhy staveb jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky, kdy se jedná se o rekreační chalupu a rekreační domek, dvoj domek a dům řadový nebo o samostatný rodinný dům. Dále jsou druhy staveb definovány v tabulce č. 2 přílohy č. 25, která uvádí rekreační chatu a zahrádkářskou chatu. Poslední zmínka o druzích staveb je opět v tabulce č. 2 přílohy č. 26, kde se jedná o stavbu řadovou a samostatně stojící. [10]

Budova

Pojem budova a hala je definován v § 12, kdy za budovu považujeme „stavbu, která nelze zařadit podle účelu jejího užití mezi stavby oceňované podle § 13 až 22.“ [10] § 13 pojednává o způsobu oceňování rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků, § 14 o rekreační chatě a zahrádkářské chatě, § 15 o garáži, § 16 o vedlejší stavbě, § 17 o inženýrských a speciálních pozemních stavbách, § 18 o venkovních úpravách, § 19 o oceňování studny apod.

V případě, že použijeme způsob ocenění dle § 12, bude se jednat o „budovu, která je stavbou, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí,

o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, je považována za halu; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m.“ [10]

Bude – li použita pro stanovení ceny obvyklé metoda porovnávací, bude nutné do výpočtu zahrnout i index konstrukce a vybavení bytů, jenž rozlišuje:

- Budovu dřevěnou, sendvičová na bázi dřevní;
- budova panelová, nezateplená;
- budova panelová, zateplená;
- budova zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná.

1.2.8 Rekreační a zahrádkářská chata

Dle § 14 oceňovací vyhlášky se „jako rekreační chata ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená“. [10] Této definici odpovídají všechny chatky v areálu rekreačního střediska.

Dle § 14 oceňovací vyhlášky se „jako zahrádkářská chata ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.“ [10]

1.2.9 Inženýrské stavby

V § 17 oceňovací vyhlášky je uveden způsob oceňování inženýrských a speciálních pozemních staveb. Jedná se o stavby uvedené v příloze č. 15 této vyhlášky. Vyhláška jasně nestanovuje hranici, resp. rozdíl, mezi venkovní úpravou a inženýrskou stavbou. Úkolem znalce je, aby jasně stanovil parametry, dle nichž bude daná konstrukce zatříděna. To například znamená, že v případě, kdy se přípojka vodovodu nachází na oceňovaném pozemku, bude považována za venkovní úpravu. Avšak pokud by se její větší část nacházela na pozemku cizím, byla by oceněna jako inženýrská stavba. Tato oceňovací kritéria je vhodné vždy definovat ještě před samotným oceňováním věci nemovité.

1.2.10 Venkovní úpravy

Jsou příslušenstvím stavby, tudíž nejsou její součástí a slouží výhradně ke společnému užívání spolu s hlavním objektem. Venkovními úpravami jsou jak inženýrské sítě a jejich součásti, tak i opěrné zdi, ploty, brány, pergoly, rampy, venkovní terasy apod.

1.2.11 Měření a výpočet výměr staveb

Problematicke měření a výpočtu výměr staveb se věnuje příloha č. 1 oceňovací vyhlášky, kde jsou stanoveny a definovány následující pojmy. Jedná se o termíny používané v převážné většině u všech způsobů oceňování.

Délky

Délky se uvádějí v metrech, pro zjištění zastavěné plochy staveb se měří v ortogonálním průmětu do vodorovné roviny. Pro zjištění plošných výměr zpevněných ploch a komunikací se měří skutečné rozměry. [10]

Zastavěná plocha stavby

Dalším důležitým pojmem je zastavěná plocha neboli ZP, která je uváděna v m².
Dle přílohy č. 1 příslušné vyhlášky rozumíme zastavěnou plochu stavby:

- plochu, jež je ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny (izolační přízdívky se nezapočítávají);
- Plochu nadzemní části stavby, která je ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.
- Plochu podzemní části stavby, jež je ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny (izolační přízdívky se nezapočítávají). [10]

Podlaží

Podlažím se pro výpočet výměr rozumí část stavby o světlé výšce nejméně 1,70 m oddělená dole dolním lícem podlahy tohoto podlaží, nahoře dolním lícem podlahy následujícího podlaží, u nejvyššího podlaží horním lícem stropní konstrukce, případně podlahy půdy, u střech, resp. částí bez půdního prostoru průměrnou rovinou horního líce

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

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.

- Nadzemní podlaží (NP) se číslují 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).

- Podzemní podlaží (PP) se číslují 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). [5, 10]

Výška podlaží

- Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží.

- Průměrnou výškou podlaží (PVP) se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží. [10]

Zastavěná plocha podlaží

Dále rozlišujeme zastavěnou plochu podlaží, tzv. ZPP, která je udávána v m² a je definována jako:

„Plocha půdorysného řezu v úrovni horního líce podlahy tohoto podlaží, vymezená vnějším lícem obvodových konstrukcí tohoto podlaží včetně omítky. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je vnějším obvodem obalová čára vedená vnějším lícem svislých konstrukcí. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha podlaží vymezena ortogonálním průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.“ [10]

„Do zastavěné plochy podlaží se započte i plocha, v níž není strop nižšího podlaží, například schodiště, haly a dvorany probíhající přes více podlaží. Započítává se plocha prostor podloubí, průjezdů a podobně, které jsou součástí nosných konstrukcí staveb. Pokud nejsou součástí nosných konstrukcí staveb, oceňují se samostatně.“ [10]

- Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP) se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží. [10]

Podlahová plocha

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 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. [10]

Obestavěný prostor

„Obestavěný prostor (OP) stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ [10]
Dále vyhláška podrobně uvádí jak stanovit obestavěný prostor spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení včetně podkroví. Při výpočtu obestavěného prostoru je důležité nezapomenout na konstrukce, které se připočítávají např. balkon. Dále na konstrukce, jež se ve výpočtu neuvažují nebo se neodečítají, viz. příloha č. 1 oceňovací vyhlášky.

2. PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ

Pro určení reálné ceny oceňovaného majetku je vhodné ještě před započítáním oceňování zajistit relevantní podklady. Dále je vhodné zjistit, zda se jedná o stavbu s komerčním nebo nekomerčním využitím, neboť potřebné dokumenty se mohou lišit.

Povinnými podklady jsou:

- Výpis z katastru nemovitostí, kdy je důležité dbát na jeho aktuálnost, nesmí být starší než 3 měsíce; Kopie katastrální mapy dotčeného území s vyznačením oceňovaných pozemků (aktuální) nebo snímek pozemkové mapy;
- Nabývací tituly k dotčeným pozemkům, tj. kupní nebo darovací smlouva, dražební protokol doklad z dědického řízení apod.); Smlouvy omezující vlastnická práva;
- Údaje o pojistném a doklad o výši daně z věci nemovité;
- Přehled nákladů na běžnou údržbu apod.

Dále je vhodné zajistit:

- Cenová mapa pozemků – je nutné ověřit, zda pro danou obec byla cenová mapa vypracována a zda je ke dni odhadu platná;
- Projektová dokumentace (včetně případných přístaveb, nástaveb, rekonstrukcí apod.)
Pasporty nemovitých věcí;
- Dříve zpracované znalecké posudky, radonový průzkum místa stavby, stavební povolení příp. kolaudační rozhodnutí;
- Příslušní předpisy, katalogy cen, normy, vhodnou odbornou literaturu;
- Fotodokumentace v rámci místního šetření apod.

3. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ VĚCÍ NEMOVITÝCH

Cena zjištěná cenovými předpisy nemusí vždy odpovídat skutečné tržní hodnotě věci nemovité, v některých případech je možné zaznamenat značné odchylky. Tento přístup k oceňování věci nemovitých je upraven zákonem č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a jeho aktuální prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška. Odvolává-li se libovolný zákon právě na užití oceňovací vyhlášky, není možné zvolit jiný způsob. V praxi je možné se s tímto přístupem setkat nejčastěji u soudu (dědické řízení, vypořádání majetku, vklad do společnosti) a na finančním úřadě (daň z nemovitosti). [1]

3.1 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Tento způsob oceňování vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení předmětu ocenění, v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Cena stavby se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, základní cenou (ZC) upravenou podle příslušného ustanovení oceňovací vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby. [10]

Nákladovým způsobem se oceňují budovy a haly, rodinné domy, rekreační chalupy a domky, rekreační a zahrádkářské chaty, garáže a vedlejší stavby, inženýrské a speciální pozemní stavby, venkovní úpravy, studny, hřbitovní stavby a zařízení, rybníky, malé vodní nádrže a ostatní vodní díla, kulturní památky ve speciálních případech, rozestavěné stavby apod. Ve výpočtu nákladového způsobu ocenění věci nemovité zohledňujeme stáří stavby, velikost, tj. obestavěný prostor, technický stav vybavení, polohu atd.

Dle §10 oceňovací vyhlášky se cena stavby zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 k této vyhlášce, základní cenou upravenou podle příslušného ustanovení této vyhlášky v závislosti na účelu užití stavby.

- Cena stavby se určí podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp, \quad (2)$$

kde CS cena stavby v Kč,

CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

pp koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí

podle vzorce $pp = I_T \times I_P$, kde:

- I_T index trhu, který se určí podle vzorce:

$$I_T = P_5 \times (1 + \sum P_i), \quad (3)$$

kde 1 je konstanta,

P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky;

- I_p index polohy, který se určí podle vzorce:

$$I_P = P_I \times (1 + \sum P_i), \quad (4)$$

kde P_i hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 v příloze č. 3 oceňovací vyhlášky podle druhu hlavní stavby,

i pořadové číslo znaku indexu polohy,

n počet znaků indexu polohy.

- Cena stavby nákladovým způsobem (CSN) se zjistí podle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times (1 - (o/100), \quad (5)$$

kde CS_N ... cena stavby v Kč určená nákladovým způsobem,

ZCU ... základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku, kterou určuje druh a účel užití stavby podle § 11 až 21,

P_{mj} počet měrných jednotek stavby,

o opotřebení stavby v %,

1 a 100 konstanty.

3.1.1 Budovy

Základní cena upravená pro budovy a haly uvedené v přílohách č. 8 a 9 k oceňovací vyhlášky se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i, \quad (6)$$

kde ZCU ... základní cena upravená v m^3 ,

ZC základní cena pro budovy uvedené v příloze č. 8,

K_1 koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10.

K_2 koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + (6,60/PZP), \quad (7)$$

kde 0,92 a 6,60 jsou konstanty,

PZP ... průměrná zastavěná plocha v m².

K₃ koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, podle vzorce:

$$K_3 = (2,10/v) + 0,30, \quad (8)$$

ne však méně než 0,60.

kde 2,10 a 0,30 jsou konstanty,

v průměrná výška podlaží (PV) v m.

K₄ koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (9)$$

kde 1 a 0,54 jsou konstanty,

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu **K₄** je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení v podstandardním, resp. nadstandardním provedení.

Dále platí, že chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů.

K₅ koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky.

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 oceňovací vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994. [0]

3.1.2 Rekreační chata

Základní cena upravená rekreační chaty, jejíž základní cena není uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 25 oceňovací vyhlášky, nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i, \quad (10)$$

kde **ZC** základní cena obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 12,

K₄ koeficient vybavení stavby,

K_5 koeficient polohový,

K_i koeficient změny cen staveb. []

3.1.3 Garáž

Základní cena upravená samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, společně užívané s jinou stavbou, která je nemovitou věcí, nebo s jinou stavbou, která je součástí pozemku, neoceňované porovnávacím způsobem, nebo rozestavěné garáže, se určí podle vzorce: [0]

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i, \quad (11)$$

kde ZCU ... základní cena upravená v Kč za m^3 OP;

ZC základní cena v Kč za m^3 OP podle přílohy č. 13;

3.1.4 Inženýrská a speciální pozemní stavba

Základní cena upravená pro inženýrské a speciální pozemní stavby uvedené v příloze č. 15 k této vyhlášce se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i, \quad (12)$$

kde ZC základní cena za měrnou jednotku, kterou je m^3 , m^2 , m , kus nebo hektar, uvedenou v příloze č. 15,

3.1.5 Venkovní úpravy

Cena venkovní úpravy se určí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 17 oceňovací vyhlášky, popřípadě v příloze č. 15 a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 oceňovací vyhlášky a K_i z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.

Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 17, popřípadě v příloze č. 15, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z tabulky č. 1 přílohy č. 20 a K_i z přílohy č. 41 oceňovací vyhlášky.

Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 17, popřípadě v příloze č. 15 oceňovací vyhlášky se určí podle nákladů na pořízení v době oceňování. [0]

3.1.6 Studna

Oceňovací vyhláška uvádí samostatný způsob ocenění studny, jejíž základní cena upravená se určí podle vzorce $ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$.

K ceně studny je nutné připočíst cenu jejího příslušenství. [0]

3.1.7 Malá vodní nádrž

Cena stavby rybníku a malé vodní nádrže se určí podle výše nákladů, které by bylo třeba vynaložit na jejich pořízení v místě staveb a ke dni jejich ocenění. Tyto náklady se upraví podle vzorce:

$$CS_O = CS \times K_{R1} \times K_{R2} \times K_i, \quad (13)$$

kde CS_O cena stavby ostatního rybníku nebo malé vodní nádrže v Kč;

CS základní cena stavby rybníka nebo malé vodní nádrže v Kč;

K_{R1} koeficient opotřebení uvedený v příloze č. 19;

K_{R2} koeficient vodohospodářského významu uvedený v příloze č. 19;

- Základní cena stavby rybníka a malé vodní nádrže se určí podle vzorce: [0]

$$CS = C_H + C_O + C_S, \quad (14)$$

kde C_H cena hráze v Kč;

C_O cena rybničních objektů v Kč;

C_S cena stok v Kč.

- Cena hráze se určí na základě určení jejího objemu sypané hráze podle vzorce:

$$C_H = S \times c, \quad (15)$$

kde S objem hráze v m^3 určený podle přílohy č. 19 k této vyhlášce;

c jednotková cena hráze včetně zpevnění proti erozi v Kč za m^3 .

Platí, že minimální jednotková cena hráze činí 500 Kč za m^3 a maximální cena 1200 Kč za m^3 . Cena rybničních objektů se uvažuje samostatně pouze u případů uvedených v příloze č. 19 k oceňovací vyhlášce, jinak jsou součástí ceny hráze.

3.2 VÝNOSOVÝ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Výnosový způsob, který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, jenž lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (tj. míra kapitalizace). [9] Jedná se tedy „nutnou“ velikost kapitálu, který by bylo nezbytné investovat, aby přinášel výnosy.

Postup ocenění staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování je uveden v §31 a §32 oceňovací vyhlášky. Vyhláška definuje za jakých podmínek je možné tento způsob použít. Cena nemovitých věcí určená výnosovým způsobem uvedených v § 31 se určí podle vzorce:

$$CV = (N/p) \times 100, \quad (16)$$

kde **CV**..... cena určená výnosovým způsobem v Kč,

N roční nájemné v Kč za rok,

p míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace.

[]

Do ročního nájemného se nezahrnují ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých věcí nemovitých, avšak ve výpočtu je nutné také zohlednit aktuální výši daně z věci nemovité, pojištění věci nemovité, předpokládané finanční rezervy na opravy a nezbytnou údržbu, nájemné za pozemky atd.

3.2.1 Kombinace nákladového a výnosového způsobu ocenění

Kombinace cen zjištěných nákladovým a výnosovým způsobem ocenění a v závislosti na jejich zařazení do skupin dle analýzy rozvoje věci nemovité vychází z parametrů uvedených v příloze č. 23 oceňovací vyhlášky. V případě, že je rozdíl mezi cenou zjištěnou nákladovým způsobem a cenou zjištěnou výnosovým způsobem výrazně vyšší, je vhodné provést ocenění věci nemovité i kombinací uvedených metod.

Tento způsob zohledňuje základní parametry ovlivňující cenu věcí nemovitých. Jedná se o zařazení do skupin jednak na základě analýzy rozvoje nemovité věci. To znamená, zda má okolí stavby pozitivní či negativní vliv na výnos a poptávku v dané lokalitě. Respektive tato analýza posuzuje schopnost věci nemovité přizpůsobit se

předpokládaným změnám okolí a podmínek, které mohou výrazně ovlivnit výnosnost nebo poptávku po věci nemovité. [10]

Dále tento výpočet zohledňuje rozvojové možnosti nemovité věci, „zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvyššímu využití, zda stavebně technické parametry stavby odpovídají požadavkům vyplývajícím z předpokládaných změn, případně zda je možná její změna (např. stavebními úpravami, změnou účelu užití stavby), aby se zachovala nebo zvýšila výnosnost nemovité věci, u pozemků posouzení možnosti další zástavby, a jiné.“ [10]

3.3 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCENĚNÍ

Oceňovací zákon o porovnávacím způsobu ocenění uvádí: „porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.“ [9] Postup oceňování porovnávacím způsobem je dále popsán v hlavě III oceňovací vyhlášky.

Jedná se o způsob, kdy ocenění věci nemovité má být provedeno porovnáním (komparací) na základě jednotkové ceny. Tato metoda vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobným předmětem, k datu ocenění volně prodávaným a při zohlednění několika hledisek. Jak uvádí Bradáč A. [12] princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných případně inzerovaných prodejích podobných věcí nemovitých je pomocí přepočtových indexů jednotlivých objektů odvozena cena oceňovaného objektu s parametry srovnávaného domu. Indexy u jednotlivých objektů respektují jejich individuality, co se týče umístění v obci, rozmanitosti jejich vybavení, dostupnosti apod.

Jak již bylo zmíněno výše, postup pro provedení ocenění nemovité věci porovnávacím způsobem je uveden v oceňovací vyhlášce. Cena stavby porovnávacím způsobem se určuje u staveb, které vyhovují podmínkám uvedeným v § 35 až 37, kdy se jedná o rodinné domy aj., rekreační a zahrádkářské chaty a garáže. Ocenění se provede podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p, \quad (17)$$

kde CS_p je cena stavby určená porovnávacím způsobem,
 OP obestavěný prostor v m^3 , ZCU , I_T , I_p již zmíněno výše.

3.3.1 Rekreační chata a zahrádkářská chata

Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V, \quad (18)$$

kde ZCU základní cena upravená v Kč za m^3 obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m^3 ,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) \times V_{10}, \quad (19)$$

kde V_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle tabulky č. 2 přílohy č. 25 k oceňovací vyhlášce.

„Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 25. Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.“ [10]

Není-li základní cena rekreační a zahrádkářské chaty uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k této vyhlášce, určí se jejich cena podle § 14. Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než $25 m^2$. Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb společně užívaných se stavbou rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty větší než $25 m^2$, ocení se tyto stavby samostatně podle části třetí hlavy I oceňovací vyhlášky. [10]

3.4 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Oceňování pozemků se od oceňování věcí nemovitých liší z hlediska územního řešení, kdy jsou tvarově omezeny a nemohou se libovolně rozšiřovat nebo měnit. Na rozdíl od věcí pozemky nepodléhají opotřebení a není nutné stanovovat jejich životnost. Pro účely oceňování se pozemky dle oceňovacího zákona člení na stavební, zemědělské, lesní a zalesněné nelesní pozemky, dále také vodní plochy a jiné. [9]

„Stavební pozemek se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m² uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m² upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška.“

„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“

Na konci každého kalendářního roku obce doplňují cenové mapy. Tyto mapy jsou zveřejněny v Cenovém věstníku Ministerstva financí. Aktuální znění je uvádí ceny k 30. 6. 2014.

V současné době v České republice existuje 12 platných cenových map stavebních pozemků, které jsou zpracovány ve smyslu zákona o oceňování. Funkcí, resp. účelů, cenových map je hned několik, jsou jimi především následující hodnoty:

- *„Cenové mapy slouží k oceňování stavebních pozemků na území obce či města převážně pro účely daně z převodu nemovitostí, daně dědické či darovací a pro všechny ostatní případy, kdy je vyžadováno ocenění podle zvláštního předpisu.*
- *Slouží k vyjádření vztahů na trhu s nemovitostmi, kde ilustruje dosahovanou úroveň tržních cen jednotlivých druhů nemovitostí v daném místě a čase.*
- *Respektováním územně plánovacích dokumentací a závěrů územního řízení, přispívá nepřímě k podpoře urbanistické a investiční politiky obce či města.*
- *Cenová mapa slouží jako pomůcka pro ostatní investory a může být srovnávací základnou pro hodnocení bankovních zástav, sloužit může tedy i pro poskytování úvěrů, půjček a podobně.*

- *Svou informační hodnotou a všeobecnou dostupností pomáhá zamezit výskytu spekulativních cen na trhu nemovitostí.*

- *Databáze statisticky vyhodnocených cenových údajů platných v určitém období, kterou cenová mapa vždy je, může být v budoucnu využita jako jeden z pramenů historicko-ekonomických studií o posuzovaném území, obci či městě a jeho rozvoji v daném období.“ [21]*

Je logické, že cenové mapy budou vyhotoveny především pro větší města a obce. Oceňovaný rekreační areál se nachází v obci Zubří, pro niž cenová mapa neexistuje, proto bude nutné provést ocenění dle níže uvedeného postupu.

3.4.1 Oceňování stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Dle oceňovací vyhlášky je možné do cenové mapy stavebních pozemků zařadit pouze stavební pozemky. Pro obec Zubří, resp. i pro jiné menší obce v České republice, cenové mapy nejsou k dispozici, a proto je nutné ocenit stavební pozemky jiným způsobem. Postup pro jejich ocenění je uveden v oceňovací vyhlášce v § 3. Uvedený postup je určen pro pozemky, jež jsou v katastru nemovitostí evidovány jako druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemek k tomuto účelu užívaný.

Základní cena se určí podle přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6, \quad (20)$$

- kde
- ZC základní cena stavebního pozemku v Kč/ m²;
 - ZC_v základní cena ZC stavebního pozemku v Kč/ m²;
 - O₁ koeficient velikosti obce, ve které se stavební pozemek nachází;
 - O₂ koeficient hospodářsko-správního významu obce;
 - O₃ koeficient polohy obce, ve které se stavební pozemek nachází;
 - O₄ koeficient technické infrastruktury v obci;
 - O₅ koeficient dopravní obslužnosti obce;
 - O₆ koeficient občanské vybavenosti v obci.

3.4.2 Oceňování lesního pozemku

Dle zákona o oceňování se lesní pozemek oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška. [9]

Dle oceňovací vyhlášky rozeznáváme lesní pozemek s lesním porostem a lesní pozemek s nelesním porostem. Jeho ocenění se provede následovně:

- „Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².“
- “Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen „lesní pozemek“), není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 k oceňovací vyhlášce.“
- „Základní cenu je možné upravit srážkami se zdůvodněním podle přílohy č. 7.“
- „Je-li na pozemku více porostních skupin s různými plošně převládajícími soubory lesních typů, ocení se části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a cena pozemku je součtem cen jeho dílčích částí.“
- „Cena určená tímto způsobem je nejméně 1 Kč za m².“ [10]

3.4.3 Oceňování jiného pozemku

Dle oceňovací vyhlášky se cena jiného pozemku určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené. Základní cena upravená nezastavěného pozemku, na který bylo vydáno rozhodnutí o změně využití území pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, těžební a jim obdobné činnosti, nebo pozemku takto již užívaného, se určí podle vzorce:

$$\text{ZCU} = \text{ZC} \times \text{k}, \quad (21)$$

kde ZCU ... je základní cena upravená pozemku v Kč za m²;

ZC základní cena pozemku v Kč za m²;

k koeficient pro úpravu základní ceny pozemku skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochy činí 0,70.

Takto upravená základní cena činí nejméně 30 Kč za m². [10]

3.5 OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

Trvalé porosty se oceňují nákladovým způsobem. Při oceňování porostů rozlišujeme několik skupin, a to lesní porost na lesním pozemku, lesní porost na nelesním pozemku, nelesní porost a samostatnou skupinu tvoří tzv. okrasné dřeviny. Cena je ovlivněna stářím porostů, jejich kvalitou a kvantitou. Kvalitu, resp. stupeň poškození porostu, je možné v ceně zohlednit pomocí srážek nebo přírážek.

3.5.1 Lesní porost na lesním pozemku

Pro účely této práce bude dostatečné zmínění postupu pro oceňování lesního porostu na lesním pozemku. Dle oceňovací vyhlášky lesním porostem jsou stromy nebo stromy a keře lesních dřevin, které jsou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v poměru jejich plošného zastoupení v porostu. [10]

Základní cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce:

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a, \quad (22)$$

kde H_a základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč/m²;

A_u cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí u pro příslušný bonitní stupeň v Kč/m²;

c náklady na zajištěnou kulturu v Kč/m²;

f_a věkový hodnotový faktor pro obmýtí u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň;

B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění.

Dále vyhláška pro účely oceňování rozeznává pojmy lesní porost na nelesním pozemku, nelesní porost, ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny. Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí je možné cenu lesního porostu určit zjednodušeným postupem.

PRAKTICKÁ ČÁST

V následující části diplomové práce budou prezentovány postupy a výsledky samotného ocenění rekreačního areálu v Zubří. Jelikož se nejedná o běžný typ věci nemovité, je vhodné se nejdříve seznámit se situací na realitním trhu. Dále bude práce věnována popisu věci nemovité a jejího okolí. Následně bude provedeno ocenění pomocí nákladového, porovnávacího a výnosového způsobu. V závěru práce budou výsledky jednotlivých metod, tedy výsledné ceny, vyhodnoceny a bude stanovena obvyklá cena oceňované nemovité věci.

4. ANALÝZA TRHU S REKREAČNÍMI STŘEDISKY

V rámci příprav na zpracování této diplomové práce jsem již od počátku července 2013 začala pravidelně sledovat internetové stránky realitních kanceláří a zaznamenávala nabídky k prodeji různých typů rekreačních zařízení. Porovnáním jednotlivých inzerátů jsem došla k závěru, že většina nabídek je inzerována na společných realitních portálech jako jsou reality.cz apod. Také jsem došla k závěru, že prodej rekreačních středisek není příliš častý a spíše dochází k jejich pronájmu.

Zpočátku jsem se soustředila pouze na rekreační areály, podobného typu jako je areál v Zubří, tzn. na prodej areálů s hotely nebo penziony, avšak situace se v průběhu několika měsíců příliš neměnila, došlo ke stažení pouze jednoho inzerátu, a ani po roce se mnoho nových inzerátů neobjevilo.

Mnohem zajímavější byl vývoj na trhu s rekreačními objekty, tj. s chalupami a chatami. Z vlastních zkušeností vím, že v České republice je tento způsob trávení „volna“ velmi oblíbený a lze konstatovat, že v posledních letech nabírá na popularitě. Jak uvádí ve své práci Nováková K. „*rekreace a druhé bydlení jsou jedny ze základních společenských aktivit obyvatel spojené s pobytem v přírodě, návštěvou kulturních památek nebo historických území.*“ [13] Názor Ing. Novákové také sdílí ředitel realitní kanceláře Nejlepší bydlení s.r.o., který uvedl, že v posledních letech je možné sledovat zvýšený zájem o rekreační bydlení. „*V porovnání s jinými typy nemovitostí je v současné době zájem až nadprůměrný. Rozhodně vyšší než zájem o byty. Co se týče všeobecných požadavků, je to stále stejné. Dobrá dojezdová vzdálenost do krajského města, občanská vybavenost v místě, voda, plyn, elektřina, ihned obyvatelné. Lidé již odmítají stavení a*

chaty na cizích pozemcích. Lidé také požadují přiměřenou míru soukromí, nejraději pořádná vrata a zeď, za kterou není vidět. A samozřejmě klid.“ [14]

4.1 VÝVOJ CEN

Jak již jsem zmínila, v rámci analýzy trhu jsem během jednoho roku nezaznamenal podstatné změny u zveřejněných inzerátů. Co se týče vývoje cen dle tiskové zprávy Realitní společnosti ČS a.s.: *„Ze všech typů nemovitostí považuje RSČS rekreační nemovitosti za ty, na jejichž cenu má sezónnost největší vliv. Cena stejné nemovitosti totiž může být v jarním období až o několik desítek procent vyšší než nyní. Důvody jsou přitom pouze subjektivní, pocitové: nemovitost totiž na první pohled vypadá mnohem lépe, když na ni svítí slunce a všechno kolem kvete. Cena na jaře navíc může vystoupat i díky vyšší poptávce, kdy se lidé koupí rekreační nemovitosti chtějí věnovat mnohem více než na podzim.“ [15]*

Tento fenomén jsem ovšem během sledování cen nezaznamenala.

4.2 HISTORIE REKREACE V ČR

Popisovaný způsob trávení volného času zažil největší vzestup v 60. letech 20. století, kdy se nejdříve rozvíjela výstavba chat a rekreačních domků a poté následovala přestavba venkovských chalup k rekreačním účelům. Každý region České republiky má kulturní a historické předpoklady k rozvoji určitého druhu cestovního ruchu. Jedním z regionů, pro který by cestovní ruch mohl být hlavní perspektivou celkového rozvoje trhu s rekreačními objekty, je i kraj Vysočina. Z průzkumu provedeného Ing. Novákovou je zřejmé, že v roce 2007 se pouze v okrese Žďár nad Sázavou nacházelo devět rekreačních středisek. V kraji Vysočina jich potom bylo dvacet tři. [13]

V kraji Vysočina se nachází poměrně velké množství rekreačních nebo turistických areálů podobných oceňovanému středisku. Areály jsou využívány nejen pro rodinnou rekreaci, ale i pro konání dětských táborů, firemních akcí nebo tzv. „team buildingů“ apod. Některé areály jsou udržovány a těší se velké popularitě, jedná se například o rekreační středisko Křižanov nebo Meziříčko. Na druhou stranu některé areály neprošly opravami snad od zmíněných 60. let, a snad právě proto je možné se s nimi setkat v inzerátech k prodeji.

5. POPIS REKREAČNÍHO STŘEDISKA V ZUBŘÍ

5.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE O LOKALITĚ

Diplomová práce řeší oceňování areálu rekreačního střediska Zubří. Středisko se nachází v kraji Vysočina, necelé 4 km severovýchodně od Nového Města na Moravě v nadmořské výšce 670 m n. m. Leží v území chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, která byla vyhlášena v roce 1970. Okolí střediska je tvořeno převážně smrkovými lesy a loukami za obcí Zubří, jíž také prochází množství cyklotras a tzv. Greenways (Zelené stezky). V blízkosti areálu se také nachází Zuberský rybník.

V nejbližším okolí střediska se nachází hned několik zajímavých turistických zastávek, jako je například pomník Járy Cimrmana, Pohledecká skála s výhledem na Nové Město na Moravě a okolí, pomník posledního vlka na Vysočině apod. Středisko je ideální pro rodinné a společenské setkání, svatební oslavy, firemní akce, školy v přírodě, sportovní soustředění, silvestrovské pobyty a rodinné dovolené.

K nejznámějším vrcholům zuberského katastru patří Křib (684 m), Hlavatýho kopec (710 m), U vodojemu (709 m) a Skálí (736 m). Dodnes se používají místní názvy pro části katastru, jako jsou například Čechovice, Šarátky, Kapratiny, Páleniny, Kouty, Háje a Michovy. Dešťové vody sbírá v severozápadní části Zuberský potok, v dolním toku nazvaný Nedvědička, a v jihozápadní části potok Olešná, vlévající se pod Olešínkami do Bobrůvky. Oba vodní toky později vtékají do řeky Svratky. Celý katastr obce leží na území Chráněné krajinné oblasti Žďárské vrchy, která byla slavnostně vyhlášena prezidentem Ludvíkem Svobodou v roce 1970 u Stříbrné studánky na svahu Žákovy hory.

Zubří je od roku 1992 samostatnou obcí bez dalších místních částí. Dle údajů českého statistického úřadu v roce 2010 v obci žilo 439 obyvatel, jejichž věkový průměr byl 34 let. K dnešnímu dni, dle údajů statického úřadu České republiky, v obci Zubří žije 415 obyvatel, kdy se jich v produktivním věku nachází pouze 283. K Zubří patří také samota Špimberk. Dříve k obci patřila i samota Žákova cihelna, ta však v roce 1910 zanikla, žilo v ní 17 osob. [16]

5.2 POLOHA OBCE ZUBŘÍ A ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ SOUVISLOSTI

Obec Zubří je velmi dobře dopravně dostupná. Z Nového Města na Moravě do Zubří zajíždí pravidelná autobusová linka a železniční zastávka na staré trati Tišnov -

Žďár nad Sázavou je jen necelý 1 km jižně od obce. Červená šipka na Obrázek č. 3 označuje polohu rekreačního střediska Zubří.



Obrázek č. 3 – Lokalita areálu – Zubří [17]

5.2.1 Základní informace o okolí oceňovaného objektu

Správní funkce obce:	Samostatná obec
Kraj:	Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Počet obyvatel:	415 obyvatel (ke 1. 1. 2014)
Průměrný věk obyvatel:	34 let
Katastrální území:	Zubří u Nového Města na Moravě
Katastrální výměra obce:	284 ha
Nadmořská výška:	670 m n. m.

Občanská vybavenost

Obchod s potravinami (smíšené zboží):	Ano (základní potraviny)
Škola:	Ano (základní škola)
Poštovní úřad:	Není
Obecní úřad:	Ano (obecní úřad)
Stavební úřad:	Nové Město na Moravě
Kulturní zařízení:	Není
Sportovní zařízení:	Rekreační rybník, soukromé tenisové kurty
Životní prostředí:	Bez porušení (CHKO Žďárské vrchy)
Poptávka po věcech nemovitých:	klesající
Pohostinství:	Ano
Zdravotnické zařízení:	Není
Policie:	Není

Vedení inženýrských sítí:	Kanalizace
	Vodovod
	Plynovod
	Elektrické vedení NN
	Sdělovací kabely

Podrobnější informace o dopravní dostupnosti obce Zubří a samotného areálu rekreačního střediska jsou uvedeny v Příloze A.

Poloha areálu střediska vzhledem k obci Zubří

Poloha k centru obce:	Mimo zastavěné území obce – cca 1,0 km od centra obce.
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 2 km
Vzdálenost k autobusové zastávce:	cca 1 km (do obce)
Dopravní podmínky:	Dobré
Terén:	Severovýchodní mírný svah
Převládající zástavba:	Rekreační objekty
Parkovací možnosti:	Parkoviště v areálu, poddimenzované.

5.3 POPIS OCEŇOVANÉ VĚCI NEMOVITÉ

Adresa věci nemovitě:	BVV Fair Travel, s. r. o. – Rekreační středisko Zubří, 592 31
Kraj:	Vysočina
Okres:	Žďár nad Sázavou
Obec:	Zubří
Katastrální území:	Zubří u Nového Města na Moravě

Předmětem oceňování v této diplomové práci je rekreační areál situovaný při okraji lesa u obce Zubří v kraji Vysočina. Vzdálenost areálu od centra obce je cca 1 km.

Ve vlastním areálu rekreačního střediska se nachází hlavní budova, která je využívána jako jídelna a neveřejné ubytování (tzv. VIP ubytování). V hlavním objektu je i recepce a malý bar. Dále se v areálu nachází hotelový dům, který je od hlavní budovy vzdálen cca 50 m. Součástí areálu je i deset samostatných chatek, umělá vodní nádrž s výpustkem, čistírna odpadních vod a trafostanice. Areál rekreačního střediska je jedním funkčním celkem, proto je k oceňování věci nemovitě nutné přistupovat jako k celku.

Informace o objektech byly získány ze zapůjčené projektové dokumentace stavby, technické zprávy, z fotodokumentace a především prostřednictvím místního šetření.

5.3.1 Místní šetření v areálu střediska a zaměření

Prohlídka věci nemovité včetně zaměření se uskutečnila dne 14. 7. 2013. Doměření nesrovnalostí bylo provedeno 25. 3. 2014. Při zpracování jsem částečně vycházela i ze zapůjčené projektové dokumentace (elektronické a listinné podklady) a ze sdělení správce areálu. Dále jsem vycházela z vlastních měření, zjištění a z výsledků postoupené technické prohlídky.

Vlastní a evidenční údaje věci nemovité

Následující kapitola obsahuje souhrn informací z listu vlastnictví č. 17 pro katastrální území Zubří u Nového Města na Moravě, obec Zubří, okres Žďár nad Sázavou. Více viz. Příloha B.

List vlastnictví č.	17
Katastrální území	Zubří u Nového Města na Moravě (793736)
Obec	Zubří (597147)
Okres	Žďár nad Sázavou (CZ0635)
Vlastnické právo	
Veletrhy Brno, a.s., Výstaviště 405/1, Brno	IČ 25582518
Objekty	
Budovy	Hlavní budova, Hotelový dům
Typ stavby, číslo, využití	Zubří č. ev. 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 – stavba rodinné rekreace Jiná stavba na p. č. 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 366
Pozemky	
364/2	Lesní pozemek
366	Zastavěná plocha a nádvoří – Hotelový dům
367	Ostatní plocha – vodní nádrž (jezíčko), výpustek.
369	Zastavěná plocha a nádvoří – Hlavní budova

6. OCENĚNÍ REKREAČNÍHO STŘEDISKA

Na leteckém snímku, viz. Obrázek č. 4, je zachycen areál rekreačního střediska Zubří. Jednotlivé objekty budou podrobně popsány dále v textu práce. Popis objektů je doplněn v příloze D této práce fotodokumentací.



Obrázek č. 4 – Letecký snímek rekreačního střediska Zubří [18]

6.1 BUDOVOY

6.1.1 SO.01 – Hlavní budova



Obrázek č. 5 – Letecký snímek objektů - hlavní budovy, rekreačních chat a garáží [18]

Dispoziční řešení

Objekt je obdélníkového tvaru, kdy delší strana je orientována na severozápad a jihovýchod. Vstup do objektu je orientován na jihovýchod, směrem do areálu rekreačního střediska.

Hlavní budova je objekt samostatně stojící, nachází se v západní části areálu. Byla postavena v roce 1980. Budova je tvořena třemi propojenými třípodlažními objekty, jež jsou propojeny vstupní halou a jídelnou. Vstupní hala a jídelna jsou jednopodlažní. Vzhledem k tomu, že se hlavní budova sestává ze tří objektů, z důvodu snažšího popisu budou třípodlažní části označeny směrem od jihozápadu k severovýchodu A, B a C. Části A a C jsou třípodlažní, jsou podsklepené s přízemím a obytným podkrovím. Střechy nad třípodlažními částmi jsou sedlové s pultovými vikýři. Střecha nad jídelnou a vstupní halou (část B) je pultová s výškovým zlomem, ve kterém jsou umístěna prosvětlovací okna.

V části A je v suterénu herna a únikový východ. V přízemí je salonek a sociální zařízení, samostatně pro muže a ženy. Také je zde umístěno schodiště do obytného podkroví. V podkroví se nachází jedna bytová jednotka.

Část A a B jsou spojeny vstupní jednopodlažní halou. V části B je v přízemí bar s posezením, jeho zázemí a recepce se sklady na prádlo. V podkroví je byt správce objektu. Schodiště do podkroví A i B vedou ze vstupní haly.

Části B a C spojuje přízemní část, ve které je jídelna a při západní fasádě je zásobovací rampa, z níž jsou přístupné místnosti dílny, prádelny a skladu. V přízemí části C je umístěna kuchyně, její zázemí a přípravný. Opět se zde nachází schodiště do podkrovní části a také schodiště do suterénu. V suterénu jsou dvě garáže, které jsou přístupné ze severovýchodní fasády. Dále je zde technické zázemí stavby, elektrorozvodna, kotelna a sklady. V podkroví části C je ubytování pro personál.

Při severovýchodní a jihovýchodní fasádě jsou umístěny terasy, které jsou přístupné z úrovně okolního terénu. Více Příloha D.

Technický popis stavby

Jedná se o zděnou stavbu obloženou dřevěným obkladem. Řešení objektu vycházelo z původní stavby „Dolina“, jednalo se o montovanou srubovou stavbu. Zdivo suterénu je z keramických tvárnic místy je možné najít i cihelné dělicí konstrukce, stejně tak i sloupy v suterénu jsou z cihel. Téměř všechny stěny uvnitř objektu, především v částech A, B a C jsou obloženy dřevěným obkladem, pouze v kuchyni a v hygienických místnostech je použit obklad keramický. V podkrovích nejsou obloženy vnitřní příčky.

Stropy nad suterénem jsou montované z betonových stropních desek PZD nebo z keramických stropních desek Hurdis kladených do ocelových nosníků. Stropy nad 1. NP jsou dřevěné trámové s příznanými trámy a s dřevěným podhledem. Strop nad podkrovní částí je tvořen dřevěnou konstrukcí krovu s příznanými krokviemi a s dřevěným obkladem podhledu.

Hlavní vstup do objektu je na jihovýchodní fasádě. Na fasádě severozápadní je druhý vstup do haly a z rampy do zázemí baru a kuchyně. Také jsou zde umístěny samostatné vstupy do dílny, skladu a prádelny.

Střechy jsou odvodněny venkovními žlaby a svody, na terén i do kanalizace. Klempířské výrobky jsou z ocelového pozinkovaného plechu s nátěrem. Střechy mají krytinu také z pozinkovaného ocelového falcovaného plechu.

Schodiště do herny v suterénu je dvouramenné vedoucí ze vstupní haly. Schodiště je obloženo keramickým obkladem. Zábradlí tohoto schodiště je z ocelových sloupků s dřevěnou výplní. Schodiště do podkroví jsou dřevěná schodnicová se stupnicemi bez podstupnic. Na stěně je umístěno dřevěné madlo. Vnější schodiště vedoucí na rampu jsou jednoduchá ocelová schodnicová se stupnicemi ze žebrovaného plechu a jednoduché ocelové je i zábradlí. Schody na terasu na severovýchodní fasádě jsou ocelové schodnicové se stupni z porořstu. Zábradlí schodiště i přilehlé terasy jsou tvořena ocelovými nosnými sloupky s dřevěnou výplní.

Všechna okna jsou dřevěná se zdvojeným zasklením, okna ve štítech podkroví jsou zasklena izolačním dvojsklem. Některá okna jsou opatřena okenicemi a někde jsou také umístěny mříže. Dveře jsou také dřevěné plné nebo částečně prosklené.

Vnější omítky jsou hladké, bílé. Ostatní stěny jsou obloženy dřevem s tmavě hnědou barvou. Sokl je z lomového kamenného zdiva barvy šedé.

Podlahy jsou převážně s pochůznou vrstvou z keramické dlažby. V podkroví je jako nášlapná vrstva použita textilie (koberec). V suterénu jsou jak podlahy z betonové mazaniny, tak i podlahy s keramickou dlažbou.

Kolem celého objektu jsou zpevněné plochy. Terasy mají keramickou nebo betonovou dlažbu, komunikace mají povrch živičný, kolem jihovýchodní a jihozápadní fasády je betonová dlažba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Budovy	H – budovy pro obchod a služby
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace SKP	46.21.14.2.1
Kód CZ - CC	123
Cena za m ³ OP dle přílohy č. 8	2669,- Kč

Tabulka č. 2 - Zatřídění hlavní budovy pro potřeby ocenění

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1. PP	361,60	3,13	1 131,82
1. NP	541,92	2,95	1 598,66
podkroví	244,41	2,39	584,14
Součet	1 147,93	-	3 314,62

Tabulka č. 3 - Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží hlavní budovy

Výpočet průměrné výšky podlaží a průměrné zastavěné plochy

Ozn.	Výpočet	Výsledná hodnota
Průměrná výška podlaží (PVP)	3 314,62/ 1 147,93	2,89 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP)	1 147,93/ 3	382,64 m ²

Tabulka č. 4 - Výpočet PVP a PZP hlavní budovy

Výpočet celkového obestavěného prostoru budovy

Při výpočtu celkového obestavěného prostoru budovy, viz. Tabulka č. 3, byla zohledněna konstrukční výška podkroví dle požadavků stanovených oceňovací vyhláškou, tzn. že v případě různých výšek v posuzovaném podlaží se uvažuje výška té části podlaží, která má největší zastavěnou plochu. Hodnoty vypočítané v Tabulka č. 5, jsou přesným výpočtem celkového obestavěného prostoru budovy, kdy pro výpočet byla použita skutečná hodnota výšky podlaží.

Název podlaží	Výpočet	Výsledná hodnota
1. PP	$[(7,44 \times 12,43) + (2,85 \times 6,6) + (4,8 \times 7,58) + (4,8 \times 6,47) + (9,75 \times 5,06) + (7,63 \times 13,67) + (4,45 \times 6,57)] \times 3,13$	= 1131,82 m ³
1. NP	$[(12,3 \times 7,23) + (7,1 \times 10,5) + (4,91 \times 17,53) + (12,71 \times 12,82) + (4,96 \times 18,1) + (2,44 \times 16,25)] \times 2,95$	= 1598,66 m ³
podkroví	$[(6,2 \times 12,7 \times (3,59/2)) + (6,3 \times 17,78 \times (3,59/2)) + (16,26 \times 3,3 \times (3,59/2))]$	= 438,72 m ³
Obestavěný prostor budovy celkem		3169,20 m³

Tabulka č. 5 - Celkový obestavěný prostor hlavní budovy

Provedení konstrukcí a vybavení

č. p.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy včetně zemních prací	Betonové základové pásy s funkční izolací, izolační pásy IPA.
2	Svislé konstrukce	Zděné, cihelné. Nosné konstrukce jsou v tl. 25 – 50 cm, jedná se o keramické bloky (tvárnice). Ostatní konstrukce jsou v tl. 15 – 25 cm, taktéž z keramických tvarovek. Místy je možné narazit i na klasické cihelné zdivo.
3	Stropy	Smíšené. Montované z betonových panelů PZD nebo keramických desek Hurdis kladených do ocelových nosníků I. Dřevěné trámové s přiznanými trámy a dřevěným záklopem, tj. dřevěné obložení.
4	Zastřešení, mimo krytinu	Smíšené. Nad hlavní částí objektu je krov dřevěný, jedná se o vaznicovou soustavu, tzv. stojatou stolicí. Nad částí středovou je střecha pultová.
5	Krytiny střech	Ocelový pozinkovaný plech opatřený nátěrem.
6	Klempířské konstrukce	Úplně z ocelových pozinkovaných plechů opatřených nátěrem vč. parapetů.
7	Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky v kombinaci s dřevěným obložením.
8	Úpravy vnějších povrchů	Obklady dřevěné tmavě hnědé. Sokl obložen lomovým kamenem.
9	Vnitřní obklady keramické	Standardní keramické obklady, původní z roku 1980.
10	Schody vnitřní	Schodiště vedoucí do suterénu je dvouramenné dřevěné s keramickým obkladem, zábradlí ocelové s dřevěnou výplní. Schodiště do podkroví jsou dřevěná jednoramenná.
	Schody vnější	Venkovní schodiště jsou ocelová se stupni z pororostu, zábradlí jednoduché ocelové nebo s dřevěnou výplní.

11	Dveře	Dřevěné rámové, původní. Hladké plné dřevěné, dřevěné ze 2/3 prosklené do ocelové zárubně.
12	Vrata	Nehodnotí se.
13	Okna	Dřevěná zdvojená. V technických místnostech a v zázemí kuchyně se nachází okna dřevěná jednoduchá.
14	Povrch podlah obytných místností	V podkroví je dřevěná podlaha překrytá textilní krytinou (kobercem). V 1. NP, tj. v jídelně, herně apod. je keramická dlažba.
	Povrch podlah ostatních místností	V suterénu je betonová mazanina a keramická dlažba, ve vstupní hale je teraco.
15	Vytápění	Ústřední vytápění, kotel na tuhá paliva, ocelové rozvody, plechové radiátory. Jedny akumulční kamna.
16	Elektroinstalace	Světelná, třífázová. 230/400 V, jističe.
17	Bleskosvod	Proveden.
18	Vnitřní vodovod	Studená a teplá voda. Ocelové pozinkované trubky.
19	Vnitřní kanalizace	Plastové a litinové (původní) potrubí. Objekt odkanalizován, vlastní septik.
20	Vnitřní plynovod	Není.
21	Ohřev teplé vody	Centrální ohřev teplé vody, el. zásobníkový ohřívač na 200 l v suterénu.
22	Vybavení kuchyní	Standardní, tzn. elektrické sporáky, myčka, digestoř apod., kapacita jídelny 70 osob.
23	Vnitřní hygienická zařízení	Standardní, keramické záchodové mísy se splachovací nádržkou, keramická umyvadla, sprchové kouty.
24	Výtahy	Nejsou.
25	Ostatní	Okenice, krb v baru, digestoř v kuchyni, rozvod veřejného telefonu, vestavěné skříně, aj.
26	Instalační prefabrikovaná jádra	Nehodnotí se.

Tabulka č. 6 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení hlavní budovy

Výpočet hodnoty koeficientu vybavení stavby K_4

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se).

č. p.	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Cen. podíl [%]	Část [%]	n
1	Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	-
2	Svislé konstrukce	S	15,30	100	-
3	Stropy	S	8,10	100	-
4	Zastřešení, mimo krytinu	S	6,20	100	-
5	Krytiny střech	S	2,90	100	-
6	Klempířské konstrukce	S	0,60	100	-
7	Úpravy vnitřních povrchů	S	7,30	100	-
8	Úpravy vnějších povrchů	S	3,3	100	-
9	Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	-
10	Schody vnitřní	S	2,70	70	-
	Schody vnější	S	2,70	30	-
11	Dveře	S	3,70	80	-
		S	3,70	20	-
12	Vrata	X	-	-	-
13	Okna	S	5,80	85	-
		P	5,80	15	- 0,0087
14	Povrch podlah	S	3,30	20	-
		S	3,30	80	-
15	Vytápění	S	4,80	100	-
16	Elektroinstalace	S	5,90	100	-
17	Bleskosvod	S	0,30	100	-
18	Vnitřní vodovod	S	3,20	100	-
19	Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	-
20	Vnitřní plynovod	C	0,40	100	- 0,004×1,852
21	Ohřev teplé vody	S	2,00	100	-
22	Vybavení kuchyní	S	1,90	100	-

23	Vnitřní hygienická zařízení	S	4,20	100	-
24	Výtahy	C	1,30	100	- 0,013×1,852
25	Ostatní	S	4,40	100	-
26	Instalační prefabrikovaná jádra	X	-	-	-
Součet cenových podílů n celkem:					- 0,0402
Výpočet K_4				$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	
Koeficient K_4 celkem					0,978

Tabulka č. 7 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 hlavní budovy

Oceňovací vyhláška považuje za obvyklé rozpětí pro hodnotu koeficientu K_4 od 0,80 do 1,20, kterému vypočtená hodnota vyhovuje. Některé konstrukce a vybavení byly hodnoceny jako podstandardní. Jedná se o okna v technických místnostech, která jsou pouze jednoduchá, a proto nesplňují požadavky pro zařazení do standardu. Jak je patrné z údajů uvedených v Tabulka č. 7, výsledná hodnota koeficientu vybavení byla ovlivněna především chybějícími položkami, neboť téměř všechny konstrukce v objektu odpovídají požadavkům pro zařazení do skupiny standard.

Výpočet opotřebení

Objekt, resp. celý areál, byl zkolaudován v roce 1980 a je tedy starý 34 let. Po celou dobu byl udržován, tudíž je možné uvažovat rovnoměrné opotřebení stavby. V průběhu užívání objektu bylo provedeno několik změn, které se promítli do životnosti objektu. Jednalo se spíše o opravy a adaptace.

- V roce 1988, v době kdy byla prováděna výstavba hotelového domu, bylo také provedeno obložení hlavní budovy dřevěným obkladem, které je na objektu do současnosti. Dále byla provedena přestavba vstupu do objektu.
- V roce 2000 byla provedena výměna kotle a elektrického ohřívače se zásobníkem. Současně s touto výměnou byla provedena i modernizace vybavení kuchyně.

Výpočet opotřebení objektu analytickou metodou:

Stáří oceňovaného objektu: 34 let

Stáří fasádních úprav: 26 let

Stáří kotle, ohřívače, vybavení kuchyně: 14 let

(PP = přepočítaný podíl dle dokončení dle dokončenosti, B = stáří konstrukce nebo vybavení, C = životnost konstrukce nebo vybavení s přihlédnutím k doporučeným hodnotám uvedeným v příl. č. 21 tab. č. 7 oceňovací vyhlášky).

$$\text{Výpočet opotřebení analytickou metodou} = (B / C) \times A, \quad (23)$$

Konstrukce a vybavení	Staří (B)	Živ. (C)	PP (A)	Podíl č.	Opotřebení
	[rok]	[rok]	[%]	[%]	(B / C) × A [%]
1. Základy vč. zemních prací	34	200	6,24	100	1,06
2. Svislé konstrukce	34	150	15,64	100	3,54
3. Stropy	34	150	8,28	100	1,88
4. Zastřešení, mimo krytinu	34	150	6,34	100	1,44
5. Krytiny střech	34	50	2,96	100	2,02
6. Klempířské konstrukce	34	50	0,61	100	0,42
7. Úpravy vnitřních povrchů – dřevěný obklad	34	50	5,97	20	4,06
Úpravy vnitřních povrchů	14	50	1,49	80	0,42
8. Úpravy vnějších povrchů	26	40	3,37	100	2,19
9. Vnitřní obklady keramické	34	50	3,27	100	2,22
10. Schody vnitřní	34	100	1,93	70	0,66
Schody vnější	34	80	0,83	30	0,35
11. Dveře	34	50	3,03	80	2,06
	34	50	0,76	20	0,51
13. Okna	34	60	5,04	85	2,86
	34	60	0,41	15	0,23
14. Povrch podlah	34	50	0,67	20	0,46
	34	60	2,70	80	1,53
15. Vytápění	14	30	4,91	100	2,29
16. Elektroinstalace	34	40	6,03	100	5,13
17. Bleskosvod	34	50	0,31	100	0,21
18. Vnitřní vodovod	34	40	3,27	100	2,78
19. Vnitřní kanalizace	34	40	3,17	100	2,69

20. Vnitřní plynovod	-	-	-	-	-
21. Ohřev teplé vody	14	20	2,04	100	1,43
22. Vybavení kuchyní	14	20	1,94	100	1,36
23. Vnitřní hygienická zařízení	34	40	4,29	100	3,65
25. Ostatní	26	50	4,50	100	2,34
Součet upravených cenových podílů			1,000		
Opotřebení analytickou metodou					49,78 %

Tabulka č. 8 - Výpočet opotřebení hlavní budovy

Stanovení koeficientu úpravy ceny pro stavbu

Index trhu s nemovitými věcmi I_T	
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	
IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3. Změny v okolí	
III. Bez vlivu	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	
II. Bez vlivu	0,00
5. Povodňové riziko	
IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index trhu s nemovitými věcmi I_T	1,0

Index polohy I_P – Stavby pro rodinnou rekreaci	
1. Druh a účel užití stavby	
I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
- Ačkoliv lze rekreační středisko považovat spíše za stavbu, resp. objekty, pro rodinnou rekreaci, při určení účelu stavby je nutné zohlednit využití hlavního objektu, který dle zatřídění pro účely oceňování patří mezi stavby pro obchod a administrativu.	
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	

III. Rekreační oblasti	- 0,05
3. Poloha pozemku v obci	
IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samoty)	- 0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	
I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	
I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6. Dopravní dostupnost;	
VII. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01
7. Hromadná doprava	
III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	
III. Výhodná - stavba s komerční využitelností	0,1
9. Obyvatelstvo	
II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	
II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	
III. Vlivy zvyšující cenu	0,20
- Klidná lokalita s velkým množstvím kulturního i sportovního vyžití. Velmi dobrá dostupnost kulturních památek v kraji, mezinárodních sportovišť apod.	
Index polohy I_P – Stavby pro obchod a administrativu	0,702

Koeficient úpravy ceny pro stavbu ... pp	
Index polohy I_P	0,702
Index trhu I_T	1,00
Koeficient úpravy ceny pro stavbu (pp)	
$pp = I_T \times I_P = 0,702 \times 1,00$	0,702
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702

Tabulka č. 9 – Stanovení koeficientu úpravy ceny pro stavbu

K zjištění ceny obvyklé je nezbytné ve výpočtu zohlednit tzv. koeficient úpravy ceny, dříve se jednalo o koeficient prodejnosti. Tato veličina respektuje situaci na trhu s věcmi nemovitými v dané lokalitě a také polohu oceňované věci nemovitě.

Ocenění hlavní budovy

Základní cena ZC za m^3 OP	2 669,- Kč
Koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce K_1	0,939
Koeficient přepočtu ZC podle velikosti PZP	0,937
$K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$	
Koeficient přepočtu ZC podle velikosti PVP	1,027
$K_3 = (2,10 / PVP) + 0,30$	
Koeficient vybavení stavby K_4	0,978
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,120
Základní cena upravená ZCU za m^3 OP	3 947,91 Kč/ m^3
Výchozí cena za OP \times ZCU (tj. $3169,20 m^3 \times 3947,91 Kč/m^3$)	12 511 716,37 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou (O) 49,78 %	- 6 228 332,41 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	6 283 383,96 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	4 410 935,54 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	4 410 940,- Kč

Tabulka č. 10 - Ocenění hlavní budovy nákladovým způsobem

6.1.2 SO.02 - Hotelový dům „Rozsutec“



Obrázek č. 6 – Letecký snímek objektů – hotelový dům, chata Bufet, vodní plocha a Hřiště I [18]

Dispoziční řešení

Hotelový dům je stejně jako hlavní budova areálu samostatně stojící. Byl postaven v roce 1988. Nachází se v jihovýchodní části areálu. Je postaven jako dvoupodlažní nadzemní objekt bez podsklepení. Skládá se ze dvou konstrukčně shodných lodí, které jsou dispozičně zrcadlové. V objektu se nacházejí pouze ubytovací prostory, vstupní hala, prádelna a samostatné hygienické zázemí. Druhé nadzemní podlaží je řešeno jako částečné podkroví, a to nad dvěma hlavními loděmi. Nad spojovací částí jsou půdní prostory.

V přízemí objektu ve střední části se nachází hlavní vstupní hala se schodištěm, z níž jsou dále přístupné chodby do ubytovacího zařízení. Přimo při vstupu do objektu je po pravé straně situována společná šatna, v zimním období je vyhrazena pro uložení lyží, zatímco v létě slouží jako kolárna. Na pravou a levou stranu od haly jsou umístěny pokoje s předsínkou a vlastním hygienickým zařízením. Dále je na každé straně v přízemí umístěno šest ubytovacích jednotek. Ze vstupní haly je také vstup do skladu prádla a na terasu, orientovanou na severozápad.

Podkroví objektu je dispozičně řešeno stejným způsobem jako přízemí. Středem podlaží vede chodba, z níž jsou přístupné samostatné ubytovací jednotky. Celkem jsou na každé straně chodby čtyři pokoje s vlastním příslušenstvím.

Obě patra jsou propojena dvouramenným schodištěm s mezipodestou, jež ústí do vstupní haly v přízemí. Vstup do půdních prostorů je řešen dvěma výlezy, které jsou v chodbě ubytovací části podkroví. Všechny půdní prostory jsou navzájem propojeny. Více Příloha D.

Technický popis stavby

Jedná se o zděný objekt z keramických tvárnic a s montovanými stropy (keramické stropní desky Hurdis kladené do ocelových I profilů). Krov je dřevěný, střechy sedlové a pultové. Objekt je částečně zvenku i zevnitř obložen dřevěným obkladem. Hlavní vstup do objektu se nachází na severozápadní fasádě, kde je situován i další vstup do objektu, a to přes lyžárnu.

Sedlové i pultové střechy jsou odvodněny venkovními žlaby a svody, na terén i do kanalizace. Klempířské výrobky jsou z pozinkovaného plechu opatřené nátěrem. Stejně tak i všechny střechy mají střešní krytinu provedenou z pozinkovaného ocelového falcovaného plechu.

Vnější výplně otvorů jsou jak dřevěné, kdy se jedná o původní dřevěná zdvojená okna s dřevěnými okenicemi, tak i plastová, jedná se o tzv. Eurookna bílé barvy. Dveře v objektu jsou provedeny jako dřevěné plné, nebo v některých případech ze 2/3 prosklené. Vnější omítky jsou tzv. dvouvrstvé hladké bílé, ostatní stěny jsou obloženy dřevěným obkladem s tmavě hnědou barvou. Sokl je z lomového kamene šedé barvy.

Vnitřní schodiště je dvouramenné a obložené dřevěným obkladem. Zábradlí tohoto schodiště je řešeno jako ocelové s dřevěnou výplní. Hala, lyžárna, terasa a podesta schodiště mají pochůznou vrstvu podlah provedenou z keramické dlažby. V hygienických místnostech a na chodbách je nášlapná vrstva podlah řešena povlakovou krytinou (PVC). V pokojích jsou položeny koberce. V místnostech s hygienickým zařízením se nachází keramický obklad do výšky dvou metrů a dvaceti centimetrů.

Kolem celého objektu jsou opět zpevněné plochy, tzv. okapový chodníček z betonové dlažby, příjezdové komunikace mají povrch asfaltový. Asfaltové povrchy se nacházejí kolem severozápadní a severovýchodní fasády.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Budovy	G – budovy hotelů
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód klasifikace SKP	46.21.19.1.1
Kód CZ - CC	121
Cena za m ³ OP dle přílohy č. 8	2710,- Kč

Tabulka č. 11 - Zatřídění hotelového domu pro potřeby ocenění

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.NP	425,54	3,20	1 361,74
podkroví	338,14	2,90	980,60
Součet	763,68	-	2 342,33

Tabulka č. 12 - Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží hotelového domu

Výpočet průměrné výšky podlaží a průměrné zastavěné plochy

Ozn.	Výpočet	Výsledná hodnota
Průměrná výška podlaží (PVP)	2 342,33/ 763,68	3,07 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP)	763,68/ 2	381,84 m ²

Tabulka č. 13 - Výpočet PVP a PZP hotelového domu

Výpočet celkového obestavěného prostoru budovy

Při výpočtu celkového obestavěného prostoru budovy, viz. Tabulka č. 13, bylo postupováno stejným způsobem jako u výpočtu obestavěného prostoru hlavní budovy.

Název podlaží	Výpočet	Výsledná hodnota
1.NP	$[(11,43 \times 14,93) + (6,89 \times 12,25) + (11,45 \times 14,89)] \times 3,20$	= 1361,74 m ³
podkroví	$[(14,93 \times 11,43 \times (5,98/2)) + (14,89 \times 11,45 \times (5,98/2)) + (6,89 \times 8,8 \times (3/2,9)) + (6,89 \times 8,83 \times (1,93/2))]$	= 1141,44 m ³
Obestavěný prostor celkem		2503,18 m³

Tabulka č. 14 - Celkový obestavěný prostor hotelového domu

Provedení konstrukcí a vybavení

č. p.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy vč. zemních prací	Betonové základové pasy s funkční izolací, izolační pásy IPA.
2	Svislé konstrukce	Zděné. Nosné konstrukce jsou provedeny v tl. 25 – 50 cm, jedná se o keramické bloky (tvárnice). Ostatní konstrukce jsou v tl. 10 – 25 cm, taktéž z keramických tvarovek.
3	Stropy	Montované keramických desek Hurdis kladených do ocelových nosníků I. Podhled rovný.
4	Zastřešení, mimo krytinu	Nad hlavní částí objektu je krov dřevěný, jedná se o vaznicovou soustavu, tzv. stojatou stolicí. Nad částí středovou je střecha pultová.
5	Krytiny střech	Ocelový pozinkovaný plech opatřený nátěrem.
6	Klempířské konstrukce	Ocelový pozinkovaný plech opatřený nátěrem.
7	Úpravy vnitřních povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky.
8	Úpravy vnějších povrchů	Dvouvrstvé vápenné omítky v kombinaci s dřevěným obkladem tmavě hnědé barvy.
9	Vnitřní obklady keramické	Standardní keramické obklady, původní z roku 1988.
10	Schody vnitřní	Schodiště do podkroví je dvouramenné, betonové s dřevěným obkladem. Zábradlí je ocelové s dřevěnou výplní.
11	Dveře	Do pokojů plně dřevěné do ocelové zárubně, původní. Ostatní dveře jsou dřevěné ze 2/3 prosklené.
12	Vrata	Nehodnotí se.
13	Okna	V technických místnostech, hale apod. jsou okna dřevěná zdvojená. V pokojích jsou tzv. Eurookna, s dvojsklem, tříkomorový, bílé barvy.
14	Povrch podlah obytných místností	V pokojích jsou podlahy dřevěné s textilním povrchem (koberec). V ostatních místnostech je PVC nebo keramická dlažba.

	Povrch podlah ostatních místností	Keramická dlažba nebo teracová dlažba, případně textilní povrch.
15	Vytápění	Lokální vytápění akumulacími tělesy (elektrina).
16	Elektroinstalace	Světelná, třífázová. 230/400 V, jističe.
17	Bleskosvod	Proveden.
18	Vnitřní vodovod	Studená a teplá voda. Ocelové pozinkované trubky, v koupelnách i plastové.
19	Vnitřní kanalizace	Plastové potrubí.
20	Vnitřní plynovod	Není.
21	Ohřev teplé vody	Centrální ohřev teplé vody, el. zásobníkový ohříváč na 60 l, umístěn vždy v koupelně při pokoji.
22	Vybavení kuchyní	Nevyskytuje se.
23	Vnitřní hygienická zařízení	Standardní, záchodové mísy kombi, keramická umyvadla, plastové sprchové kouty.
24	Výtahy	Nejsou.
25	Ostatní	Vestavěné skříňe v pokojích, domácí telefon, okenice, aj.
26	Instalační prefabrikovaná jádra	Nehodnotí se.

Tabulka č. 15 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení hotelového domu

Výpočet hodnoty koeficientu vybavení stavby K_4

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$$

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se).

č. p.	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Cen. podíl	Část [%]	n
1	Základy vč. zemních prací	S	0,063	100	-
2	Svislé konstrukce	S	0,150	100	-
3	Stropy	S	0,082	100	-
4	Zastřešení, mimo krytinu	S	0,061	100	-
5	Krytiny střech	S	0,027	100	-

6	Klempířské konstrukce	S	0,006	100	-
7	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,071	100	-
8	Úpravy vnějších povrchů	S	0,032	100	-
9	Vnitřní obklady keramické	S	0,031	100	-
10	Schody	S	0,028	100	-
11	Dveře	S	0,038	100	-
12	Vrata	X	-	-	-
13	Okna	S	0,059	70	-
		S	0,059	30	-
14	Povrch podlah obytné m.	S	0,033	20	-
	Povrch podlah ostatní m.	S	0,033	80	-
15	Vytápění	S	0,049	100	-
16	Elektroinstalace	S	0,058	100	-
17	Bleskosvod	S	0,003	100	-
18	Vnitřní vodovod	S	0,033	100	-
19	Vnitřní kanalizace	S	0,032	100	-
20	Vnitřní plynovod	C	0,003	100	- 0,003×1,852
21	Ohřev teplé vody	S	0,022	100	-
22	Vybavení kuchyní	C	0,018	100	- 0,018×1,852
23	Vnitřní hygienická zařízení	S	0,043	100	-
24	Výtahy	C	0,014	100	- 0,014×1,852
25	Ostatní	S	0,044	100	-
26	Instalační prefabrikovaná jádra	X	-	-	-
Součet cen. podílů n celkem:					- 0,06482
Výpočet K_4					$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$
Koeficient K_4 celkem					0,965

Tabulka č. 16 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 hotelového domu

Jak je patrné z údajů uvedených v Tabulka č. 16, výsledná hodnota koeficientu vybavení byla ovlivněna především chybějícími položkami, neboť všechny ostatní konstrukce v objektu odpovídají požadavkům pro zařazení do skupiny standard.

Výpočet opotřebení

Objekt byl zkolaudován v roce 1988 a je tedy starý 26 let. Po celou dobu byl udržován, tudíž je možné předpokládat rovnoměrné opotřebení stavby. V průběhu životnosti objektu bylo provedeno několik oprav a výměn. Proto stejně jako v případě hlavní budovy bude pro výpočet opotřebení použita analytická metoda.

- V roce 2004 byla provedena výměna sanitárního zařízení ve všech koupelnách nacházejících se v objektu. Dále byla provedena instalace el. ohřívačů teplé vody s 60 l zásobníky. Současně byla v koupelnách instalována tzv. žebříková otopná tělesa.
- V roce 2010 byla provedena výměna oken v pokojích hotelového domu a také byla v pokojích nainstalována akumulční tělesa. Ve stejnou dobu hotelové pokoje prošly celkovou adaptací, kdy byly vybaveny novým nábytkem.

Výpočet opotřebení objektu analytickou metodou:

Stáří oceňovaného objektu: 26 let

Stáří vybavení koupelen: 10 let

Stáří nových oken a vybavení pokojů: 4 roky

Konstrukce a vybavení	Staří (B) [rok]	Živ. (C) [rok]	PP (A) [%]	Podíl č. [%]	Opotřebení [%]
1. Základy vč. zemních prací	26	200	6,53	100	0,85
2. Svislé konstrukce	26	150	15,54	100	2,69
3. Stropy	26	150	8,50	100	1,47
4. Zastřešení, mimo krytinu	26	150	6,32	100	1,10
5. Krytiny střech	26	50	2,80	100	1,45
6. Klempířské konstrukce	26	50	0,62	100	0,32
7. Úpravy vnitřních povrchů	26	50	2,21	30	1,15
	4	50	5,15	70	0,41
8. Úpravy vnějších povrchů	26	40	3,32	100	2,16
9. Vnitřní obklady keramické	26	50	3,21	100	1,67
10. Schody	26	100	2,90	100	0,75
11. Dveře	26	50	3,94	100	2,05

13. Okna plastová	4	50	4,28	70	0,34
Okna dřevěná	26	60	1,83	30	0,79
14. Povrch podlah obyt. m.	26	50	1,03	30	0,53
	4	50	1,71	50	0,14
Povrch podlah ostat. m.	26	50	0,68	20	0,36
15. Vytápění	4	30	5,08	100	0,68
16. Elektroinstalace	26	40	3,01	50	1,95
	10	40	3,01	50	0,75
17. Bleskosvod	26	50	0,31	100	0,16
18. Vnitřní vodovod	26	40	2,74	80	1,78
	10	40	0,68	20	0,17
19. Vnitřní kanalizace	26	40	3,32	100	2,16
21. Ohřev teplé vody	10	20	2,28	100	1,14
23. Vnitřní hyg. zařízení	10	40	4,46	100	1,11
25. Ostatní	4	20	4,56	100	0,91
Součet upravených cenových podílů			1,000		
Opotřebení analytickou metodou					29,05 %

Tabulka č. 17 - Výpočet opotřebení hotelového domu

Ocenění hotelového domu

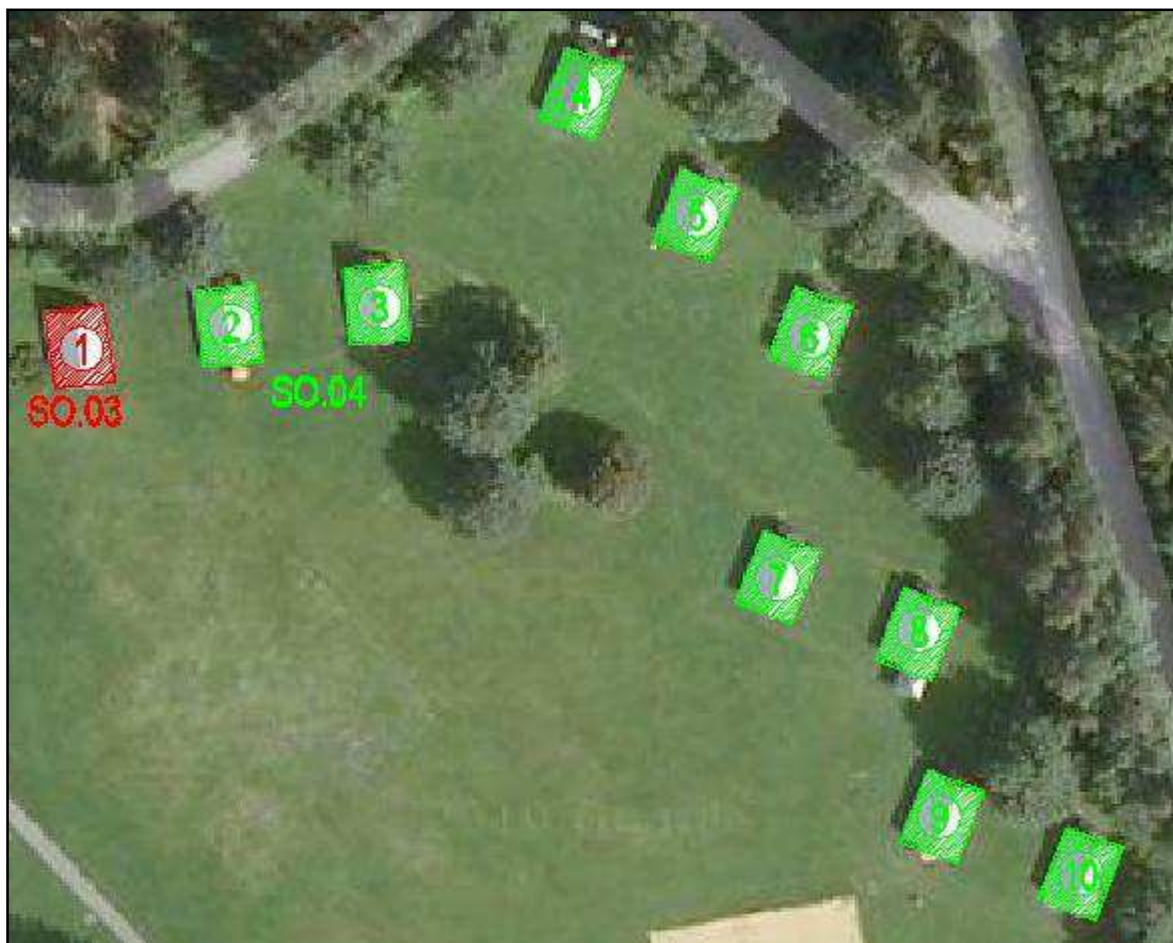
Základní cena ZC za m ³ OP	2 710,- Kč
Koeficient přepočtu ZC podle druhu konstrukce K ₁	0,939
Koeficient přepočtu ZC podle velikosti PZP K ₂ = 0,92 + (6,60/ PZP)	0,9373
Koeficient přepočtu ZC podle velikosti PVP K ₃ = (2,10/ PVP) + 0,30	0,9840
Koeficient vybavení stavby K ₄	0,965
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,046
Základní cena upravená ZCU za m ³ OP	3 707,08 Kč/m ³
Výchozí cena za OP × ZCU (tj. 2503,18 m ³ × 3 707,08 Kč/m ³)	9 279 488,51 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 29,05 %	- 2 695 691,41 Kč

Cena stavby nákladovým způsobem CS _N	6 583 797,10 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	4 621 825,56 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	4 621 830,- Kč

Tabulka č. 18 - Ocenění hotelového domu nákladovým způsobem

6.2 REKREAČNÍ CHATY

V areálu rekreačního střediska se nachází deset rekreačních chat. Chata číslo 1, nacházející se nejbližší hlavní budovy, má jiné půdorysné rozměry, a proto bude oceněna samostatně. Pro jednodušší orientace v oceňovaných objektech budou chatky značeny jako typ I a typ II. Ostatní chaty nacházející se v areálu rekreačního střediska jsou totožné. Z důvodu zjištění, co možná nejpřesnější ceny za rekreační chaty, byla zvolena jednak metoda oceňování nákladovým způsobem, ale také i metoda porovnávací, která by dle § 36 oceňovací vyhlášky měla být dostatečná pro zjištění ceny obvyklé za uvedený typ stavby.



Obrázek č. 7 – Letecký snímek rekreačních chat [18]

Stanovení ceny nákladovým způsobem je doporučeno v případech, kdy základní cenu upravenou (ZCU) rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty není možné spočítat na základě údajů uvedených v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k oceňovací vyhlášce, nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné. Lze konstatovat, že základní ceny uvedené v příloze č. 25 jsou značně orientační a stejně tak i metoda porovnávací. Ta je doporučena pro stavby dokončené, kdy je základní cena převzata z výše zmíněné přílohy.

V závěru diplomové práce budou zjištěné údaje porovnány, analyzovány a vyhodnoceny.

6.2.1 SO.03 – Rekreační chata typ I

Dispoziční řešení

Chata s typu I je samostatně stojící objekt umístěný v severní části areálu. Je postavena jako jednopodlažní s obytným podkrovím. Střecha je provedena jako sedlová s velkým spádem. Dispozičně má tento objekt v přízemí velkou předsíň, koupelnu, WC a jednu obytnou místnost, která je otevřena až do krovu. Ve vstupní místnosti je dřevěné točité schodiště vedoucí do podkroví. V podkroví se nachází jedna malá ložnice. Objekt má dva vstupy, jeden hlavní do předsíně a druhý z pokoje na venkovní terasu, která je na úrovni okolního terénu. Více Příloha D.

Technický popis stavby

Jedná se o dřevěnou lehkou stavbu s dřevěným krovem. Stavba je založena na betonových základových pasech, kdy jsou nosné konstrukce objektu uloženy na betonové podezdívce. Obvodové stěny i vnitřní příčky jsou dřevěné stejně jako trámový strop. Celá chata je zvenku i zevnitř obložena dřevěnými palubkami pouze na záchodě a v koupelně je obklad stěn keramický. Střecha je sedlová s hladkou krytinou z pozinkovaného ocelového plechu opatřeného nátěrem. Vstupní dveře, nacházející se na obou fasádách jsou dřevěné, osazené do ocelové zárubně. Na severní a jižní fasádě chatky jsou dřevěná zdvojená okna, na severu jsou opatřena dřevěnými okenicemi. Představená veranda má na bočních stranách plně dřevěné stěny, řešené jako přesah objektu. V přízemí objektu je na podlahách provedena jako pochůzná vrstva keramická dlažba, v podkroví je aplikována podlaha dřevěná.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Rekreační nebo zahrádkářská chata	E – se střechou/krovem umožňujícím zřízení podkroví
Svislá nosná konstrukce	Dřevěná oboustranně obíjená, zdivo tl. 15 cm.
Nepodsklepená	
S podkrovím nad 1/3 do 2/3 zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží.	Koeficient pro úpravu ZC = 1,09
Kód klasifikace SKP	46.21.11.4
Kód CZ - CC	111
Cena za m ³ OP dle přílohy č. 12	1280,- Kč

Tabulka č. 19 - Zatřídění rekreační chaty typ I pro potřeby ocenění

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.NP	43,73	2,561	111,99
podkroví	24,01	1,82	43,71
Součet	67,74	-	155,70

Tabulka č. 20 - Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží chaty typ I

Výpočet celkového obestavěného prostoru budovy

Název podlaží	Výpočet	Výsledná hodnota
1.NP	$[(8,626 \times 5,07) \times 1,811]$	= 79,20 m ³
podkroví	$[(8,626 \times 3,25 \times 3,343)/2]$	= 46,86 m ³
Obestavěný prostor celkem		126,06 m³

Tabulka č. 21 - Celkový obestavěný prostor chaty typ I

Provedení konstrukcí a vybavení

č. p.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy včetně zemních prací	Betonové základové pásy s funkční izolací, izolační pásy IPA.
2	Podezdívka	Betonová, prostý beton.
3	Svislé konstrukce	Dřevěná oboustranně obíjená konstrukce, zdivo tl.

		15 cm z keramických tvárnic.
4	Stropy	Dřevěné spalné – s přiznanými trámy.
5	Zastřešení, mimo krytinu	Krov dřevěný vaznicová soustava.
6	Krytiny střech	Ocelový pozinkovaný plech opatřený nátěrem.
7	Klempířské konstrukce	Ocelový pozinkovaný plech opatřený nátěrem.
8	Úpravy vnitřních povrchů	Obložení dřevěnými palubkami, světlé barvy.
	Úpravy vnějších povrchů	Obklady dřevěné tmavě hnědé barvy.
9	Schody vnitřní	Schodiště dřevěné vřetenové. Zábradlí z dřevěných tyčí.
	Schody vnější	Ocelové, pororošt. Zábradlí ocelové.
10	Dveře vnitřní	Plné dřevěné, obložkové.
	Dveře venkovní	Dřevěné do ocelové zárubně s prosklením. Terasové dveře řešeny do ocelové zárubně, celoplošně prosklené.
11	Okna	V koupelně a na záchodě je Eurookno, ostatní okna jsou dřevěná zdvojená.
12	Podlahy	V přízemí jsou nášlapné vrstvy podlah z keramické dlažby, podkroví je podlaha z dřevěných palubek.
13	Vytápění	Lokální akumulární vytápění (elektřina), akumulární tělesa. V koupelně je umístěno otopné těleso, tzv. žebřík.
14	Elektroinstalace	Světelná, třífázová. 230/400 V, jističe.
15	Rozvod vody	Nehodnotí se.
16	Zdroj teplé vody	Nehodnotí se.
17	Rozvod propan - butan	Nehodnotí se.
18	Kanalizace	Nehodnotí se.
19	Záchod	Kombi, keramický, umístěný v samostatné místnosti.
20	Okenice	Nevyskytují se.
21	Vnitřní hygienické vybavení	Keramické umyvadlo, sprchový kout.
22	Ostatní	Rozvod vody, v ocelových trubkách pozink.

Samostatný zdroj teplé vody prostřednictvím el. zásobníkového ohřívače, zásobník na 60 l. Sdělovací síť (telefon, satelit TV). Odkanalizování. Vestavěné skříně v předsínce.
--

Tabulka č. 22 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení chaty typ I

Výpočet hodnoty koeficientu vybavení stavby K_4

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se).

č. p.	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Cen. podíl	Část [%]	n
1	Základy vč. zemních prací	N	0,066	100	+ 0,066
2	Podezdívka	S	0,038	100	-
3	Svislé konstrukce	S	0,254	100	-
4	Stropy	S	0,103	100	-
5	Zastřešení, mimo krytinu	S	0,092	100	-
6	Krytiny střech	S	0,051	100	-
7	Klempířské konstrukce	S	0,008	100	-
8	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,103	80	-
	Úpravy vnějších povrchů	S	0,103	20	-
9	Schody vnitřní	S	0,021	50	-
	Schody vnější	S	0,021	50	-
10	Dveře venkovní	S	0,031	60	-
	Dveře vnitřní	S	0,031	40	-
11	Okna plastová nová	N	0,052	50	+ 0,052
	Okna dřevěná	N	0,052	50	
12	Podlahy	S	0,040	100	-
13	Vytápění	S	0,032	100	-
14	Elektroinstalace	S	0,030	100	-
19	Záchod	S	0,005	100	-
20	Okenice	C	0,019	100	- 0,019×1,852
21	Vnitřní hygienické vybavení	S	0,028	100	-
22	Ostatní	S	0,027	100	-

Součet cenových podílů n celkem:	0,0828
Výpočet K_4	$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$
Koeficient K_4 celkem	1,04472

Tabulka č. 23 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 chaty typ I

Jako nadstandardní vybavení oceňované rekreační chatky byla ohodnocena okna, neboť dle oceňovací vyhlášky jsou za standard považována okna jednoduchá.

Výpočet opotřebení

Objekt byl zkolaudován v roce 1980 a je tedy starý 34 let. Po celou dobu byl udržován, tudíž je možné předpokládat rovnoměrné opotřebení stavby. Stejně jako předchozích objektů i v případě rekreačních chatek došlo k několika úpravám. Proto bude pro výpočet opotřebení použita analytická metoda.

- V roce 2010 byla provedena výměna některých oken, a to okno v podkroví, na záchodě a v koupelně. Současně byla provedena kompletní rekonstrukce koupelny a záchodu, kdy bylo vyměněno veškeré sanitární zařízení a vybavení místnosti.

Výpočet opotřebení objektu analytickou metodou:

Stáří oceňovaného objektu: 34 let

Stáří vybavení a zařízení objektu: 4 roky

Konstrukce a vybavení	Staří (B) [rok]	Živ. (C) [rok]	PP (A) [%]	Podíl č. [%]	Opotřebení [%]
1. Základy vč. zemních p.	34	200	9,73	100	1,65
2. Podezdívka	34	200	3,64	100	0,62
3. Svislé konstrukce	34	150	24,31	100	5,51
4. Stropy	34	150	9,86	100	2,23
5. Zastřešení, mimo krytinu	34	150	8,81	100	2,00
6. Krytiny střeš	34	50	4,88	100	3,32
7. Klempířské konstrukce	34	50	0,77	100	0,52
8. Úpravy vnitřních povrchů	34	50	7,89	80	5,36
Úpravy vnějších povrchů	34	40	1,97	20	1,68
9. Schody vnitřní	34	80	1,01	50	0,43

Schody vnější	34	80	1,01	50	0,43
10. Dveře	4	50	1,78	60	0,14
	34	50	1,19	40	0,81
11. Okna plastová	4	50	3,83	40	0,31
11. Okna dřevěná	34	60	3,83	60	2,17
12. Podlahy	34	50	3,83	100	2,60
13. Vytápění	4	30	3,06	100	0,41
14. Elektroinstalace	34	40	2,87	100	2,44
19. Záchod	4	50	0,48	100	0,04
20. Okenice	-	-	-	-	-
21. Vnitřní hyg. vybavení	4	50	2,68	100	0,21
22. Ostatní	34	60	2,58	100	1,46
Součet upravených cenových podílů			1,00		
Opotřebení analytickou metodou					34,35 %

Tabulka č. 24 - Výpočet opotřebení rekreační chaty typ I

Ocenění chaty typ I

Základní cena ZC za m ³ OP	1 280,- Kč
Koef. pro úpravu ZC	1,09
Koeficient vybavení stavby K ₄	1,04472
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,126
Základní cena upravená ZCU za m ³ OP	2 479,07 Kč/m ³
Výchozí cena za OP × ZCU (tj. 126,06 m ³ × 2 479,07 Kč/m ³)	312 512,16 Kč
Odpočet na opotřebení analytickou metodou 34,35 %	- 107 347,93 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	205 164,23 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	144 025,29 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	144 025,- Kč

Tabulka č. 25 - Ocenění rekreační chaty typ I nákladovým způsobem

6.2.2 SO.04 – Rekreační chata typ II

Dispoziční řešení a technický popis stavby

Rekreační chaty typu II mají stejné dispoziční řešení a jsou identické. Stejně jako chata typu I byly zkolaudovány v roce 1980 a jsou tedy staré 34 let.

Chaty jsou samostatně stojící objekty umístěné v severní části areálu. Dispoziční řešení chat je stejné jako chaty typu I, ale liší se v zastavěné ploše, kdy chata typ I je cca o 1 m² větší. Rekreačních chat typu II se v areálu nachází devět a jsou číslovány od 2 do 10. Více Příloha D.

Jak konstrukční řešení, tak i vybavení chat je zcela totožné s řešením chaty typ I, proto bude proveden pouze přepočít obestavěného prostoru a ostatní hodnoty budou převzaty z ocenění chaty typu I.

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.NP	42,72	2,31	98,68
podkroví	22,83	1,82	41,56
Součet	65,55	-	140,24

Tabulka č. 26 - Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží chaty typ II

Výpočet celkového obestavěného prostoru budovy

Název podlaží	Výpočet	Výsledná hodnota
1.NP	[8,426×5,07 × 1,811]	= 77,37 m ³
podkroví	[(8,426×2,71 × 3,343)/2]	= 38,17 m ³
Obestavěný prostor celkem		115,53 m³

Tabulka č. 27 - Celkový obestavěný prostor chaty typ II

Ocenění rekreační chaty typ II

Základní cena ZC za m ³ OP	1 280,- Kč
Koeficient pro úpravu ZC	1,09
Koeficient vybavení stavby K ₄	1,04472
Koeficient polohový K ₅	0,80

Koeficient změny cen staveb K_i	2,126
Základní cena upravená ZCU za m^3 OP	2 479,07 Kč/ m^3
Výchozí cena za OP \times ZCU (tj. $115,53 m^3 \times 2 479,07 \text{ Kč}/m^3$)	286 406,96 Kč
Odpočet na opotřebení analytickou metodou 34,35 %	- 98 380,79 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	188 026,17 Kč
Počet chatek	9 ks
Cena celkem za rekreační chatky typ II	1 692 235,53 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	1 187 949,34 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	1 187 950,- Kč

Tabulka č. 28 - Ocenění rekreačních chat typ II nákladovým způsobem

6.2.3 SO.05 – Zahrádkářská chata – Bufet

Tato zahradní chata byla postavena v roce 2000 a je umístěna v jižní části areálu. Jedná se o jednoduchou dřevěnou stavbu postavenou na základech z prostého betonu, proto bude stavba oceněna nákladovým způsobem jako věc nemovitá. Chata je se základy pevně spojena a není možné ji demontovat, resp. není snadné jí demontovat a přemístit bez poškození.

Bufet během roku slouží jako rychlé občerstvení. Využíván je především v letním období, neboť se nachází v blízkosti vodního jezírka. Více Příloha D.

Technický popis stavby

Jedná se o jednoduchou dřevěnou konstrukci s dřevěným opláštěním. Stavba je založena na základových pasech z prostého betonu. Interiér stavby není dále členěn a není umožněna dostavba, podkroví. Chata je se základy spojena pomocí ocelových kotev, které jsou zality 20 cm vrstvou betonové mazaniny. Vnitřní vybavení tvoří elektrický vaříč, lednice a mrazák.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Rekreační nebo zahrádkářská chata	I – dřevěná jednostranně obíjená
Svislá nosná konstrukce	Dřevěná montovaná rámová

Nepodsklepená, bez podkroví, neumožňuje zřídit podkroví.	
Kód klasifikace SKP	46.21.11.4
Kód CZ - CC	111
Cena za m ³ OP dle přílohy č. 12	850,- Kč

Tabulka č. 29 - Zatřídění chaty - Bufet pro potřeby ocenění

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
1.NP	26,98	2,93	79,05
Součet	26,98	-	79,05

Tabulka č. 30 - Výpočet obestavěného prostoru podlaží chaty - Bufet

Výpočet celkového obestavěného prostoru budovy

Název podlaží	Výpočet	Výsledná hodnota
1.NP	$[(5,97 \times 4,52) \times 2,03]$	= 54,78 m ³
zastřešení	$[(5,97 \times 4,52 \times 0,9)/2]$	= 12,14 m ³
Obestavěný prostor celkem		66,92 m³

Tabulka č. 31 - Celkový obestavěný prostor chaty - Bufet

Provedení konstrukcí a vybavení

č. p.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy vč. zemních prací	Betonová základová deska.
2	Podezdívka	Není.
3	Svislé konstrukce	Dřevěná rámová konstrukce jednostranně obíjená palubkami.
4	Stropy	Nejsou.
5	Zastřešení, mimo krytinu	Bez krovu, neumožňuje zřízení podkroví.
6	Krytiny střech	Modifikované asfaltové pásy.
7	Klempířské konstrukce	Ocelový pozinkovaný plech opatřený nátěrem.
8	Úpravy povrchů	Impregnační a ochranný nátěr.
10	Dveře	Plné dřevěné.
11	Okna	Jednoduché dřevěné.
12	Podlahy	Betonová.

13	Vytápění	Lokální – přímotop (v případě nutnosti).
14	Elektroinstalace	Světelná, motorová.
19	Záchod	Není.
20	Okenice	Vyskytují se.
21	Vnitřní hygienické vybavení	Nevyskytuje se.
22	Ostatní	El. vaříč, mříže na vstupních dveřích.

Tabulka č. 32 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení chaty - Bufet

Výpočet hodnoty koeficientu vybavení stavby K_4

č.	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Cen. podíl	Část [%]	n
1	Základy vč. zemních prací	S	0,082	100	-
2	Podezdívka	C	0,040	100	-0,040×1,852
3	Svislé konstrukce	S	0,280	100	-
4	Stropy	C	0,101	100	-0,101×1,852
5	Zastřešení, mimo krytinu	S	0,072	100	-
6	Krytiny střech	S	0,050	100	-
7	Klempířské konstrukce	S	0,008	100	-
8	Úpravy vnitřních povrchů	S	0,101	100	-
10	Dveře	S	0,032	100	-
11	Okna plastová nová	S	0,051	100	-
12	Podlahy	P	0,041	100	- 0,041
13	Vytápění	S	0,032	100	-
14	Elektroinstalace	N	0,030	100	+0,030
19	Záchod	C	0,003	100	-0,003×1,852
20	Okenice	S	0,020	100	-
21	Vnitřní hygienické vybavení	C	0,029	100	-0,029×1,852
22	Ostatní	S	0,028	100	-
Součet cen. podílů n celkem:					- 0,3314
Výpočet K_4					$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$
Koeficient K_4 celkem					0,8210

Tabulka č. 33 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 chaty - Bufet

Výpočet opotřebení

Objekt byl postaven v roce 200 a je tedy starý 14 let. Po celou dobu byl udržován, tudíž je možné předpokládat rovnoměrné opotřebení stavby a je možné použít lineární metodu výpočtu opotřebení. Ve výpočtu je zohledněna předpokládaná životnost podobného typu stavby, jež je kolem 80 let.

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S)	14 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	80 let
Předpokládaná životnost (P) = (PCŽ) - (S)	66 let
Výpočet opotřebení (O) = $100 \% \times S / PCŽ$	17,5 %

Tabulka č. 34 - Výpočet opotřebení chaty - Bufet

Ocenění zahrádkářské chaty - Bufet

Základní cena ZC za m ³ OP	850,- Kč
Koeficient vybavení stavby K ₄	0,8210
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,126
Základní cena upravená ZCU za m ³ OP	1 186,90 Kč/m ³
Výchozí cena za OP × ZCU (tj. 66,92 m ³ × 1186,90 Kč/m ³)	79 427,57 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 17,5%	- 13 899,82 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	65 527,75 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	46 000,48 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	46 000,- Kč

Tabulka č. 35 - Ocenění chaty - Bufet nákladovým způsobem

6.3 SO.06 – GARÁŽ

V areálu rekreačního střediska se nacházejí dvě garáže, které tvoří celek s hlavní budovou, avšak mají samostatný vstup a vlastní základy. Vstup do garáží je situován při severovýchodní fasádě hlavní budovy. Jedná se o dvě samostatné jednopodlažní garáže,

kteřé nejsou vzájemně propojeny. Z garáže označené písmenem A je možné se přes vnitřní schodiště dostat do 1.NP hlavní budovy.

Garáže budou oceněny pouze nákladový způsobem, neboť jsou užívány společně s hlavní budovou, v opačném případě by bylo možné použít i porovnávací způsob ocenění, jenž je uveden v oceňovací vyhlášce v § 37.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Garáž	Typ I – B Nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. nadzemního podlaží.
Svislá nosná konstrukce	Zděné tl. 15 cm a více, montované, železobetonové.
Zastřešení	S plochou střechou, resp. krovem neumožňujícím zřízení podkroví.
Nepodsklepená	
Kód klasifikace SKP	46.21.14.5
Kód CZ - CC	1242
Cena za m ³ OP dle přílohy č. 13	1 375,- Kč

Tabulka č. 36 - Zatřídění garáží pro potřeby ocenění

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých objektů

Název podlaží	Zastavěná plocha [m ²]	Konstrukční výška [m]	Obestavěný prostor [m ³]
Garáž A	27,63	2,68	74,05
Garáž B	17,32	2,68	46,42
Součet	44,95	-	120,47

Tabulka č. 37 - Výpočet obestavěného prostoru garáží

Provedení konstrukcí a vybavení

č. p.	Konstrukce a vybavení	Provedení
1	Základy	Betonové základové pásy s izolací, pásy IPA.
2	Obvodové stěny	Zděné tl. 30 cm z keramických tvárnic.
3	Stropy	Montované keramické stropy z keramických stropních desek Hurdis kladených do ocelových

		nosníků I.
4	Krov	Bez krovu.
5	Krytina	Asfaltové pásy, které slouží jako hydroizolace. Povrch je upraven jako pochůzný s keramickou dlažbou.
6	Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z ocelového pozinkovaného plechu opatřeného nátěrem.
7	Úpravy povrchů	Obložení lomovým kamenem.
8	Dveře	Dřevěné, plné, barva bílá.
9	Okna	Jednoduchá dřevěná.
10	Vrata	Standardní, plechová, dvoukřídlá, plná. Povrch je opatřen nátěrem hnědé barvy.
11	Podlahy	Betonová mazanina.
12	Elektroinstalace	Světelná, třífázová. 230/400 V, jističe.

Tabulka č. 38 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení garáží

Výpočet hodnoty koeficientu vybavení stavby K_4

č. p.	Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Cen. podíl	Část [%]	n
1	Základy	S	0,062	100	-
2	Obvodové stěny	S	0,301	100	-
3	Stropy	S	0,262	100	-
4	Krov	X	-	-	-
5	Krytina	S	0,057	100	-
6	Klempířské konstrukce	S	0,029	100	-
7	Úpravy povrchů	S	0,048	100	-
8	Dveře	S	0,027	100	-
9	Okna	S	0,014	100	-
10	Vrata	S	0,068	100	-
11	Podlahy	S	0,072	100	-
12	Elektroinstalace	S	0,060	100	-
Součet cen. podílů n celkem:					0
Výpočet K_4				$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$	

Koeficient K_4 celkem	1,00
---	-------------

Tabulka č. 39 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 garáží**Výpočet opotřebení**

Garáže jsou součástí objektu hlavní budovy, který je starý 34 let. Po celou dobu byl udržován, tudíž je možné předpokládat rovnoměrné opotřebení stavby. Dle informací od správce objektu v roce 1990 byla provedena výměna vrat garáží. Původní vrata byla dřevěná. Dále byla provedena revize a adaptace elektroinstalace kolem roku 2000.

Výpočet opotřebení analytickou metodou:

Stáří objektu: 34 let

Stáří nových vrat: 24 let

Stáří elektroinstalace: 14 let

Konstrukce a vybavení	Staří (B) [rok]	Živ. (C) [rok]	PP (A) [%]	Podíl č. [%]	Opotřebení [%]
1. Základy	34	200	6,20	100	1,05
2. Obvodové stěny	34	150	30,10	100	6,82
3. Stropy	34	150	26,20	100	5,94
4. Krov	-	-	-	-	-
5. Krytina	34	30	5,70	100	6,46
6. Klempířské konstrukce	34	50	2,90	100	1,97
7. Úpravy povrchů	34	60	4,80	100	2,72
8. Dveře	34	40	2,70	100	2,30
9. Okna	34	40	1,40	100	1,19
10. Vrata	24	40	6,80	100	4,08
11. Podlahy	34	80	7,20	100	3,06
12. Elektroinstalace	14	30	6,00	100	2,80
Součet upravených cenových podílů			1,00		
Opotřebení analytickou metodou					38,39 %

Tabulka č. 40 - Výpočet opotřebení garáží

Ocenění garáže SO.06 – Garáž A

Základní cena ZC za m ³ OP	1 375,- Kč
Koeficient vybavení stavby K ₄	1,00
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,112
Základní cena upravená ZCU za m ³ OP	2 323,20 Kč/m ³
Výchozí cena za OP × ZCU (tj. 74,05 m ³ × 2323,2 Kč/m ³)	172 032,96 Kč
Odpočet na opotřebení analytickou metodou 38,39 %	- 66 047,47 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	105 985,49 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	74 401,81 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	74 405,- Kč

Tabulka č. 41 - Ocenění garáže SO.06 - A nákladovým způsobem

Ocenění garáže SO.06 – Garáž B

Základní cena ZC za m ³ OP	1 375,- Kč
Koeficient vybavení stavby K ₄	1,00
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,1125
Výchozí cena za OP × ZCU (tj. 46,42 m ³ × 2323,2 Kč/m ³)	107 842,94 Kč
Odpočet na opotřebení analytickou metodou 38,39 %	- 41 403,42 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	66 439,52 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	46 640,54 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	46 645,- Kč

Tabulka č. 42 - Ocenění garáže SO.06 - B nákladovým způsobem

Dle výsledku ocenění garáží nákladovým způsobem jejich celková cena činí **172 425,01 Kč**. Jedná se o tzv. cenu časovou nebo věcnou hodnotu, která je zjištěná bez zohlednění koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu. Zohledníme - li lokalitu a jiné vlivy, cena stavby je potom **121 042,35 Kč (~ 121 045,- Kč)**.

6.4 SO.07 - MÁLÁ VODNÍ NÁDRŽ

Dále se v areálu rekreačního střediska nachází umělé vytvořené jezírko, jehož dno je tvořeno vodě nepropustnou fólií. Jezírko je doplněno skluzavkou, zábradlím a dalšími drobnými úpravami. Jezírko se nachází v jižní části areálu. Více Příloha D.

Ocenění malé vodní nádrže

Ocenění bude provedeno dle postupu uvedeného v oceňovací vyhlášce. Jezírko bude oceněno jako malá vodní nádrž.

Cena hráze C_H dle odst. 3 §22	1 620 937,50 Kč
Objem hráze v m^3 (S) dle přílohy č. 19	2 493,75 m^3
<ul style="list-style-type: none"> $S = 0,75 \times L \times V \times (\check{S} + 2 \times V) = [0,75 \times 100,0 \times 3,50 \times (2,50 + (2 \times 3,50))]$ 	
Jednotková cena hráze vč. zpevnění proti erozi v Kč/ m^3 (c)	650,00 Kč/ m^3
Cena rybníčních objektů C_O dle odst. 4 §22	60 000,00 Kč
<ul style="list-style-type: none"> Cena za betonový výpustek s hl. hladiny do 2 m. 	
Cena stok C_S v Kč dle odst. 5 §22	15 000,00 Kč
<ul style="list-style-type: none"> Zatrubněné stoky - cena 1 m délky stoky se stanoví z průměru potrubí (D) v mm. 	
Základní cena stavby C_S	1 695 937,50 Kč
Koeficient opotřebení K_{R1} dle přílohy č. 19	0,32
Stáří jezírka	34 let
Koeficient vodohospodářského významu K_{R2}	0,5
Koeficient změny cen staveb K_i	2,291
Cena stavby nákladovým způsobem C_{S0}	621 662,85 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	621 665,- Kč

Tabulka č. 43 - Ocenění jezírka nákladovým způsobem

6.5 SO.08 - STUDNA

V areálu se nachází vrtaná studna, jež je umístěna v jižní části areálu za hřištěm, tj. na pozemku s parcelním č. 380/1. Studna bude oceněna dle postupu uvedeného v oceňovací vyhlášce v § 19. Opotřebení studny bude stanoveno lineárním způsobem. Průměr studny je přibližně 350 mm, hloubka je cca 17,5 m. Voda je ze studny čerpána pomocí elektrického čerpadla.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Studna vrtaná	Průměr přibližně 350 mm.
Popis	Hloubka studny cca 17,5 m.
Kód klasifikace SKP	46.25.22.1
Kód CZ - CC	2222
Počet	1 ks
Cena za m dle přílohy č. 16	2890,- Kč
Čerpadlo	Elektrické, staré 14 let.
Cena za ks dle přílohy č. 16	12 720,- Kč

Tabulka č. 44 - Zatřídění studny a čerpadla pro potřeby ocenění

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří vrtané studny (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 let
Předpokládaná životnost (P) = (PCŽ) - (S)	66 let
Výpočet opotřebení (O) = 100 % × S/ PCŽ	34,0 %

Tabulka č. 45 - Výpočet opotřebení studny

Stáří elektrického čerpadla (S)	14 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	30 let
Předpokládaná životnost (P) = (PCŽ) - (S)	16 let
Výpočet opotřebení (O) = 100 % × S/ PCŽ	46,67 %

Tabulka č. 46 - Výpočet opotřebení el. čerpadla

Ocenění vrtané studny a elektrického čerpadla

Základní cena ZC za m	2890,- Kč
Hloubka	17,5 m
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,302
Základní cena upravená ZCU za m	5 322,22 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 17,5 m × 5322,22 Kč)	93 138,92 Kč

Odpočet na opotřebení lineární metodou 34,0 %	- 31 667,23 Kč
Cena studny nákladovým způsobem $CS_{N,s}$	61 471,69 Kč

Základní cena ZC za m	12 720,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,302
Základní cena upravená ZCU za ks	23 425,15 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 46,67 %	- 10 930,18 Kč
Cena čerpadla nákladovým způsobem $CS_{N,c}$	12 494,97 Kč
Cena celkem nákladovým způsobem CS_N	73 966,66 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	51 924,59 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	51 925,- Kč

Tabulka č. 47 - Ocenění vrtané studny a el. čerpadla nákladovým způsobem

6.6 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ STAVBY

V areálu rekreačního střediska Zubří se nachází velké množství venkovních úprav, mezi něž z důvodu přesnějšího hodnocení dle přílohy č. 15 budou zahrnuty i inženýrské stavby. Opotřebení venkovních úprav bude pro potřeby oceňování stanoveno lineární metodou.

Technický stav areálu

Areál je v dobrém stavebně – technickém stavu. Je zřejmé, že je pravidelně udržován. Avšak lze konstatovat, že stávající technické vybavení areálu (např. rozvody elektřiny, technologie ČOV atd.) jsou na současnou dobu zastaralé a do budoucna je nutné počítat s jejich opravou, případně i výměnou.

V areálu jsou provedeny následující inženýrské sítě: rozvody vody, kanalizace a elektrické vedení, spolu se sdělovacími kabely. Plyn není do areálu doveden.

Připojení areálu rekreačního střediska na inženýrské sítě

Vodovod:	Přípojka z vlastní vrtané studny.
Kanalizace:	Přípojka do vlastní čistírny odpadních vod.
Elektrická síť:	Vlastní spotřebitelská trafostanice.

Plynovod:	Není
Dálkové vytápění:	Není
Kabelová televize + internet:	Ano
Telefonní přípojka:	Ano

6.6.1 SO.09 - Čistírna odpadních vod

Jedná se o betonovou čistírnu odpadních vod o půdorysném rozměru 6,9 x 4,8 m. Čistírna byla vybudována ve stejném roce jako samotný areál rekreačního střediska, tedy v roce 1980, její stáří je tedy 34 let. Více Příloha D.



Obrázek č. 8 - Čistírna odpadních vod [vlastní foto] a její poloha v areálu [18]

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Venkovní úpravy (resp. inženýrské a speciální stavby)	Nádrže, jímky čistíren, zásobníky, jámy
Konstrukční charakteristika	Monolitická betonová plošná
Objekt	Nádrže a jímky pozemních čistíren odpadních vod
Kód klasifikace SKP	46.21.64.1
Kód CZ - CC	221232
Cena za m ³ OP dle přílohy č. 15	3359,- Kč

Tabulka č. 48 - Zatřídění čistírny odpadních vod pro potřeby ocenění

Výpočet celkového obestavěného prostoru budovy

Název podlaží	Výpočet	Výsledná hodnota
Celkem	$[(6,90 \times 4,87) \times 3,50]$	= 117,61 m ³
Obestavěný prostor celkem		117,61 m³

Tabulka č. 49 - Celkový obestavěný prostor čistírny odpadních vod

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 let
Předpokládána životnost (P) = (PCŽ) - (S)	66 let
Výpočet opotřebení (O) = 100 % × S/ PCŽ	34,0 %

Tabulka č. 50 - Výpočet opotřebení čistírny odpadních vod

Ocenění čistírny odpadních vod

Základní cena ZC za m ³ OP	3359,- Kč
OP v m ³	117,61 m ³
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,296
Základní cena upravená ZCU za m ³ OP	6 169,81 Kč/m ³
Výchozí cena za OP × ZCU (tj. 117,61 m ³ × 6169,81 Kč/m ³)	725 631,50 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 34,0%	- 246 714,71 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	478 916,79 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	336 199,59 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	336 200,- Kč

Tabulka č. 51 - Ocenění čistírny odpadních vod nákladovým způsobem

6.6.2 SO.10 - Trafostanice

Areál je napojen na elektrickou energii z vlastní trafostanice. Trafostanice je dvousloupová a nachází se cca 10 metrů jižně od areálu rekreačního střediska, jižně od jezírka, na cizím pozemku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Venkovní úpravy – Trafostanice (inženýrské a speciální stavby)	25. 1 – Trafostanice stožárové
Popis	Trafostanice VN/NN dvousloupová, betonový sloup EPV
Výkon	160 kVA

Kód klasifikace SKP	46.21.51.9
Kód CZ - CC	221441
Počet	1 ks
Cena za m ³ OP dle přílohy č. 15	320 000,- Kč/ ks

Tabulka č. 52 - Zatřídění trafostanice pro potřeby ocenění

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Předpokládaná životnost (P) = (PCŽ) - (S)	26 let
Výpočet opotřebení (O) = 100 % × S/ PCŽ	56,66 %

Tabulka č. 53 - Výpočet opotřebení trafostanice

Ocenění trafostanice

Základní cena ZC za ks	320 000,- Kč
Počet	1 ks
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,229
Základní cena upravená ZCU za ks	570 624,- Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 1 ks × 507624,0 Kč)	570 624,00 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,66 %	- 323 355,50 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	247 268,50 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	173 582,49 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	173 585,- Kč

Tabulka č. 54 - Ocenění trafostanice nákladovým způsobem

6.6.3 SO.11 - Vodovodní přípojka

Jedná se o vodovodní přípojku z vrtané studny, která se nachází v okrajové části areálu rekreačního střediska, viz. výše. Základní průměr vodovodního potrubí (DN) je 50 mm, k rekreačním chatám vede vodovodní potrubí DN 25 mm. Od roku 1980 nebyla provedena žádná změna či oprava vodovodní přípojky.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
1.1.1 Venkovní úprava	Přípojka vody DN 50 mm.
Délka	263,008 m
Základní cena (ZC) za m	420,- Kč
1.1.3 Venkovní úprava	Přípojka vody DN 25 mm.
Délka	267,478 m
Základní cena (ZC) za m	340,- Kč
Kód CZ - CC	2222

Tabulka č. 55 - Zatřídění vodovodní přípojky pro potřeby ocenění

Ocenění vodovodní přípojky

DN 50	
Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	420,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,302
Základní cena upravená ZCU za m	773,47 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 263,008 m \times 773,47 Kč)	203 428,80 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,67 %	- 115 283,10 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_{N50}	88 145,70 Kč

DN 25	
Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	340,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,302
Základní cena upravená ZCU za m	626,14 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 267,48 m \times 626,14 Kč)	167 481,0 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,67 %	- 94 911,48 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_{N25}	72 569,52 Kč

Cena celkem nákladovým způsobem CS_N	160 715,22 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	112 822,08 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	112 825,- Kč

Tabulka č. 56 - Ocenění vodovodní přípojky nákladovým způsobem

6.6.4 SO.12 - Vodměrná šachta

V areálu střediska se nachází několik vodoměrných šachet, celkem 12 ks. Jedná se o dva typy betonových šachet s rozdílným půdorysným rozměrem a hloubkou. Menší vodoměrné šachty se nacházejí u rekreačních chat.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
1.2 Venkovní úprava	Vodoměrná šachta betonová s ocelovým poklopem.
Počet	12 ks
Základní cena (ZC) za m ³ OP	3500,- Kč
Kód CZ - CC	2222

Tabulka č. 57 - Zatřídění vodoměrné šachty pro potřeby ocenění

Ocenění vodovodní vodoměrné šachty

Základní cena ZC za m ³ dle přílohy č. 17	3 500,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,302
Základní cena upravená ZCU za m ³	6 445,6 Kč

Výchozí cena za ks × ZCU	
(tj. (0,9×1,2×1,5 = 1,62) m ³ × 6445,6 Kč)	10 441,87 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,67 %	- 5 917,41 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_{N1}	4 524,46 Kč
Počet	10 ks
Cena nákladovým způsobem celkem CS_{N1,10}	45 244,60 Kč

Výchozí cena za ks × ZCU (tj. $(1,2 \times 1,2 \times 2,0 = 2,88) \text{ m}^3 \times 6445,6 \text{ Kč}$)	18 563,33 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,67 %	- 10 519,84 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_{N2}	8 043,49 Kč
Počet	2 ks
Cena nákladovým způsobem celkem CS_{N2,2}	16 086,98 Kč
Cena nákladovým způsobem celkem CS_N	61 331,58 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	43 054,77 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	43 055,- Kč

Tabulka č. 58 – Ocenění vodoměrné šachty nákladovým způsobem

6.6.5 SO.13 - Kanalizační přípojka

Jedná se o kanalizační přípojku tzv. jednotné soustavy, kdy jsou jak splaškové vody, tak i dešťové odváděny společnou soustavou stok přímo do vlastní čistírny odpadních vod. Stejně jako v případě vodovodní přípojky nebyly během doby užívání areálu prováděny změny. Přípojka byla vybudována v roce 1980. Dešťové vody jsou z areálu odváděny v kameninovém potrubí DN 200 a splaškové vody z objektů jsou odváděny kameninovým potrubím DN 150.

V areálu v severní části hřiště se nachází dešťová kanalizace, jež byla vybudována v roce 2000 při výstavbě hřiště. Jedná se o potrubí z PVC, DN 200. Součástí kanalizace jsou i kanalizační šachty s ocelovými poklopy. Na kanalizaci je u hlavní budovy napojen lapač tuku a septik hlavní budovy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
2.1.1 Venkovní úprava	Kanalizační přípojka – kamenina DN 150.
Délka	420,236 m
Základní cena (ZC) za m	1180,- Kč
2.1.2 Venkovní úprava	Kanalizační přípojka – kamenina DN 200.
Délka	165,746 m
Základní cena (ZC) za m	1450,- Kč
2.1.4.2 Venkovní úprava	Kanalizační přípojka – PVC DN 200.

Délka	27,370 m
Základní cena (ZC) za m	1 555,- Kč
Kód CZ - CC	2223

Tabulka č. 59 - Zatřídění kanalizační přípojky pro potřeby ocenění

Ocenění kanalizační přípojky

Kamenina - DN 150	
Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	1 180,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,296
Základní cena upravená ZCU za m	2 167,424 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 420,236 m \times 2167,424 Kč)	914 611,716 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 34,0 %	- 310 967,98 Kč
Cena nákladovým způsobem $CS_N, DN150$	603 643,73 Kč

Kamenina - DN 200	
Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	1 450,- Kč
Základní cena upravená ZCU za m	2 663,36 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 165,746 m \times 2663,36 Kč)	441 441,27 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 34,0 %	- 150 090,03 Kč
Cena nákladovým způsobem $CS_N, DN200$	291 351,24 Kč

PVC - DN 200	
Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	1 555,- Kč
Základní cena upravená ZCU za m	2 856,22 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 27,37 m \times 2856,22 Kč)	78 174,85 Kč
Stáří (S)	14 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 let

Odpočet na opotřebení lineární metodou 14,0 %	- 10 944,48 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N, PVC	67 230,37 Kč
Cena celkem nákladovým způsobem CS_N	962 225,34 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	675 482,19 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	675 485,- Kč

Tabulka č. 60 - Ocenění kanalizační přípojky nákladovým způsobem

6.6.6 SO.14 - Kanalizační šachta

Jedná se o betonové montované kanalizační šachty s kovovým poklopem. V celém areálu rekreačního střediska se nachází 31 kanalizačních šachet s různou hloubkou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
2.2.1 Venkovní úprava	Kanalizační šachta skružená z prefa dílců.
Hloubka	do 2 m
Počet	25 ks
Základní cena (ZC) za m ³ OP	7 500,- Kč
Hloubka	do 3 m
Počet	5 ks
Základní cena (ZC) za m ³ OP	9 450,- Kč
Hloubka	do 4 m
Počet	1 ks
Základní cena (ZC) za m ³ OP	12 500,- Kč
Kód CZ - CC	2223

Tabulka č. 61 - Zatřídění kanalizační šachty pro potřeby ocenění

Ocenění kanalizační šachty

Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 let
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,296

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců hl. 2,0 m	
Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	7 500,- Kč
Základní cena upravená ZCU za ks	13 776,0 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU	
(tj. 1 ks × 13776,0 Kč)	13 776,0 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 34 %	- 4 683,84 Kč
Cena nákladovým způsobem CS _{N,1,2}	9 092,16 Kč
Počet	25 ks
Cena nákladovým způsobem CS_{N,1,2}	227 304,00 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců hl. 3,0 m	
Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	9 450,- Kč
Základní cena upravená ZCU za ks	17 357,76 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU	
(tj. 1 ks × 17357,76 Kč)	17 357,76 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 34 %	- 5 901,64 Kč
Cena nákladovým způsobem CS _{N,1,3}	11 456,12 Kč
Počet	5 ks
Cena nákladovým způsobem CS_{N,1,3}	57 280,61 Kč

Kanalizační šachta skružená z prefa dílců hl. 4,0 m	
Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	12 500,- Kč
Základní cena upravená ZCU za ks	22 960,0 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU	
(tj. 1 ks × 22960,0 Kč)	22 960,0 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 34 %	- 7 806,4 Kč
Cena nákladovým způsobem CS _{N,1,4}	15 153,60 Kč
Počet	1 ks
Cena nákladovým způsobem CS_{N,1,4}	15 153,60 Kč
Cena nákladovým způsobem celkem CS_N	299 738,21 Kč

Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	210 416,22 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	210 420,- Kč

Tabulka č. 62 – Ocenění kanalizační šachty nákladovým způsobem

6.6.7 SO.15 - Lapač tuku

Jedná se spíše o odlučovač ropných látek, který je strategicky umístěn při hlavní budově, v místě vjezdu do garáží ze severovýchodní strany objektu, avšak dle informací od správce areálu se jedná o lapač tuku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
2.6.3 Venkovní úprava	Odkalovací nádrže, lapače tuku, plastové, obezděné nebo obetonované. Lapač tuku do 2 m ³
Základní cena (ZC) za m ³ OP	9 875,- Kč
Kód CZ - CC	2223

Tabulka č. 63 - Zatřídění odlučovače ropných látek pro potřeby ocenění

Ocenění lapače tuku

Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	9 875,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,296
Základní cena upravená ZCU za m ³	18 138,4 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. (0,75 × 1,98) m ³ × 18138,4 Kč)	26 935,52 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	80 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 42,5 %	- 11 447,60 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	15 487,92 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	10 872,52 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	10 875,- Kč

Tabulka č. 64 – Ocenění lapače tuku nákladovým způsobem

6.6.8 SO.16 - Septik

Hlavní budova rekreačního střediska není napojena na kanalizační přípojku, resp. není odkanalizována. Proto za tímto účel byl v severovýchodní části objektu, vedle garáží, postaven septik, který slouží k předčištění odpadních vod z hlavního objektu. Přepad je dále napojen na kanalizační řád DN 150, jenž se nachází v areálu a je dále sveden k čistírně odpadních vod. (viz. Příloha D).

Jedná se o tzv. tříkomorový septik na splaškovou vodu. Je přibližně 4,4 m dlouhý, 1,75 m široký a 2,5 m hluboký.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
2.4.2 Venkovní úprava	Septiky z monolitického i montovaného betonu. Septik nad 15 m ³ .
Základní cena (ZC) za m ³ OP	2 800,- Kč
Kód CZ - CC	2223

Tabulka č. 65 - Zatřídění septiku pro potřeby ocenění

Ocenění septiku

Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	2 800,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,296
Základní cena upravená ZCU za m ³	5 143,04 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 19,25 m ³ × 5143,04 Kč)	99 003,52 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 34 %	- 33 661,20 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	65 342,32 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	45 870,31 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	45 870,- Kč

Tabulka č. 66 – Ocenění septiku nákladovým způsobem

6.6.9 SO.17 - Přípojka elektro

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
3.1.7 Venkovní úprava	3 fázová, příp. NN pro rodinné domy. Kabel A1L 50 mm ² zemní kabel.
Základní cena (ZC) za m	215,- Kč
Kód CZ - CC	2224

Tabulka č. 67 - Zatřídění přípojky elektro pro potřeby ocenění

Ocenění přípojky elektro

Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	215,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,217
Základní cena upravená ZCU za m	381,324 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 531,054 m \times 381,324 Kč)	202 503,64 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,67 %	- 114 758,81 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	87 744,83 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby	61 596,87 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	61 600,- Kč

Tabulka č. 68 – Ocenění přípojky elektro nákladovým způsobem

6.6.10 SO.18 - Osvětlení areálu

Předmětem ocenění v této podkapitole je tzv. parkové osvětlení areálu rekreačního střediska. V areálu se nachází několik provedení svítidel. Jedná se o klasická svítidla do šestimetrové výšky s výložníkem, která fungují přibližně od roku 1985. Dále se v areálu nacházejí svítidla do čtyřmetrové výšky bez výložníku, tzv. Kosmonaut, která v areálu fungují přibližně od roku 1990.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
16. Inženýrské stavby	Vedení elektrické – Sítě kabelové osvětlovací nízké napětí vč. sloupů a svítidel.
16. 8 Sítě kabelové se sloupy	Parkovými do 4 m.
Charakteristika	Cena za 1 kus sloupu (včetně podílu ceny kabelů).
Počet	8 ks
Základní cena (ZC) za 1 ks	12 000,- Kč

16. 9 Sítě kabelové se sloupy	Uličními do 8 m.
Charakteristika	Cena za 1 kus sloupu (včetně podílu ceny kabelů).
Počet	5 ks
Základní cena (ZC) za 1 ks	22 000,- Kč

Kód klasifikace SKP	46.21.43.2
Kód CZ - CC	2224

Tabulka č. 69 - Zatřídění osvětlení pro potřeby ocenění

Ocenění parkového osvětlení

Sítě kabelové se sloupy parkovými do 4 m	
Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 15	12 000,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,217
Základní cena upravená ZCU za ks	21 283,20 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 8 ks \times 21283,20 Kč)	170 265,60 Kč
Stáří (S)	24 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	50 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 48,0 %	- 81 727,49 Kč
Cena nákladovým způsobem $CS_{N,1}$	88 538,11 Kč

Sítě kabelové se sloupy uličními do 8 m	
Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 15	22 000,- Kč

Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,217
Základní cena upravená ZCU za ks	39 019,20 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 5 ks \times 39019,2 Kč)	195 096,00 Kč
Stáří (S)	29 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	50 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 58,0 %	- 113 155,68 Kč
Cena nákladovým způsobem $CS_{N,2}$	81 940,32 Kč
Cena nákladovým způsobem celkem CS_N	170 478,43 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	119 675,86 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	119 680,- Kč

Tabulka č. 70 – Ocenění osvětlení nákladovým způsobem

6.6.11 SO.19 - Opěrné zdi

Předmětem ocenění jsou opěrné zdi nacházející při hlavní budově, vedoucí rovnoběžně s jihozápadní fasádou. Jedna z oceňovaných opěrných zdí je provedena z lomového kamene, je dlouhá 29,9 m a široká 0,4 m. Výška zídky je proměnlivá dle výšky terénu viz. Příloha D.

Další opěrné zídky ze stejného stavebního materiálu se nacházejí před hlavní budovou, v místě schodiště na terasu. Jejich délka je přibližně 2,5 a 1,2 m a šířka 0,4 m, výška je 0,8 m. Opěrné zídky jsou umístěny i podél výjezdu z garáží v hlavní budově. Jejich délka je 5,9 a 7,98 m, široké jsou opět 0,4 m.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
11.3 Venkovní úprava	Opěrné zdi z lomového kamene.
Základní cena (ZC) za m ³ OP	1 850,- Kč
Kód klasifikace SKP	46.21.64.5
Kód CZ - CC	242052

Tabulka č. 71 - Zatřídění opěrné zdi pro potřeby ocenění

Ocenění opěrné zdi

Základní cena ZC za m ³ OP dle přílohy č. 17	1 850,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,291
Základní cena upravená ZCU za m ³ OP	3 390,68 Kč
Výchozí cena za m ³ OP × ZCU (tj. (14,053 + 1,184 + 4,44) = 19,677 m ³ × 3390,68 Kč)	66 718,41 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	50 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 68,0 %	- 45 368,52 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	21 349,89 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	14 987,62 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	14 990,- Kč

Tabulka č. 72 – Ocenění opěrné zdi nákladovým způsobem

6.6.12 SO.20 - Schodiště venkovní a předložené

V areálu rekreačního střediska se nachází několik druhů schodišť odpovídajících této charakteristice. Vzhledem k nerovnostem terénu okolo hlavní budovy se ve většině případů jedná o schodiště vyrovnávající tyto nerovnosti.

1. Zatřídění pro potřeby ocenění – betonové schody z teraca na terén

Jedná se o schodiště v zadní části hlavní budovy. Schody jsou větší plochy, proto při výpočtu bude uvažováno s jejich půdorysnou plochou do 30 cm, ostatní plocha přesahující tento parametr bude oceněna jako zpevněný povrch.

Druh stavby	Zatřídění
12 Venkovní úprava	Schody venkovní a předložené.
12.5 Betonové s teracem na terén	
Plocha v m	(1,357 + 2,949 + 4,640 + 1,417 + 0,51 + 2,436 + 0,389) = 13,698 m
Základní cena (ZC) za m	295,- Kč
Životnost	40 – 60 let

Stáří	34 let
Kód klasifikace SKP	46.21.64.5
Kód CZ - CC	242089

Tabulka č. 73 - Zatřídění schodiště s povrchem z teraca pro potřeby ocenění

Ocenění plochy z betonových dlaždic

Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	295,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,291
Základní cena upravená ZCU za m	540,68 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 13,698 m \times 540,68 Kč)	7 406,23 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,67 %	- 4 197,11 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	3 209,12 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	2 252,80 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	2 255,- Kč

Tabulka č. 74 – Ocenění schodiště s povrchem z teraca nákladovým způsobem

2. Zatřídění pro potřeby ocenění - betonové schodiště s betonovými dlaždicemi

Schodiště s betonovými dlaždicemi se nachází před vstupem do hlavní budovy a navazuje na zpevněný povrch ze stejného materiálu. Jedná se o betonové stupně obložené betonovými dlaždicemi.

Druh stavby	Zatřídění
12 Venkovní úprava	Schody venkovní a předložené.
12.4 Betonové	
Plocha v m	$[(4 \times 1,8) + (8 \times 2,0)] = 23,2$ m
Základní cena (ZC) za m	225,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Stáří	34 let

Kód klasifikace SKP	46.21.64.5
Kód CZ - CC	242089

Tabulka č. 75 - Zatřídění schodiště betonového pro potřeby ocenění

Ocenění plochy z betonových dlaždic

Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	225,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,291
Základní cena upravená ZCU za m	412,38 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 23,2 m \times 412,38 Kč)	9 567,22 Kč
Stáří (S)	34 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 56,67 %	- 5 421,74 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	4 145,48 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	2 910,13 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	2 910,- Kč

Tabulka č. 76 – Ocenění schodiště betonového nákladovým způsobem

Dle výše uvedeného výpočtu cena za schodiště zjištěná nákladovým způsobem činí celkem **7 354,6 Kč**. Jedná se o tzv. cenu časovou, která je zjištěná bez zohlednění koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu. Cena stavby po zohlednění významu její polohy a situace na trhu potom činí **5 162,93 Kč (~ 5 165,- Kč)**.

6.6.13 SO.21 - Věšák na prádlo

Jedná se o ocelový věšák na prádlo, jehož konstrukce je ve tvaru písmene T. Ocenění uvedených konstrukcí bylo provedeno včetně betonových patek a ochranného nátěru.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
27.1 Venkovní úprava	Věšák na prádlo.
Základní cena (ZC) za ks	590,- Kč

Kód klasifikace SKP	46.39.99
Kód CZ - CC	242

Tabulka č. 77 - Zatřídění věšáku na prádlo pro potřeby ocenění

Ocenění věšáku na prádlo

Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	590,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,291
Základní cena upravená ZCU za ks	1 081,35 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 2 ks \times 1081,35 Kč)	2 162,7 Kč
Stáří (S)	24 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	30 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 80,0 %	- 1 730,16 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	432,54 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	303,64 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	305,- Kč

Tabulka č. 78 – Ocenění věšáku na prádlo nákladovým způsobem

6.6.14 SO.22 - Plochy se zpevněným povrchem**1. Plochy s povrchem prašným – Hřiště II**

V areálu rekreačního střediska se nachází zpevněná plocha, která sice nesplňuje požadavky definované pro sportovní využití jako hřiště, avšak k těmto účelům je užívána. Jedná se o plochu s pískovým povrchem. Stáří hřiště není možné určit zcela přesně, neboť písek je nutné vyměňovat pravidelně (cca každé 2 roky), proto jako stáří oceňovaného objektu byla uvažována doba, kdy bylo hřiště v areálu zřízeno.

Při rozhodování, zda uvedenou zpevněnou plochu oceňovat, hrálo důležitou roli zjištění, že cena 1 m³ písku s dovozem nad 10 km činí 350 Kč. S přihlédnutím k rozměrům hřiště a spotřebě uvedeného materiálu, kdy je nutné hřiště opatřit vrstvou mocnou alespoň 20 cm, bylo shledáno, že se jedná o nezanedbatelnou částku.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
8.1 Venkovní úprava	Zpevněné plochy
8.1.2 Plochy s povrchem prašným – Hřiště II	
Charakteristika	Šterkové tl. do 250 mm.
Plocha v m ²	(22 × 10) = 220,0 m ²
Základní cena (ZC) za m ²	95,- Kč
Životnost	10 – 20 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 79 - Zatřídění ploch s prašným povrchem pro potřeby ocenění

Ocenění povrchů s prašným povrchem – Hřiště II

Základní cena ZC za ks dle přílohy č. 17	95,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i - plochy pro sport a rekreaci	2,381
Základní cena upravená ZCU za m ²	180,86 Kč
Výchozí cena za m ² × ZCU (tj. 220,0 m ² × 180,96 Kč)	39 810,32 Kč
Stáří (S)	14 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	20 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 70,0 %	- 27 867,22Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	11 943,10 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	8 384,06 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	8 385,- Kč

Tabulka č. 80 – Ocenění ploch s prašným povrchem nákladovým způsobem

2. Plochy s povrchem dlážděným

V areálu se nachází několik typů ploch odpovídajících charakteristice povrchů zpevněných dlážděným povrchem. Jedná se o plochy z betonových dlaždic 30 x 30 x 3 do lože z kameniva, z dlažebních kostek drobných tl. 120 mm do lože z kameniva, zatravnovací tvárnice polovegetační a betonová dlažba zámková, šedá tl. do 80 mm.

Dle předpokladu majitele areálu zpevněné plochy byly vybudovány v době výstavby hotelového domu, tj. v roce 1988.

I. Zatřídění pro potřeby ocenění - Plocha z betonových dlaždic

Druh stavby	Zatřídění
8.3 Venkovní úprava	Zpevněné plochy
8.3.1 Plochy s povrchem dlážděným	
Charakteristika	Plochy z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva.
Plocha v m ²	(37,547 + 167,888 + 10,25 + 39,91 + 19,40) = 274,995 m ²
Základní cena (ZC) za m ²	210,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 81 - Zatřídění plochy z betonových dlaždic pro potřeby ocenění

Plocha zpevněná betonovými dlaždicemi se nachází především okolo hlavní budovy. Jedná se o zpevněný povrch před vstupem do objektu a podél jihozápadní fasády objektu. Dále je betonovými dlaždicemi zpevněn povrch před hotelovým domem a také povrch po celém jeho obvodu, který tak vytváří okapový chodníček. Více viz. Příloha D.

Ocenění plochy z betonových dlaždic

Základní cena ZC za m ² dle přílohy č. 17	210,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,235
Základní cena upravená ZCU za ks	375,48 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 274,995 m ² × 375,48 Kč)	103 255,12 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 43,33 %	- 44 743,89 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	58 481,23 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702

Cena stavby CS	41 053,82 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	41 055,- Kč

Tabulka č. 82 – Ocenění plochy z betonových dlaždic nákladovým způsobem

II. *Zatřídění pro potřeby ocenění – Plocha z dlažby teracové*

Druh stavby	Zatřídění
8.3 Venkovní úprava	Zpevněné plochy
8.3.9 Plochy s povrchem dlažďeným	
Charakteristika	Dlažby teracové z dlaždic 25/25/2,5, do lože z MC a podkladního betonu.
Plocha v m ²	(13,43 + 13,78) = 27,21 m ²
Základní cena (ZC) za m ²	285,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 83 - Zatřídění plochy z dlažby teracové pro potřeby ocenění

Zpevněné plochy s dlažbou teraco, se nacházejí podél severozápadní fasády hlavní budovy. Jedná se o plochy, které již byly zmíněny v kapitole věnované ocenění venkovních schodišť. Více viz. Příloha D.

Ocenění plochy z dlažby teracové

Základní cena ZC za m ² dle přílohy č. 17	285,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,235
Základní cena upravená ZCU za ks	509,58 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 27,21 m ² × 509,58 Kč)	13 865,67 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 43,33 %	- 6 008,00 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	7 857,67 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702

Cena stavby CS	5 516,08 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	5 520,- Kč

Tabulka č. 84 – Ocenění plochy z dlažby teracové nákladovým způsobem

III. *Zatřídění pro potřeby ocenění – Plochy z dlažebních kostek*

Druh stavby	Zatřídění
8.3 Venkovní úprava	Zpevněné plochy
8.3.10 Plochy s povrchem dlážděným	
Charakteristika	Plochy z dlažebních kostek drobných, 120 mm, lože kamenivo.
Plocha v m ²	(12,14 + 41,79) = 53,93 m ²
Základní cena (ZC) za m ²	295,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 85 - Zatřídění plochy z dlažebních kostek pro potřeby ocenění

Plocha zpevněná dlažebními kostkami se nachází jak kolem hlavní budovy, kdy se jedná o zpevněný povrch podél jihozápadní fasády objektu, tak i kolem hotelového domu. Více viz. Příloha D.

Ocenění plochy z dlažebních kostek

Základní cena ZC za m ² dle přílohy č. 17	295,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,235
Základní cena upravená ZCU za ks	527,46 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 53,93 m ² × 527,46 Kč)	28 445,92 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 43,33 %	- 12 326,56 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	16 119,36 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702

Cena stavby CS	11 315,79 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	11 315,- Kč

Tabulka č. 86 – Ocenění plochy dlažebních kostek nákladovým způsobem

IV. Zatřídění pro potřeby ocenění – Plochy ze zatravnovacích tvárníc

Jedná se pouze o plochu parkoviště, resp. zpevněný povrch pro účely parkování. Dále se jeden pás zatravnovacích polovegetačních tvárníc nachází mezi hotelovým domem a multifunkčním hřištěm v jižní části areálu. Více viz. Příloha D.

Druh stavby	Zatřídění
8.3 Venkovní úprava	Zpevněné plochy
8.3.18 Plochy s povrchem dlážděným	
Charakteristika	Zatravnovací tvárnice polovegetační.
Plocha v m ²	(242,53 + 30,61) = 273,14 m ²
Základní cena (ZC) za m ²	340,- Kč
Životnost	20 – 30 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 87 - Zatřídění plochy ze zatravnovacích tvárníc pro potřeby ocenění

Ocenění plochy ze zatravnovacích tvárníc

Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,235
Základní cena upravená ZCU za ks	607,92 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 273,14 m ² × 607,92 Kč)	166 047,27 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	30 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 86,67 %	- 143 913,17 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	22 134,10 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	15 538,14 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	15 540,- Kč

Tabulka č. 88 – Ocenění plochy ze zatravnovacích tvárníc nákladovým způsobem

V. Zatřídění pro potřeby ocenění – Plochy z betonové dlažby zámkové

Betonovou zámkovou dlažbou je zpevněn povrch před vstupem na multifunkční hřiště. Jedná se pouze o malý pruh, resp. cestičku, která umožňuje snadný vstup na hřiště.

Druh stavby	Zatřídění
8.3 Venkovní úprava	Zpevněné plochy
8.3.27 Plochy s povrchem dlážděným	
Charakteristika	Betonová dlažba zámková - šedá tl. do 80 mm.
Plocha v m ²	5,26 m ²
Základní cena (ZC) za m ²	515,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 89 - Zatřídění plochy z betonové dlažby zámkové pro potřeby ocenění

Ocenění plochy z betonové dlažby zámkové

Základní cena ZC za m ² dle přílohy č. 17	515,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,235
Základní cena upravená ZCU za ks	920,82 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU	
(tj. 5,26 m ² × 920,82 Kč)	4 843,51 Kč
Stáří (S)	14 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 23,33 %	- 1 129,99 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	3 713,52 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	2 606,89 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	2 610,- Kč

Tabulka č. 90 – Ocenění plochy z betonové dlažby zámkové nákladovým způsobem

Dle výše uvedeného výpočtu celková cena za povrchy dlážděné nacházející se v areálu rekreačního střediska činí celkem **108 305,88 Kč**. Jedná se o tzv. cenu časovou, která je zjištěná bez zohlednění koeficientu úpravy ceny dle polohy a trhu. Cena stavby po

zohlednění významu její polohy a situace na trhu potom činí **76 030,73 Kč** (~ **76 030,- Kč**).

3. Plochy s povrchem asfaltovým

Ostatní zpevněné plochy nacházející se v areálu rekreačního střediska, které nejsou oceněny výše, jsou řešeny jako asfaltové, a to z litého asfaltu tl. cca 30 mm, podklad nejčastěji tvoří štěrkodrt'. Jedná se o přístupové a příjezdové cesty v areálu a zásobovací plochu za hlavní budovou.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
8.4 Venkovní úprava	Zpevněné plochy
8.4.1 Plochy s povrchem asfaltovým	
Charakteristika	Litý asfalt tl. 30 mm, podklad štěrkopísek.
Plocha v m ²	(2451,99 + 196,74) = 2648,73 m ²
Základní cena (ZC) za m ²	270,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 91 - Zatřídění ploch s povrchem asfaltovým pro potřeby ocenění

Ocenění ploch s povrchem asfaltovým

Základní cena ZC za m ² dle přílohy č. 17	270,- Kč
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,235
Základní cena upravená ZCU za ks	482,76 Kč
Výchozí cena za ks × ZCU (tj. 2648,73 m ² × 482,76 Kč)	1 278 700,895 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	50 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 52 %	- 664 924,47 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	613 776,43 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	430 871,05 Kč

Cena stavby zaokrouhlená**430 875,- Kč**

Tabulka č. 92 – Ocenění ploch s povrchem asfaltovým nákladovým způsobem

Dle výše uvedeného výpočtu celková cena za povrchy se zpevněným povrchem nacházejících se v areálu rekreačního střediska zjištěná nákladovým způsobem činí celkem **734 025,41 Kč**. Cena zpevněných ploch po zohlednění významu jejich polohy a situace na trhu potom činí **515 285,84 Kč (~ 515 285,- Kč)**.

6.6.15 SO.23 - Multifunkční hřiště – Hřiště I

Dále bylo v areálu vybudováno multifunkční hřiště s asfaltovým povrchem. Hřiště se nachází v jižní části areálu za budovou hotelového domu. Hřiště je po celém obvodu oploceno. Více Příloha D.

V roce 2000 byla provedena oprava povrchu hřiště a přibližně v roce 2010 byl povrch opatřen umělým travním kobercem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh stavby	Zatřídění
Venkovní úpravy	8. 4. 3 - Asfaltový povrch
Charakteristika	Povrch z penetračního makadamu.
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211
Cena za m ² OP dle přílohy č. 17	220,- Kč
Plocha hřiště v m ²	[36,0 × 18,0] = 648,0 m ²

Tabulka č. 93 - Zatřídění hřiště pro potřeby ocenění

Ocenění multifunkčního hřiště

Základní cena ZC za m ²	220,- Kč
ZP v m ²	648,0 m ²
Koeficient polohový K ₅	0,80
Koeficient změny cen staveb K _i	2,250
Základní cena upravená ZCU za m ² OP	396,0 Kč/m ²
Výchozí cena za OP × ZCU	256 608,0 Kč

(tj. $648,00 \text{ m}^3 \times 396,0 \text{ Kč/m}^3$)	
Stáří (S)	14 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Předpokládaná životnost (P) = (PCŽ) - (S)	46 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 23,33 %	- 59 866,65 Kč
Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	196 741,35 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	138 112,43 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	138 115,- Kč

Tabulka č. 94 - Ocenění multifunkčního hřiště nákladovým způsobem

Oplocení multifunkčního hřiště**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Druh stavby	Zatřídění
Venkovní úpravy - Oplocení	13.1 - Plot ze strojového pletiva
- Plot ze strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr.	
Životnost	10 – 30 let
Stáří	14 let
Kód klasifikace SKP	46.21.64.4
Kód CZ - CC	242091
Cena za m^2 OP dle přílohy č. 17	240,- Kč

Tabulka č. 95 - Zatřídění oplocení hřiště pro potřeby ocenění

Ocenění oplocení hřiště

Základní cena ZC za m^2 pohledové plochy	240,- Kč
Pohl. pl. v m^2	345,6 m^2
= $[(2 \times 36,0 \times 3,0) + (18,0 \times 3,0) + (18,0 \times 4,2)]$	
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,250
Základní cena upravená ZCU za m^2 pohl. pl.	432,0 Kč/ m^2
Výchozí cena za pohl. pl. \times ZCU	
(tj. $345,60 \text{ m}^2 \times 432,0 \text{ Kč/m}^2$)	149 299,20 Kč
Odpočet na opotřebení lineární metodou 46,67 %	- 69 677,94 Kč

Cena stavby nákladovým způsobem CS_N	79 621,26 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	55 894,12 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	55 895,- Kč

Tabulka č. 96 - Ocenění oplocení hřiště nákladovým způsobem

Dle výše uvedeného výpočtu celková cena za stavbu multifunkčního hřiště i s oplocením zjištěná nákladovým způsobem činí celkem **276 362,61 Kč**. Cena po zohlednění významu polohy a situace na trhu potom činí **194 006,55 Kč (~ 194 010,- Kč)**.

6.6.16 SO.24 - Obrubníky, krajníky a rigoly

V areálu rekreačního střediska Zubří jsou obrubníky nebo rigoly provedeny v několika variantách. Jedná se o obrubníky z dlažďených kostek velkých 120 mm kladených do lože z kameniva. Dále se jedná o obrubníky betonové o rozměrech 80/100/1000, kladených taktéž do lože z kameniva.

Rigoly jsou realizovány z betonových žlabovek, opět kladených do lože z kameniva.

1. Zatřídění pro potřeby ocenění – obrubníky z dlažďených kostek

Téměř všechny plochy v areálu rekreačního střediska, až na výjimky, jsou ohrazeny dlažebními kostkami šířky 120 mm. Dlažební kostky v těchto případech plní funkci obrubníků.

Druh stavby	Zatřídění
9. Venkovní úprava	Obrubníky a krajníky
9.3 Obrubníky a krajníky z dlažďených kostek	
Charakteristika	Obrubníky z dlažďených kostek velkých 120 mm do kameniva.
Délka v m	$(269,65 + 97,92 + 48,66 + 18,55 + 15,72 + 25,13 - 19,6 - 40,26) = 415,77$ m
Základní cena (ZC) za m	150,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 97 - Zatřídění obrubníků z dlažďených kostek pro potřeby ocenění

Ocenění obrubníků z dlažebních kostek

Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	150,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,235
Základní cena upravená ZCU za m	268,2 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 415,77 m \times 268,2 Kč)	111 509,51 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 43,33 %	- 48 317,07 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	63 192,44 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	44 361,09 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	44 365,- Kč

Tabulka č. 98 – Ocenění obrubníků z dlažebních kostek nákladovým způsobem

2. Zatřídění pro potřeby ocenění – obrubníky betonové

Jedná se o ocenění obrubníků betonových, o rozměrech 80/100/1000 mm kladených do lože z kameniva. Tento typ obrubníku se nachází podél příjezdové cesty do areálu, tzn. naproti parkovací plochy a směrem k hotelovému domu.

Druh stavby	Zatřídění
9. Venkovní úprava	Obrubníky a krajníky
9.12 Obrubníky a krajníky betonové montované	
Charakteristika	Obrubníky betonové – montované do průřezu 0,015 m ² , lože z kameniva.
Délka v m	(86,9 + 44,3 + 43,2) = 174,4 m
Základní cena (ZC) za m	265,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11.5
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 99 - Zatřídění obrubníků betonových pro potřeby ocenění

Ocenění obrubníků betonových

Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	265,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,235
Základní cena upravená ZCU za m	473,82 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 174,4 m \times 473,82 Kč)	82 634,21 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 43,33 %	- 35 805,02 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	46 828,81 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	32 873,82 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	32 875,- Kč

Tabulka č. 100 – Ocenění obrubníků betonových nákladovým způsobem

3. Zatřídění pro potřeby ocenění – rigoly z betonových žlabovek

Jedná se o rigoly provedené z betonových tvarovek značených TMB kladených do lože z kameniva. Rigoly jsou montované z jednotlivých prefabrikovaných dílců.

Jeden z oceňovaných rigolů vede podél opěrné zdi, která se nachází v místě jihozápadní fasády hlavní budovy. Druhý oceňovaný objekt je umístěn podél jižní strany vodní plochy (jezírka).

Druh stavby	Zatřídění
10. Venkovní úprava	Rigoly
10.5 Rigoly	
Charakteristika	Rigoly ze žlabovek TMB, lože z kameniva.
Délka v m	(29,99 + 68,1) = 98,09 m
Základní cena (ZC) za m	120,- Kč
Životnost	40 – 60 let
Kód klasifikace SKP	46.23.11
Kód CZ - CC	211

Tabulka č. 101 - Zatřídění rigolů pro potřeby ocenění

Ocenění rigolů

Základní cena ZC za m dle přílohy č. 17	120,- Kč
Koeficient polohový K_5	0,80
Koeficient změny cen staveb K_i	2,235
Základní cena upravená ZCU za m	214,56 Kč
Výchozí cena za ks \times ZCU (tj. 98,09 m \times 214,56 Kč)	21 046,19 Kč
Stáří (S)	26 let
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 let
Odpočet na opotřebení lineární metodou 43,33 %	- 9 119,31 Kč
Cena nákladovým způsobem CS_N	11 926,88 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)	0,702
Cena stavby CS	8 372,67 Kč
Cena stavby zaokrouhlená	8 375,- Kč

Tabulka č. 102 – Ocenění rigolů nákladovým způsobem

Na základě výše uvedených výpočtů bylo stanoveno, že cena za obrubníky a rigoly nacházející se v areálu rekreačního střediska zjištěná nákladovým způsobem činí celkem **121 948,13 Kč**. Cena uvedených objektů po zohlednění významu polohy a situace na trhu potom činí **85 607,59 Kč (~ 85 610,- Kč)**.

6.7 TRVALÉ POROSTY

V areálu rekreačního střediska se nacházejí pouze porosty okrasné. Tyto dřeviny jsou vysazeny především podél cesty vedoucí kolem severovýchodní hranice areálu. Jedná se o dřeviny smíšené, tj. jehličnaté a listnaté. Dále se individuálně vyskytují po celé ploše parcely č. 380/1 ojedinělé porosty. Na porostech je patrné, že jsou udržovány a nevykazují známky narušení či napadení dřevokaznými houbami nebo hmyzem. Stáří dřevin bylo stanoveno na základě odhadu správce areálu. Část mladších a menších smrků a keřů vyrůstajících podél cesty vznikla později samovolně nálety.

Na parcelách č. 364/2 a 614/2, které jsou v katastru nemovitostí označeny jako lesní pozemek, proto je nutné uvedené pozemky ocenit samostatně, stejně tak i porost na nich se nacházející.

6.7.1 Ocenění trvalých porostů

Koeficient polohy K_5	0,8
Koeficient typu zeleně a stanoviště K_Z dle přílohy č. 39 tab. č. 9	0,75
- zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat;	

Název	Zn.	Stáří [rok]	Počet [ks]	ZC [Kč/ks]	Srážka [%]	ZCU [Kč/ks]	Celková cena
Smrk východní	<i>Picea orientalis</i>						
	Js II	14	4	9 110	-	5 466	21 864 Kč
Smrk ztepilý	<i>Picea abies</i>						
	Js I	34	20	15 840	- 50	4 752	95 040 Kč
Smrk Brewerův	<i>Picea breweriana</i>						
	Js III	14	2	10 440	-	6 264	12 528 Kč
Borovice kleč	<i>Pinus mugo</i>						
	Jk III	14	1	2 320	- 75	348	348 Kč
Modřín opadavý	<i>Larix decidua</i>						
	Js I	34	1	15 840	- 50	4 752	4 752 Kč
Olše lepkavá	<i>Alnus glutinosa</i>						
	Ls I	34	5	19 650	-	11 790	58 950 Kč

Platan javorolistý	<i>Platanus</i>						
	Ls III	34	10	25 160	- 40	9 057,6	90 576 Kč
Javor červený	<i>Acer rubrum</i>						
	Ls III	14	1	13 160	- 50	3 948	3 948 Kč
Bříza bělokorá	<i>Betula pendula</i>						
	Ls I	34	15	19 650	- 20	9 432	141 480 Kč
Lípa srdčitá	<i>Tilia cordata</i>						
	Ls III	34	1	25 160	- 40	9 057,6	9 057,6 Kč
Jalovec chvojka	<i>Juniperus sabina</i>						
	Jk I	14	3	1 090	-	654	1 962 Kč
Tis červený	<i>Taxus baccata</i>						
	Jk II	14	1	1 280	-	768	768 Kč
Listnatý keř	7	14	15	1 090	-	654	9 810 Kč
Celkem							513 723,6 Kč
Koeficient úpravy ceny (pp)							0,702
Cena stavby CS							360 633,97 Kč
Cena stavby zaokrouhlená							360 635,- Kč

Tabulka č. 103 – Ocenění trvalých porostů nákladovým způsobem

Zdůvodnění srážek

U smrku ztepilého byla použita srážka 50 % ze základní ceny, neboť se jedná o skupinu stromů vzniklou spontánně nálety nebo opadem semen, tudíž se nacházejí v ne příliš perspektivní části areálu. Stromy jsou částečně udržované.

U modřínu opadavého a javoru červeného byla použita srážka 50 %, neboť se jedná o solitérní dřevinu, které se nevyskytuje jak v celém areálu, tak ani v nejbližším lese.

Srážka 40 % byla použita u dřevin a porostů s nízkou produkční schopností. Například platan javorolistý se samovolně nerozmnožuje a je nutné jej vysadit. Jedná se pro naši krajinu o cizokrajnou okrasnou dřevinu.

U borovice kleč byla zvolena srážka 75 %, neboť se opět jedná o porost s nízkou produkční schopností a jedná se o sortiment s nižším peněžním výnosem při prodeji.

6.7.2 Zjištění ceny lesního porostu

Dle §40 jsou za lesní porost považovány stromy nebo stromy a keře lesních dřevin, které jsou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v porostu. Zastoupení porostu bylo zjištěno dle lesních hospodářských osnov na server uhul.cz. [40]

Přírodní lesní oblast

16 – Českomoravská vrchovina

Ocenění lesního porostu na p. č. 364/2	
Soubor lesního typu	6K
Lesní typ	6K1
Zakmenění	10
Plocha parcely	679 m ²
Obmýtlí (SM) ... u	120 let
Obmýtlí (OL)	80 let
Stáří porostu (věk) ... a	78 let
Zastoupení Smrk (SM)	70 %
Olše (OL)	30 %
AVB (SM)	30
AVB (OL)	24
RVB (SM) dle přílohy č. 29	2
RVB (OL)	3
<u>Ocenění lesního porostu - Smrk</u>	
Cena mýtní výtěžce skupiny dřevin ... Au dle přílohy č. 30	94,36 Kč/m ²
Náklady na zajištěnou kulturu ... c dle přílohy č. 31	14,29 Kč/m ²
Věkový hodnotový faktor ... f _a dle přílohy č. 32	0,71
Zakmenění ve věku ke dni ocenění ... Ba	10
Základní cena jednotlivých skupin dřevin ... H _a	71,1397 Kč/m ²
Věkový koeficient lesního porostu ... K _v	0,79
$K_v = 1 - [(u - a) \times 0,005]$	
Cena porostu za m ²	56,20 Kč/m ²
$ZC = (H_a \times K_v)$	

Zastoupení porostu v m ² ZP = 0,7 x 679,0	475,3 m ²
Cena lesního porostu - smrk	26 711,86 Kč
<u>Ocenění lesního porostu - Olše</u>	
Cena mýtní výtěže skupiny dřevin ... Au	14,60 Kč/m ²
Náklady na zajištěnou kulturu ... c	4,13 Kč/m ²
Věkový hodnotový faktor ... f _a	1,11
Zakmenění ve věku ke dni ocenění ... Ba	10
Základní cena jednotlivých skupin dřevin ... H _a	15,647 Kč/m ²
Věkový koeficient lesního porostu ... K _v K _v = 1 - [(u - a) x 0,005]	0,99
Cena porostu za m ² ZC = (H _a x K _v)	15,49 Kč/m ²
Zastoupení porostu v m ² ZP = 0,3 x 679,0	203,7 m ²
Cena lesního porostu - olše	3155,421 Kč
Cena celkem za lesní porost na p. č. 364/2	29 867,28 Kč

<i>Ocenění lesního porostu na p. č. 614/2</i>	
Soubor lesního typu	6V
Lesní typ	6V4
Zakmenění	9
Obmýtí (SM) ... u	120 let
Stáří porostu (věk) ... a	135 let
Zastoupení - Smrk (SM)	100 %
AVB (SM)	26
RVB	4
Cena mýtní výtěže skupiny dřevin ... A _u	72,04 Kč/m ²
Zakmenění ve věku ke dni ocenění ... B _a	9
Základní cena jednotlivých skupin dřevin ... H _a	64,836 Kč/m ²
Cena celkem za lesní porost na p. č. 364/2	9 725,4 Kč

Cena celkem za lesní porosty	39 592,38 Kč
Úprava základní ceny lesních porostů dle přílohy č. 33 tab. č. 1	- 10%
Lesy zvláštního určení nacházející se ve zvláště chráněném území.	
Cena celkem za lesní porosty	35 633,14 Kč
Cena celkem za lesní porosty (zaokrouhlená)	35 635,- Kč

Tabulka č. 104 – Stanovení ceny za lesní porost

6.8 OCENĚNÍ POZEMKŮ

Přestože se může zdát, že pozemky rekreačního střediska Zubří tvoří spolu se stavbami jeden funkční celek, a proto by při jejich oceňování nebylo účelné přistupovat ke každému samostatně, opak je pravdou. V případě nutnosti by bylo možné oceňovaný areál rozdělit minimálně na dvě samostatná střediska. Z tohoto důvodu je nezbytné ocenit pozemky dle jejich účel. Jednou z možných variant je použití údajů o účelu pozemku uvedených v listu vlastnictví vedeném v katastru nemovitostí České republiky.

Pozemků rekreačního areálu je celkem 18 o celkové výměře 24 289 m². Pro účely ocenění budou pozemky oceněny dle stavu zapsaného v katastru nemovitostí. Plocha budov, resp. zastavěná plocha a nádvoří, bude oceněna dle hodnot zaměřených při místním šetření, případně bude opět zohledněn údaj z KN. Podrobný přehled jednotlivých pozemků rekreačního střediska se nachází v Příloze B.

6.8.1 Stanovení základní ceny stavebního pozemku

ZC _V dle přílohy č. 2 pro okres Žďár nad Sázavou	520 Kč/ m ²
Koeficient velikosti obce O₁	0,50
- V. Obec do 500 obyvatel	
Koeficient hospodářsko – správního významu obce O₂	0,60
- IV. Ostatní obce	
Koeficient polohy obce O₃	0,80
- V. Ostatní případy - Okresní město Žďár nad Sázavou je vzdálen 15,3 km	
Koeficient technické infrastruktury v obci O₄	0,85
- II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn. nebo vodovod a plyn	
Koeficient dopravní obslužnosti v obci O₅	0,80
- IV. Železniční nebo autobusová zastávka, železniční zastávka je mimo obec (cca 1 km)	
Koeficient občanské vybavenosti obce O₆	0,90
- IV. Omezenou vybavenost (obchod a zdravotní středisko nebo škola)	
Základní cena stavebního pozemku (ZC)	76,38 Kč/ m²

Tabulka č. 105 – Stanovení základní ceny stavebního pozemku

6.8.2 Úprava základní ceny stavebního pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi I_T	1,0
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	
III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2. Vlastnické vztahy	
IV. Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	0,00
3. Změny v okolí	
III. Bez vlivu	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost	
II. Bez vlivu	0,00
5. Povodňové riziko	
IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
Index polohy I_P	0,702
1. Druh a účel užití stavby	
I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	0,60
- Ačkoliv lze rekreační středisko považovat spíše za stavbu, resp. objekty, pro rodinnou rekreaci, při určení účelu stavby je nutné zohlednit využití hlavního objektu, který dle zatřídění pro účely oceňování patří mezi stavby pro obchod a administrativu.	
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	
III. Rekreační oblasti	- 0,05
3. Poloha pozemku v obci	
IV. Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	- 0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	
I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku	
I. V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	0,00
6. Dopravní dostupnost;	
VII. Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	0,01
7. Hromadná doprava	
III. Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s maximálně	-0,06

čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	
III. Výhodná - stavba s komerční využitelností	0,1
9. Obyvatelstvo	
II. Bezproblémové okolí	0,00
10. Nezaměstnanost	
II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené	
III. Vlivy zvyšující cenu	0,20
- Klidná lokalita s velkým množstvím kulturního i sportovního vyžití. Velmi dobrá dostupnost kulturních památek v kraji, mezinárodních sportovišť apod.	
Index omezujících vlivů pozemku I₀	0,99
1. Geometrický tvar pozemku	
II. Tvar bez vlivu na užívání	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice	
IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3. Ztížené základové podmínky	
III. Neztížené základové podmínky	0,00
4. Ochranná pásma	
III. Chráněná krajinná oblast	- 0,01
5. Omezení užívání pozemku	
I. Bez omezení užívání	0,00
6. Ostatní neuvedené	
II. Bez dalších vlivů	0,00
Index cenového porovnání I	0,696498
Základní cena pozemku Kč/ m ²	76,38
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ²	
ZCU = ZC × I = 76,38 × 0,69498	53,08
Základní cena upravená (ZCU)	53,08 Kč

Tabulka č. 106 – Stanovení základní ceny upravené stavebního pozemku

6.8.3 Ocenění pozemků rekreačního střediska

Typ Zastavěná plocha a nádvoří

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	ZC [Kč/ m ²]	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	366	422	53,08	22 399,76 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	369	637	53,08	33 811,96 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	370	43,73	53,08	2 321,19 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	371	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	372	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	373	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	374	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	375	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	376	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	377	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	378	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	379	42,72	53,08	2 267,58 Kč
Cena celkem				78 941,11 Kč
Celkem				78 945,- Kč

Tabulka č. 107 – Stanovení ceny stavebního pozemku – zastavěná plocha a nádvoří

Typ Ostatní plocha

Hodnota pozemků označených jako ostatní plocha je nižší než hodnota pozemků typu zastavěná plocha a nádvoří. Jedná se o pozemky, které nejsou vhodné k zastavění, resp. je není možné zařadit do výše uvedené kategorie. V areálu rekreačního střediska se nacházejí čtyři parcely označené jako pozemek typu ostatní plocha. Ve dvou případech se jedná o plochu manipulační, v jednom případě o plochu pro sportovní využití a jednou není možné přesně zařadit účel využití pozemku, proto se jedná o tzv. jinou plochu. Více viz. Příloha B.

S ohledem na možnosti využití níže uvedených parcel bude nutné upravit zjištěnou základní cenu pozemku viz. výše. Tato cena bude upravena dle vztahu uvedeného v oceňovací vyhlášce v §9 odst. 2 pro parcelu č. 380/1, 380/2 a 754/2. Parcela č. 367 bude oceněna dle § 4 odst. 6. To znamená, že v případě p. č. 367 bude zohledněna existence vodní plochy.

Základní cena pozemku (ZC) Kč/ m ²	
ZCU = ZC × k,	53,08
k koeficient pro úpravu základní ceny pozemku	
Pro skládky, skladové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochy.	0,70
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ²	
ZCU = 53,08 × 0,70	37,156 Kč
Základní cena upravená (ZCU)	37,16 Kč

Název	Parc. č.	Výměra [m ²]	ZC [Kč/ m ²]	Cena [Kč]
<i>Ostatní plocha</i>	754/2	333	37,16	12 374,28 Kč
<i>Ostatní plocha</i>	380/2	522	37,16	19 397,52 Kč
<i>Ostatní plocha</i>	380/1	18 606	37,16	691 399,00 Kč
Celkem za pozemky typu ostatní plocha				723 170,80 Kč
<i>Ostatní plocha – vodní plocha</i>				
0,85 ... úprava pro pozemek již zastavěný vodním dílem				
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ²				
ZCU = 53,08 × 0,85				
				45,118 Kč
<i>Vodní plocha</i>	367	2 520	45,118	113 697,40 Kč
Cena celkem za pozemky vodní plochy				113 697,40 Kč
Cena celkem				836 868,10 Kč
Cena celkem (zaokrouhlená)				836 970,- Kč

Tabulka č. 108 – Stanovení ceny stavebního pozemku – ostatní plocha

Typ Lesní pozemek

V areálu rekreačního střediska se nacházejí dvě parcely označené jako lesní pozemek. Dle oceňovací vyhlášky se základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách,

kteřé jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze k této vyhlášce. [10]

Pro zjištění do jakého souboru lesních typů lze oceňované pozemky zařadit, je vhodné použít typologickou mapu nebo informace z webových stránek „ÚHÚL“, jedná se o mapový server OPRL. Zkratka ÚHÚL je označením pro Ústav pro hospodářskou úpravu lesů. Rozlišení typografických oblastí je možné najít v mapách pro oblastní plány a rozvoje lesů. Zařazení oceňovaných pozemků je uvedeno v Příloze B.

Kód souborů lesních typů (SLT) je tvořen číslem vegetačního lesního stupně a písmenem edafické kategorie (např. 0X, 5D, 9R atd.). SLT jsou vymezeny vegetačními lesními stupni a edafickými kategoriemi s tím, že příbuzné kategorie tvoří řady. Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoumístným kódem: číslice na prvním místě kódu (0 - 9) značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, zatímco písmeno na druhém místě kódu charakterizuje vlastnosti lesní půdy, vč. obsahu a vlivu vody a edafickou druhovou kombinací. Jednotlivá písmena (celkem 25) označují základní, vedlejší a přechodné kategorie, které jsou základem třídění uvnitř řad (celkem 8). SLT jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti vyjádřené hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště. Lesní typy (např. 5D3) jsou zakresleny v lesnických typologických mapách. Údaje o SLT jsou součástí lesního hospodářského plánu, resp. lesní hospodářské osnovy vlastníků lesa. [10], [40]

Zatřídění pro potřeby ocenění

Název	p. č.	Výměra [m ²]	SLT	Vegetační lesní stupeň	Vlastnosti lesní půdy	ZC [Kč/m ²]
Lesní pozemek	364/2	679	6K1	Smrko -	normální	5,04
Lesní pozemek	614/2	150	6V4	bukový	vlhká	7,34
Celkem		829				

Tabulka č. 109 – Zatřídění lesního pozemku pro potřeby oceňování

Ocenění lesního pozemku

p. č. 364/2	
Základní cena pozemku (ZC) Kč/ m ²	5,04
Plošná výměra pozemku v m ²	679
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ²	

ZCU = $5,04 \times$ (srážky/přirážky)	
<u>Úprava základních cen lesních pozemků dle přílohy č. 7</u>	
Tvar lesních pozemků (např. v závislosti na šíři extrémně protáhlých nebo malých pozemků). - Extrémně protáhlý	- 10 %
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ²	4,9896 Kč/m ²
Zjištěná cena lesního pozemku p. č. 364/2	3 387,94 Kč
p. č. 614/2	
Základní cena pozemku (ZC) Kč/ m ²	7,34
Plošná výměra pozemku v m ²	150
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ²	
ZCU = $7,34 \times$ (srážky/přirážky)	
<u>Úprava základních cen lesních pozemků dle přílohy č. 7</u>	
Zhoršené odtokové poměry na lesním pozemku.	
Edafické kategorie G, R, T, V ve všech vegetačních stupních	- 10%
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ²	7,2666 Kč/m ²
Zjištěná cena lesního pozemku p. č. 614/2	1 089,99 Kč
Zjištěná cena lesního pozemku celkem	4 477,93 Kč

Tabulka č. 110 – Stanovení základní ceny upravené pozemku – lesní pozemek

6.8.4 Zjištěná cena za pozemky

Zastavěná plocha a nádvoří	78 941,11 Kč
Ostatní plocha	836 868,10 Kč
Lesní pozemek	4 477,93 Kč
Zjištěná cena za pozemky celkem	920 287,14 Kč
Cena za pozemky celkem (zaokrouhlená)	920 290,- Kč

Tabulka č. 111 – Stanovení ceny pozemků

Na základě výše uvedených výpočtů bylo stanoveno, že cena pozemků areálu rekreačního střediska činí celkem **920 287,14 Kč (~ 920 290,- Kč)**.

6.9 STANOVENÍ CENY CHAT POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

Jak již bylo uvedeno výše, cena rekreačních chat v areálu rekreačního střediska byla stanovena jak nákladovým způsobem, tak i způsobem porovnávacím dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Tato kombinace byla zvolena především proto, že nákladový způsob ocenění zohledňuje poměrně výstižně opotřebením stavby a jejího vybavení, délku životnosti objektu apod. Zatímco porovnávací způsob toto zohledňuje pouze prostřednictvím indexu konstrukce a vybavení. Zjištěné hodnoty budou analyzovány a porovnány.

Pro zohlednění polohy stavby a situace na trhu s danými věcmi nemovitými byl opět použit index úpravy cen pp. Ačkoliv jsou oceňované rekreační chaty stavbami určenými pro rodinnou rekreaci, hodnota koeficientu pp byla použita stejná jako v předchozích případech, neboť chaty jsou užívány společně s hlavní budovou a hotelovým domem.

6.9.1 SO.03 - Rekreační chata typ I

Index konstrukce a vybavení I_v	0,8881
0. Typ stavby	
II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP, podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1. NP včetně	E
1. Druh stavby	
II. Rekreační chata	0,0
2. Svislé konstrukce	
II. Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	-0,03
3. Střešní konstrukce	
III. Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	0,03
4. Napojení stavby na síť	
III. Elektr. proud, napojení na veřejný vodovod a kanalizaci nebo domovní čistírna odpadních vod, zemní plyn (PB stanice aj.)	0,06
5. Vybavení	
IV. WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	0,10
6. Vytápění stavby	
II. Lokální vytápění	0,00

7. Příslušenství stavby	
II. Bez příslušenství	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	
I. Pouze zastavěný stavbou	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené	
III. Bez vlivu na cenu	0,00
10. Stavebně – technický stav	
II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou (s = 0,83)	0,83
Základní cena (ZC) Kč/ m ³	2 315,0
Obestavěný prostor (OP) v m ³	126,06
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ³	
ZCU = ZC × I _v	2 055,95
Základní cena celkem	259 173,06 Kč
Cena stavby porovnávacím způsobem	
CS _p = OP × ZCU × pp, kde pp = 0,702	181 939,49 Kč
Cena stavby porovnávacím způsobem (zaokrouhlená)	181 940,- Kč

Tabulka č. 112 – Ocenění rekreační chaty typ I porovnávacím způsobem

6.9.2 SO.04 - Rekreační chata typ II

Dispoziční i technické řešení rekreačních chat typu II, v areálu střediska označené čísly 02 – 10, je totožné s provedením chaty typu I, avšak chata typ I je půdorysně větší.

Index konstrukce a vybavení I_v	0,8881
0. Typ stavby	
II. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP, podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1. NP včetně	E
Základní cena (ZC) Kč/ m ³	2 315,0
Obestavěný prostor (OP) v m ³	115,53
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ³	2 055,95
ZCU = ZC × I _v	
Základní cena celkem	237 523,90 Kč
Počet chatek	9 ks
Celkem cena za rekreační chatky	2 137 715,13 Kč

Cena stavby porovnávacím způsobem	
$CS_p = OP \times ZCU \times pp$, kde $pp = 0,702$	1 500 676,02 Kč
Cena stavby porovnávacím způsobem (zaokrouhlená)	1 500 680,- Kč

Tabulka č. 113 – Ocenění rekreační chatky typ II porovnávacím způsobem

6.9.3 SO.05 - Zahrádkářská chata – Bufet

Index konstrukce a vybavení I_V	0,6603
0. Typ stavby	
I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví	I
1. Druh stavby	
I. Zahrádkářská chata	0,02
2. Svislé konstrukce	
I. Dřevěné jednostranně obíjené	-0,05
3. Střešní konstrukce	
I. Krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4. Napojení stavby na síť	
I. Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	-0,06
5. Vybavení	
I. Bez zákl. příslušenství	-0,10
6. Vytápění stavby	
II. Lokální vytápění	0,00
7. Příslušenství stavby	
II. Bez příslušenství	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou	
I. Pouze zastavěný stavbou	-0,05
9. Kriterium jinde neuvedené	
III. Bez vlivu na cenu	0,00
10. Stavebně – technický stav	
II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou ($s = 0,93$)	0,93
Základní cena (ZC) Kč/ m ³	2 315,0
Obestavěný prostor (OP) v m ³	66,92
Základní cena upravená (ZCU) v Kč/ m ³	1 528,59

$ZCU = ZC \times I_V$	
Základní cena celkem	102 293,24 Kč
Cena stavby porovnávacím způsobem $CS_p = OP \times ZCU \times pp$, kde $pp = 0,702$	71 809,85 Kč
Cena stavby porovnávacím způsobem (zaokrouhlená)	71 810,- Kč

Tabulka č. 114 – Ocenění zahradní chaty - Bufet porovnávacím způsobem

Rekapitulace stanovení ceny chatěk porovnávacím způsobem

Typ objektu	Cena celkem
Cena za rekreační chatu typ I	181 939,49 Kč
Cena za rekreační chatu typ II	1 500 676,02 Kč
Cena za zahradní chatu (Bufet)	71 809,85 Kč
Cena celkem porovnávacím způsobem	1 754 425,36 Kč
Cena celkem porovnávacím způsobem (zaokrouhlená)	1 754 425,- Kč

Tabulka č. 115 – Ocenění chatěk porovnávacím způsobem

Bylo zjištěno, že cena za rekreační chaty nacházející se v areálu rekreačního střediska stanovená porovnávacím způsobem činí celkem **2 396 888,19 Kč** a cena za zahradní chatu, resp. chatu Bufet, činí **102 293,24 Kč**. Celkem cena činí **2 499 181,43 Kč** (~ **2 499 185,- Kč**). Cena uvedených objektů bez zohlednění významu polohy a situace na trhu potom činí **1 754 425,36** (~ **1 754 425,- Kč**).

Rekapitulace stanovení ceny chatěk nákladovým způsobem

Typ objektu	Cena celkem
Cena za rekreační chatu typ I bez pp	205 164,23 Kč
Cena za rekreační chatu typ II bez pp	1 504 209,36 Kč
Cena za zahradní chatu (Bufet) bez pp	65 527,75 Kč
Cena celkem porovnávacím způsobem bez pp	1 774 901,34 Kč
Cena za rekreační chatu typ I	144 025,29 Kč
Cena za rekreační chatu typ II	1 331 974,63 Kč
Cena za zahradní chatu (Bufet)	46 000,48 Kč
Cena celkem porovnávacím způsobem	1 377 975,11 Kč
Cena celkem nákladovým způsobem (zaokrouhlená)	1 377 975,- Kč

Tabulka č. 116 – Ocenění chatěk nákladovým způsobem

Z výše uvedených hodnot vyplývá, že i v případě použití rozdílných metod oceňování věcí nemovitých, je možné zjistit velice podobné ceny. Bylo zjištěno, že rozdíl cen za zmíněné věci nemovité v součtu činí **396 926,- Kč**. Z výše uvedeného porovnání je patrné, že ocenění věci nemovité nákladovým způsobem by mohlo být přesnější a lépe odpovídat hodnotě oceňovaného majetku.

6.10 REKAPITULACE OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Nákladovým způsobem byly oceněny všechny věci nemovité nacházející se v areálu rekreačního střediska Zubří. Rekreační chaty a zahrádkářská chata - Bufet byly také oceněny způsobem porovnávacím, který oceňovací vyhláška doporučuje pro stavby dokončené.

V Tabulka č. 117 jsou uvedeny zjištěné ceny nákladovým způsobem za nemovitý majetek rekreačního střediska. V případě již zmiňovaných rekreačních chatků byla v následující rekapitulaci, a i v dalších výpočtech, použita taktéž cena zjištěná nákladovým způsobem, neboť dle mého mínění názorněji zachycuje opotřebení objektu v průběhu jeho životnosti, což markantně ovlivňuje výši zjištěné ceny.

Objekt	Cena zjištěná nákladovým způsobem
Hlavní budova	4 410 935,54 Kč
Hotelový dům „Rozsutec“	4 621 825,56 Kč
Hlavní budovy celkem	9 032 761,10 Kč
Rekreační chata typ I	144 025,29 Kč
Rekreační chata typ II	1 187 949,34 Kč
Zahrádkářská chata – Bufet	46 000,48 Kč
Rekreační a zahrádkářské chaty celkem	1 377 975,11 Kč
Garáž A	74 401,81 Kč
Garáž B	46 640,54 Kč
Garáže celkem	121 042,36 Kč
Studny celkem	51 924,60 Kč
Malé vodní nádrže celkem	621 662,85 Kč
Čistírna odpadních vod	336 199,59 Kč
Trafostanice	173 582,49 Kč
Vodovodní přípojka	112 822,08 Kč
Vodoměrné šachty	43 054,77 Kč
Kanalizační přípojka	675 482,19 Kč
Kanalizační šachty	210 416,22 Kč
Lapač tuku	10 872,52 Kč
Septik	45 870,31 Kč

Přípojka elektro	61 596,87 Kč
Osvětlení areálu	119 675,86 Kč
Opěrné zdi	14 987,62 Kč
Schodiště venkovní a předložené	5 162,93 Kč
Věšák na prádlo	303,64 Kč
Plochy se zpevněným povrchem	515 285,84 Kč
Multifunkční hřiště – Hřiště I + oplocení	194 006,55 Kč
Obrubníky, krajníky a rigoly	85 607,59 Kč
Venkovní úpravy a inženýrské stavby celkem	2 604 927,07 Kč
Trvalé porosty	360 633,97 Kč
Lesní porosty	35 633,14 Kč
Porosty celkem	396 267,11 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	78 941,11 Kč
Ostatní plocha	836 868,10 Kč
Lesní pozemek	4 477,93 Kč
Pozemky celkem	920 287,14 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem celkem	15 126 847,33 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem (zaokrouhlená)	15 126 850,- Kč

Tabulka č. 117 – Rekapitulace ocenění areálu střediska nákladovým způsobem

6.11 OCENĚNÍ CENOU ČASOVOU

Časovou cenou se rozumí cena, za níž by bylo možné oceňovanou věc nemovitou pořídit v cenové úrovni k datu ocenění. Tato cena reflektuje snížení hodnoty majetku jeho stářím, opotřebením a nutnými náklady na opravy závažných závad. Cena časová odpovídá ceně zjištěné nákladovým způsobem bez použití koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, tj. bez koeficientu pp. Je tedy logické, že takto stanovená cena bude vyšší než cena stanovená v Tabulka č. 117, více viz. Tabulka č. 118.

Objekt	Cena zjištěná nákladovým způsobem
Hlavní budova	6 283 383,96 Kč
Hotelový dům „Rozsutec“	6 583 797,10 Kč
Hlavní budovy celkem	12 867 181,06 Kč
Rekreační chata typ I	205 164,23 Kč

Rekreační chata typ II	188 026,17 Kč
- cena za všechny chaty tohoto typu	1 692 235,53 Kč
Zahrádkářská chata – Bufet	65 527,75 Kč
Rekreační a zahrádkářské chaty celkem	1 962 927,51 Kč
Garáž A	105 985,49 Kč
Garáž B	66 439,52 Kč
Garáže celkem	172 425,01 Kč
Vrtaná studna	61 471,69 Kč
Elektrické čerpadlo	12 494,97 Kč
Studny celkem	73 966,66 Kč
Malé vodní nádrže celkem	621 662,85 Kč
Čistírna odpadních vod	478 916,79 Kč
Trafostanice	247 268,50 Kč
Vodovodní přípojka	160 715,22 Kč
Vodoměrné šachty	61 331,58 Kč
Kanalizační přípojka	962 225,34 Kč
Kanalizační šachty	299 738,21 Kč
Lapač tuku	15 487,92Kč
Septik	65 342,32 Kč
Přípojka elektro	87 744,83 Kč
Osvětlení areálu	170 478,43 Kč
Opěrné zdi	21 349,89 Kč
Schodiště venkovní a předložené	7 354,60 Kč
Věšák na prádlo	432,54 Kč
Plochy se zpevněným povrchem	734 025,41 Kč
Multifunkční hřiště – Hřiště I + oplocení	276 362,61 Kč
Obrubníky, krajníky a rigoly	121 948,13 Kč
Venkovní úpravy a inženýrské stavby celkem	3 710 722,32 Kč
Trvalé porosty	701 486,00 Kč
Lesní porosty	39 592,38 Kč
Porosty celkem	741 078,38 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	112 451,72 Kč

Ostatní plocha	1 192 119,80 Kč
Lesní pozemek	4 477,93 Kč
Pozemky celkem	1 309 049,45 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem celkem	21 267 291,60 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem (zaokrouhlená)	21 267 295,- Kč

Tabulka č. 118 – Ocenění areálu střediska cenou časovou

7. OCEŇOVÁNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Rekreační středisko v Zubří je majetkem BVV Fair Travel, s. r. o., firma areál pronajímá. Částka za pronájem celého areálu činí 435 264,- Kč za rok, z toho nájem za budovy a pozemky je 410 004,- Kč, půjčovné za vybavení areálu je 25 260,- Kč. Energie jsou účtovány samostatně dle skutečné spotřeby.

Vzhledem k tomu, že je pronajat celý areál jako jeden celek bez rozlišení nájemného na jednotlivé objekty, je výnosová cena určena také pro celý areál. Pronájem jednotlivých objektů by byl možný, ale v tom případě by bylo nutné zvýšit náklady na správu areálu, což by v daném případě byla poměrně složitě zjistitelná veličina.

Dle oceňovací vyhlášky se u staveb s víceúčelovým užitím použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití, avšak jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace. Proto dle přílohy č. 22 této vyhlášky byla zvolena míra kapitalizace ve výši 7,5 %

Míru kapitalizace lze charakterizovat jako podíl budoucích známých zisků z koupených věcí nemovitých a jejich kupních cen. Dle Bradáče, „pro výnosovou hodnotu uvažujeme u nemovitosti stav etalonu - objekt v řádném stavu, řádně udržovaný. Pokud objekt v takovém stavu není, je třeba na konci náklady na uvedení do stavu etalonu odečíst. Pokud je výnosové ocenění podkladem pro následné ocenění obecnou cenou, pak je třeba výše uvedené odpočty provést postupně u ocenění nákladového, výnosového a porovnávacího.“ [22]

Dále je nutné ve výpočtu zohlednit riziko nepronajmutí, myšleno ve smyslu nezájmu o ubytování v areálu. Dle provedeného průzkumu byl areál plně obsazen od začátku května 2014 do poloviny září 2014, tedy po celou tzv. letní sezónu. Ubytování v areálu je nabízeno i v zimní sezóně, neboť středisko se nachází nedaleko od Nového Města na Moravě, a jiných oblastí, jež nabízejí možnosti zimních sportů.

Celkem příjem z nájemného za rok	Kč	410 004,00
Výdaje na dosažení příjmů		
Výpočet výdajů		
Náklady na zajištění výnosu (daň, pojištění, správa) 15%	Kč	61 500,60
Riziko nepronajmutí cca 15%	Kč	61 500,60

<i>Celkem výdaje ročně</i>	<i>Kč</i>	<i>123 001,20</i>
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	410 004,00
Výdaje ročně celkem	Kč	123 001,20
<i>Čisté roční nájemné</i>	<i>Kč</i>	<i>287 002,80</i>
Výpočet výnosové hodnoty		
Čisté roční nájemné (N)	Kč	287 002,80
Míra kapitalizace (p)	%	7,5
Výnosová hodnota v současném stavu (CV)	Kč	3 826 704,00
$CV = (N / p) \times 100$		
Výnosová hodnota (zaokrouhleno)	Kč	3 826 704,-

Tabulka č. 119 Stanovení ceny výnosovým způsobem

7.1 OCEŇOVÁNÍ STAVEB KOMBINACÍ NÁKLADOVÉHO A VÝNOSOVÉHO ZPŮSOBU

Cena rekreačního střediska zjištěná nákladovým způsobem	15 126 847,33 Kč
Cena rekreačního střediska zjištěná výnosovým způsobem	3 826 704,00 Kč
<u>Zatřídění nemovité věci do skupiny podle analýzy jejího rozvoje dle přílohy č. 23:</u>	
Jedná se o stabilizovanou oblast bez zásadních změn, s rozvojovými možnostmi věci nemovité.	sk. C
<u>Určení ceny dle přílohy č. 23 tab. č. 2:</u>	
Přibližně 60 % ceny zjištěné nákladovým způsobem tvoří budovy, proto pro výpočet bude použit následující vztah pro výpočet.	
$CV + 0,20 \times R,$	
kde CV je cena zjištěná výnosovým způsobem a R absolutní hodnota rozdílu ceny zjištěné způsobem nákladovým a výnosovým.	
$R = CV - CN $	11 300 143,33 Kč
Cena stavby zjištěná kombinací oceňovacích způsobů	6 086 732,67 Kč
Cena stavby zjištěná kombinací (zaokrouhlená)	6 086 735,- Kč

Tabulka č. 120 Stanovení ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění

8. STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ

Pro zjištění ceny obvyklé je žádoucí nejdříve zjistit cenu stavby nákladovým způsobem a výnosovým způsobem. Z těchto dvou výsledných hodnot lze metodou střední hodnoty nebo metodou váženého průměru odvodit cenu obvyklou. Je však třeba dbát na to, aby byla výnosová hodnota vypočtena z čistého nájmu, nikoliv ze zisku provozů ve věci nemovité umístěných, dále je třeba použít vhodnou míru kapitalizace. [8]

8.1 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ METODOU STŘEDNÍ HODNOTY

Podstatou metody střední hodnoty je zjištění hodnoty věci nemovité jako prostého aritmetického průměru z hodnoty věcné zjištěné nákladovým způsobem oceňování a hodnoty výnosové. Pro tento účel budou použity hodnoty zjištěné v předchozích kapitolách diplomové práce.

Název	Hodnota
Věcná hodnota celkem (stanovená nákladovým způsobem = cena časová)	21 267 291,60 Kč
Výnosová hodnota celkem	3 826 704,00 Kč
Střední hodnota	12 546 997,80 Kč
Střední hodnota (zaokrouhlená)	12 547 000,- Kč

Tabulka č. 121 Stanovení ceny obvyklé metodou střední hodnoty

Cena zjištěná touto metodou je ovlivněna značně převyšující hodnotou ceny zjištěné nákladovým způsobem.

8.2 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ METODOU VÁŽENÉHO PRŮMĚRU

Metoda váženého průměru se použije v případě, kdy je vhodné některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotě druhé. Váhy pro jednotlivé hodnoty se určují na základě rozdílu věcné hodnoty, zjištěné nákladovým způsobem, a výnosové hodnoty.

Název	Hodnota		
Věcná hodnota celkem (stanovená nákladovým způsobem = cena časová)	21 267 291,60 Kč		
Výnosová hodnota celkem	3 826 704,00 Kč		
Rozdíl	17 440 587,60 Kč		
Rozdíl v %	78,06 %		
Výnosová hodnota je výrazně menší než věcná, proto se použije vážený průměr. Rozdíl je přes 50 %, váha výnosové hodnoty je 5.			
<i>Metoda</i>	<i>Zjištěná cena</i>	<i>Váha</i>	<i>Součin</i>
Věcná hodnota	21 267 291,60 Kč	1	21 267 291,60 Kč
Výnosová hodnota	3 826 704,00 Kč	5	19 133 520,00 Kč
Součet		6	40 400 811,60 Kč
Děleno součtem vah			/ 6
Podíl (vážený průměr)	6 733 468,60 Kč		
Vážený průměr (zaokrouhlená hodnota)	6 733 470,- Kč		

Tabulka č. 122 Stanovení ceny obvyklé metodou váženého průměru

8.3 STANOVENÍ CENY OBVYKLÉ CENOVÝM POROVNÁNÍM

Stanovení ceny obvyklé cenovým porovnáním neboli komparací, se provádí na základě vlastního průzkumu. Stanovení ceny obvyklé oceňované stavby touto metodou je provedeno na základě porovnání uskutečněných prodejů věcí nemovitých svých charakterem, velikostí nebo i lokalitou srovnatelných s oceňovanou věcí nemovitou. Jedná se o tzv. multikriteriální pohled na cenu věci nemovité, jenž bere v úvahu více hodnotících kritérií pro stanovení ceny. Volbu hodnotících kritérií provádí znalec, který k tomuto účelu využívá především vlastních znalostí a zkušeností. Při volbě hodnotících kritérií je také důležité přihlídnout k účelu oceňované věci nemovité.

Hodnocení rekreačních středisek je poměrně složité, neboť se jedná o netypický typ věci nemovité a k jejich prodeji nedochází tak pravidelně, jako je to například v případě rodinných domů. Z tohoto důvodu bylo zpracování databáze a hodnocení rekreačních středisek, případně letních táborů, provedeno pro území celé České republiky. Stejně tak i k volbě hodnotících kritérií je nutné přistupovat s rozmyslem, neboť není možné použít stejný evaluační systém jako u rodinných domů nebo bytových jednotek.

Na základě těchto zjištěných skutečností je stanovena prodejní cena, která reflektuje situaci na trhu s danými typy věcí nemovitých, a to v období 07/2013 – 07/2014. Odlišnosti uvedených věcí nemovitých jsou zohledněny hodnotícími koeficienty K_1 až K_6 . Z hodnot těchto koeficientů byl vypočten tzv. index odlišnosti IO.

8.3.1 Databáze rekreačních středisek

V následující kapitole jsou popsány věci nemovité, které jsou svým charakterem, lokalitou nebo i vybaveností velmi podobné oceňovanému rekreačnímu areálu. Popisy a prodejní ceny uvedených věcí nemovitých byly převzaty z internetových stránek realitních kancelářů.

V databázi je popsáno dvanáct odlišných věcí nemovitých typu rekreační středisko. Pro snadnější orientaci jsou uvedeny základní informace o vybraných objektech (areálech), jako jsou zastavěná plocha, počet objektů, celková plocha areálu, prodejní cena apod. V případě prodejní ceny byla v některých případech zohledněna výše provize pro realitní kancelář, jež se pohybovala okolo 5% z prodejní ceny věci nemovité. V několika případech bylo nutné kontaktovat samotného prodejce z důvodu doplnění

chybějících informací, které jsou nezbytné pro zodpovědné zpracování ocenění porovnávací metodou.

Popis porovnávané věci nemovité

č. 1 - Středisko LENKA - Staré Splavy

3 050 000 Kč

Rekreační středisko v obci Staré Splavy, které se nachází na severozápadním břehu Máchova jezera u města Doksy. Jedná se o dřevěné chatky (23) a hospodářskou budovu se sociálním zařízením. Rekreační středisko bylo vystavěno v roce 1990 a nachází se ve velmi vyhledávané lokalitě.

Chatky jsou dřevěné dvoupokojové na betonových základech, přičemž. K pokojům dále náleží malá komora a venku malá terasa. Chatky jsou plně vybavené nábytkem - postele, stůl, skříň.

Hospodářská budova je cihlová, nachází se v ní kuchyně, jídelna s výčepem a vinárna. Kapacita jídelny je 76 lidí a vinárna je pro 21 lidí. Okna jsou dřevěná. Tato budova je částečně podsklepená a na podlahách je linoleum. K budově náleží terasa.

Parkování je možné u jednotlivých chatek, bezbariérový přístup mají pouze dvě chatičky. V ani jedné budově není topení, středisko se otevírá jen na letní sezónu. Dále se v areálu nachází pískové i zatravněné hřiště. [24]



Lokalita: Doksy – Staré Splavy, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

Zastavěná plocha hl. budovy: 250 m²

Počet chatek: 23

Plocha areálu: 5000 m²

Technický stav: dobrý

Datum vložení: 19. 2. 2014

č. 2 - Rekreační středisko v Bedřichově u Oskavy

2 900 000 Kč

Areál se nachází v rekreační části Bedřichov, byl využíván jako penzion s restaurací. Komunikace asfaltová. Objekt má dvě části, ubytovací a technickou - kuchyň, společenská místnost, sociální zařízení, voda z vlastní vrtané studny, objekt je napojený na elektrickou energii, septik.

Pozemek o velikosti 8499 m² je oplocený, zastavěná plocha nemovitosti je 1390 m². Okolo jsou betonové zpevněné desky pro přípravu montovaných dřevěných chat v počtu dvaceti.

Budova je patrová, podsklepená, střecha sedlová s krytinou - hliníkový plech. Možnost půdní vestavby. Okna dřevěná, podlahy PVC, dlažby, schody betonové.

Technická budova je přistavěná k ubytovací části, která je v patře. Technická budova má sociální zařízení, velkou společenskou místnost a kuchyň. Budova je odizolována proti zemní vlhkosti.

Objekt byl vybudován v sedmdesátých letech a sloužil jako rekreační zařízení a restaurace. [25]



Lokalita: Bedřichov (Oskava), okres Šumperk, kraj Olomoucký
 Zastavěná plocha hl. budovy: 890 m² Počet chatek: 20 (pozn. pouze připravené základy)
 Plocha areálu: 8692 m² Technický stav: dobrý
 Datum vložení: 11. 10. 2013

č. 3 - Rekreační kemp Zahájí

4 990 000 Kč

Vodácký kemp v nádherné lokalitě přímo u řeky Sázavy, v obci Hněvkovice - Zahájí. Kemp tvoří hlavní budova zařízená jako privát. V 1.NP jsou sprchy a WC, garáž, dílna a sklad, ve 2.NP je obývací pokoj s krbem, kuchyňským koutem a velkou terasou s výhledem na řeku, koupelna a předsíň. Ve 3.NP se nacházejí 4 ložnice a koupelna s WC.

Dále je součástí kempu kiosek se zázemím pro výrobu teplých jídel a 10 zařízených dřevěných chatek, každá o užitné ploše cca 14 m², pro cca 4 - 8 osob. Celková plocha parcely, na které je kemp umístěn, je 10 310 m². Parcela hraničí ze severní strany přímo s řekou, z ostatních stran je chráněna lesem. V areálu jsou k dispozici vlastní septik, trafostanice a 2 studny.

Dále je zde volejbalové a basketbalové hřiště, krb s posezením, dětské hřiště a studánka. Nyní kemp slouží k soukromým účelům, ale je připraven k okamžitému zahájení sezóny. [26]



Lokalita: Hněvkovice - Zahájí, okres Havlíčkův Brod, kraj Vysočina
 Zastavěná plocha hl. budovy: 355 m² Počet chatek: 10
 Plocha areálu: 10 310 m² Technický stav: velmi dobrý
 Datum vložení: 19. 2. 2014

č. 4 - Rekreační středisko Lučina

5 900 000 Kč

Rekreační areál ležící v malebné oblasti Bílých Karpat. Areál se skládá s rodinného domu pro správce, centrální budovy s kuchyní, jídelnou, vinárnou a ubytovací částí.

Za hlavní budovou se nachází chatky pro letní ubytování a hřiště. Celková plocha pozemku je téměř 7000 m². [27]



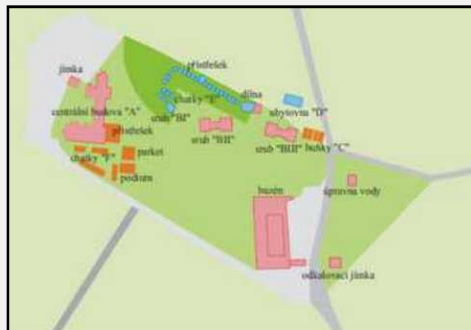
Lokalita: Tvarožná Lhota, okres Hodonín, kraj Jihomoravský
 Zastavěná plocha hl. budovy: 860 m² Počet chatek: 10
 Plocha areálu: 7 000 m² Technický stav: velmi dobrý
 Datum vložení: 17. 9. 2013

č. 5 - Rekreační středisko na Vranovské přehradě

3 900 000 Kč

Rekreační středisko na Vranovské přehradě. Středisko je umístěno na poloostrově Vranovské přehrady, přístupné po asfaltové vozovce od obce Lančov. Vzdálenost k přehradě je cca 500 m. Je zde rovněž restaurace. Kapacita objektu je 75 lůžek ve srubech a 74 ve dvoulůžkových chatkách.

Areál je napojen na elektrickou energii 380 V. Zásobování vodou je z vlastního vrtu a z přehrady. Voda z přehrady je v úpravně vody upravována na pitnou. Touto vodou je zásobován i bazén. Bazén má vlastní necirkulační úpravnu vody. Je vybudován jako víceúčelová nádrž. V areálu je vybudováno podium a betonový parket. Centrální budova „A“: Zastavěná plocha 529 m². V budově je restaurace, centrální sociální zařízení, kuchyně se sklady, byt 3 + kk, ubytování pro rekreanty obsahující 2 pokoje, předsíň, WC a sprchu se samostatným vchodem. Obytná část je podsklepená, kde je kotelna na tuhá paliva, rezervoár na pitnou vodu, bojler. [28]



Lokalita: Lančov, okres Znojmo, kraj Jihomoravský
 Zastavěná plocha hl. budovy: 529 m² Počet chatek: 37
 Plocha areálu: 7 000 m² Technický stav: dobrý
 Datum vložení: 12. 3. 2014

č. 6 - Rekreační středisko Kocábka

5 490 000 Kč

Rekreační středisko Kocábka nacházející se v obci Komárov u Hořovic, ležící v těsné blízkosti brdských hvozdů. Součástí střediska je restaurace Na Kocábce s přílehlou předzahrádkou.

Na ploše střediska o celkové rozloze 6 254 m² se nachází deset tří lůžkových chatiček sloužících k ubytování. Dále společné sociální zařízení, umývárna s teplou vodou, stanová plocha, karavanová stání s přípojkami el. proudu a ohniště s lavičkami.

Součástí vybavení střediska jsou pingpongový stůl, kanoe, stolní hry, knihy, v prostorách restaurace kulečnická a menší společenská místnost. S areálem střediska přímo sousední „Červený rybník“ vhodný k

rekreačnímu koupání. [29]



Lokalita: Komárov u Hořovic, okres Beroun, kraj Středočeský

Zastavěná plocha hl. budovy: 780 m² Počet chatek: 10Plocha areálu: 6 254 m² Technický stav: velmi dobrý

Datum vložení: 3. 7. 2014

č. 7 - Rekreační středisko Hutník**9 990 000 Kč**

Rekreační středisko v rekreační oblasti Lučina u obce Tvarožná Lhota, uprostřed chráněné krajinné oblasti Bílých Karpat. Celková výměra pozemku je cca 18 238 m².

Areál se skládá z hlavní budovy, kde je 22 pokojů (2 - 4 lůžkových), restaurace s barem (kapacita 100 míst), společenská místnost s TV a letní terasa. Všechny pokoje jsou vybaveny umývadlem, sociálním zařízením, WC. Sprchy jsou společné pro každé patro. Dále se v objektu nachází 27 chatek různých velikostí a parkoviště.

K zábavě a sportu lze využít tenisový kurt, fotbalové, volejbalové a nohejbalové hřiště, stolní tenis, kulečnick, houpačky, prolézačky. K dispozici je také sportovní hala s umělým povrchem. Ke koupání slouží přehradní nádrž s travnatou pláží vzdálenou cca 100 m. V nedalekém Radějově je lyžařská sjezdovka s umělým zasněžováním. Vhodné jak pro rodinnou rekreaci, tak pro organizování škol v přírodě, dětských táborů, firemních školení, atd. Velmi hezké a klidné prostředí v blízkosti lesa. [30]



Lokalita: Tvarožná Lhota, okres Hodonín, kraj Jihomoravský

Zastavěná plocha hl. budovy: 1240 m² Počet chatek: 27 (různé)Plocha areálu: 18 238 m² Technický stav: dobrý

Datum vložení: 3. 7. 2014

č. 8 - Středisko OÁZA - Staré Splavy**3 000 050 Kč**

Zavedené rekreační středisko. Jedná se o objekt s letním provozem. V areálu je 100 lůžek ve 20 chatkách, hospodářská budova s kuchyní a jídelnou. Sociální zařízení odpovídá normám. Zařízení se v současnosti využívá i pro pobyt dětí na škole v přírodě. [31]



Lokalita: Doksy – Staré Splavy, okres Česká Lípa, kraj Liberecký

Zastavěná plocha hl. budovy: 450 m² Počet chatek: 20

Plocha areálu: 5 000 m² Technický stav: dobrý

Datum vložení: 25. 6. 2014

č. 9 - Rekreační středisko Adamos - Sněžné

9 200 000 Kč

Rekreační středisko na Vysočině, v CHKO Žďárské vrchy, na okraji obce Sněžné, okres Žďár nad Sázavou. Využití tohoto objektu je možné jako kemp, hotel, podniková a firemní rekreace, ubytování, dětské tábory. Areál disponuje velkou zpevněnou parkovací plochou s vjezdem, hlavní zděnou budovou o dvou NP s vlastní plynovou kotelnou a provozními místnostmi, vedlejší zděnou budovou, skladovacími prostory. Dále jsou k dispozici dvě samostatné zděné garáže, dvě přízemní vedlejší zděné budovy, dřevěná přízemní budova s podezdívkou, menší dřevěná budova - sklad, 30 dřevěných chatek, zděný objekt vodárny, trafostanice, koutek pro děti a hřiště.

Zastavěná plocha všech objektů je cca 2 089 m², užitná plocha cca 2 350 m² a celková výměra pozemků je 30 242 m². Současná celková kapacita střediska pro ubytování je cca 246 lůžek. Využití celoroční, v zimním období je kapacita cca 126 lůžek. [32]



Lokalita: Sněžné, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina

Zastavěná plocha hl. budovy: 1849 m² Počet chatek: 30

Plocha areálu: 30242 m² Technický stav: velmi dobrý

Datum vložení: 15. 6. 2014

č. 10 - Rekreační středisko Březí nad Oslavou (Rendlíček)**8 500 000 Kč**

V objektu 1,5 ha je šest nově zbudovaných chat s veškerým sociálním vybavením. 1.NP - chodba, kuchyňský kout s kuchyňskou linkou z mas. dřeva, včetně lednice, mrazáku, el. sporáku, trouby, mikrovlnné trouby, myčky na nádobí, dále vybavení tvoří jídelní stůl a židle ze dřeva, navazující obývací pokoj s rozkládací sedací soupravou, toaleta a koupelna. 2.NP dvě zařízené ložnice s koupelnou a toaletou. Z obývací místnosti je vchod na terasu, posezení se slunečníkem.

Na pozemku je zbudována komunikace s osvětlením a sociálním zařízením (toalety, umývadla, sprcha) pro karavany a stany. Na pozemek navazuje rybník s velkým molem s šesti loďkami.

Na pozemku je možnost sportovní vyžití - nově zbudovaný minigolf s osvětlením a sportovní hřiště pro děti se spoustou prostoru pro soukromé možnosti vyžití. V čele celého areálu se nachází velká chata správce, která je podsklepená a vedle je velká chata sloužící jako pohostinství s terasou. K osadě patří mladý les a přístupová cesta. Celková plocha pozemku činí 15 000 m². [33]



Lokalita: Březí nad Oslavou, okres Žďár nad Sázavou, kraj Vysočina

Zastavěná plocha hl. budovy: 320 m² Počet chatek: 6

Plocha areálu: 15 000 m² Technický stav: velmi dobrý

Datum vložení: 15. 6. 2014

č. 11 - Sportovně rekreační areál Tavíkovice**4 000 000 Kč**

Sportovně - rekreační areál v Tavíkovících. Obec Tavíkovice leží 24 km severně od Znojma ve směru Znojmo - Náměštl nad Oslavou. Rekreační areál se nachází v údolí řeky Rokytne, cca 500 m po pravé straně silnice, vedoucí z Tavíkovice na Biskupce. Příjezd je po nezpevněné lesní cestě. Areál je tvořen hlavní budovou o třech podlažích, za níž je umístěn objekt sociálního zařízení. Za budovou je bazén a čerpací stanice, dodávající vodu do bazénu. Po obvodu areálu jsou rozmístěny rekreační chatky. Celý areál byl postaven před cca 38 lety jako podnikové rekreační zařízení a dětský tábor. Zastavěná i nezastavěná plocha celkem 21 714 m².



Hlavní budova je cihlová stavba, zastavěná plocha 526 m².

Rekreační chatka typ I – 9: dřevostavba s elektroinstalací, zastavěná plocha 14,08 m²;

Rekreační chatka typ II – 9: dřevostavba s elektroinstalací, zastavěná plocha 12,4 m²;

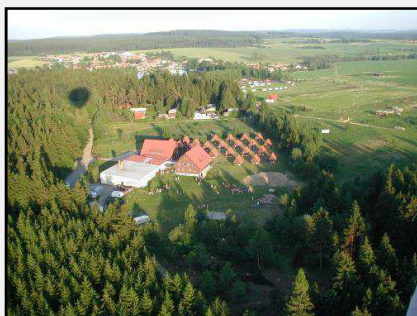
Rekreační chatka typ III – 39: dřevostavba s elektroinstalací, zastavěná plocha 10,5 m².

Čerpací stanice pro bazén: samostatná jednopodlažní zděná budova s elektroinstalací, zastavěná plocha 10,89 m². Studny: dvě kopané studny z betonových skruží. Železobetonový septik za hlavní budovou o objemu 16,53 m³. Kapacita objektu 300 osob. Celý areál tvoří rekreační komplex s možností letních sportů jako je koupání, cyklistika, pěší turistika, rybaření. [34]

	
Lokalita: Tavíkovice, okres Znojmo, kraj Jihomoravský	
Zastavěná plocha hl. budovy: 526 m ²	Počet chatek: 57
Plocha areálu: 21 714 m ²	Technický stav: dobrý
Datum vložení: 15. 2. 2014	

č. 12 – Pension Athéna**11 500 000 Kč**

Pension ATHÉNA s restaurací najdete v obci Suchý, který leží na severním okraji Jihomoravského kraje, deset kilometru od Boskovic a dvacet od Moravského krasu nadmořské výšce kolem 650 metrů. Pension Athéna nabízí ubytování v apartmánech nebo ve dvou až třílůžkových pokojích. V letním období je možnost ubytování ve čtyřlůžkových chatkách. Celkem 22 chatek. Restaurace, společenská místnost, kulečnický, šipky, fotbal apod. [35]



Lokalita: Suchý, okres Boskovice, kraj Jihomoravský
 Zastavěná plocha hl. budovy: 580 m² Počet chatek: 22
 Plocha areálu: 20000 m² Technický stav: velmi dobrý
 Datum vložení: 15. 12. 2011 (staženo srpen/2013)

Tabulka č. 123 – Databáze rekreačních středisek

8.3.2 Systém hodnocení a volba koeficientů odlišnosti

Při stanovení ceny obvyklé metodou přímého porovnání je nutné inzerovaný objekt porovnat s objektem oceňovaným. Není vhodné považovat inzerovanou cenu za položku, která je požadována pouze za prodávaný objekt. Do prodejní ceny se promítají různá kritéria, jež je vhodné upravit pomocí tzv. koeficientu redukce pramenu ceny. Poté je zredukovaná cena následně upravena tzv. koeficienty odlišnosti, jejichž stanovení je popsáno níže.

Koeficient úpravy lokality – K_1

Jak již bylo zmíněno v úvodní kapitole této práce, rekreační střediska jsou využívána především pro trávení volného času, a proto je lokalita v tomto případě jedním z nejdůležitějších kritérií. Při hodnocení porovnávaného areálu je vhodné zhodnotit nejenom samotnou lokalitu, ale je nutné vzít v úvahu další činitele, kteří zvyšují její atraktivnost. Těmito činiteli jsou například lyžařské nebo cyklistické stezky v okolí areálu, možnost návštěvy hradů a zámků, zoologických nebo botanických zahrad, dobrá dopravní dostupnost okresního města apod.

Při hodnocení lokality u porovnávaných věcí nemovitých bylo také přihlíženo na hodnotu polohového koeficientu K_5 , jenž je uveden v příloze č. 20 oceňovací vyhlášky. Dále také byly zohledněny hodnotící kritéria pro výpočet indexu trhu s věcmi nemovitými, který je uveden v příloze č. 3, tamtéž.

Koeficient úpravy velikosti areálu rekreačního střediska – K_2

Výše tohoto koeficientu je dána poměrem mezi celkovou plochou porovnávaného areálu rekreačního střediska a zastavěnou plochou tohoto areálu. Dále bylo přihlédnuto k vhodnosti rozmístění jednotlivých objektů.

Koeficient úpravy vybavenosti hlavní budovy – K_3

V každém z porovnávaných rekreačních středisek se nachází tzv. hlavní budova. Tento koeficient hodnotí její velikost, vybavenost, kapacitní možnosti pro ubytování apod. Dále byla zohledněna kvalita nabízeného zázemí pro klienty, možnosti stravování atd.

Koeficient úpravy vybavenosti rekreačních chatek – K_4

Stejným způsobem jako byla hodnocena kvalita hlavní budovy, byly ohodnoceny irekreační chatky, jež byly také hlavním kritériem pro zařazení areálu do databáze.

Koeficient úpravy vybavenosti areálu – K_5

Tento hodnotící koeficient zohledňuje, resp. hodnotí, možnosti volnočasových aktivit přímo v areálu rekreačního střediska, tzn. počet, kvalita a množství sportovišť jako jsou např. multifunkční hřiště, sportovní písková hřiště, minigolf, lanové centrum (park) apod.

Koeficient úpravy možnosti koupání v okolí areálu – K_6

Tento hodnotící koeficient zohledňuje, zda je možné se v okolí areálu rekreačního střediska koupat. Dále byla zohledněna dostupnost, čistota, kvalita a kvantita vodních ploch s možností koupání.

Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce – K_7

Hodnota tohoto koeficientu je stanovena na základě odborné úvahy znalce. Ačkoliv bylo stanoveno několik hodnotících koeficientů, kterými je možné upravit inzerovanou cenu, ne vždy tyto koeficienty zohlední všechny vyskytující se odlišnosti. Proto je na úvaze znalce, zda je nutné výslednou úpravu ještě více specifikovat.

V případě rekreačních středisek bylo zohledňováno, zda byla v posledních 5 letech provedena podstatná rekonstrukce, díky níž došlo k zhodnocení střediska.

8.3.3 Hodnocení pomocí Grubbsova testu

Grubbsův test je nejčastěji používán pro vylučování extrémních hodnot resp. odchylek, na základě vypočteného testovacího kritéria u souboru dat. [23] V případě použití tohoto testu v souvislosti s komparativním oceňováním věcí nemovitých budou na jeho základě ze statistiky vyloučeny ty věci nemovité, které se svým charakterem extrémně liší od zbývajících členů. Hodnotou, která bude rozhodující pro vyloučení ze skupiny, je cena věci nemovité po úpravě.

Rekreační středisko	Inzerovaná cena*
1. Rekreační středisko LENKA	3 050 000,- Kč
2. Rekreační středisko v Bedřichově u Oskavy	2 900 000,- Kč
3. Rekreační kemp Zahájí	4 990 000,- Kč
4. Rekreační středisko Lučina	5 900 000,- Kč
5. Rekreační středisko na Vranovské přehradě	3 900 000,- Kč
6. Rekreační středisko Kocábka	5 490 000,- Kč
7. Rekreační středisko Hutník	9 990 000,- Kč
8. Středisko OÁZA - Staré Splavy	3 000 050,- Kč
9. Rekreační středisko Adamos - Sněžné	9 200 000,- Kč
10. Rekreační středisko Rendlíček	8 500 000,- Kč

11. Sportovně rekreační areál Tavíkovice	4 000 000,- Kč
12. Pension Athéna	11 500 000,- Kč
* inzerovaná cena zahrnuje i provizi realitní kanceláře, jež prodej zprostředkovává.	

VÝPOČET	
Průměr	6 035 004,17 Kč
Výběrová směrodatná odchylka	3 009 950,11 Kč
Xmin (minimum)	2 900 000,- Kč
Xmax (maximum)	11 500 000,- Kč
Tmin	1,0415
Tmax	1,8156
Počet prvků n	12

Testová kritéria			
Vybraná hladina významnosti			1
Platí $T_{min} \leq T_{\alpha n}$	1,0415	2,287	PLATÍ
Platí $T_{max} \leq T_{\alpha n}$	1,8156	2,287	PLATÍ

Tabulka č. 124 – Grubbsův test pro vybrané věci nemovité

Na základě výsledků Grubbsova parametrického testu není nutné z databáze prodeje inzerovaných rekreačních středisek vyloučit ani jednu položku.

č.	Cena inzerovaná	Koef. redukce pramenu ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	K ₇	IO (1-7)	Tržní cena
1	3 050 000	0,94	2 866 085	1,01	0,85	0,90	0,98	0,98	0,98	0,95	0,69	4 153 746 Kč
2	2 900 000	0,95	2 752 100	0,98	0,90	0,90	0,85	0,90	0,85	0,80	0,41	6 712 439 Kč
3	4 990 000	0,94	4 680 620	0,98	0,92	0,90	0,92	1,00	0,85	0,98	0,62	7 549 387 Kč
4	5 900 000	0,95	5 610 900	1,00	0,92	1,01	0,92	0,98	0,85	1,00	0,71	7 902 676 Kč
5	3 900 000	0,95	3 708 900	0,98	0,92	0,95	0,90	1,00	1,00	0,98	0,76	4 880 132 Kč
6	5 490 000	0,97	5 330 790	0,95	0,90	0,92	0,92	0,95	1,00	1,00	0,69	7 725 783 Kč
7	9 990 000	0,95	9 500 490	1,00	1,00	1,00	1,05	0,98	1,00	1,00	1,03	9 223 777 Kč
8	3 000 050	0,94	2 819 147	1,01	0,85	0,88	0,90	0,92	1,00	0,95	0,59	4 778 215 Kč
9	9 200 000	0,94	8 629 600	1,00	1,00	1,02	0,98	1,00	0,98	1,00	0,98	8 805 714 Kč
10	8 500 000	0,94	7 990 000	1,00	1,00	0,85	1,00	1,05	1,00	1,05	0,94	8 500 000 Kč
11	4 000 000	0,95	3 804 000	0,95	1,00	1,02	0,92	0,98	0,95	1,00	0,83	4 583 133 Kč
12	11 500 000	0,95	10 936 500	0,98	1,00	0,98	1,02	1,00	1,00	1,05	1,03	10 617 961 Kč
<i>Celkem průměr</i>												7 119 414 Kč
<i>Směrodatná odchylka</i>												2 099 199 Kč
<i>Průměr mínus směrodatná odchylka</i>												5 020 215 Kč
<i>Průměr plus směrodatná odchylka</i>												9 218 612 Kč
Stanovení obvyklé ceny za Rekreační středisko Zubří												9 150 000 Kč

Tabulka č. 125 – Stanovení ceny obvyklé cenovým porovnáním

9. ANALÝZA A VYHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN

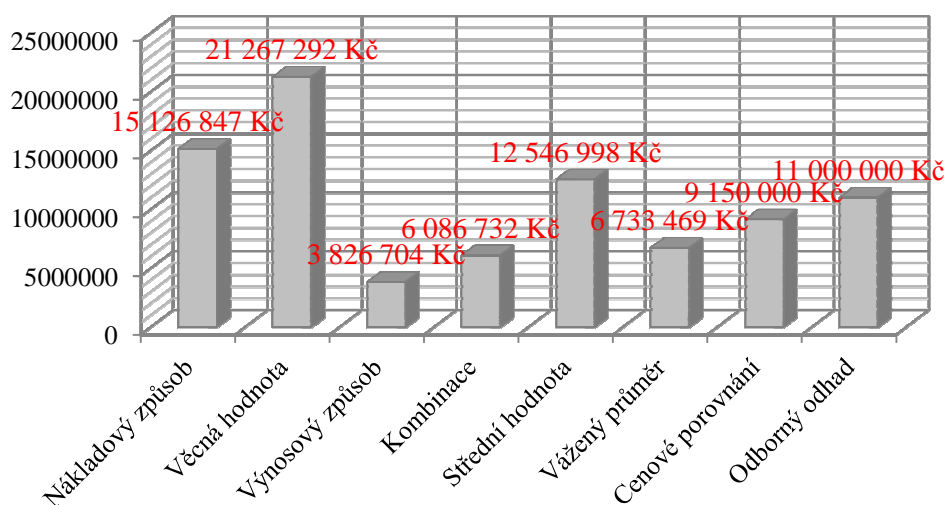
V této kapitole budou analyzovány a vyhodnoceny zjištěné ceny za rekreační středisko v Zubří. Na základě této analýzy bude proveden odborný odhad ceny rekreačního střediska a stanovená cena obvyklá.

9.1 ZJIŠTĚNÉ CENY ZA REKREAČNÍ STŘEDISKO V ZUBŘÍ

Metoda ocenění	Zjištěná cena
Cena zjištěná nákladovým způsobem	15 126 847,33 Kč
Cena časová (cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu pp)	21 267 291,60 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem	3 826 704,- Kč
Cena zjištěná kombinací výnosového a nákladové způsobu	6 086 732,67 Kč
Cena zjištěná metodou střední hodnoty	12 546 997,80 Kč
Cena zjištěná metodou váženého průměru	6 733 468,60 Kč
Cena zjištěná cenovým porovnáním	9 150 000,- Kč
Cena stanovená odborným odhadem znalce (autora práce)	11 000 000,- Kč

Tabulka č. 126 – Analýza zjištěných cen

Z grafického porovnání cen zjištěných použitím různých metod oceňování věcí nemovitých, viz. Graf č. 1, a ceny stanovené odborným odhadem autora práce, viz. Tabulka č. 126, je na první pohled zřejmé, že ne všechny zvolené metody jsou vhodné pro oceňování stavby typu rekreačního střediska.



Graf č. 1 - Grafické porovnání zjištěných cen

Rekreační střediska jsou specifickým typem stavby a nevztahují se k nim stejná hodnotící kritéria jako na rodinný dům nebo na bytové jednotky. Z tohoto důvodu je rozptyl výsledných zjištěných cen poměrně široký a je nezbytné se nad uvedenými výsledky zamyslet. Následující odstavce obsahují stručnou analýzu zjištěných cen.

V této práci byly aplikovány oceňovací metody, jež jsou používané pro stanovení ceny obvyklé. Reálnou hodnotu ceny obvyklé není možné stanovit pouze na základě jedné metodiky, proto autor práce použil několik postupů, především s cílem zjistit, zda zvolená metodika ovlivní i výši zjištěné ceny, a jak významně se tyto ceny budou lišit. Pro ocenění nemovité věci typu rekreačního střediska byly použity jak postupy stanovené cenovým předpisem, tak i postupy označované jako tržní.

Mezi použité metody patří výnosový způsob oceňování věcí nemovitých. Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost věci nemovité vytvářet výnos a dosahovaný výnos je potom charakteristikou užitekosti věci. Cena zjištěná výnosovým způsobem činí 3 826 704,- Kč. Zjištěnou cenu je možné si zjednodušeně představit jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu (banky), budou úroky stejné jako roční výnos věci nemovité. Při výpočtu bylo vycházeno z výše ročního nájemného za areál rekreačního střediska. Ačkoliv se zdá být nájemné ve výši cca 420 000,- Kč za rok, tj. cca 35 000,- měsíčně, částkou adekvátní, reálně cena zjištěná výnosovou metodou zdaleka neodpovídá hodnotě areálu a jeho potenciálu. V uvedeném případě, je možné výsledek výnosové hodnoty považovat za roční zhodnocení věci nemovité, které například za 10 let ve výsledku vzroste na částku 10 krát vyšší. Ačkoliv je tento předpoklad pouze relativní a velmi nadsazený, vypovídá o výsledku použité metodiky, která se v souvislosti s rekreačními areály a středisky nejeví jako zcela vhodná. Závěrem je možné poznamenat, že zjištěná cena odpovídá možnému podnikatelskému potenciálu při pronajmutí rekreačního střediska.

Dále byla zvolena metoda ocenění areálu kombinací výnosového a nákladového způsobu, jež není pro uvedenou věc nemovitou vhodná (dle doporučení oceňovací vyhlášky), proto výsledná zjištěná cena slouží pouze jako orientační. Cena zjištěná tímto postupem se však již na první pohled jeví jako optimálnější. Výhodou metody je zohlednění komerčního rozvoje dané lokality, což právě v případě rekreačních objektů představuje důležitou úlohu. Naopak nevýhodou použité metody je zohlednění ceny

zjištěné výnosovou metodou, která vzhledem k uvedené výši, značně snižuje i potenciál metody kombinační. Ačkoliv se dle názoru autora práce jedná stále o příliš nízkou cenu za tak rozsáhlou věc nemovitou jako je oceňované středisko, zjištěná cena byla brána v úvahu při stanovení ceny obvyklé.

Podobným způsobem byla zjištěna i cena metodou váženého průměru, která přiřkládá různou váhu cenám zjištěným rozdílnými metodami. Jedná se o věcnou hodnotu oceňované věci nemovité a cenu zjištěnou výnosovým způsobem. Výsledek této metody je obdobný jako u kombinace a i v tomto případě se autor práce domnívá, že se nejedná o adekvátní cenu za oceňované rekreační středisko.

Další použitou metodikou je metoda střední hodnoty, kdy se v podstatě jedná o aritmetický průměr stanovený z věcné hodnoty majetku zjištěné nákladovým způsobem a z ceny zjištěné výnosovým způsobem oceňování. Jelikož se jedná o aritmetický průměr z hodnot, které jsou řádově rozdílné, zjištěný výsledek není možné považovat za směrodatný. Přesto však autor zastává názor, že cena zjištěná tímto způsobem, tj. 12 547 000,- Kč, již odpovídá skutečné hodnotě oceňovaného areálu.

Cenový předpis dále stanovuje metodu nákladového ocenění věci nemovité. Cena rekreačního střediska zjištěná touto metodou činí celkem 15 126 850,- Kč. Cena stanovená nákladovým způsobem reflektuje jak vlastnosti lokality stavby, tak i situaci na trhu s daným typem věci nemovité, a tudíž se výsledná cena asi nejvíce blíží skutečné hodnotě. V ceně jsou zahrnuty náklady za všechny stavby nacházející se v areálu rekreačního střediska včetně venkovních úprav, inženýrských staveb, trvalých a lesních porostů, nebo pozemků. Tato cena odráží skutečný stav oceňované věci nemovité, neboť je zohledněn i stupeň opotřebení jednotlivých konstrukcí. Autor se však domnívá, že v některých případech by hodnota opotřebení konstrukcí měla být vyšší, než dovoluje oceňovací vyhláška.

Posledním zvoleným způsobem pro stanovení ceny obvyklé je metoda cenového porovnání, kdy se autor pomocí zvolených kritérií snažil porovnat věci nemovité stejného charakteru. Cena zjištěná tímto způsobem, která je 9 150 000,- Kč, by ze zvolených způsobů měla nejlépe odrážet skutečnou hodnotu oceňované věci nemovité. Mezi rozhodující hodnotící kritéria patřil počet a vybavenost rekreačních chat, avšak jako zásadní se nakonec ukázal koeficient zohledňující velikost areálu střediska. V mnoha

případech bylo na ploše několikrát (i 3 krát) menšího areálu stejné nebo i lepší vybavení pro volnočasové aktivity, což je právě u rekreačních středisek poměrně důležitý fakt. Autor se domnívá, že v případě zohlednění současné situace na trhu realit s rekreačními středisky by zjištěná cena mohla odpovídat hodnotě oceňované věci nemovité.

Na základě uvedené analýzy zjištěných cen a při zohlednění skutečností zjištěných při místním šetření byla stanovena cena obvyklá za rekreační středisko v Zubří ve výši 11 000 000,- Kč. Poměr zjištěných cen v porovnání s cenou stanovenou odborným odhadem autora práce je uveden v Tabulka č. 127.

Metoda ocenění	Zjištěná cena
Cena zjištěná nákladovým způsobem	138 %
Cena časová	193 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem	35 %
Cena zjištěná kombinací výnosového a nákladové způsobu	55 %
Cena zjištěná metodou střední hodnoty	114 %
Cena zjištěná metodou váženého průměru	61 %
Cena zjištěná cenovým porovnáním	93 %
Cena stanovená odborným odhadem znalce (autora práce)	100 %

Tabulka č. 127 – Procentuální porovnání zjištěných cen

ZÁVĚR

Cílem této práce bylo stanovení ceny obvyklé rekreačního areálu v Zubří. Cenu obvyklou je možné stanovit dvěma způsoby. Jednak dle postupu uvedeného v cenovém předpisu, nebo tak zvaným tržním oceněním. Jak již bylo uvedeno v úvodu této práce, každý způsob je určen k jiným účelům oceňování.

Ocenění dle cenového předpisu je vhodné použít například v případě zpracování posudku pro soudní účely apod., kdy i ceny uvedené v oceňovací vyhlášce č. 441/2013 Sb. byly vytvořeny především pro účely řízení správních orgánů. Cenový předpis jasně stanovuje postup, který je nutné následovat, neboť někdy i pouhé zaměnění kroků v postupu, může mít za následek rozdílné výsledky. Cena zjištěná tímto způsobem nemůže být považována za tržní hodnotu oceňované věci nemovitě.

Z tohoto důvodu je vhodné provést ocenění i některou z metod tržního oceňování. Nevýhodou tržního oceňování se v některých případech může zdát neexistence jasně stanovených postupů. V odborné literatuře je možné najít pouze doporučení, jimiž se znalec nemusí řídit. Proto je takto stanovená cena často nazývána odborným odhadem znalce. Příkladem tržního ocenění je metoda cenového porovnání, kdy prostřednictvím sestavení databáze obdobných věcí nemovitých znalec shromažďuje dostupné informace a současně provádí i průzkum trhu. Na rozdíl od metod stanovených cenovým předpisem, tržní způsob ocenění reflektuje skutečnou hodnotu věci nemovitě.

Zpracovaná diplomová práce je rozdělena do dvou základních částí. První část, teoretická, se zabývá problematikou oceňování, související legislativou a základními odbornými pojmy. Druhá část, praktická, řeší oceňování zvolené věci nemovitě způsoby definovanými v teoretické části. Praktická část obsahuje ocenění všech objektů areálu včetně inženýrských staveb, venkovních úprav nebo trvalých porostů.

Oceňovaná věc nemovitá, areál rekreačního střediska Zubří, se nachází v katastrálním území Zubří u Nového Města na Moravě. Samotné rekreační středisko je situováno v okrajové části obce Zubří, nedaleko od Zuberského rybníka. Jedná se o poměrně rozlehlé rekreační středisko nacházející se na ploše přibližně 21 000 m². V areálu střediska se nachází budovy pro ubytování: hlavní budova se zázemím a jídelnou, hotelový dům a rekreační chaty. Dále jsou v areálu stavby, jež doplňují možnosti kvalitního užívání střediska.

Popisovaná nemovitá věc byla oceněna podle postupů stanovených cenovým předpisem a tržními způsoby ocenění. Rozptyl zjištěných cen je značný a bez předchozí znalosti vstupních údajů by výsledné hodnoty mohly působit neuváženě. Proto byly zjištěné ceny v závěru práce analyzovány a na základě tohoto rozboru byla stanovena cena obvyklá oceňované věci nemovité, která činí 11 000 000,-Kč. Cena stanovená odborným odhadem dle názoru autora odpovídá skutečnému potenciálu rekreačního střediska v Zubří.

Použité metody byly autorem vybrány na základě předchozích zkušeností z přednášek a cvičení na Ústavu soudního inženýrství v Brně. U všech zvolených metod se autor setkal s jistými úskalími. Například pro použití metodiky oceňování věci nemovité nákladovým způsobem bylo nutné provést velice podrobné místní šetření a i poté, bylo nezbytné, neustále doplňovat nové informace o oceňovaném středisku, tzn. i v průběhu oceňování. Dále se jednalo o provádění průzkumu dostupných dat o oceňované lokalitě, případně o lokalitách objektů zařazených do databáze pro cenové porovnání apod.

Závěrem je tedy vhodné poznamenat, že oceňování věcí nemovitých není prvoplánová činnost. Aby byl výsledek znalecké práce realistický a odpovídal skutečným hodnotám, je nezbytné k práci přistupovat zodpovědně a předem si dobře rozplánovat časové možnosti pro řešení zadaného problému.

POUŽITÁ LITERATURA A JINÉ ZDROJE

- [1] *Úplné znění zákona: Nový občanský zákoník. Zákon č. 89/2012.* Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2012. ISBN 978-80-7208-920-8.
- [2] *Úplné znění zákona: Zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon). Zákon č. 256/2013.* Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2014. ISBN 978-80-7488-019-3
- [3] *Úplné znění zákona: Zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Zákon č. 183/2006.* Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2014. ISBN 978-80-7488-024-7
- [4] *Úplné znění zákona: Zákon o dani z nemovitých věcí. Zákon č. 338/1992.* Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2014. ISBN 978-80-7488-029-2.
- [5] PEXOVÁ J., Základní pojmy užívané ve stavebnictví, 1. Přednáška, Brno. 2009. [online]. 2014 [cit. 2014-01-14]. Dostupné z: <http://www.skoleni-kurzy.eu/ke_stazeni/1/prednasky_ke_stazeni/01_PST-Pojmy.pdf>.
- [6] *Úplné znění zákona: Zákon o cenách. Zákon č. 526/1992.* Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2014. ISBN 978-80-7488-010-0.
- [7] BRADÁČ A., Tržní oceňování nemovitostí. kap. 9 ,14. Přednáška. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Brno. 2014.
- [8] HLAVINKOVÁ V., Tržní oceňování nemovitostí. E-learningová opora. 1. Vydání, Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Brno. 2012. ISBN 978-80-214-4568-0.
- [9] *Úplné znění zákona: Zákon o oceňování majetku. Zákon č. 151/1997.* Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2014. ISBN 978-80-7488-030-8.
- [10] *Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška). Vyhláška č. 441/2013.* Ostrava: Nakladatelství Sagit, a.s., 2014. ISBN 978-80-7488-019-3.
- [11] KAŠŠA E., *Životnost staveb* [online]. 2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <<http://ocenovani-znojemsko.webnode.cz/news/zivotnost-staveb/>>.
- [12] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.* Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

- [13] NOVÁKOVÁ, K. *Regionální atraktivita trhu nemovitostí rekreačních a turistických objektů na příkladě vybraného kraje*. Masarykova university v Brně, Ekonomicko-správní fakulta. Brno. 2007.
- [14] VESELSKÝ, V. *Vývoj na trhu rekreačních nemovitostí*. [online]. 2014 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <<http://www.vlastnici.cz/vyvoj-na-trhu-rekrecnich-nemovitosti/>>.
- [15] KUKAŇOVÁ, M. *Tisková zpráva: Hodnocení letní sezóny na trhu rekreačního bydlení*. [online]. 17-10-2013 [cit. 2014-07-15]. Dostupné z: <www.crestcom.cz/tiskove_stredisko/presscenter.php?p=text_detail&idfirmy_142&idslozky=4631&idtextu=21523/>.
- [16] ŠTARCHA, I.; SVOBODA, P. *Zubří u Nového Města na Moravě: Minulost a současnost*. Zubří, 1998. Obec Zubří. ISBN 978-8-0238-36-318.
- [17] *Mapy.cz* [online]. 2014 [cit. 2014-10-07]. Dostupné z: <<http://www.mapy.cz/zakladni?x=16.0133082&y=49.5712566&z=11&l=0>>.
- [18] *Googlemaps.com* [online]. 2014 [cit. 2014-02-02]. Dostupné z: <<https://www.google.cz/maps/preview?hl=cs&source=newuser-ws>>.
- [19] *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>>.
- [20] *Mapa krajů*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/cs/Systemove-stranky/Vyhledavani?searchtext=mapa+kr> />.
- [21] *Cenové mapy*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://cenovemapy.cz/>>.
- [22] BRADÁČ, A., FIALA, J.: *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*, Linde Praha, 2004.
- [23] *Grubbsův test extrémních dochylek*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://cit.vfu.cz/statpotr/POTR/Teorie/Predn2/extremy.htm#Grubbs/>>.
- [24] ČERNÝ, Z. AGENTURAREPRE. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://agenturarepre.cz/cz/nemovitost/stare-splavy--prodej-rekrecniho-strediska-29416-nemovitost//>>.

- [25] REALITY.TISCALI.CZ. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://reality.tiscali.cz/prodej-rekrecniho-strediska-v-bedrichove-u-oskavy/detail/5344134//>>.
- [26] LAZAR, T. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://realitymix.centrum.cz/detail/hnevkovice/prodej-rekrecniho-arealu-10-310m2-primo-u-reky-sazavy-5125225.html//>>.
- [27] MACHÁLEK, P. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://hmreality.cz/nemovitosti/komerчни-prostory/prodej-rekrecniho-strediska-lucina#!prettyPhoto//>>.
- [28] VELECKÝ, J. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://nemovitosti.megainzerce.cz/rekrecni-objekty/prodej-rekrecniho-strediska-626958.htm//>>.
- [29] ŠVESTKA, P. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.sreality.cz/detail/prodej/komerчни/hotel--ubytovaci-prostor/komarov-/702616156#realityOptions>>.
- [30] *Reality.denik.cz*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://reality.denik.cz/chaty-chalupy/ostatni-komerчни-prostory//>>.
- [31] MÍKA, Z. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.eurobydleni.cz/prodej-rekrecni-zarizeni-5000-m2-doksy-stare-splavy/detail/5780313>>.
- [32] POLOLÁNÍK, J. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://reality.denik.cz/chaty-chalupy/ostatni-komerчни-prostory>>.
- [33] ZIKEŠOVÁ, S. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.tana.cz/rekrecni-stredisko-brezi-nad-oslavou-rendlicek-u-zdaru-nad-sazavou>>.
- [34] *Sportovně rekreační středisko Tavíkovice*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.rekrecni-strediska.cz/dovolena-rekreace/cr/jihomoravsky-kraj/tavikovice/>>.

- [35] *Pension Athéna*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.athenasuchy.cz/>>.
- [36] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání. Praha: CEDUK. 1996, 173 s. ISBN80-902109-0-2
- [37] KLIKA, P., *Teorie oceňování nemovitostí*. E-learningová opora. 1. Vydání, Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Brno. 2012. ISBN 978-80-214-4567-3.
- [38] MATĚJÍČEK, J., *Oceňování lesa – 2. Výukový blok*. E-learningová podpora. Mendelova univerzita v Brně. Lesnická a dřevařská fakulta. Brno. CZ. 1.07/2.2.00/28.0018.
- [39] *Ústav pro hospodářskou úpravu lesů*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.uhul.cz/bottom-mapy-a-data/>> nebo <http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/>.
- [40] *Rekreační středisko Zubří*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.rszubri.cz/ubytovani/>>.
- [41] *Obec Zubří*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.obeczubri.cz/index.php?page=3&zaz=4/>>.
- [42] *Metody zjištění hodnoty*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.pkocenovani.cz/metody.html/>>.
- [43] *Metody oceňování nemovitostí*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217/>>.
- [44] *Český statistický úřad*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xj/redakce.nsf/i/nezamestnanost_v_kraji_vysocina_ke_konci_roku_2013_vzrostla>.
- [45] *Ministerstvo financí České republiky*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.mfcr.cz/cs/legislativa/legislativni-dokumenty/2013/vyhlaska-c-441-2013-sb-16290>>.
- [46] *Zakonyprolidi.cz*. [online]. 2014 [cit. 2014-10-08]. Dostupné z: <<http://www.zakonyprolidi.cz/>>.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 - Metoda přímého porovnání [8]	24
Obrázek č. 2 - Metoda nepřímého porovnání [8]	24
Obrázek č. 3 – Lokalita areálu – Zubří [17].....	51
Obrázek č. 4 – Letecký snímek rekreačního střediska Zubří [18].....	55
Obrázek č. 5 – Letecký snímek objektů.....	56
Obrázek č. 6 – Letecký snímek objektů	68
Obrázek č. 7 – Letecký snímek rekreačních chat [18].....	76
Obrázek č. 8 - Čistírna odpadních vod [vlastní foto]a její poloha v areálu [18].....	95

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka č. 1 Část tabulky s kritickými hodnotami pro Grubbsův test.....	26
Tabulka č. 2 - Zatřídění hlavní budovy pro potřeby ocenění	58
Tabulka č. 3 - Výpočet obestavěného prostoru	59
Tabulka č. 4 - Výpočet PVP a PZP hlavní budovy	59
Tabulka č. 5 - Celkový obestavěný prostor hlavní budovy.....	59
Tabulka č. 6 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení hlavní budovy.....	61
Tabulka č. 7 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 hlavní budovy.....	63
Tabulka č. 8 - Výpočet opotřebení hlavní budovy.....	65
Tabulka č. 9 – Stanovení koeficientu úpravy ceny pro stavbu.....	67
Tabulka č. 10 - Ocenění hlavní budovy nákladovým způsobem.....	67
Tabulka č. 11 - Zatřídění hotelového domu pro potřeby ocenění.....	70
Tabulka č. 12 - Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží hotelového domu ..	70
Tabulka č. 13 - Výpočet PVP a PZP hotelového domu.....	70
Tabulka č. 14 - Celkový obestavěný prostor hotelového domu	70
Tabulka č. 15 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení hotelového domu	72
Tabulka č. 16 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 hotelového domu	73
Tabulka č. 17 - Výpočet opotřebení hotelového domu	75
Tabulka č. 18 - Ocenění hotelového domu nákladovým způsobem	76
Tabulka č. 19 - Zatřídění rekreační chaty typ I pro potřeby ocenění	78
Tabulka č. 20 - Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží chaty typ I	78
Tabulka č. 21 - Celkový obestavěný prostor chaty typ I	78
Tabulka č. 22 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení chaty typ I.....	80
Tabulka č. 23 - Výpočet koeficientu vybavení K_4 chaty typ I	81
Tabulka č. 24 - Výpočet opotřebení rekreační chaty typ I.....	82
Tabulka č. 25 - Ocenění rekreační chaty typ I nákladovým způsobem	82

Tabulka č. 26 - Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží chaty typ II	83
Tabulka č. 27 - Celkový obestavěný prostor chaty typ II	83
Tabulka č. 28 - Ocenění rekreačních chat typ II nákladovým způsobem	84
Tabulka č. 29 - Zatřídění chaty - Bufet pro potřeby ocenění	85
Tabulka č. 30 - Výpočet obestavěného prostoru podlaží chaty - Bufet	85
Tabulka č. 31 - Celkový obestavěný prostor chaty - Bufet.....	85
Tabulka č. 32 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení chaty - Bufet.....	86
Tabulka č. 33 - Výpočet koeficientu vybavení K ₄ chaty - Bufet.....	86
Tabulka č. 34 - Výpočet opotřebení chaty - Bufet.....	87
Tabulka č. 35 - Ocenění chaty - Bufet nákladovým způsobem.....	87
Tabulka č. 36 - Zatřídění garáží pro potřeby ocenění.....	88
Tabulka č. 37 - Výpočet obestavěného prostoru garáží	88
Tabulka č. 38 - Hodnocení provedení konstrukcí a vybavení garáží.....	89
Tabulka č. 39 - Výpočet koeficientu vybavení K ₄ garáží	90
Tabulka č. 40 - Výpočet opotřebení garáží	90
Tabulka č. 41 - Ocenění garáže SO.06 - A nákladovým způsobem.....	91
Tabulka č. 42 - Ocenění garáže SO.06 - B nákladovým způsobem	91
Tabulka č. 43 - Ocenění jezírka nákladovým způsobem.....	92
Tabulka č. 44 - Zatřídění studny a čerpadla pro potřeby ocenění	93
Tabulka č. 45 - Výpočet opotřebení studny.....	93
Tabulka č. 46 - Výpočet opotřebení el. čerpadla	93
Tabulka č. 47 - Ocenění vrtané studny a el. čerpadla nákladovým způsobem.....	94
Tabulka č. 48 - Zatřídění čistírny odpadních vod pro potřeby ocenění	95
Tabulka č. 49 - Celkový obestavěný prostor čistírny odpadních vod.....	95
Tabulka č. 50 - Výpočet opotřebení čistírny odpadních vod.....	96
Tabulka č. 51 - Ocenění čistírny odpadních vod nákladovým způsobem.....	96

Tabulka č. 52 - Zatřídění trafostanice pro potřeby ocenění	97
Tabulka č. 53 - Výpočet opotřebení trafostanice.....	97
Tabulka č. 54 - Ocenění trafostanice nákladovým způsobem	97
Tabulka č. 55 - Zatřídění vodovodní přípojky pro potřeby ocenění.....	98
Tabulka č. 56 - Ocenění vodovodní přípojky nákladovým způsobem.....	99
Tabulka č. 57 - Zatřídění vodoměrné šachty pro potřeby ocenění	99
Tabulka č. 58 – Ocenění vodoměrné šachty nákladovým způsobem	100
Tabulka č. 59 - Zatřídění kanalizační přípojky pro potřeby ocenění.....	101
Tabulka č. 60 - Ocenění kanalizační přípojky nákladovým způsobem	102
Tabulka č. 61 - Zatřídění kanalizační šachty pro potřeby ocenění.....	102
Tabulka č. 62 – Ocenění kanalizační šachty nákladovým způsobem	104
Tabulka č. 63 - Zatřídění odlučovače ropných látek pro potřeby ocenění.....	104
Tabulka č. 64 – Ocenění lapače tuku nákladovým způsobem.....	104
Tabulka č. 65 - Zatřídění septiku pro potřeby ocenění	105
Tabulka č. 66 – Ocenění septiku nákladovým způsobem	105
Tabulka č. 67 - Zatřídění přípojky elektro pro potřeby ocenění.....	106
Tabulka č. 68 – Ocenění přípojky elektro nákladovým způsobem.....	106
Tabulka č. 69 - Zatřídění osvětlení pro potřeby ocenění	107
Tabulka č. 70 – Ocenění osvětlení nákladovým způsobem	108
Tabulka č. 71 - Zatřídění opěrné zdi pro potřeby ocenění	108
Tabulka č. 72 – Ocenění opěrné zdi nákladovým způsobem	109
Tabulka č. 73 - Zatřídění schodiště s povrchem z teraca pro potřeby ocenění	110
Tabulka č. 74 – Ocenění schodiště s povrchem z teraca nákladovým způsobem	110
Tabulka č. 75 - Zatřídění schodiště betonového pro potřeby ocenění	111
Tabulka č. 76 – Ocenění schodiště betonového nákladovým způsobem	111
Tabulka č. 77 - Zatřídění věšáku na prádlo pro potřeby ocenění	112

Tabulka č. 78 – Ocenění věšáku na prádlo nákladovým způsobem	112
Tabulka č. 79 - Zatřídění ploch s prašným povrchem pro potřeby ocenění.....	113
Tabulka č. 80 – Ocenění ploch s prašným povrchem nákladovým způsobem	113
Tabulka č. 81 - Zatřídění plochy z betonových dlaždic pro potřeby ocenění	114
Tabulka č. 82 – Ocenění plochy z betonových dlaždic nákladovým způsobem	115
Tabulka č. 83 - Zatřídění plochy z dlažby teracové pro potřeby ocenění.....	115
Tabulka č. 84 – Ocenění plochy z dlažby teracové nákladovým způsobem	116
Tabulka č. 85 - Zatřídění plochy z dlažebních kostek pro potřeby ocenění	116
Tabulka č. 86 – Ocenění plochy dlažebních kostek nákladovým způsobem	117
Tabulka č. 87 - Zatřídění plochy ze zatravnovacích tvárníc pro potřeby ocenění	117
Tabulka č. 88 – Ocenění plochy ze zatravnovacích tvárníc nákladovým způsobem.....	117
Tabulka č. 89 - Zatřídění plochy z betonové dlažby zámkové pro potřeby ocenění	118
Tabulka č. 90 – Ocenění plochy z betonové dlažby zámkové nákladovým způsobem	118
Tabulka č. 91 - Zatřídění ploch s povrchem asfaltovým pro potřeby ocenění.....	119
Tabulka č. 92 – Ocenění ploch s povrchem asfaltovým nákladovým způsobem	120
Tabulka č. 93 - Zatřídění hřiště pro potřeby ocenění.....	120
Tabulka č. 94 - Ocenění multifunkčního hřiště nákladovým způsobem.....	121
Tabulka č. 95 - Zatřídění oplocení hřiště pro potřeby ocenění	121
Tabulka č. 96 - Ocenění oplocení hřiště nákladovým způsobem	122
Tabulka č. 97 - Zatřídění obrubníků z dlažebních kostek pro potřeby ocenění	122
Tabulka č. 98 – Ocenění obrubníků z dlažebních kostek nákladovým způsobem	123
Tabulka č. 99 - Zatřídění obrubníků betonových pro potřeby ocenění.....	123
Tabulka č. 100 – Ocenění obrubníků betonových nákladovým způsobem.....	124
Tabulka č. 101 - Zatřídění rigolů pro potřeby ocenění	124
Tabulka č. 102 – Ocenění rigolů nákladovým způsobem	125
Tabulka č. 103 – Ocenění trvalých porostů nákladovým způsobem	127

Tabulka č. 104 – Stanovení ceny za lesní porost.....	130
Tabulka č. 105 – Stanovení základní ceny stavebního pozemku	131
Tabulka č. 106 – Stanovení základní ceny upravené stavebního pozemku	133
Tabulka č. 107 – Stanovení ceny stavebního pozemku – zastavěná plocha a nádvoří.....	134
Tabulka č. 108 – Stanovení ceny stavebního pozemku – ostatní plocha.....	135
Tabulka č. 109 – Zatřídění lesního pozemku pro potřeby oceňování.....	136
Tabulka č. 110 – Stanovení základní ceny upravené pozemku – lesní pozemek	137
Tabulka č. 111 – Stanovení ceny pozemků	137
Tabulka č. 112 – Ocenění rekreační chaty typ I porovnávacím způsobem.....	139
Tabulka č. 113 – Ocenění rekreační chatky typ II porovnávacím způsobem.....	140
Tabulka č. 114 – Ocenění zahradní chaty - Bufet porovnávacím způsobem	141
Tabulka č. 115 – Ocenění chatek porovnávacím způsobem.....	141
Tabulka č. 116 – Ocenění chatek nákladovým způsobem.....	141
Tabulka č. 117 – Rekapitulace ocenění areálu střediska nákladovým způsobem	144
Tabulka č. 118 – Ocenění areálu střediska cenou časovou	146
Tabulka č. 119 Stanovení ceny výnosovým způsobem.....	148
Tabulka č. 120 Stanovení ceny kombinací výnosového a nákladového způsobu ocenění	148
Tabulka č. 121 Stanovení ceny obvyklé metodou střední hodnoty	149
Tabulka č. 122 Stanovení ceny obvyklé metodou váženého průměru.....	150
Tabulka č. 123 – Databáze rekreačních středisek.....	158
Tabulka č. 124 – Grubbsův test pro vybrané věci nemovité.....	161
Tabulka č. 125 – Stanovení ceny obvyklé cenovým porovnáním	162
Tabulka č. 126 – Analýza zjištěných cen	163
Tabulka č. 127 – Procentuální porovnání zjištěných cen.....	1636

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

apod.	a podobně
atd.	a tak dále
aj.	a jiné
resp.	respektive
tj.	to jest
např.	například
ozn.	označení
č.	číslo
vč.	včetně
tzn.	to znamená
et. kol.	a kolektiv
cca	přibližně