



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTI TYPU LETNÍ TÁBOR PROPERTY VALUATION TYPE OF SUMMER CAMP

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. MIROSLAV ŠŤASTNÝ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. MILAN ŠMAHEL, PH.D.

BRNO 2013

Zadání VŠKP - Zde bude vloženo zadání.

Druhá strana zadání.

Abstrakt

Diplomová práce „Oceňování nemovitostí typu letní tábor“ je zaměřena na evidenci a ocenění veškerého nemovitého majetku, který tvoří součásti a příslušenství letního tábora u Vranovské přehrady. Teoretická část se zabývá vysvětlením základního názvosloví a použitých metod oceňování. V praktické části je krátce charakterizována lokalita, ve které se letní tábor nachází a analyzován trh s obdobnými nemovitostmi. Metody popsané v teoretické části jsou poté použity při oceňování nemovitého majetku. Stanovené ceny jsou poté zhodnoceny a analyzovány.

Abstract

Diploma thesis “Property valuation type of summer camp” is focused on recording and valuation of all the immovable property, which are parts and outbuildings of summer camp near the Vranov dam. Theoretical part of this thesis deals with basic terminology and utilized valuation methods. Short locality characterization and relevant real estate market are described in the practical part. Main focus of the practical part is actual valuation of immovable property using methods described in theoretical part. After that, calculated and estimated prices are evaluated and analyzed.

Klíčová slova

Nemovitost, oceňování nemovitého majetku, obvyklá cena, nákladové ocenění, výnosové ocenění, ocenění porovnávacím způsobem opotřebení nemovitosti, analytická metoda opotřebení, budova, rekreační chata, studna, inženýrská stavba, pozemek, trvalé porosty, venkovní úpravy, katastr nemovitostí, trh s nemovitostmi, letní tábor.

Keywords

Real estate, immovable property valuation, fair value, cost approach valuation, revenue approach valuation, comparison valuation deterioration of immovable property, analytical method of deterioration, building, recreational cabin, well, engineering structure, land, permanent covers, exterior modifications, land register, real estate market, summer camp.

Bibliografická citace

ŠŤASTNÝ, M. Oceňování nemovitostí typu letní tábor. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2013. 143 s. Vedoucí diplomové práce prof. Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu Ing. Milanovi Šmahelovi, Ph.D. za rady a čas, který mi věnoval při řešení dané problematiky. Také bych chtěl poděkovat Ing. Jakobovi Kovářovi, Ing. Štěpánovi Pospíšilíkovi a Ing. Vítovi Sedláčkovi za pomoc při zaměřování nemovitostí.

OBSAH

ÚVOD.....	14
1 TEORETICKÁ ČÁST	15
1.1 Základní terminologie ze stavebního, občanského, obchodního a katastrálního zákona... 15	
1.1.1 <i>Nemovitost</i>	15
1.1.2 <i>Katastr nemovitostí</i>	15
1.1.3 <i>Pozemek</i>	16
1.1.4 <i>Parcela</i>	16
1.1.5 <i>Stavba</i>	16
1.1.6 <i>Součást</i>	16
1.1.7 <i>Příslušenství</i>	16
1.1.8 <i>Obyklá cena nebo úplata</i>	17
1.2 Základní terminologie ze zákona o oceňování majetku.....	17
1.2.1 <i>Způsoby oceňování majetku</i>	17
1.2.2 <i>Členění staveb</i>	18
1.2.3 <i>Oceňování stavby</i>	19
1.2.4 <i>Stavební pozemek</i>	19
1.2.5 <i>Oceňování stavebního pozemku</i>	20
1.2.6 <i>Oceňování trvalých porostů – okrasné rostliny</i>	20
1.3 Základní terminologie z vyhlášky o oceňování majetku.....	20
1.3.1 <i>Vymezení pojmů</i>	21
1.3.2 <i>Oceňování nákladovým způsobem</i>	24
1.3.3 <i>Oceňování časovou cenou</i>	27
1.3.4 <i>Oceňování výnosovým způsobem</i>	27
1.3.5 <i>Oceňování porovnávacím způsobem</i>	28

1.3.6	<i>Oceňování stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě</i>	29
1.3.7	<i>Oceňování okrasných rostlin</i>	29
1.4	použitá metodika stanovení obvyklé ceny	30
1.4.1	<i>Metoda střední hodnoty</i>	31
1.4.2	<i>Metoda váženého průměru</i>	31
1.4.3	<i>Srovnávací metoda</i>	31
1.4.4	<i>Grubbsův test</i>	32
1.4.5	<i>Sestavení databáze</i>	33
1.4.6	<i>Koeficient redukce na zdroj ceny</i>	34
1.4.7	<i>Index odlišnosti</i>	35
1.5	Letní dětský tábor	37
1.5.1	<i>Charakteristika</i>	37
1.5.2	<i>Organizace tábora</i>	37
1.5.3	<i>Právní úprava</i>	38
1.5.4	<i>Historie</i>	38
2	PRAKTICKÁ ČÁST	40
2.1	Situace na trhu	40
2.1.1	<i>Situace na trhu s letními tábory a rekreačními středisky</i>	40
2.1.2	<i>Situace na trhu dětských táborů</i>	41
2.2	Popis a historie nemovitosti	41
2.2.1	<i>Letní dětský tábor Peksův mlýn</i>	42
2.3	Soupis nemovitostí Peksova mlýna	42
2.4	Hlavní stavby	43
2.4.1	<i>Obytná a hospodářská budova</i>	43
2.4.2	<i>Bývalá provozní budova mlýna</i>	50
2.5	Vedlejší stavby	54

2.5.1	<i>Umývárna</i>	55
2.5.2	<i>Venkovní klubovna</i>	56
2.5.3	<i>Venkovní záchody</i>	57
2.6	Inženýrské stavby.....	58
2.6.1	<i>Parkové osvětlení</i>	59
2.7	Studny	60
2.7.1	<i>Kopaná studna</i>	60
2.7.2	<i>Vrtaná studna</i>	61
2.8	Venkovní úpravy.....	62
2.8.1	<i>Vodovodní přípojka</i>	62
2.8.2	<i>Septik</i>	63
2.8.3	<i>Hřiště č. 1</i>	64
2.8.4	<i>Hřiště č. 2</i>	65
2.8.5	<i>Zpevněná plocha kolem bazénu</i>	66
2.8.6	<i>Zpevněná plocha dvora</i>	67
2.8.7	<i>Opěrná zeď</i>	68
2.8.8	<i>Bazén venkovní</i>	69
2.8.9	<i>Věšák na prádlo</i>	70
2.8.10	<i>Pergola</i>	71
2.9	Trvalé porosty.....	72
2.10	Rekreační chaty a zahrádkářská chata.....	73
2.10.1	<i>Rekreační chata – typ I</i>	73
2.10.2	<i>Rekreační chata - typ II</i>	77
2.10.3	<i>Rekreační chata - typ III</i>	79
2.10.4	<i>Rekreační chata - typ IV</i>	82
2.10.5	<i>Zahrádkářská chata</i>	84

2.11	Pozemky	86
2.11.1	<i>Popis pozemků</i>	86
2.11.2	<i>Ocenění pozemku typu Zastavěná plocha a nádvoří</i>	87
2.11.3	<i>Ocenění pozemku typu ostatní plocha</i>	89
2.12	Rekapitulace ocenění nákladovým způsobem	90
2.13	Ocenění časovou cenou	91
3	OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	93
3.1	Stanovení ceny výnosovým způsobem	93
4	STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY.....	94
4.1	Stanovení obvyklé ceny metodou střední hodnoty	94
4.2	Stanovení obvyklé ceny cenovým porovnáním	95
4.3	Grubbsův test.....	95
4.4	Databáze rekreačních středisek a letních táborů.....	96
4.5	Volba koeficientů odlišnosti.....	101
4.5.1	<i>K₁ Lokalita</i>	101
4.5.2	<i>K₂ Velikost parcely</i>	102
4.5.3	<i>K₃ Zastavěná plocha hlavní budovy</i>	102
4.5.4	<i>K₄ Technický stav hlavní budovy</i>	102
4.5.5	<i>K₅ Počet chat</i>	102
4.5.6	<i>K₆ Další objekty, příslušenství a vybavení</i>	102
4.5.7	<i>K₇ Napojení na inženýrské sítě</i>	102
5	ANALÝZA A ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN	104
5.1	Zjištěné ceny	104
	ZÁVĚR	108
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	110
	SEZNAM OBRÁZKŮ	112
	SEZNAM TABULEK A GRAFŮ	114

PŘÍLOHY 117

ÚVOD

Tématem této diplomové práce je ocenění veškerého nemovitého majetku, který tvoří součásti a příslušenství letního tábora. Ocenění letního tábora bude sloužit zejména k informativním a evidenčním potřebám vlastníka, protože vlastník v současné době ani v blízké budoucnosti neuvažuje o prodeji nemovitosti. Letní tábor Peksův mlýn je situován v Jihomoravském kraji, v okrese Znojmo, poblíž malé obce Zblovice, která se nachází nedaleko Vranovské přehrady.

Tato práce je rozdělena na dvě části – teoretickou a praktickou. V teoretické části bude nejdříve vysvětlena základní terminologie a pojmy, které se k dané problematice pojí. Dále budou přiblíženy jednotlivé metody oceňování, které budou použity v praktické části práce (metody oceňování podle cenového předpisu i metody používané při tržním oceňování). Při psaní této práce se vycházelo zejména ze zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění, o oceňování majetku a s ním související vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění a skutečností zjištěných při místním šetření. Využit byl také internetový portál Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního úřadu pro snadnější orientaci v soupisu pozemků a několik publikací na téma oceňování nemovitostí.

V praktické části je nejprve uvedena krátká historie tábora a charakteristika lokality, ve které se letní tábor nachází. Je popsána také situace na trhu s obdobnými nemovitostmi včetně konkrétních příkladů založených na nabídkách uvedených v inzerátech.

Hlavní část práce pak tvoří samotné oceňování letního tábora, respektive všech jeho nemovitých součástí – provozní budovy, budovy určené pro skladování, vedlejších staveb, inženýrských staveb, rekreačních chat, venkovních úprav, pozemků a dalších. Zjištěné skutečnosti budou popsány a zhodnoceny v závěru praktické části diplomové práce. Přílohy diplomové práce tvoří zejména situační mapky, výpis z katastru nemovitostí, snímky z katastrální mapy a fotky jednotlivých posuzovaných nemovitostí letního tábora.

Cílem práce je analýza ceny posuzované nemovitosti letního tábora zjištěné dle cenového předpisu a ceny obvyklé, posouzení těchto cen a vyhodnocení zjištěných skutečností.

1 TEORETICKÁ ČÁST

V této části práce jsou nejdříve popsány základní pojmy, se kterými se často setkáváme i v každodenním životě aniž bychom znali jejich přesnou definici, která je stanovena například ve stavebním zákonu. Dále jsou popsány termíny a výrazy ze zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky, které budou používány při samotném oceňování letního tábora a přiblíženy oceňovací metody, které se používají pro oceňování jednotlivých druhů nemovitého majetku a které jsou v této práci následně využity v praktické části. V závěru teoretické části je podrobněji popsán také pojem dětský tábor.

1.1 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE ZE STAVEBNÍHO, OBČANSKÉHO, OBCHODNÍHO A KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu byl naposledy novelizován zákonem č. 350/2012 Sb. ze dne 19. 9. 2012. Toto znění nabylo účinnosti dne 1. 1. 2013.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník byl naposledy novelizován zákonem č. 202/2012 Sb. ze dne 13. 6. 2012. Toto znění nabylo účinnosti dne 1. 9. 2012.

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník byl naposledy novelizován zákonem č. 428/2011 Sb. ze dne 6. 11. 2011. Toto znění nabylo účinnosti dne 1. 1. 2013.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky byl naposledy novelizován zákonem č. 167/2012 Sb. ze dne 30. 5. 2012. Toto znění nabylo účinnosti dne 1. 7. 2012.

1.1.1 Nemovitost

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.¹

1.1.2 Katastr nemovitostí

Katastr je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických

¹ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s. 19

² Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, s. 3

a jiných věcných práv k nemovitostem podle zvláštního předpisu a dalších práv k nemovitostem podle tohoto zákona.²

1.1.3 Pozemek

Pozemek je přirozená část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí držby, hranicí vlastnickou, hranicí druhu pozemku popřípadě rozhraním způsobu druhu využití pozemků.²

1.1.4 Parcela

Parcela je obraz pozemku, který je geometricky určen, zobrazen svislým průmětem hranic do vodorovné roviny, vyznačen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Parcely jsou evidovány v katastru nemovitostí. Stavební parcelou je pozemek evidovaný jako zastavěná plocha nebo nádvoří. Pozemkovou parcelou je parcela, která není stavební parcelou.²

1.1.5 Stavba

Stavbou se rozumí 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. Dočasná stavba je stavba, 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

1.1.6 Součást

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku.⁴

1.1.7 Příslušenství

Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.⁴

² Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů, s. 3

³ Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, s. 4

⁴ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s. 63

1.1.8 Obyklá cena nebo úplata

Stanoví-li tento zákon, že pro výši peněžitého závazku je obvyklá cena nebo úplata, přihlíží se k cenám a úplatám obvyklým na mezinárodním trhu.⁵

1.2 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE ZE ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku byl naposledy novelizován zákonem č. 350/2012 Sb. ze dne 19. září 2012. Toto znění nabylo účinnosti dne 1. 1. 2013.

1.2.1 Způsoby oceňování majetku

Majetek a služba se oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.⁶

Jiné způsoby oceňování jsou:⁶

Nákladový způsob

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

⁵ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, s. 82

⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 3 - 4

Výnosový způsob

Výnosový způsob vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).

Porovnávací způsob

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

Tento způsob vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.

Oceňování podle účetní hodnoty

Tento způsob vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.

Oceňování podle kurzové hodnoty

Tento způsob vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.

Oceňování sjednanou cenou

Oceňování sjednanou cenou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.⁷

1.2.2 Členění staveb

Stavby pozemní

Pozemní stavby jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a dále venkovní úpravy.⁷

⁷ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 3 - 4

Stavby inženýrské a speciální pozemní

Mezi tento typ staveb patří stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru.⁸

1.2.3 Oceňování stavby

Nestanoví-li zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen "stavba") se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška. Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se oceňuje podle účelu jejího užití stejným způsobem jako stavba nemovitá stejného užití.

Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,
- z technického opotřebení stavby.

Základní ceny a způsob jejich úpravy podle zákona o oceňování u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu. Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.⁸

1.2.4 Stavební pozemek

Za stavební pozemky považujeme pozemky, kterými jsou

- nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí, nebo územním souhlasem

⁸ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů,

určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění, odrážky,

- pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.⁹

1.2.5 Oceňování stavebního pozemku

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.⁹

1.2.6 Oceňování trvalých porostů – okrasné rostliny

Okrasné rostliny se oceňují nákladovým způsobem. Základní cenu a její úpravu vyjadřuje zejména zdravotní stav porostů, stupeň poškození stanoví vyhláška.⁹

1.3 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE Z VYHLÁŠKY O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o oceňování majetku byla naposledy novelizována vyhláškou č. 450/2012 Sb. ze dne 5. prosince 2012. Toto znění nabylo účinnosti dne 1. 1. 2013.

⁹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. 240 s. ISBN 978-80-7208-887-4. s. 5 - 7

1.3.1 Vymezení pojmů

Prováděcí vyhláška upřesňuje a doplňuje několik pojmů ze zákona o oceňování majetku. V případech, kdy je psáno, že dodatečné informace se nacházejí v některé z příloh, jsou tím myšleny přílohy k vyhlášce č. 3/2008 Sb.

Zastavěná plocha stavby

Zastavěnou plochou (ZP) stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i 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.

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

¹⁰ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 46

a nejvýše o dvě třetiny výšky podlaží, je možno je označit jako mezipatro (MePP), s pořadovým číslem odvozeným od podlaží nejbliže vyššího.¹¹

Světlá výška podlaží

Světlou výškou podlaží se rozumí svislá vzdálenost mezi horním lícem podlahy a rovinou spodního líce stropu nebo zavěšeného stropního podhledu tohoto podlaží. U trámových stropů s viditelnými trámy se měří po spodní líc podhledu stropu mezi trámy, u stropů klenbových do spodního líce vrcholu klenby. U stropů šikmých se zjišťuje k nejvyššímu bodu zešikmení.

Průměrnou výškou podlaží se rozumí vážený průměr všech výšek podlaží oceňované stavby nebo její části. Jako váha se použijí velikosti zastavěné plochy příslušného podlaží.¹¹

Zastavěná plocha podlaží

Zastavěnou plochou podlaží se rozumí 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.

Průměrná zastavěná plocha podlaží se zjistí jako součet zastavěných ploch všech podlaží dělený počtem podlaží.¹¹

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

¹¹ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 46 - 47

ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.¹²

Obestavěný prostor

Obestavěný prostor (OP) stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.¹² Podrobnější popis obestavěného prostoru je v příloze č. 1.

Vedlejší stavba

Vedlejší stavbou je stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m²; vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata.¹²

Stáří

Stářím stavby je počet let, který uplynul od roku, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo započalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. V případech, kdy došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně započalo s užíváním stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem¹²

Rekreační chata

Rekreační chata je stavba pro rodinnou rekreaci s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.¹²

Zahrádkářská chata

Zahrádkářská chata je stavba pro rodinnou rekreaci s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.¹²

¹² Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 23 - 48

Počet obyvatel

Počtem obyvatel obce ke dni ocenění je počet obyvatel podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání. Při změně územní struktury ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce aktuálního ke dni ocenění.¹³

Nelesní porost

Do této kategorie patří okrasné, ovocné i jiné stromy a keře, včetně lesních dřevin, které v zastavěném a nezastavěném území plní také jiné funkce než porosty rostoucí na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, zejména jako zeleň v zástavbě i ve volné krajině, doprovodná zeleň vodních toků včetně břehových porostů a doprovodná zeleň komunikací.¹³

1.3.2 Oceňování nákladovým způsobem

Při oceňování pomocí nákladového způsobu se základní cena upravuje několika koeficienty.

Koeficienty¹³

Při oceňování majetku se zpravidla vychází ze základních cen, které jsou uvedeny v přílohách vyhlášky. Tyto základní ceny se následně upravují až 7 koeficienty, které zohledňují nejrůznější aspekty oceňovaného majetku. Tyto koeficienty jsou:

- **K_1** - koeficient přepočtu základní ceny, podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- **K_2** – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části, se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP$$

0,92 a 6,60 jsou konstanty a *PZP* je průměrná zastavěná plocha v m².

- **K_3** – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné výšky podlaží v objektu (pro účely této práce je zmíněn pouze vzorec pro budovy) podle vzorce:

$$K_3 = 2,10/v$$

V je průměrná výška podlaží v metrech, 2,10 je konstanta.

¹³ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 24 - 25

- K_4 – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

1 a $0,54$ jsou konstanty a n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 1 pro budovy, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedených tabulek.

Chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem $1,852$ a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od $0,80$ do $1,20$, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením.

- K_5 – koeficient polohový podle přílohy č. 14.
- K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994.
- K_p – koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.¹⁴

Budova

Jako budova se oceňuje stavba, kterou nelze zařadit podle účelu a jejího užití mezi stavby oceňované podle § 4 až 11. Cena budovy se zjistí, vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^3 stanovenou v závislosti na účelu užití a upravenou podle odstavce 3.

Základní cena budovy uvedená v přílohách č. 2 a 3 se násobí koeficienty K_1 až K_5 , K_i a K_p podle vzorce: $ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ ¹⁴

Inženýrská a speciální pozemní stavba

Cena inženýrské a speciální pozemní stavby, kromě stavby rybníka a malé vodní nádrže, se zjistí vynásobením počtu příslušné měrné jednotky, kterou je m^3 , m^2 , m , kus nebo

¹⁴ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 24 - 25

hektar, základní cenou uvedenou v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.¹⁵

Rekreační chata a zahrádkářská chata

Cena rekreační chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v příloze č. 20, a cena rozestavěné rekreační chaty se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 7, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce: $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ ¹⁵

Vedlejší stavba

Cena vedlejší stavby, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 8, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

Základní cena vedlejší stavby uvedená v příloze č. 8 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce: $ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$ ¹⁵

Studna

Cena studny se zjistí vynásobením počtu metrů hloubky studny cenou uvedenou v příloze č. 10 a připočte se cena příslušenství. Takto vypočtená cena se násobí koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Vrtaná studna s vnitřním průměrem nad 500 mm se ocení jako studna kopaná.¹⁵

Venkovní úprava

Cena venkovní úpravy se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se

¹⁵ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 25 - 27

základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.

Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.¹⁶

Stavba bez základů

Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se ocení podle příslušných ustanovení vyhlášky 3/2008 Sb. s tím, že zjištěná cena u staveb oceňovaných podle § 3, 5 až 8 nebo § 17 se násobí koeficientem **0,90**. Tento koeficient se nepoužije v případě, že chybějící konstrukce základů byla uplatněna při výpočtu koeficientu vybavení stavby K_4 .¹⁶

Opotřebení stavby

Cena zjištěná podle § 3 až 13 se sníží o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č. 15. Při výpočtu opotřebení stavby bez základů se přihlédne k její kratší životnosti oproti nemovité stavbě obdobného charakteru a životnost uvedená v příloze č. 15 se sníží o 20 až 40%.¹⁶

1.3.3 Oceňování časovou cenou

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti.¹⁷

1.3.4 Oceňování výnosovým způsobem

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů nutných k dosažení těchto příjmů. Vyjadřuje vlastně velikost kapitálu, který by bylo třeba investovat na danou úrokovou míru (míru kapitalizace), aby přinášel výnosy, rovné čistému výnosu z oceňované nemovitosti, kdyby byla pronajata.¹⁶ Vypočte se podle vzorce:

¹⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 27 - 31

¹⁷ BRADÁČ, A.; Teorie oceňování nemovitostí. 8. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 349 - 354

$$CV = N/p \times 100$$

CV je cena zjištěná výnosovým způsobem,

N je roční nájemné,

p je míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16 vyhlášky 3/2008 Sb.

1.3.5 Oceňování porovnávacím způsobem

Rekreační chata a zahrádkářská chata

Cena dokončené rekreační chaty, se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20 a v tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rekreační chaty uvedené v příloze č. 7.

Cena upravená se zjistí podle vzorce: $CU = IPC \times I$

CU je cena upravená za m^3 obestavěného prostoru.

IPC je indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 20 tabulky č. 1.

I je index cenového porovnání vypočtený podle vzorce: $I = I_T \times I_P \times I_V$

I_T je index trhu, který se stanoví podle vzorce:

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

T_i je hodnota kvalit. pásma i -tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1.

I_P je index polohy a stanoví se podle vzorce:

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$$

P_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 3.

I_V je index konstrukce a vybavení a stanoví se podle vzorce:

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

V_i je hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 20 tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh. Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.¹⁸

1.3.6 Oceňování stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě

Základní cena za m^2 stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

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

C_p je cena pozemku v Kč/ m^2 , zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce:

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

kde a je počet obyvatel v obci; pro a vždy platí $a \geq 1000$; je-li počet obyvatel v obci nižší než 1000, použije se $a = 1000$.

Cenou v Kč/ m^2 pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle způsobu popsáním výše, je cena stanovená tímto způsobem a vynásobená koeficientem 0,40.

Uvedená cena se upraví se zdůvodněním přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.¹⁸

1.3.7 Oceňování okrasných rostlin

Základní cena okrasných dřevin podle příslušné skupiny a věkové kategorie v příloze č. 37, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemích do 1000 m^2 včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami z přílohy č. 37 a vynásobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14 a K_z z tabulky č. 30 a přílohy č. 37. Zjištěná cena se vynásobí koeficientem K_p z přílohy č. 39. Zjištěná cena

¹⁸ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 33 - 36

okrasné rostliny nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v tabulkách č. 2 až 6 přílohy č. 37.¹⁹

1.4 POUŽITÁ METODIKA STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Obvyklá cena se často nazývá též cena **tržní** nebo cena **obecná**, a to přesto, že mezi nimi drobné rozdíly jsou. Stanovení ceny obvyklé je u nemovitostí často dosti problematické, což ve své stati²⁰ popsal soudní znalec Kratěna.

Tvrdí, že cenu obvyklou lze stanovit jedině analýzou trhu. Např. u spotřebního zboží je analýza trhu ve své podstatě jednoduchá. Soudy a orgány často předpokládají, že jim znalec vypočítá jedno přesné číslo. Co má ale znalec udělat, když je po něm žádáno stanovení obvyklé ceny nějaké nemovitosti, která je široko daleko jediná svého druhu? Z výše uvedeného výkladu tedy vyplývá, že znalec může pouze na základě analýzy trhu odhadnout buď obvyklou cenu, pokud tam existuje trh s nemovitostmi obdobného charakteru, nebo se pokusit odhadnout tržní hodnotu nemovitostí, pokud tam trh s nemovitostmi obdobného charakteru neexistuje. V žádném případě však nelze **obvyklou cenu ani tržní hodnotu stanovit jako nějaké přesné číslo**. Analýza trhu je nepochybně jednodušší, avšak velmi často řešíme případy, kdy trh právě s těmi našimi posuzovanými nemovitostmi v daném místě a čase neexistuje, nebo jsou tržní ceny nezjistitelné. Pak zbývá jen pokus o odhad tržní hodnoty pomocí ekonomického hodnocení.²⁰

Protože úroveň obecné ceny je v podstatě odrazem zprůměrovaných dohodnutých cen za věci srovnatelného druhu, vlastností, stáří apod., jak se utvářejí v určité lokalitě a za určitých časově proměnlivých podmínkách, **nemůžeme ji chápat ani jako fixní údaj, ani jako jednoznačné hledisko vyjádřené naprosto přesným číslem, peněžní částkou**. Způsob, jakým se dojde k úsudku o hladině obvyklé (obecné) ceny, sám o sobě ukazuje na přibližnou povahu této cenové kategorie.²⁰

Mezinárodní oceňovací standardy IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně

¹⁹ Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů, s. 41

²⁰ KRATĚNA, Jindřich. *Cena obvyklá*. [online]. 2010 [cit. 2013-02-25]. Dostupné z: <<http://znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>>

a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.²¹

1.4.1 Metoda střední hodnoty

Podstatou této metody je zjištění hodnoty nemovitosti jako aritmetický průměr z ceny věcné a ceny výnosové. V našich současných podmínkách však není zrovna nejvýhodnější používat metodu střední hodnoty, protože výše nájemného není ustálena a v převážné míře bytového fondu je regulována předpisem. Právě v těchto podmínkách, kdy je rozdíl mezi věcnou a výnosovou hodnotou výrazný v neprospěch hodnoty výnosové, je tedy velmi problematické prostý aritmetický průměr použít.²²

1.4.2 Metoda váženého průměru

Umožňuje odstranit problémy metody střední hodnoty. Metoda spočívá v tom, že se z hodnoty výnosové a věcné vypočte vážený průměr, přičemž váha jednotlivých hodnot je dána odbornou úvahou znalce.²² Váha výnosové hodnoty se určí dle schématu zjištění obvyklé ceny nemovitosti podle Naegeliho váženým průměrem hodnoty věcné a výnosové.²³

1.4.3 Srovnávací metoda

Nejčastěji používané metody pro stanovení ceny oceňované stavby komparací (porovnáním, srovnáním) s jinými volenými (vybranými) nemovitostmi srovnávacími (prvky databáze). Členění podle počtu kritérií:

- Metoda monokriteriální – k porovnání nemovitostí používáme jediné kritérium.
- Metoda multikriteriální – k porovnání nemovitostí používáme více kritérií.

Členění podle postupu:

²¹ INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International Valuation Standards*. London: INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, London, 2011. 120 s. ISBN 978-0-9569313-0-6. s. 24

²² ŠILHÁNKOVÁ, Hana. *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Juniorstav. 2008.

²³ HLAVINKOVÁ, V.; *Tržní oceňování nemovitostí*. E-learningová opora. 1. vydání, Brno: VÚT Brno, ÚSI. Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4557-4. s. 35-36

- Metoda přímého porovnání – oceňovanou nemovitost přímo srovnáváme s jednotlivými prvky databáze (např. inzerovanými nemovitostmi), metoda je méně pracná srovnání se provádí jen jednou.
- Metoda nepřímého porovnání (bazická) – pokud víme, že bude třeba zpracovat databázi srovnávacích objektů pro opakované použití k ocenění více objektů daného druhu, pak je možno definovat objekt daného druhu **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 K_C porovnáním s výše definovaným standardním objektem (u následně oceňovaného objektu je koeficient pramene ceny $K_S = 1$) a tímto koeficientem K_C se násobí cena standardního objektu z databáze. Oceňovanou nemovitost tedy nepřímo srovnáváme s jednotlivými prvky databáze přes zvolený etalon. Metoda je pracnější, etalon je však opakovaně použitelný pro stejný typ nemovitostí.²⁴

1.4.4 Grubbsův test

Při tvorbě databází cen často dochází k situaci, že nejmenší respektive největší hodnoty jsou odlehlé nebo extrémní. Jsme-li omezeni počtem nemovitostí, mohou tyto hodnoty sehrát velkou negativní roli; Značně totiž vychýlí odhad nejpravděpodobnější hodnoty. Je proto žádoucí tyto extrémní hodnoty objektivně eliminovat.

Grubbsův test slouží pro vyloučení vychýlených hodnot, které se vymykají náhodné variabilitě. Testujeme nulovou hypotézu, že se testované extrémy neliší významně od ostatních hodnot souboru. Nejdříve musíme hodnoty v datovém souboru uspořádat dle velikosti; x_1 je minimální hodnota a x_n maximální hodnota:

$$x_1 < x_2 < x_3 < \dots < x_{n-2} < x_{n-1} < x_n$$

Hodnotou testového kritéria jsou vztahy:

$$T_i = \bar{x} - x_1/S, x_n - \bar{x}/S$$

Nulovou hypotézu zamítáme, pokud $T_1 \geq T_{1\alpha}$ resp. $T_n \geq T_{n\alpha}$, kde hodnoty $T_{1\alpha}$ a $T_{n\alpha}$ jsou uvedeny v tabulce kritických hodnot. Pokud je některá hodnota vyloučena získáme nový

²⁴ BRADÁČ, A.; *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 349 - 354

soubor, který má jiné rozpětí, takže je třeba provést testování opakovaně a postupně vyloučit všechny odlehlé hodnoty.²⁴

Kritické hodnoty $T_{1\alpha} = T_{n\alpha}$ pro Grubbsův test

<i>n</i>	<i>a = 0,05</i>	<i>n</i>	<i>a = 0,05</i>
3	1,150	15	2,408
4	1,469	16	2,443
5	1,673	17	2,475
6	1,822	18	2,504
7	1,938	19	2,531
8	2,031	20	2,557
9	2,109	21	2,580
10	2,177	22	2,603
11	2,235	23	2,624
12	2,287	24	2,644
13	2,331	25	2,662
14	2,371		

Tabulka č. 1 – Kritické hodnoty pro Grubbsův test (Zdroj: Bradáč, *Teorie oceňování nemovitostí*)

1.4.5 Sestavení databáze

Po provedení Grubbsova testu se všechny nemovitosti, které testem prošly, zpracují do databáze. Vybrané srovnávací nemovitosti se použitelnou databází stanou až po utřídění a statistickém zpracování dat o vybraných nemovitostech. Součástí databáze by mělo být i uvedení způsobu zjištění dat, aktuálnost a zdroj. Pokud mají být výsledky porovnání reálné, musí být dodrženy následující zásady:

- oceňované a porovnávané nemovitosti musí být skutečně srovnatelné, měly by být skutečně podobné zejména co do rozsahu, kvality a užitku,
- porovnávané ceny musí být poměrně aktuální,
- porovnávané ceny musí vycházet z dostatečného počtu realizovaných obchodů, případně ze statisticky ošetřeného průměru na základě četnosti obchodů,
- porovnání musí probíhat ve stejných podmínkách co do účastníků obchodu, příslušného segmentu trhu a rozsahu oblasti, v níž nemovitost působí.

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení (např. prodeje mezi příbuznými, prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami, spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz atd.).²⁵

1.4.6 Koeficient redukce na zdroj ceny

Princip cenového porovnání je obsažen v mezinárodních i evropských oceňovacích standardech. Při použití metodiky je třeba vyčíslit hodnoty koeficientů, jejichž funkce spočívá v úpravě zdrojových cen srovnatelných nemovitostí tak, aby výstupem z nich byly požadované tržní ceny. Jedním z koeficientů, který je v porovnávací metodice téměř vždy použit, je poměr cen, jejichž zdroje jsou vzájemně odlišné, tzv. koeficient redukce na zdroj ceny (k_{ZC}). Jednou z cen je vždy tržní cena, kterou požadujeme jako výstup. Protože jsou však tržní ceny pro srovnávací nemovitosti na vstupu téměř nedostupné, zavádí se koeficient, který umožní použití vstupních cen i z jiných zdrojů, nejčastěji z nabídek realitních inzercí. Tento koeficient je však třeba statisticky vyhodnotit, aby bylo možné jej běžně používat v oceňovací praxi.²⁶

Ve své dizertační práci se této problematice věnoval Ing. et. Ing., Martin Cupal Ph.D. a při svém výzkumu sestavil následující tabulku.

²⁵ ZAZVONIL, Z., *Oceňování nemovitosti na tržních principech*. 1. vydání, Praha: CEDUK, 1996. 179 s. ISBN 80-902109-0-2. s. 79

²⁶ CUPAL, Martin. *VLIV KOEFICIENTU REDUKCE NA ZDROJ CENY NA VÝSLEDNÝ INDEX ODLIŠNOSTI PŘI KOMPATIVNÍ METODĚ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ*. 2010. 287 s. Dizertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Albert Bradáč.

Výsledné hodnoty koeficientu redukce na zdroj ceny (K_{ZC}) podle kategorií

Typ nemovitosti		Garáže	Chaty	Byty	Rodinné domy	Stavební pozemky	Obchod a administrativa	Skladování a výroba	Stravování a ubytování	Průměr	Průměr
Kraj	Sídlo										
Hlavní město Praha	město	0,8240	0,9375	0,8718	0,8727	0,8483	1,0000	1,1601	0,8845	0,9249	0,9249
	obec	0,9728	1,0000	1,0243	0,9165	1,0022	1,0000	1,0291	1,0343	0,9974	0,9974
Středočeský	město	1,0000	0,9286	0,9525	0,8784	1,0166	0,8728	0,9585	0,9499	0,9447	0,9710
	obec	0,9440	0,8555	0,9582	0,8710	0,8712	0,8545	0,8499	0,6574	0,8577	0,8577
Jihočeský	město	0,8636	1,0000	0,9550	0,9853	1,0078	0,7871	0,9049	0,9045	0,9260	0,8919
	obec	0,9372	0,9336	0,8713	0,9901	0,9488	0,9470	0,9247	1,0545	0,9509	0,9391
Plzeňský	město	0,9524	0,9861	1,0104	0,9860	0,7428	0,9952	0,8284	0,9177	0,9274	0,9391
	obec	0,9524	0,9806	0,9434	0,9902	0,8915	0,9624	1,0000	0,8177	0,9423	0,9361
Karlovarský	město	0,9451	0,8029	1,0000	0,9426	0,9970	0,8800	0,8710	1,0000	0,9298	0,9361
	obec	0,8588	0,9517	0,9556	0,9916	0,8250	0,6900	0,9039	0,8377	0,8768	0,9052
Ústecký	město	0,8990	0,9872	0,8168	0,9587	1,0000	1,0000	0,9582	0,8487	0,9336	0,9052
	obec	1,0000	0,8636	0,9195	1,0000	0,8501	1,0000	1,0000	0,9745	0,9510	0,9397
Liberecký	město	0,8219	1,0000	0,9179	0,9497	1,0000	0,9412	0,9333	0,8633	0,9284	0,9397
	obec	0,9722	0,8426	0,9796	0,9810	0,7942	0,8817	0,9878	0,9348	0,9217	0,9247
Královéhradecký	město	1,0000	0,8169	0,9595	0,7923	1,0149	1,0000	0,8378	1,0000	0,9277	0,9247
	obec	0,8135	0,7193	0,9749	1,0768	0,7338	1,0000	0,9320	0,9300	0,8975	0,8945
Pardubický	město	1,0000	0,7603	0,9544	0,9727	0,9131	0,7556	1,0000	0,7759	0,8915	0,8945
	obec	0,9624	0,9053	0,8028	1,0000	1,0000	0,9636	1,0000	0,6366	0,9088	0,9380
Vysočina	město	0,8640	1,0221	1,0000	0,9342	0,9167	1,0000	1,0000	1,0000	0,9671	0,9380
	obec	1,0000	0,9235	0,9340	0,8743	0,9826	1,0000	0,9412	1,0000	0,9570	0,9510
Jihomoravský	město	1,0000	1,0000	0,9743	1,0161	1,0400	0,8727	0,7313	0,9259	0,9450	0,9510
	obec	0,8933	1,0000	0,9734	1,0230	1,0000	0,9492	0,8077	0,6703	0,9146	0,9490
Olomoucký	město	0,9744	0,9851	0,9437	0,9700	0,9944	1,0000	1,0000	1,0000	0,9835	0,9490
	obec	1,0000	0,9200	0,9455	1,0000	1,0000	0,8442	0,9472	0,8646	0,9402	0,9363
Zlínský	město	1,0000	0,9884	1,0000	0,8202	0,9277	0,9647	0,8142	0,9439	0,9324	0,9363
	obec	0,9416	0,8172	0,9905	0,9431	0,9258	1,0000	0,7730	1,0000	0,9239	0,9190
Moravskoslezský	město	0,8229	0,8258	1,0307	0,9924	1,0106	0,8522	0,8876	0,9906	0,9141	0,9190
	obec	0,9416	0,8172	0,9905	0,9431	0,9258	1,0000	0,7730	1,0000	0,9239	0,9190
Průměr		0,9339	0,9168	0,9504	0,9529	0,9354	0,9264	0,9253	0,9006	0,9302	

Tabulka č. 2 – Výsledné hodnoty koeficientu redukce na zdroj ceny (K_{ZC}) podle kategorií (Zdroj: Cupal, *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*)

1.4.7 Index odlišnosti

Při sestavování a třídění dat je užíván **koeficient odlišnosti** („multiplikační koeficient“), který odpovídá jednomu zvolenému kritériu, jeho výše vyjadřuje vliv **jedné** vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti. **Index odlišnosti (IO)** zahrnuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Zpravidla je součinem koeficientů odlišnosti.²⁷ Mezi nejčastěji posuzované vlastnosti patří:

Lokalita (obec: občanská vybavenost, infrastruktura; poloha nemovitosti: vzdálenost od centra, dosažitelnost služeb, dopravní napojení, možnost parkování; pozemek: velikost; orientace ke světovým stranám, tvar atd.).

Vlastní nemovitost (typ nemovitosti, výměry, vybavení, konstrukční systém, užitné vlastnosti, velikost, počet podlaží, podsklepení, stáří, úroveň prováděné údržby atd.).

²⁷ HLAVINKOVÁ, V.; *Tržní oceňování nemovitostí*. E-learningová opora. 1. vydání, Brno: VÚT Brno, ÚSI. Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4557-4. s. 25-29

Příslušenství nemovitosti (technický stav, vhodnost, rozsah atd.).²⁸

Index odlišnosti se vypočte podle následujícího vzorce:

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

Počet jednotlivých kritérií může být vyšší i nižší dle úvahy znalce.

Každá nemovitost je tedy jedinečná. Je tedy třeba existující odlišnosti objektivně zohlednit volbou hodnot kritérií, odlišností, jimiž mohou být:

Srážky nebo přírážky konkrétních částek, které by vyjadřovaly nutné investice do nemovitosti, aby bylo dosaženo stavu, v jakém je oceňovaný objekt u metody přímého porovnání, nebo stavu zvoleného etalonu u nepřímého porovnání.

Volba hodnot multiplikačních koeficientů. Při tomto postupu je třeba zvážit rozpětí jednotlivých dílčích koeficientů, aby jejich vzájemným vynásobením nevznikla absurdně vysoká nebo naopak nízká hodnota. Pro vhodně zvolené srovnávací nemovitosti by se hodnoty většiny kritérií měly pohybovat blízko okolo 1,00.²⁷

V tabulce je uvedeno, jak by se při 2 až 25 kritériích pohybovala minimální a maximální hodnota pro koeficient v relativně malém rozpětí hodnot 0,5 až 1,50. Z hodnot v tabulce je zřejmé, že při větším počtu koeficientů musí být rozpětí ve velmi malém rozsahu hodnot kolem 1,00. V praxi se ovšem často stane, že řada koeficientů se blíží jedné, jeden však dosahuje extrémní hodnoty; je pak na odbornosti odhadce aby tento vliv posoudil.²⁹

Příklad výsledku násobení stejných koeficientů

Koeficient	Počet koeficientů (tj. n. je výsledkem k^n)							
	2	3	5	7	10	15	20	25
0,50	0,25	0,13	0,0313	0,0078	0,00098	0,000031	0,0000010	0,00000003
0,60	0,36	0,22	0,778	0,028	0,006	0,00047	0,000037	0,0000028
0,70	0,49	0,34	0,17	0,082	0,028	0,00475	0,00080	0,00013
0,80	0,64	0,51	0,33	0,21	0,107	0,0352	0,0115	0,0038
0,90	0,81	0,73	0,59	0,48	0,35	0,206	0,122	0,072

²⁸ HLAVINKOVÁ, V.; *Tržní oceňování nemovitostí*. E-learningová opora. 1. vydání, Brno: VÚT Brno, ÚSI. Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4557-4. s. 25

²⁹ BRADÁČ, A.; *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 374 - 375

0,95	0,90	0,86	0,77	0,70	0,60	0,46	0,36	0,28
0,97	0,94	0,91	0,86	0,81	0,74	0,63	0,54	0,47
1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1,03	1,06	1,09	1,16	1,23	1,34	1,56	1,81	2,09
1,05	1,10	1,16	1,28	1,41	1,63	2,08	2,65	3,39
1,10	1,21	1,33	1,61	1,95	2,59	4,18	6,73	10,83
1,20	1,44	1,73	2,49	3,58	6,19	15,4	38,3	95,4
1,30	1,69	2,20	3,71	6,27	13,79	51,2	190	706
1,40	1,96	2,74	5,38	10,54	28,93	156	837	4500
1,50	2,25	3,38	7,59	17,09	57,67	438	3325	25251

Tabulka č. 3 – Příklad výsledku násobení stejných koeficientů (Zdroj: Bradáč, *Teorie oceňování nemovitostí*)

1.5 LETNÍ DĚTSKÝ TÁBOR

1.5.1 Charakteristika

Dětský tábor je místo, kde v mnoha zemích tráví velké množství dětí letní prázdniny. Děti a mládež, která se táborů účastní („táborníci“) se během tábora účastní mnoha různých aktivit, které by jinak mnohdy během školního roku nezažily. Tradiční obrázek dětského tábora je louka nebo paseka uprostřed lesa, kde děti hrají přes den hry či chodí na výlety po okolí a večer si zpívají při kytáře u táboráku. Existují však i dnes novodobé specializované tábory. Například tábory umělecké, hudební, počítačové, s koňmi nebo pro děti se zdravotními omezeními či s dietami. V dnešní době jsou táborové aktivity dostupné i lidem, kteří překročili „táborový věk“, ve formě tábora pro dospělé.³⁰

1.5.2 Organizace tábora

Dětské tábory lze dělit z několika hledisek. Existují tábory, které si pořádají skautské či jiné oddíly pro děti, se kterými pracují celý rok; na druhé straně jsou veřejné tábory víceméně pro kohokoliv, kdo se přihlásí.

³⁰ *Wikipedie, Dětský tábor* [online], Wikipedie: Otevřená encyklopedie. 2012. [citováno 4. 03. 2013] <http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=D%C4%9Btsk%C3%BD_t%C3%A1bor&oldid=8846477>

Na většině táborů nalezneme dospělé osoby zvané vedoucí. Tito vedoucí jsou zodpovědní za děti a účastní se s nimi všech akcí v průběhu celého tábora. Na většině veřejných táborů jsou jednotlivým vedoucím přidělovány menší skupinky dětí zvané oddíly či družiny, které se pak účastní většiny her a ostatních aktivit společně. Každý vedoucí se pak více věnuje svému oddílu.

Nejčastějším věkem vedoucích je 18 až 25 let, protože se jedná o ideální práci pro středoškoláky a vysokoškoláky v období letních prázdnin. Avšak platy vedoucích bývají většinou na úrovni minimální mzdy nebo se jedná pouze o uhrazení ubytování a stravy. Mnoho vedoucích však tuto činnost nebere jako práci, ale vykonávají ji především pro vlastní potěšení, nebo ji vnímají jako svou povinnost.

Na většině dětských táborů netráví děti pouze den, ale i na nich přespávají. Nejčastější formou ubytování jsou malé chatky či stany s podsadami. Existují však i příměstské tábory, kde jsou děti přes den, avšak na noc se vrací domů.³⁰

1.5.3 Právní úprava

V právním řádu České republiky existuje zatím jediný právní předpis, který se zabývá speciálně pořádáním dětských táborů (a podobných zotavovacích akcí), a to vyhláška ministerstva zdravotnictví č. **106/2001 Sb., o hygienických požadavcích na zotavovací akce pro děti**, jejíž znalost by měla být nepostradatelnou součástí výbavy vedení dětských táborů (tato vyhláška byla novelizována vyhláškou č. 148/2004 Sb., která je účinná od 7. dubna 2004).

Kromě této vyhlášky se problematiky péče o dítě svěřené vedení dětského tábora dotýká řada ustanovení dalších právních předpisů. Výše zmíněná vyhláška je prováděcím předpisem k zákonu č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví. Svého času se připravoval i **Zákon o práci s dětmi a mládeží**, ale v současné době tento záměr již není aktuální.³¹

1.5.4 Historie

První dětské tábory pocházejí pravděpodobně ze Spojených států. V roce 1861 tam první tábor založil Frederick W. Gun. O další rozvoj se zasloužily dětské organizace, hlavně

³¹ *Česká tábornická unie Jižní Morava. Právní aspekty pořádání dětských táborů.* 2010. [citováno 5. 03. 2013] Dostupné z: <<http://www.ctujm.cz>>

skautské. První skautský tábor se konal už v roce založení organizace 1907, v Čechách byl první v Lipnici v roce 1912.

Zásadní význam pro současnou podobu dětských táborů měly i pionýrské tábory. Byly zakládány ve všech státech socialistického bloku, v Sovětském svazu jich bylo na 40 tisíc. Nejznámější byl stále existující tábor Artěk, založený v roce 1925. Za dobu jeho existence jím prošel milion dětí, včetně mnoha dětí z Československa, protože pionýrské tábory byly většinou mezinárodní.³²

³² *Wikipedie, Dětský tábor* [online], Wikipedie: Otevřená encyklopedie. 2012. [citováno 4. 03. 2013] <http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=D%C4%9Btsk%C3%BD_t%C3%A1bor&oldid=8846477>

2 PRAKTICKÁ ČÁST

V této části diplomové práce bude nejdříve popsána situace na trhu s letními tábory a rekreačními středisky, dále bude stručně charakterizován letní tábor Peksův mlýn a jeho nemovitosti. Letní tábor Peksův mlýn bude následně oceněn pomocí nákladového způsobu a výnosového způsobu a bude stanovena cena obvyklá. V závěru praktické části budou tyto ceny analyzovány a zhodnoceny.

2.1 SITUACE NA TRHU

2.1.1 Situace na trhu s letními tábory a rekreačními středisky

V průběhu psaní této diplomové práce byla prostřednictvím internetu průběžně monitorována situace na trhu dětskými tábory, potažmo rekreačními středisky. Monitorování probíhalo pravidelně od září roku 2012 do dubna roku 2013. V tomto období se situace na trhu nijak zásadně neměnila. Rekreační střediska k prodeji je možné najít po celém území České republiky. Během sledované doby došlo pouze u jednoho střediska ke stažení inzerátu, ale není jasné, zda se tak stalo kvůli prodeji nebo z jiného důvodu.

U ostatních rekreačních středisek prozatím k prodeji nedošlo (přestože např. cena jednoho ze středisek byla snížena o celou čtvrtinu z původní částky) a nedá se očekávat, že by se na tomto trendu mělo v nejbližší době něco změnit. Sledovaná rekreační střediska a dětské tábory samozřejmě nejsou v každém ohledu srovnatelné s Peksovým mlýnem, nicméně charakterově a využitelností jde o velice podobné soubory nemovitostí. V současné době lze tedy konstatovat, že **poptávka po tomto druhu nemovitostí je výrazně nižší než nabídka.**

Pro lepší představu o stavu na trhu s nemovitostmi tohoto druhu budou v této práci zpracovány informace ze sledovaných inzerátů. Bohužel se tyto inzeráty z internetových stránek různých realitních agentur, tudíž získané informace se obsahově značně lišily, což jejich podrobnější porovnávání dosti znesnadňovalo. Bylo tedy nutné kontaktovat odpovědné realitní makléře nebo samotné majitele nemovitostí. Ve většině případů se potřebné chybějící údaje podařilo doplnit. Tyto inzeráty jsou přepsány z internetu a kromě překlepů a pravopisných chyb, nebyly dále nijak upravovány. Inzeráty se nacházejí v kapitole 6.2 databáze rekreačních středisek a letních táborů.

2.1.2 Situace na trhu dětských táborů

Letní tábory pro děti jsou navzdory všeobecnému mínění stále hojně vyhledávané prázdninové pobyty. I v dnešní době, kdy dětské tábory soupeří na poli zábavy s mnohem větším počtem alternativ, než tomu bylo v minulosti, jsou dětské tábory častým řešením rodičů, jak dítě dostat alespoň v letních měsících z města do přírody. Stále populárnější jsou i specializované nebo tematické tábory. Na portálu www.cesketabory.cz je aktuálně registrováno přes 800 letních i zimních táborů³³, což je vzhledem k počtu obyvatel (potažmo dětí) v ČR relativně vysoké číslo. Již začátkem května mívají některé tábory naplněnou kapacitu.

2.2 POPIS A HISTORIE NEMOVITOSTI

Komplex dětského letního tábora – Peksův mlýn se nachází v k. ú. Zblovice cca 1 500 m od obce po klikaté cestě, v údolí řeky Želetavky a v její těsné blízkosti, na kraji lesa. Komplex se skládá z objektu bývalé provozní budovy mlýna s mlýnicí (dnes objekt v havarijním stavu, užívaný jako provizorní sklady), z obytné a hospodářské budovy mlýna a ze souboru 36 chatků různých typů sloužící potřebám letního dětského tábora. V areálu Peksova mlýna se nacházejí i vedlejší stavby, inženýrské stavby a venkovní úpravy a trvalé porosty. Kromě nemovitostí je součástí majetku Peksova mlýna také nákladní auto, vybavení budov, kuchyňské vybavení, sportovní vybavení, loďky atd.

Peksův mlýn je dle pamětníků přes 200 let starý a je pojmenován po původním majiteli Peksovi. Mlýnů bylo na řece Želetavce přibližně 10. Součástí Peksova mlýna byly dříve i stáje a pila, protože dle názorů pamětníků se z pouhého mletí hospodařit nedalo. V první polovině 20. století se majitel Peksova mlýna několikrát změnil. Před druhou světovou válkou byl Peksův mlýn ve vlastnictví vídeňského stavitele. Během druhé světové války se Peksův mlýn vrátil zpátky do českých rukou. Tehdejší majitel Dostál choval na Peksově mlýně dostihové koně. Po roce 1945 vlastnila Peksův mlýn organizace Sokol z Moravských Budějovic. V 80. letech, v dobách své největší slávy, jezdíval na Peksův mlýn na soustředění armádní hokejový klub Dukla Jihlava. Od 60. let Peksův mlýn vlastnila firma

³³ *Portál o táborech v České republice.* [online]. 2013. [citováno 4. 03. 2013] Dostupné z <www.cesketabory.cz>

Kras, která se dnes jmenuje Kras-Haka a.s. Od té je v roce 1995 koupil současný majitel a v pořádání dětských táborů dodnes pokračuje.

2.2.1 Letní dětský tábor Peksův mlýn

Souhrnný název nemovitostí	Peksův mlýn
Adresa nemovitostí	671 07 Zblovce
Kraj	Jihomoravský
Okres	Znojmo
Obec	Zblovce
Katastrální území	Zblovce
Počet obyvatel	42
Základní cena stavebního pozemku	35 Kč/m ²
Cenová mapa	Není

Tabulka č. 4 – Letní dětský tábor Peksův mlýn

2.3 SOUPIS NEMOVITOSTÍ PEKSOVA MLÝNA

Hlavní stavby	
Obytná hospodářská budova	Bývalá provozní budova mlýna č. p. 43
Vedlejší stavby	
Umývárna	Venkovní klubovna
Venkovní záchody	
Studny	
Kopaná	Vrtaná
Inženýrské stavby	
Parkové osvětlení	
Venkovní úpravy	
Vodovodní přípojka	Septik
Hřiště 1	Hřiště 2
Zpevněná plocha kolem bazénu	Zpevněná plocha dvora
Opěrná zeď	Bazén venkovní
Věšák na prádlo	Pergola

Trvalé porosty	
Okrasné rostliny	
Rekreační a zahrádkářské chaty	
Chata typ I	Chata typ II
Chata typ III	Chata typ IV
Chata typ V	Zahrádkářská chata
Pozemky	
Zastavěná plocha a nádvoří	Ostatní plocha

Tabulka č. 5 – Soupis nemovitostí

2.4 HLAVNÍ STAVBY

V areálu letního tábora se nacházejí dvě hlavní stavby. Jedná se o obytnou budovu mlýna a bývalou provozní budovu mlýna.

2.4.1 Obytná a hospodářská budova

Popis budovy

Jedná se o samostatný objekt, který slouží k rekreaci dětí a mládeže, má jedno nadzemní podlaží, podkroví a je částečně podsklepený. Objekt je osazen v rovinatém pozemku v údolí řeky Želetavky na pozemku s parcelním číslem 31/2 a sloužil jako obytná a hospodářská část Peksova mlýna, v současné době slouží jako provozní zázemí pro pořádání letních dětských táborů a dalších rekreačních aktivit. Objekt je postaven na půdoryse ve tvaru písmene „L“ o stejné výšce hřebenů střech obou křídel a z hlediska funkčního je možno jej rozdělit na dvě části: Část A – provozně-sociální část a Část B – stravovací (jidelny sloužily zároveň jako klubovny, nad druhou jídelnou je částečná galerie s malými místnostmi). Objekt je zděný se sedlovou střechou (ve štítech s polovalbami). Objekt je napojen na vodovod (z vlastních studní) a elektřinu a je odkanalizován do vlastního septiku.

Na objektu nebyly prováděny stavební úpravy, které by výrazně měnily dispozici a vzhled objektu. Dle výpovědi majitele byla zřejmě v roce 1968 provedena přístavba sociálních zařízení. Průběžně byly prováděny udržovací práce, novějšího data je ústřední vytápění (stáří přibližně 35 let). Údržba objektu je na průměrné úrovni, ve sklepě je zvýšená vlhkost způsobená zvýšenou hladinou podzemní vody (řeka). Opotřebením odpovídá stáří

objektu a stupni údržby, procento opotřebení bude stanovena analytickou metodou. Původní objekt byl dle výpovědi pamětníků postaven před **více než 200 lety**, ale většina konstrukčních prvků je přibližně z 50. Let. Pro venkovní úpravy bude použit koeficient prodejnosti této budovy jako stavby hlavní.

Rozdělení podlaží dle užívání

1. PP (světla výška 1,95 m)

Část A – vodárna-sklep, sklad v přístavbě, sklípek sloužící jako klubovna.

1.NP (světla výška 3,28 m)

Část A – chodba, prostor schodiště, pokoj, pokoj, sociální zařízení k pokojům v přístavbě.

Část B – chodba, sklad potravin, sklad masa, umývárna nádobí, kuchyň, jídelna, jídelna, dílna, galerie.

Podkroví (světla výška 2,38 m)

Část A – prostor schodiště, pokoj (izolace), pokoj (lékař).

Část B – sklad 1, sklad 2, pokoj 1, pokoj 2.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	Zatřídění
Budova	G, hotely a ubytovny
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.19.1
Kód CZ-CC	121

Tabulka č. 6 – Zatřídění obytné budovy pro potřeby ocenění

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Obestavěný prostor
1. PP:	$10,60 \times 8,60 = 91,16 \text{ m}^2$	2,45 m	$223,34 \text{ m}^3$
1. NP – A:	$14,65 \times 8,60 = 125,99 \text{ m}^2$	3,55 m	$447,26 \text{ m}^3$
1. NP – B:	$25,45 \times 9,80 = 249,41 \text{ m}^2$	4,05 m	$1\ 010,11 \text{ m}^3$
Součet:	$466,56 \text{ m}^2$		$1\ 680,71 \text{ m}^3$

Tabulka č. 7 – Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží obytné budovy

Výpočet průměrné výšky podlaží a průměrné zastavěné plochy podlaží

PVP a PZP	Výpočet	Výsledné hodnoty
Průměrná výška podlaží	1680,71/466,56	3,60 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží	466,56/3	155,52 m ²

Tabulka č. 8 – Výpočet PVP a PZP obytné budovy

Výpočet celkového obestavěného prostoru

Část stavby	Výpočet	Obestavěný prostor
Hlavní část:		
Spodní stavba	$(10,60 \times 8,60) \times (2,45)$	223,34 m ³
Vrchní stavba A:	$(14,65 \times 8,60) \times (3,55)$	447,26 m ³
Vrchní stavba B:	$(25,45 \times 9,80) \times (4,05)$	1 010,11 m ³
Zastřešení:	$(14,65 \times 8,60 + 25,45 \times 9,80) \times (3,80/2)$	713,26 m ³
Přístavba sociálního zařízení:		
Spodní stavba:	$(16,25 \times 3,45) \times (2,10)$	117,73 m ³
Vrchní stavba vč. zastřešení:	$(16,25 \times 3,45) \times (3,75)$	210,23 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		2 721,93 m³

Tabulka č. 9 – Výpočet celkového obestavěného prostoru obytné budovy

Provedení konstrukcí a vybavení

Konstrukce a vybavení	Provedení
1. Základy včetně zemních prací:	Kamenné, bez izolace proti zemní vlhkosti.
2. Svislé konstrukce:	Nosné zdivo je v tl. 50 -70 cm, smíšené, ostatní 15, 20, 65, 90 cm, cihelné.
3. Stropy:	Trámové, dřevěné s rovným podhledem, omítnutý rákos, v jídelnách podhledy z dřevotřísky (místy známky po zatékání).
4. Krov, střecha:	Krov je sedlový se stojatou stolicí, s vestavěným podkrovím.
5. Krytiny střech:	Azbestocementové šablony na bednění, resp. střešní latě.
6. Klempířské konstrukce:	Pouze žlaby a svody, pozinkované, nové z 30 %.
7. Úprava vnitřních povrchů:	Jsou standardní, vápenné s malbou.
8. Úprava vnějších povrchů:	Jsou standardní, vápenné s nátěrem.
9. Vnitřní obklady keramické:	Bělinové v sociálním zařízení a v zázemí stravovacího provozu.
10. Schody:	Schody do sklepa betonové, hlavní schodiště v části A je dřevěné s podstupnicemi, dřevěné zábradlí.

11. Dveře:	Dřevěné rámové plné, původní, na půdu jsou požární plechové
12. Vrata:	Nehodnotí se.
13. Okna:	Dřevěná dvojité špičatá, na schodišti dřevěná, jednoduché zasklení, ve sklepě kovová jednoduchá, v sociálním zařízení lufery, v jídelnách jsou hliníková okna výklopná s dvojitým zasklením
14. Podlahy obytných místností:	Dřevěné palubkové s povlakem PVC.
14. Podlahy ostatních místností:	Jsou standardní, dlažby terazzo, betonové dlaždice, ve sklípku keramická dlažba, ve vodárně mazanina hlazená ocelovým neoditkem.
15. Vytápění:	Ústřední vytápění, kotel na tuhá paliva, ocelové rozvody, ocelové radiátory, ojediněle místně akumulční kamna.
16. Elektroinstalace:	220/380 V, jističe, pojistky.
17. Bleskosvod:	Nevyskytuje se.
18. Vnitřní vodovod:	Studené a teplé do sociálních zařízení a do kuchyně z bojlerů.
19. Vnitřní kanalizace:	Objekt je odkanalizován, kanalizace ze sociálních zařízení a kuchyně do vlastního septiku.
20. Vnitřní plynovod:	Pouze propan-butanové lahve.
21. Ohřev teplé vody:	Zdroje teplé vody: V chodbě v části A – 2 elektrické bojler (1×150 l, 1×200 l), v kuchyni 2 elektrické bojler (2×200 l).
22. Vybavení kuchyní:	Standardní, technologické vybavení kuchyně tábora (sporáky, dřezy, mlecí a hnětací strojky).
23. Vnitřní hygienické zařízení:	Standardní, sprchy bez kójí, umyvadla, záchody standardní bez umývátky, včetně splachovacích nádrží na zdi.
24. Výtahy:	Nevyskytuje se.
25. Ostatní:	Okenice pouze v podkroví, do objektu je zaveden telefon.
26. Instalační prefab. jádra	Nehodnotí se.

Tabulka č. 10 – Provedení konstrukcí a vybavení obytné budovy

Výpočet koeficientu K_4

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

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

Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	n
1. Základy včetně zemních prací:	P	6,30	100,00	-0,063
2. Svislé konstrukce:	S	15,00	100,00	-
3. Stropy:	S	8,20	100,00	-
4. Krov, střecha:	S	6,10	100,00	-
5. Krytiny střech:	S	2,70	100,00	-
6. Klempířské konstrukce:	S	0,60	100,00	-
7. Úprava vnitřních povrchů:	S	7,10	100,00	-
8. Úprava vnějších povrchů:	S	3,20	100,00	-
9. Vnitřní obklady keramické:	S	3,10	100,00	-
10. Schody:	S	2,80	100,00	-
11. Dveře:	S	3,80	100,00	-
12. Vrata:	X	-	100,00	-
13. Okna:	P	5,90	50,00	-0,030
	S	5,90	50,00	-
14. Povrchy podlah:	S	3,30	30,00	-
	N	3,30	70,00	+0,023
15. Vytápění:	N	4,90	100,00	-
16. Elektroinstalace:	S	5,80	100,00	-
17. Bleskosvod:	C	0,30	100,00	-0,003×1,852
18. Vnitřní vodovod:	S	3,30	00,00	-
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,20	00,00	-
20. Vnitřní plynovod:	S	0,30	00,00	-
21. Ohřev vody:	S	2,20	100,00	-
22. Vybavení kuchyní:	S	1,80	100,00	-
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	4,30	100,00	-
24. Výtahy:	C	1,40	100,00	-0,014×1,852
25. Ostatní:	S	4,40	100,00	-

26. Instalační prefab. Jádra:	X	-	100,00	-
Součet objem. podílů n celkem:				
K_4 výpočet	1 + (0,54×(-0,101484))			
K_4 celkem	0,9452			

Tabulka č. 11 – Výpočet koeficientu K_4 obytné budovy

Hodnota koeficientu vybavenosti K_4 je **0,9452**. Koeficient vybavení stavby K_4 je odpovídající. Budova je i přes své vyšší stáří zachovaná, pravidelně udržovaná a většina vybavení se v budově vyskytuje ve standardním provedení.

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(PP = pře počítaný podíl na 100 %, B = stáří, C = životnost, A = objemový podíl)

Konstrukce a vybavení	Stáří (B) [rok]	Život. (C) [rok]	PP (A) [%]	Podíl části [%]	Opotřebení konstrukce B/C×A
1. Základy včetně zemních	215	230	5,77	100,00	5,3940 %
2. Svislé konstrukce:	215	230	23,88	100,00	22,3226 %
3. Stropy:	215	230	8,64	100,00	8,0765 %
4. Krov, střecha:	45	60	8,64	100,00	6,4800 %
5. Krytiny střech:	45	60	1,97	50,00	1,4755 %
	15	60	1,97	50,00	0,4925 %
6. Klempířské konstrukce:	45	60	0,54	50,00	0,4050 %
	15	30	0,54	50,00	0,2700 %
7. Úprava vnitřních povr.:	60	80	8,63	100,00	6,4725 %
8. Úprava vnějších povr.:	60	60	3,03	100,00	3,0300 %
9. Vnitřní obklady keram.:	45	50	2,66	100,00	2,3940 %
10. Schody:	215	230	1,97	100,00	1,8415 %
11. Dveře:	100	110	2,91	100,00	2,6455 %
12. Vrata	-	-	-	100,00	-
13. Okna:	60	80	2,44	50,00	1,8300 %
	60	70	2,44	50,00	2,0914 %
14. Povrchy podlah:	45	80	1,20	30,00	0,675 %

	45	80	2,73	70,00	1,5356 %
15. Vytápění:	30	50	2,91	100,00	1,7460 %
16. Elektroinstalace:	45	50	2,91	100,00	2,6190 %
17. Bleskosvod:	-	-	-	100,00	-
18. Vnitřní vodovod:	45	50	1,97	100,00	1,7730 %
19. Vnitřní kanalizace:	45	60	1,97	100,00	1,4775 %
20. Vnitřní plynovod:	45	50	1,01	100,00	0,9090 %
21. Ohřev teplé vody:	20	40	1,01	100,00	0,5050 %
22. Vybavení kuchyní:	30	30	1,64	100,00	1,6400 %
23. Vnitřní hygienické zař.	45	60	1,91	100,00	1,4325 %
24. Výtahy:	-	-	-	100,00	-
25. Ostatní:	45	60	4,71	100,00	3,5325 %
26. Instalační prefab. jádra:	-	-	-	100,00	-
Součet upravených objemových podílů			100,00	Opotřebení	83,0661%

Tabulka č. 12 – Výpočet opotřebení obytné budovy analytickou metodou

Ocenění obytné a hospodářské budovy

Základní cena	2 710 Kč/m ³
Koeficient konstrukce K_1	0,9390
Koeficient průměrné zástavy $K_2 = 0,92 + (6,60/PZP)$	0,9624
Koeficient výšky podlaží $K_3 = 0,30 + (2,10/PVP)$	0,8833
Koeficient vybavení stavby K_4	0,9452
Polohový koeficient K_5	0,8500
Koeficient změny cen staveb K_i	2,0610
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Základní cena upravená	2 009,47 Kč/m ³
Plná cena $2 721,93 \text{ m}^3 \times 2 009,47 \text{ Kč/m}^3$	5 469 636,68 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou	
Opotřebení analytickou metodou	83,0661%
Úprava ceny za opotřebení	- 4 543 413,87 Kč
Cena obytné a hospodářské budovy mlýna	926 222,81 Kč

Tabulka č. 13 – Ocenění obytné a hospodářské budovy

2.4.2 Bývalá provozní budova mlýna

Popis budovy

Jedná se o původní provozní budovu mlýna. Objekt je osazen ve svahu, zadní stěna slouží zároveň jako opěrná zeď. Objekt je v současné době obdélníkového půdorysu, původně byl do tvaru písmene „L“, ze zbývajících částí, která byla údajně dříve využívána jako vinárna už je dnes pouze suť. Pod touto suti je zemní sklep, v němž se nachází kopaná studna. V objektu se nacházela mlýnice a další menší provozní místnosti. Dnes jsou některé místnosti využívány pouze jako kůlna a sklad. Objekt se nachází na pozemku s parcelním číslem 31/1.

Nosné stěny jsou z masivního zdiva z lomového kamene, ostatní nenosné zdivo je provedeno v kombinaci s cihelným zdivem. Zastřešení objektu je provedeno dřevěným krovem s polovalbami (krov je poškozený hnilobou a silně deformovaný), střešní krytinu tvoří na straně do dvora taška betonová, taška na straně do lesa pak taška pálená, bobrovka (střešní krytina je pokrytá mechem a část tašek je poškozena nebo chybí), stropní trámy se jeví jako zachovalé, ostatní konstrukce stropů jsou poškozené hnilobou způsobenou zatékáním. Omítky poškozené zemní vlhkostí, původní dřevěná špeletová okna jsou již demontována a nahrazena provizorně železnými mřížemi. Objekt je celkově z hlediska stavebně – technického v havarijním stavu. Při místním šetření byly zjištěny poruchy zdiva a závažné poruchy dřevěné střešní konstrukce.

Opotřebení objektu je stanoveno pomocí analytické metody. Důvodem je velké stáří objektu (objekt je **starší 200 let**) a jeho havarijní stav. Celkové opotřebení zcela jistě přesahuje vyhláškou stanovených maximálních 85 % pro lineární opotřebení.

Současným charakterem se jedná spíše o stavbu, která tvořící příslušenství k obytné budově mlýna, nicméně její zastavěná plocha přesahuje 100 m² a nelze ji tedy ocenit jako stavbu vedlejší.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ stavby	Zatřídění
Budova	S, skladování manipulace
Svislá nosná konstrukce	zděná
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.13.2.1
Kód CZ-CC	125

Tabulka č. 14 – Zatřídění bývalé hospodářské budovy pro potřeby ocenění

Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška	Obestavěný prostor
1. PP	$9,40 \times 6,00 = 56,40 \text{ m}^2$	1,30 m	73,32 m ³
1. NP	$24,40 \times 9,40 = 229,36 \text{ m}^2$	5,34 m	1 224,78 m ³
Součet	285,76 m²		1 298,10 m³

Tabulka č. 15 – Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží bývalé provozní budovy

Výpočet průměrné výšky podlaží a průměrné zastavěné plochy podlaží

PVP a PZP	Výpočet	Výsledné hodnoty
Průměrná výška podlaží	$1\,298,10/285,76$	4,54 m
Průměrná zastavěná plocha podlaží	$285,76/2$	142,88 m ²

Tabulka č. 16 – Výpočet PVP a PZP bývalé provozní budovy

Výpočet celkového obestavěného prostoru

Část stavby	Výpočet	Obestavěný prostor
Spodní stavba	$(9,40 \times 6,00) \times (1,30)$	73,32 m ³
Vrchní stavba	$(24,40 \times 9,40) \times (5,34)$	1 224,78 m ³
Zastřešení	$(24,40 \times 9,40) \times (5,00/2)$	573,40 m ³
Celkem		1 871,50 m³

Tabulka č. 17 – Výpočet celkového obestavěného prostoru bývalé provozní budovy

Výpočet koeficientu K_4

$$K_4 = 1 + (0.54 \times n)$$

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

Konstrukce a vybavení	Hodnocení standardu	Obj. podíl [%]	Část [%]	n
1. Základy včetně zemních prací:	P	13,20	100,00	-0,132
2. Svislé konstrukce:	P	30,40	100,00	-0,304
3. Stropy:	C	13,80	100,00	-0,138×1,852
4. Krov, střecha:	S	7,00	100,00	-
5. Krytiny střech:	S	2,90	100,00	-
6. Klempířské konstrukce:	C	0,70	100,00	-0,007×1,852
7. Úprava vnitřních povrchů:	C	4,20	100,00	-0,042×1,852
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100,00	-
9. Vnitřní obklady keramické:	X	-	100,00	-
10. Schody:	C	1,80	100,00	-0,018×1,852
11. Dveře:	P	2,40	100,00	-0,024
12. Vrata:	C	3,00	100,00	-0,03×1,852
13. Okna:	C	3,40	100,00	-0,034
14. Povrchy podlah:	C	2,90	100,00	-0,029×1,852
15. Vytápění:	X	-	100,00	-
16. Elektroinstalace:	C	5,80	100,00	-0,058×1,852
17. Bleskosvod:	C	0,40	100,00	-0,004×1,852
18. Vnitřní vodovod:	X	-	100,00	-
19. Vnitřní kanalizace:	X	-	100,00	-
20. Vnitřní plynovod:	X	-	100,00	-
21. Ohřev vody:	X	-	100,00	-
22. Vybavení kuchyní:	X	-	100,00	-
23. Vnitřní hygienické vybavení:	X	-	100,00	-
24. Výtahy:	X	-	100,00	-
25. Ostatní:	C	5,20	100,00	-0,052×1,852
26. Instalační prefab. Jádra:	X	-	100,00	-

Součet objem. podílů n celkem:	1,0907144
K_4 výpočet	$1 + (0.54 \times (-1,0907144))$
K_4 celkem	0,4110

Tabulka č. 18 – Výpočet koeficientu K_4 bývalé provozní budovy

Hodnota koeficientu vybavenosti K_4 je **0,4110**. Nízký koeficient vybavení K_4 je odpovídající a to z důvodu nedostatečné vybavenosti objektu a absencí konstrukčních prvků, které měly vliv i na vznik havarijního stavu objektu.

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(PP = přepočítaný podíl na 100 %, B = stáří, C = životnost, A = objemový podíl)

Konstrukce a vybavení	Stáří (B) [rok]	Život. (C) [rok]	PP (A) [%]	Podíl části [%]	Opotřebení konstrukce B/C×A
1. Základy včetně zemin	215	225	22,13	100,00	21,1464 %
2. Svislé konstrukce:	215	225	50,00	100,00	47,7778 %
3. Stropy:	-	-	0,00	100,00	-
4. Krov, střecha:	215	220	12,29	100,00	12,0107 %
5. Krytiny střech:	100	100	5,74	100,00	5,7400 %
6. Klempířské konstrukce:	-	-	0,00	100,00	-
7. Úprava vnitřních povr.:	-	-	0,00	100,00	-
8. Úprava vnějších povr.:	100	105	5,74	100,00	5,4667 %
9. Vnitřní obklady keram.:	-	-	-	100,00	-
10. Schody:	-	-	0,00	100,00	-
11. Dveře:	100	110	4,10	100,00	3,7273 %
12. Vrata	-	-	0,00	100,00	-
13. Okna:	-	-	0,00	100,00	-
14. Povrchy podlah:	-	-	0,00	100,00	-
15. Vytápění:	-	-	-	100,00	-
16. Elektroinstalace:	-	-	0,00	100,00	-
17. Bleskosvod:	-	-	0,00	100,00	-
18. Vnitřní vodovod:	-	-	-	100,00	-
19. Vnitřní kanalizace:	-	-	-	100,00	-

20. Vnitřní plynovod:	-	-	-	100,00	-
21. Ohřev teplé vody:	-	-	-	100,00	-
22. Vybavení kuchyní:	-	-	-	100,00	-
23. Vnitřní hygienické	-	-	-	100,00	-
24. Výtahy:	-	-	-	100,00	-
25. Ostatní:	-	-	0,00	100,00	-
26. Instalační prefab. jádra:	-	-	-	100,00	-
Součet upravených objemových podílů			100,00	Opotřebení	95,8689 %

Tabulka č. 19 – Výpočet opotřebení bývalé provozní budovy analytickou metodou

Ocenění bývalé provozní budovy mlýna

Základní cena	2 231 Kč/m ³
Koeficient konstrukce K ₁	0,9390
Koeficient průměrné zástavy K ₂ = 0,92+(6,60/PZP)	0,9662
Koeficient výšky podlaží K ₃ = 0,30+(2,10/PVP)	0,7626
Koeficient vybavení stavby K ₄	0,4110
Polohový koeficient K ₅	0,8500
Koeficient změny cen staveb K _i	2,0950
Koeficient prodejnosti K _p	0,3520
Základní cena upravená	397,66 Kč/m ³
Plná cena: 1 871,50 m³×397,66 Kč/m³	744 220,69 Kč
Výpočet opotřebení analytickou metodou	
Opotřebení analytickou metodou	95,8689 %
Úprava ceny za opotřebení	713 461,23 Kč
Cena bývalé provozní budovy mlýna celkem	30 759,46 Kč

Tabulka č. 20 – Ocenění bývalé provozní budovy mlýna

Zjištěná cena za hlavní stavby celkem	956 982,27 Kč
--	----------------------

2.5 VEDLEJŠÍ STAVBY

V celém areálu se nachází velké množství přístřešků, které slouží různým účelům (přístřešek pro dříví, pro popelnice, pro auto, pódium atd.). Přístřeškům nicméně chybí

základové patky a nesplňují ani další minimální požadavky na standardní vybavení pro vedlejší stavby typu G (přístřešky), proto až na tři výjimky nebudou v této práci oceněny. Pro všechny vedlejší stavby platí, že jejich koeficient prodejnosti se řídí obytnou a hospodářskou budovou mlýna, v našem případě činí 0,561. Opoždění všech vedlejších staveb bude vypočítáno lineární metodou.

2.5.1 Umývárna

Popis umývárny

Umývárna se nachází na konci chatového uskupení za posledními chatkami směrem k lesu, na pozemku s parcelním číslem 355. Umývárna je umístěna na betonovém podkladu, má ocelové svislé i vodorovné konstrukce. Stěny i střecha jsou provizorně tvořeny kombinací vlnitého plechu a plastu. Střecha má sklonitý pultový tvar. Umývárna je využívána nárazově táborníky v době jednotlivých táborových turnusů. V konstrukci se nevyskytují okna ani dveře, má pouze dva nezajištěné vchody. Elektroinstalace je světelná. Vybavení sestává ze tří korytových umyvadel. Umývárna měří 6,80 m na délku, 5,65 m na šířku a její průměrná výška je 2,27 m. Umývárna byla postavena přibližně v roce **1985**.

Dle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb. o vedlejších stavbách nejlépe odpovídá charakter této vedlejší stavby **typu G – přístřešku**.

Ocenění umývárny

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Typ vedlejší stavby	G - přístřešek
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.19.9
Kód CZ-CC	1274
Obestavěný prostor: 6,80 m×5,65 m×2,27 m	87,21 m ³
Ocenění	
Základní cena (m ³)	750 Kč
Stavba bez základů	0,9000
Základní cena celkem: 87,21 m ³ ×750 Kč	65 408 Kč
Polohový koeficient K_5	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610

Plná cena	65 280,26 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	28 roků
Předpokládaná další životnost	12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	40 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 28 / 40 = 70,00 \%$
Opotřebení	45 696,18 Kč
Celkem cena umývárny	19 584,08 Kč

Tabulka č. 21 – Ocenění umývárny

2.5.2 Venkovní klubovna

Popis venkovní klubovny

Venkovní klubovna se nachází na dvoře mezi objekty obytné budovy a bývalé provozní budovy mlýna na pozemku s parcelním číslem 31/3. Venkovní klubovna je postavena na betonovém podkladu. Stěny jsou vyrobeny z hoblovaných prken dále upravených nátěrem. Konstrukce je po vnitřních stranách zpevněna dřevěnými sloupky. Krov je z dřevěných vazníků. Sedlová střecha je z vlnitého plechu z hliníkové slitiny též opatřené nátěrem. Klubovna má jednoduché dřevěné dveře a plastová okna s jednoduchým zasklením. Elektroinstalace je světelná. Venkovní klubovna měří 6,50 m na délku, 5,60 m na šířku a výška 1. NP je 2,40 m. Klubovna byla postavena v roce **2013**.

Dle přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb. o vedlejších stavbách nejlépe odpovídá charakter této vedlejší stavby **typu G – přístřešku**.

Ocenění venkovní klubovny

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Typ vedlejší stavby	G - přístřešek
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.19.9
Kód CZ-CC	1274
Výměra 1. NP: 6,50 m×5, 60 m×2,40 m	87,36 m ³
Výměra zastřešení: 6,50 m×5, 60 m×1,10 m/2	20,02 m ³
Obestavěný prostor celkem	107,38 m ³

Ocenění	
Základní cena (m ³)	750 Kč
Základní cena celkem: 107,38m ³ × 750 Kč	80 535Kč
Stavba bez základů	0,9000
Polohový koeficient K_5	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,0930
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	72 339,95 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	0 roků
Předpokládaná další životnost	30 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	30 roků
Opotřebení výpočet: 100 % × S/PCŽ	100 % × 40/40 = 100,00 %
Opotřebení	72 339,95 Kč
Celkem cena venkovní klubovny	72 339,95 Kč

Tabulka č. 22 – Ocenění venkovní klubovny

2.5.3 Venkovní záchody

Popis venkovních záchodů

Venkovní záchody se nachází přibližně uprostřed chatového areálu za chatkami směrem k lesu. Nachází se na pozemku s parcelním číslem 355. Jedná se o suché dřevěné záchody (bez žumpy) se čtyřmi kabinami. Záchody jsou 2,44 m dlouhé, 1,90 m široké a jejich průměrná výška je 2,33 m. Záchody bývají využívány pouze nárazově v letních měsících. Záchody byly postaveny přibližně v roce **1995** a nahradily jiné, již nefunkční venkovní záchody.

Venkovní záchody je možné ocenit i jako venkovní úpravu (1 800 Kč/ks), ale ocenění venkovních záchodů jako vedlejší stavby v tomto případě lépe a přesněji odráží skutečnost.

Ocenění venkovních záchodů

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Typ vedlejší stavby	G - přístřešek
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.19.9
Kód CZ-CC	1274
Obestavěný prostor: 2,44 m×1,90 m×2,33 m	10,80 m ³
Ocenění	
Základní cena (m ³)	750 Kč
Základní cena celkem: 10,80 m ³ ×750 Kč	8 100 Kč
Stavba bez základů	0,9000
Polohový koeficient K_5	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	8 057,91 Kč
Výpočet opotřebením lineární metodou	
Stáří (S)	18 roků
Předpokládaná další životnost	12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	30 roků
Opotřebením výpočet: 100 %×S/PCŽ	100 %×18/30 = 60,00 %
Opotřebením	4 834,75 Kč
Celkem cena venkovních záchodů	3 223,16 Kč

Tabulka č. 23 – Ocenění venkovních záchodů

Zjištěná cena vedlejších staveb celkem	95 147,19 Kč
---	---------------------

2.6 INŽENÝRSKÉ STAVBY

V chatovém areálu se nachází parkové osvětlení. Dvě táborová hřiště a opěrná zeď byla umístěna mezi venkovní úpravy, protože příloha vyhlášky č. 11 dovoluje přesnější specifikaci materiálů, ze kterých je plocha, respektive zeď zhotovena. Pro inženýrskou stavbu platí, že její koeficient prodejnosti se řídí obytnou a hospodářskou budovou mlýna, v našem případě činí 0,561. Opotřebením inženýrské stavby bude vypočítáno lineární metodou.

2.6.1 Parkové osvětlení

Popis parkového osvětlení

Předmětem ocenění je parkové osvětlení chatového areálu. Všechny lampy se nacházejí na pozemku s parcelním číslem 355. V provedení svítidla do čtyřmetrové výšky, kovová, bez výložníku v celkovém počtu 4 ks. V táboře fungují od roku **1978**.

Ocenění parkového osvětlení

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Inženýrská a speciální stavba 16.8	Vedení elektrické: sítě osvětlení nízkého napětí
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.43.2
Kód CZ-CC	2224
Sítě kabelové se sloupy	parkovými do 4 m
Hodnotit	za 1 ks sloupu (včetně podílu ceny kabelů)
Množství	5 m (nebo ks)
Ocenění	
Základní cena (ks)	12 000 Kč
Základní cena celkem: 12 000 Kč×5	60 000 Kč
Polohový koeficient K_s	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,2340
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	63 916,97 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	35 roků
Předpokládaná další životnost	15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	50 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 35 / 50 = 70,00 \%$
Opotřebení	44 741,88 Kč
Celkem parkové osvětlení	19 175,09 Kč

Tabulka č. 24 – Ocenění parkového osvětlení

Zjištěná cena inženýrských staveb celkem	19 175,09 Kč
---	---------------------

2.7 STUDNY

Na pozemcích Peksova mlýna se nacházejí dvě studny – kopaná a vrtaná. Kopaná studna se nachází na pozemku s parcelním číslem 31/1. Vrtaná studna na pozemku s parcelním číslem 31/2. Pro obě studny platí, že jejich koeficient prodejnosti se řídí obytnou a hospodářskou budovou mlýna, v našem případě činí 0,561. Opotřebení obou studní bude vypočítáno lineární metodou.

2.7.1 Kopaná studna

Popis kopané studny

Kopaná studna je umístěna a přístupná z podzemních prostor bývalé mlýnice, která se nachází na parcele s číslem 31/1. Průměr studny je přibližně 100 cm a je 3 metry hluboká. Studna je skružená z betonových prefabrikátů. Jedná se o původní zdroj pitné vody pro mlýn, později; zřejmě kolem roku **1968** provedena rekonstrukce studny.

Ocenění kopané studny

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Typ studny	kopaná
Kód standardní klasifikace produkce	46.25.22.2
Kód CZ-CC	2222
Průměr studny	100 cm
Hloubka studny	3,0 m
Ocenění	
Základní cena (m)	1 950 Kč
Základní cena celkem: 3,00 m×1 950 Kč	5 850 Kč
Polohový koeficient K_5	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	6 452,28 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	45 roků
Předpokládaná další životnost	55 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 roků

Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PC\check{Z}$	$100 \% \times 45 / 100 = 45,00 \%$
Opotřebení	2 903,53Kč
Celkem kopaná studna	3 548,47 Kč

Tabulka č. 25 – Ocenění kopané studny

2.7.2 Vrtaná studna

Popis vrtané studny

Vrtaná studna se nachází za hlavní budovou tábora na pozemku s parcelním číslem 31/3. Její průměr činí přibližně 150 mm a je 30 m hluboká. Tato studna byla zřízena relativně nedávno, v roce **2006**. Byla vyhloubena pomocí techniky.

Ocenění vrtané studny

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Typ studny	vrtaná
Kód standardní klasifikace produkce	46.25.22.1
Kód CZ-CC	2222
Průměr studny	150 mm
Hloubka studny	30,00 m
Ocenění	
Základní cena: (m)	1 640 Kč
Základní cena celkem: $30,00 \text{ m} \times 1 640 \text{ Kč}$	49 200 Kč
Polohový koeficient K_s	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	54 265,34 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	7 roků
Předpokládaná další životnost	93 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	100 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PC\check{Z}$	$100 \% \times 7 / 100 = 7,00 \%$
Opotřebení	3 798,57 Kč
Celkem vrtaná studna	50 466,77 Kč

Tabulka č. 26 – Ocenění vrtané studny

Zjištěná cena za studny celkem	54 015,24 Kč
---------------------------------------	---------------------

2.8 VENKOVNÍ ÚPRAVY

V areálu Peksova mlýna se nachází větší množství venkovních úprav. Do venkovních úprav patří široké spektrum nejrůznějších objektů a proto se i způsob jejich využití různí. Pro všechny venkovní úpravy platí, že jejich koeficient prodejnosti se řídí obytnou a hospodářskou budovou mlýna, v našem případě činí 0,561. Opotřebením všech venkovních úprav bude vypočítáno lineární metodou.

2.8.1 Vodovodní přípojka

Popis vodovodní přípojky

Jedná se o vodovodní přípojku z kované studny ve staré mlýnici do sklepa obytného a provozního objektu. Vede z pozemku s parcelním číslem 31/1 přes pozemek 31/3 na p. č. 31/2. Její průměr je přibližně 25 mm a je 45 m dlouhá. Provedení z ocelové pozinkované trubky. Zřízena byla údajně v roce **1978**.

Ocenění vodovodní přípojky

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 1.1.1	Přípojka vody DN 25,00 mm
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.41.1
Kód CZ-CC	2222
Délka	45,00 m
Ocenění	
Základní cena (m)	340 Kč
Základní cena celkem: 45,00 m×340 Kč	15 300 Kč
Polohový koeficient K_s	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,3130
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	16 875,20 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	35 roků
Předpokládaná další životnost	15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	50 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PC\check{Z}$	$100 \% \times 35 / 50 = 70,00 \%$
Opotřebení	11 812,64 Kč
Celkem vodovodní přípojka	5 062,56 Kč

Tabulka č. 27 – Ocenění vodovodní přípojky

2.8.2 Septik

Popis septiku

Předmětem ocenění kanalizační tříkomorový septik na splaškovou vodu, situován mezi objektem (přístavbou sociálních zařízení) a nezpevněnou cestou, která vede kolem objektu. Nachází se na pozemku s parcelním číslem 31/3. Je přibližně 2,6 m dlouhý, 4,6 m široký a 2,5 m vysoký. Provedení železobeton se zastropením. Septik v dětském letním táboře funguje od roku 1989.

Ocenění septiku

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 2.4.2	Septiky nad 15 m ³ obestavěného prostoru
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.41.4
Kód CZ-CC	2223
Obestavěný prostor: 2,60×4,60×2,50	29,90 m ³
Ocenění	
Základní cena (m ³)	2 800 Kč
Základní cena celkem: 29,90 m ³ ×2 800 Kč/m ³	83 720 Kč
Polohový koeficient K _s	0,8500
Koeficient změny staveb K _i	2,3140
Koeficient prodejnosti K _p	0,5610
Plná cena	92 379,23 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	24 roků

Předpokládaná další životnost	56 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	80 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 24 / 80 = 30,00 \%$
Opotřebení	28 013,77 Kč
Celkem septik	64 365,46 Kč

Tabulka č. 28 – Ocenění septiku

2.8.3 Hřiště č. 1

Popis hřiště č. 1

Toto hřiště se nachází v chatovém areálu mezi chatkami a řekou Želetavkou na pozemku s parcelním číslem 355. Hřiště je víceúčelové s možností natáhnutí sítě na železné sloupky. Hřiště měří 20,70 m na délku a 10,12 m na šířku. Podkladní vrstva je z penetračního makadamu (tloušťka přibližně 100 mm), na ní je nanesen obalovaný asfalt. Hřiště bylo postaveno v roce **2005**.

Ocenění hřiště č. 1

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 8.4.3	Asfaltový povrch – z penetračního makadamu
Kód standardní klasifikace produkce	46.23.11.5
Kód CZ-CC	211
Výměra: 20,70×10,12	209,48 m ²
Ocenění	
Základní cena (m ²)	220 Kč
Základní cena celkem: 209,48 m ² ×220 Kč	46 086 Kč
Polohový koeficient K _s	0,8500
Koeficient změny staveb K _i	2,2880
Koeficient prodejnosti K _p	0,5610
Plná cena	50 281,34 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	8 roků
Předpokládaná další životnost	52 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 roků

Opotřebení výpočet: $100 \% \times S/PC\check{Z}$	$100 \% \times 8/60 = 13,33 \%$
Opotřebení	6 687,42 Kč
Celkem hřiště 1	43 593,92 Kč

Tabulka č. 29 – Ocenění hřiště č. 1

2.8.4 Hřiště č. 2

Popis hřiště č. 2

Hřiště se nachází za bývalou hospodářskou budovou mlýna na pozemku s parcelním číslem 362. Hřiště má délku 21,60 m a šířku 11,40 m. Povrch hřiště je na prašném štěrkovitém podkladu celkovou s tloušťkou cca 200 mm. Hřiště je víceúčelové a bylo postaveno v roce **2011**.

Ocenění hřiště č. 2

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 8.1.2	Prašný povrch na štěr. podkladu tl. do 250 mm
Kód standardní klasifikace produkce	46.23.11.5
Kód CZ-CC	211
Výměra: 21,60×11,40	246,24 m ²
Ocenění	
Základní cena (m ²)	95 Kč
Základní cena celkem: 246,24 m ² ×95 Kč	23 393 Kč
Polohový koeficient K _s	0,8500
Koeficient změny staveb K _i	2,2880
Koeficient prodejnosti K _p	0,5610
Plná cena	25 522,53 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	2 roků
Předpokládaná další životnost	18 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	20 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 2 / 20 = 10,00 \%$
Opotřebení	2 552,25 Kč
Celkem hřiště 2	22 970,28 Kč

Tabulka č. 30 – Ocenění hřiště č. 2

2.8.5 Zpevněná plocha kolem bazénu

Popis zpevněné plochy kolem bazénu

Zpevněnou plochu kolem bazénu tvoří betonové dlaždice (rozměry v cm cca 30/30/3) do lože z kameniva. Plocha je 9,70 m dlouhá a 7,85 m široká. Z výměry bude odečteno 15 m² plochy bazénu. Plocha se nachází na pozemku s parcelním číslem 355. Zpevněná plocha byla provedena přibližně ve stejné době jako bazén, tedy v roce **2001**.

Ocenění zpevněné plochy kolem bazénu

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 8.3.1	Plochy z dláž. povrchem – betonové dlaždice
Kód standardní klasifikace produkce	46.23.11.5
	211
Výměra: 9,70×7,85 - 15	61,15 m ²
Ocenění	
Základní cena (m ²)	210 Kč
Základní cena celkem: 61,15 m ² ×210 Kč/m ²	12 842 Kč
Polohový koeficient K _s	0,8500
Koeficient změny staveb K _i	2,2560
Koeficient prodejnosti K _p	0,5610
Plná cena	13 815,08 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	12 roků
Předpokládaná další životnost	48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 12 / 60 = 20,00 \%$
Opotřebení	2 763,02 Kč
Celkem zpevněná plocha kolem bazénu	11 051,98 Kč

Tabulka č. 31 – Ocenění zpevněné plochy kolem bazénu

2.8.6 Zpevněná plocha dvora

Popis zpevněné plochy dvora

Předmětem ocenění je zpevněná plocha dvora mezi objekty staré mlýnice a staré provozní budovy na pozemku 31/3. Plocha je provedená z obalovaného kameniva. Zpevněná plocha je 30 m dlouhá a 9 m široká. Tloušťka zpevněné plochy skladby je přibližně 40 mm. Zpevněná plocha byla vybudována přibližně v roce **1968**.

Ocenění zpevněné plochy dvora

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 8.4.4	Plochy z obalovaného kameniva tl. 40 mm
Kód standardní klasifikace produkce	46.23.11.5
Kód CZ-CC	211
Výměra: 30,00×9,00	270,00 m ²
Ocenění	
Základní cena (m ²)	360 Kč
Základní cena celkem: 270,00 m ² ×360 Kč/m ²	97 200Kč
Polohový koeficient K _s	0,8500
Koeficient změny staveb K _i	2,2560
Koeficient prodejnosti K _p	0,5610
Plná cena	104 565,19 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	45 roků
Předpokládaná další životnost	15 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 45 / 60 = 75,00 \%$
Opotřebení	78 423,89 Kč
Celkem zpevněná plocha dvora	26 141,30 Kč

Tabulka č. 32 – Ocenění zpevněné plochy dvora

2.8.7 Opěrná zeď

Popis opěrné zdi

Předmětem ocenění je opěrná zeď z kamenné rovnaniny, která se nachází vedle objektu staré mlýnice směrem k hospodářské a obytné budově na pozemku s parcelním číslem 31/3. Zídka je přibližně 10,5 m dlouhá, 0,6 m široká a 1,8 m vysoká. Zídka byla postavena přibližně v roce 1968.

Ocenění opěrné zdi

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 11.2	Opěrné zdi z kamenné rovnaniny
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.64.5
Kód CZ-CC	242
Výměra: 10,50×1,80×0,60	11,34 m ³
Ocenění	
Základní cena (m ³)	1 150 Kč
Základní cena celkem: 11,34 m ³ ×1 150 Kč	13 041 Kč
Polohový koeficient K _s	0,8500
Koeficient změny staveb K _i	2,3180
Koeficient prodejnosti K _p	0,5610
Plná cena	14 414,72 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	45 roků
Předpokládaná další životnost	15 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	60 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 45 / 60 = 75,00 \%$
Opotřebení	10 811,04 Kč
Celkem opěrná zeď	3 603,68 Kč

Tabulka č. 33 – Ocenění opěrné zdi

2.8.8 Bazén venkovní

Popis venkovního bazénu

Bazén je umístěn na začátku chatového uskupení na pozemku s parcelním číslem 355. Je vyrobený z polypropylenu. Je přibližně 6 m dlouhý, 2,50 m široký a hluboký 1,25 m. Bazén je vybaven čerpadlem, demontovatelnými schůdky a mobilním plastovým zákrytem na kolečkách. Kolem bazénu je provedena plocha z betonových dlaždic. Bazén je ve velmi dobrém stavu díky pravidelné a pečlivé údržbě. Bazén byl postaven v roce **2001**.

Ocenění venkovního bazénu

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 22.1	Bazén venkovní - nezakrytý
Kód standardní klasifikace produkce	46.39.99
Kód CZ-CC	242
Obestavěný prostor: $6 \times 2,50 \times 1,25$	$19,53 \text{ m}^3$
Ocenění	
Základní cena (ks)	1 825 Kč
Základní cena celkem: $19,53 \text{ m} \times 1 825 \text{ Kč}$	35 642 Kč
Polohový koeficient K_s	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	39 396,47 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	12 roků
Předpokládaná další životnost	28 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	40 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 12 / 40 = 30,00 \%$
Opotřebení	11 818,94 Kč
Celkem bazén venkovní	27 577,53 Kč

Tabulka č. 34 – Ocenění venkovního bazénu

2.8.9 Věšák na prádlo

Popis věšáku na prádlo

Věšák na prádlo je umístěný v chatovém areálu mezi chatkami a hřištěm č. 1, na pozemku s parcelním číslem 355. Věšák je tvaru obráceného písmene U a je vyroben z ocelových trubek. Příčné trubky i podélná spojovací trubka měří 2,1 m. Vnější průměr trubky je přibližně 25 mm. Přesto, že dle definice oceňovací vyhlášky se jedná o věšák na prádlo, je využíván je zejména jako hrazda. Dle vyjádření majitele byl věšák na prádlo do tábora umístěn někdy v polovině 90. let. Pro potřeby ocenění tedy bude uvažován rok **1995**.

Ocenění věšáku na prádlo

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 27.2	Věšák na prádlo – ocelový ve tvaru písmene U
Kód standardní klasifikace produkce	46.39.99
Kód CZ-CC	242
Ocenění	
Základní cena (ks)	870 Kč
Základní cena celkem: 1×870 Kč	870 Kč
Polohový koeficient K_s	0,8500
Koeficient změny staveb K_i	2,3180
Koeficient prodejnosti K_p	0,5610
Plná cena	961,64 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou	
Stáří (S)	18 roků
Předpokládaná další životnost	12 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	30 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 18 / 30 = 60,00 \%$
Opotřebení	576,98 Kč
Celkem věšák na prádlo	384,66 Kč

Tabulka č. 35 – Ocenění věšáku na prádlo

2.8.10 Pergola

Popis pergoly

Pergola se nachází mezi starou mlýnicí a bývalou hospodářskou budovou na pozemku s parcelním číslem 31/3. Pergola je obdélníkového půdorysného tvaru se sedlovou stříškou, stojí na šesti hranatých sloupcích a je vyrobená z impregnovaných dřevěných hranolů. Krytina střechy je z asfaltového šindele. Na délku měří 4,15 m a na šířku 2,45 m. Pergola je 3,22 m vysoká. Výška zastřešení je přibližně 0,80 m. Pergola byla postavena v roce **2003**.

Ocenění pergoly

Zatřídění pro potřeby ocenění	
Venkovní úprava 32.1	Pergola – tunelová z dřevěných hranolů
Kód standardní klasifikace produkce	46.39.99
Kód CZ-CC	242
Zastavěná plocha: 4,15×2,45	10,17 m ²
Ocenění	
Základní cena (m ² ZP)	1 450 Kč
Základní cena celkem: 10,17 m ² ×1 450 Kč/m ²	14 747 Kč
Polohový koeficient K _s	0,8500
Koeficient změny staveb K _i	2,3180
Koeficient prodejnosti K _p	0,5610
Plná cena	16 300,42 Kč
Výpočet opotřebení lineární metodou	

Stáří (S)	10 roků
Předpokládaná další životnost	20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ)	30 roků
Opotřebení výpočet: $100 \% \times S / PCŽ$	$100 \% \times 10 / 30 = 33,33 \%$
Opotřebení	5 432,93 Kč
Celkem pergola	10 867,49 Kč

Tabulka č. 36 – Ocenění pergoly

Zjištěná cena venkovních úprav celkem	215 618,86 Kč
--	----------------------

2.9 TRVALÉ POROSTY

Popis trvalých porostů

Předmětem ocenění jsou neudržované trvalé porosty (okrasné rostliny), které byly menším dílem vysazeny cíleně správcem toku ke zpevnění břehů (doprovodná zeleň vodních toků) a větším dílem vyrostla spontánně jako náletové dřeviny (neudržované dřeviny vzniklé přirozeným způsobem, rostou v zápoji, jsou esteticky narušené a většina dřevin má deformované koruny). Tyto dřeviny se vyskytují po celém areálu Peksova mlýna, jejich největší koncentrace je však na konci chatového areálu za chatou typu IV na pozemku s parcelním číslem 355.

Vzhledem k výše zmíněným okolnostem je při ocenění trvalým porostům uplatněna **srážka 60 %**.

Ocenění trvalých porostů

Okrasné rostliny						
Název	Stáří [roky]	Počet [ks]	Jednotková cena	Srážka [%]	Upravená cena	Celková cena
Smrk východní + kult.	45	1,00	29 610 Kč	60,00	11 844 Kč	11 844 Kč
Olše lepkavá	35	95,00	19 650 Kč	60,00	7 860 Kč	746 700 Kč
Střemcha obecná + kult.	30	14,00	21 780 Kč	60,00	8 712 Kč	121 968 Kč
Jilm habrolistý	45	72,00	35 280 Kč	60,00	14 112 Kč	1 016 064 Kč

Okrasné dřeviny zákl. cena	182,00				1 896 576 Kč
Polohový koeficient K_s					0,8500
Koeficient prodejnosti K_z					0,2500
Koeficient prodejnosti K_p					0,5610
Celkem okrasné dřeviny					226 095,57 Kč

Tabulka č. 37 – Ocenění trvalých porostů

Zjištěná cena za trvalé porosty celkem	226 095,57 Kč
---	----------------------

2.10 REKREAČNÍ CHATY A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA

Chaty budou oceněny pomocí porovnávacího způsobu. V areálu tábora se nachází celkem **35 rekreačních chatek** rozdělených do **4 typů** a **1 zahrádkářská chata**. Typy jednotlivých chat jsou označeny římskými číslicemi **I až IV**. Výše popsané typy nesmí být zaměňovány s typy rekreačních a zahrádkářských chat, které jsou stanoveny vyhláškou. Jedná se o typy **A až I**, přičemž všechny níže popsané rekreační chaty a zahrádkářská chata jsou vzhledem ke své konstrukci zařazeny pod typ **H**. Index trhu a index polohy budou stanoveny pouze u prvního typu chaty, protože pro další typy chat budou použity totožné hodnoty indexů. Dle oceňovací vyhlášky je životnost dřevěných montovaných chat **60 let**.

2.10.1 Rekreační chata – typ I

Popis rekreační chaty typu I

Předmětem ocenění je rekreační chata, sloužící potřebě přechodného ubytování v rámci dětských táborů. Chaty jsou situovány na louce u řeky Želetavka, na pozemcích parcel č. St. 87, St. 88, St. 89, St. 90, St. 91, St. 92, St. 93, St. 94, St. 95, St. 96, St. 97, St. 98, St. 99, St. 100, St. 101, St. 102, St. 103, St. 104, St. 105, St. 106, St. 107, St. 108, St. 109, St. 110, St. 111, St. 112, St. 113, St. 114, St. 115 a jedná se o **29 ks** chat.

Chaty jsou přízemní montované z lisovaných dřevovláknitých panelů, se sedlovou sklonitou střechou. Chaty mají malou verandu a jednu místnost se čtyřmi lůžky. Na objektech nebyly prováděny stavební úpravy, které by měnily dispozici a vzhled objektu. U níže uvedených 10 chatek byla provedena výměna krytiny. Údržba objektů je na průměrné úrovni. Využívání objektů bylo po dobu existence vždy nárazové v letních měsících, po tuto dobu

bylo zvýšené opotřebení, obdobně údržba byla prováděna nárazově před zahájením letní táborové sezóny. Přes zbývající roční období objekty nebyly využívány, byly však vystaveny povětrnostním vlivům.

Výrobce byly Jihomoravské dřevařské závody, n. p., chaty pocházejí dle evidence této společnosti (dnes s právní formou a.s.) z roku 1968, stáří je tedy **45 let**.

Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra

Rekreační chata	typ H
Svislá nosná konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.11.4.
Poloha objektu	Jihomoravský kraj – do 2 000 obyvatel
Výměra 1. NP: 4,20×3,00×2,10	26,46 m ³
Výměra zastřešení: 4,20×3,00×1,75/2	11,03 m ³
Obestavěný prostor jedné rekreační chaty:	37,49 m³

Tabulka č. 38 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra chaty rekreačního typu I

Provedení konstrukcí a vybavení

Konstrukce a vybavení	Provedení
1. Základy	Nejsou – na patkách.
2. Podezdívka	Nevyskytuje se.
3. Obvodové stěny	Montované, lisované dřevovláknité panely.
4. Stropy	Podhled.
5. Zastřešení	Krov je dřevěný, sedlový a neumožňuje podkroví.
6. Krytina	Chaty na parcelách č. 90-99 mají plechy na bednění, ostatní mají krytinu plechovou, pozinkovanou, nátěr.
7. Klempířské konstrukce	Nevyskytují se.
8. Úprava povrchů	Nátěr.
10. Dveře	Dřevěné rámové prosklené.
11. Okna	Dřevěná zdvojená zasklení.
12. Podlahy	Dřevěné a lino.
13. Vytápění	Pouze přímotopy.
14. Elektroinstalace	Světelná, 220 V.
19. Záchod	Suchý, mimo objekty.

20. Okenice	Ano.
Vnitřní vybavení	Nevyskytuje se.
Ostatní	Nevyskytuje se.

Tabulka č. 39 – Provedení konstrukce a vybavení chaty rekreační typu I

Index trhu

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu	I.	poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na	II.	bez vlivu	0,00
Index trhu (I_T) celkem:				0,90

Tabulka č. 40 – Index trhu pro rekreační a zahrádkářské chaty

Index polohy

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Životní prostředí a atraktivita	IV.	oblíbené rekreační oblasti	0,15
2	Přírodní lokalita	IV.	les i vodní plocha v místě	0,05
3	Poloha v zástavbě	II.	bez vlivu, samoty	0,00
4	Dopravní dostupnost	II.	problematický příjezd k hranici	-0,01
5	Hromadná doprava	I.	špatná dostupnost	-0,02
6	Parkovací možnosti	II.	dobré	0,00
7	Obchody a služby v okolí	II.	obchod nebo služby	0,00
8	Sportoviště	II.	tři improvizovaná hřiště, stolní tenis	0,05
9	Obyvatelstvo v okolí	II.	bezproblémové okolí	0,00
10	Změny v okolí s vlivem na cenu	III.	bez vlivu	0,00
11	Vlivy neuvedené	II.	bez dalších vlivů	0,00
Index polohy (I_P) celkem:				1,22

Tabulka č. 41 – Index polohy pro rekreační a zahrádkářské chaty

Index konstrukce a vybavení

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený bez podkroví	H
1	Druh stavby	II.	rekreační chata	0,00
2	Svislé konstrukce	III.	montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3	Střešní konstrukce	I.	krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4	Napojení stavby na síť	II.	pouze elektřina	-0,06
5	Vybavení	II.	WC suché mimo stavbu	-0,06
6	Vytápění stavby	I.	bez vytápění	-0,06
7	Příslušenství stavby	II.	bez příslušenství	-0,04
8	Výměra pozemků užívané se	II.	nad 400 m ²	0,03
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III.	stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav), 0,85 . Koefficient s je D – pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně 0,7	0,595
Index konstrukce a vybavení (I_V) celkem:				0,476

Tabulka č. 42 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu I

Ocenění rekreační chaty typu I

Základní cena	3 498 Kč/m³
Stavba bez základů	0,9000
Index cenového porovnání: $0,900 \times 1,220 \times 0,476$	0,5226
Upravená cena: $3498 \times 0,9000 \times 0,5226$	1645,25 Kč/m ³
Obestavěný prostor jedné rekreační chaty	37,49 m ³
Cena jedné rekreační chaty	61680,42 Kč/m ³
Cena 29 rekreačních chat typu I celkem: $29 \times 61680,42$	1 788 732,18 Kč

Tabulka č. 43 – Ocenění rekreační chaty typu I

2.10.2 Rekreační chata - typ II

Popis rekreační chaty typu II

Předmětem tohoto ocenění je rekreační chata, sloužící zejména k potřebě přechodného ubytování oddílových vedoucích a dalšího personálu v rámci dětských táborů. Tři chaty jsou situovány na začátku chatového seskupení na louce u řeky Želetavky, na pozemcích s parcelními čísly St. 63, St. 64, St. 65. Čtvrtá chata je pak situována za areálem Peksova mlýna mezi obytnou budovou mlýna a štěrkovým hřištěm na pozemku s parcelním číslem St. 66. Jedná se tedy o **4 ks** chat.

Chaty jsou přízemní montované z lisovaných dřevovláknitých panelů, se sedlovou střechou. Chaty mají malou verandu a jednu místnost se čtyřmi lůžky.

Na objektech nebyly prováděny stavební úpravy, které by měnily dispozici a vzhled objektu. Údržba objektů je na průměrné úrovni. Využívání objektů bylo po dobu existence vždy nárazové v letních měsících, po tuto dobu bylo zvýšené opotřebení, obdobně údržba byla prováděna nárazově před zahájením letní tábora sezóny. Přes zbývající roční období objekty nebyly využívány, byly však vystaveny povětrnostním vlivům.

Chaty pocházejí dle evidence společnosti Jihomoravské dřevařské závody a.s. z roku 1968, stáří je tedy **45 let**.

Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra

Rekreační chata	typ H
Svislá nosná konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.11.4.
Poloha objektu	Jihomoravský kraj – do 2 000 obyvatel
Výměra 1. NP: 4,36×4,36×2,18	41,44 m ³
Výměra zastřešení: 4,36×4,36×1,05/2	9,98 m ³
Obestavěný prostor jedné rekreační chaty:	51,42 m³

Tabulka č. 44 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra rekreační chaty typu II

Provedení konstrukcí a vybavení

Konstrukce a vybavení	Provedení
1. Základy	Nejsou – na patkách.
2. Podezdívka	Nevyskytuje se.
3. Obvodové stěny	Montované, lisované dřevovláknité panely.
4. Stropy	Podhled.
5. Zastřešení	Krov je dřevěný, sedlový a neumožňuje podkroví.
6. Krytina	Chaty mají VSŽ – plechy na bednění
7. Klempířské konstrukce	Nevyskytují se.
8. Úprava povrchů	Nátěr.
10. Dveře	Dřevěné rámové prosklené.
11. Okno	Dřevěná zdvojené zasklení.
12. Podlahy	Dřevěné a lino.
13. Vytápění	Pouze přímotopy.
14. Elektroinstalace	Světelná, 220 V.
19. Záchod	Suchý, mimo objekty.
20. Okenice	Ano.
Vnitřní vybavení	Nevyskytuje se.
Ostatní	Nevyskytuje se.

Tabulka č. 45 – Provedení konstrukcí a vybavení rekreační chaty typu II

Index konstrukce a vybavení

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený bez podkroví	H
1	Druh stavby	II.	rekreační chata	0,00
2	Svislé konstrukce	III.	montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3	Střešní konstrukce	I.	krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4	Napojení stavby na síť	II.	pouze elektřina	-0,06
5	Vybavení	II.	WC suché mimo stavbu	-0,06
6	Vytápění stavby	I.	lokální vytápění	0,00
7	Příslušenství stavby	II.	bez příslušenství	-0,04
8	Výměra pozemků užívané se	II.	nad 400 m ²	0,03

9	Kriterium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III.	stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav), 0,85 . Koefficient <i>s</i> je D – pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně 0,7	0,595
Index konstrukce a vybavení (<i>I_v</i>) celkem:				0,5117

Tabulka č. 46 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu II

Ocenění rekreační chaty typu II

Základní cena	3 498 Kč/m³
Stavba bez základů	0,9000
Index cenového porovnání: 0,900×1,220×0,5117	0,5618
Upravená cena: 3498×0,9000×0,5618	1 768,66 Kč/m ³
Obestavěný prostor jedné rekreační chaty	51,42 m ³
Cena jedné rekreační chaty	90944,50 Kč/m ³
Cena 4 rekreačních chat typu II celkem: 4×90944,50	363 778,00 Kč

Tabulka č. 47 – Ocenění rekreační chaty typu II

2.10.3 Rekreační chata - typ III

Popis rekreační chaty typu III

Předmětem ocenění je rekreační chata, sloužící zejména k potřebě přechodného ubytování oddílových vedoucích a dalšího personálu v rámci dětských táborů. Chata je situována na začátku chatového seskupení na louce u řeky Želetavky, na pozemku s parcelním číslem St. 117.

Chata je přízemní montovaná z lisovaných dřevovláknitých panelů, se sedlovou sklonitou střechou. Chata má malou verandu a jednu místnost se čtyřmi lůžky. Tento typ chaty se vyskytuje v množství **1 ks**.

Na objektu nebyly prováděny stavební úpravy, které by měnily dispozici a vzhled objektu. Údržba objektu je na průměrné úrovni. Využívání objektu bylo po dobu existence vždy nárazové v letních měsících, po tuto dobu bylo zvýšené opotřebení, obdobně údržba byla prováděna nárazově před zahájením letní táborové sezóny. Přes zbývající roční období objekt nebyl využíván, byl však vystaven nepřízní počasí.

Chata pochází dle evidence společnosti Jihomoravské dřevařské závody a.s. z roku 1968, stáří je tedy **45 let**.

Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra

Rekreační chata	typ H
Svislá nosná konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.11.4.
Poloha objektu	Jihomoravský kraj – do 2 000 obyvatel
Výměra 1. NP: 5,20×3,19×2,20	36,49 m ³
Výměra zastřešení: 5,20×3,19×0,90/2	7,46 m ³
Obestavěný prostor jedné rekreační chaty:	43,95 m³

Tabulka č. 48 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra rekreační chaty typu III

Provedení konstrukcí a vybavení

Konstrukce a vybavení	Provedení
1. Základy	Nejsou – na patkách.
2. Podezdívka	Nevyskytuje se.
3. Obvodové stěny	Montované, lisované dřevovláknité panely.
4. Stropy	Podhled.
5. Zastřešení	Krov je dřevěný, sedlový a neumožňuje podkroví.
6. Krytina	Plechová, pozinkovaný plech, nátěr.
7. Klempířské konstrukce	Nevyskytují se.
8. Úprava povrchů	Nátěr.
10. Dveře	Dřevěné rámové prosklené.
11. Okno	Dřevěná zdvojené zasklení.
12. Podlahy	Dřevěné a lino.
13. Vytápění	Pouze přímotopy.
14. Elektroinstalace	Světelná, 220 V.
19. Záchod	Suchý, mimo objekty.
20. Okenice	Není.
Vnitřní vybavení	Nevyskytuje se.
Ostatní	Nevyskytuje se.

Tabulka č. 49 – Provedení konstrukcí a vybavení rekreační chaty typu III

Index konstrukce a vybavení

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený bez podkroví	H
1	Druh stavby	II.	rekreační chata	0,00
2	Svislé konstrukce	III.	montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3	Střešní konstrukce	I.	krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4	Napojení stavby na síť	II.	pouze elektřina	-0,06
5	Vybavení	II.	WC suché mimo stavbu	-0,06
6	Vytápění stavby	I.	lokální vytápění	0,00
7	Příslušenství stavby	II.	bez příslušenství	-0,04
8	Výměra pozemků užívané se	II.	nad 400 m ²	0,03
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III.	stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav), 0,85 . Koefficient s je D – pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně 0,7	0,595
Index konstrukce a vybavení (I_V) celkem:				0,5117

Tabulka č. 50 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu III

Ocenění rekreační chaty typu III

Základní cena	3 498 Kč/m ³
Stavba bez základů	0,9000
Index cenového porovnání: $0,900 \times 1,220 \times 0,5117$	0,5618
Upravená cena: $3498 \times 0,9000 \times 0,5618$	1 768,66 Kč/m ³
Obestavěný prostor rekreační chaty	43,95 m ³
Cena rekreační chaty	77 732,61 Kč/m ³
Cena rekreační chaty typu III celkem: $1 \times 77 732,61$	77 732,61 Kč

Tabulka č. 51 – Ocenění rekreační chaty typu III

2.10.4 Rekreační chata - typ IV

Popis rekreační chaty typu IV

Předmětem ocenění je o rekreační chata, sloužící zejména k potřebě přechodného ubytování oddílových vedoucích a dalšího personálu v rámci dětských táborů. Chata je situována na konci chatového seskupení na louce u řeky Želetavky, na pozemku s parcelním číslem St. 116. Chata je přízemní z lisovaných dřevovláknitých panelů, oboustranně obitá půlkuláčky, se sedlovou, ostře sklonitou střechou. Chata má malou verandu a jednu místnost se třemi lůžky. Tento typ chaty se vyskytuje v množství **1 ks**.

Na objektu nebyly prováděny stavební úpravy, které by měnily dispozici a vzhled objektu. Údržba objektu je na průměrné úrovni. Využívání objektu bylo po dobu existence vždy nárazové v letních měsících, po tuto dobu bylo zvýšené opotřebení, obdobně údržba byla prováděna nárazově před zahájením letní táborevé sezóny. Přes zbývající roční období objekt nebyl využíván, byl vystaven povětrnostním vlivům.

Chata pochází dle evidence společnosti Jihomoravské dřevařské závody a.s. z roku 1968, stáří je tedy **45 let**.

Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra

Rekreační chata	typ H
Svislá nosná konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.11.4.
Poloha objektu	Jihomoravský kraj – do 2 000 obyvatel
Výměra 1. NP: 4,25×2,70×2,20	25,25 m ³
Výměra zastřešení: 4,25×2,70×2,30/2	13,20 m ³
Obestavěný prostor jedné rekreační chaty:	38,45 m³

Tabulka č. 52 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra rekreační chaty typu IV

Provedení konstrukcí a vybavení

Konstrukce a vybavení	Provedení
1. Základy	Nejsou – na patkách.
2. Podezdívka	Nevyskytuje se.
3. Obvodové stěny	Montované, lisované dřevovláknité panely.
4. Stropy	Podhled.

5. Zastřešení	Krov je dřevěný, sedlový a neumožňuje podkroví.
6. Krytina	Plechová, pozinkovaná, nátěr.
7. Klempířské konstrukce	Nevyskytují se.
8. Úprava povrchů	Nátěr.
10. Dveře	Dřevěné rámové prosklené.
11. Okno	Dřevěná zdvojené zasklení.
12. Podlahy	Dřevěné a lino.
13. Vytápění	Pouze přímotopy.
14. Elektroinstalace	Světelná, 220 V.
19. Záchod	Suchý, mimo objekty.
20. Okenice	Ano.
Vnitřní vybavení	Nevyskytuje se.
Ostatní	Nevyskytuje se.

Tabulka č. 53 – Provedení konstrukcí a vybavení rekreační chaty typu IV

Index konstrukce a vybavení

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený bez podkroví	H
1	Druh stavby	II.	rekreační chata	0,00
2	Svislé konstrukce	III.	montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3	Střešní konstrukce	I.	krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4	Napojení stavby na síť	II.	pouze elektřina	-0,06
5	Vybavení	II.	WC suché mimo stavbu	-0,06
6	Vytápění stavby	I.	lokální vytápění	0,00
7	Příslušenství stavby	II.	bez příslušenství	-0,04
8	Výměra pozemků užívané se	II.	nad 400 m ²	0,03
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III.	stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav), 0,85 . Koeficient s je D – pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně 0,7	0,595
Index konstrukce a vybavení (I_v) celkem:				0,5117

Tabulka č. 54 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu IV

Ocenění rekreační chaty typu IV

Základní cena	3 498 Kč/m ³
Stavba bez základů	0,9000
Index cenového porovnání: 0,900×1,220×0,5117	0,5618
Upravená cena: 3498×0,9000×0,5618	1 768,66 Kč/m ³
Obestavěný prostor rekreační chaty	38,45 m ³
Cena rekreační chaty	68 004,98 Kč/m ³
Cena rekreační chaty typu IV celkem: 1×68 004,98	68 004,98 Kč

Tabulka č. 55 – Ocenění rekreační chaty typu IV

2.10.5 Zahrádkářská chata

Popis zahrádkářské chaty

Předmětem ocenění je zahrádkářská chata, která slouží jako sklad pro sportovní náčiní a příslušenství bazénu. Dříve chata sloužila jako vrátnice. Nachází se na začátku chatového seskupení na louce u řeky Želetavky, na pozemku s parcelním číslem St. 118.

Chata je přízemní montovaná z lisovaných dřevovláknitých panelů, se sedlovou sklonitou střechou. Tento typ chaty se vyskytuje v množství **1 ks**.

Na objektu nebyly prováděny stavební úpravy, které by měnily dispozici a vzhled objektu. Údržba objektu je na průměrné úrovni. Využívání objektu bylo po dobu existence vždy nárazové v letních měsících, po tuto dobu bylo zvýšené opotřebení, obdobně údržba byla prováděna nárazově před zahájením letní táborové sezóny. Přes zbývající roční období objekt nebyl využíván, byl vystaven povětrnostním.

Chata pochází dle evidence společnosti Jihomoravské dřevařské závody a.s. z roku 1968, stáří je tedy **45 let**.

Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra

Zahrádkářská chata	typ H
Svislá nosná konstrukce	montovaná na bázi dřevní hmoty
Kód standardní klasifikace produkce	46.21.11.4.
Poloha objektu	Jihomoravský kraj – do 2 000 obyvatel
Výměra 1. NP: 2,92×2,53×2,10	15,51 m ³

Výměra zastřešení: 2,92×2,53×2,20/2	8,13 m ³
Obestavěný prostor zahrádkářské chaty:	23,64 m³

Tabulka č. 56 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra zahrádkářské chaty

Provedení konstrukcí a vybavení

Konstrukce a vybavení	Provedení
1. Základy	Nejsou – na patkách.
2. Podezdívka	Nevyskytuje se.
3. Obvodové stěny	Montované, lisované dřevovláknité panely.
4. Stropy	Podhled.
5. Zastřešení	Krov je dřevěný, sedlový a neumožňuje podkroví.
6. Krytina	Plechová, pozinkovaná, nátěr.
7. Klempířské konstrukce	Nevyskytují se.
8. Úprava povrchů	Nátěr.
10. Dveře	Dřevěné.
11. Okno	Dřevěné zdvojené zasklení.
12. Podlahy	Dřevěná a lino.
13. Vytápění	Nevyskytuje se.
14. Elektroinstalace	Nevyskytuje se.
19. Záchod	Suchý, mimo objekty.
20. Okenice	Ano.
Vnitřní vybavení	Nevyskytuje se.
Ostatní	Nevyskytuje se.

Tabulka č. 57 – Provedení konstrukcí a vybavení zahrádkářské chaty

Index konstrukce a vybavení

Znak		Kvalitativní pásma		
Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
0	Typ stavby	I.	nepodsklepený bez podkroví	H
1	Druh stavby	II.	rekreační chata	0,00
2	Svislé konstrukce	III.	montované na bázi dřevní hmoty	0,00
3	Střešní konstrukce	I.	krov neumožňující zřízení podkroví	-0,01
4	Napojení stavby na síť	II.	žádné napojení	-0,06

5	Vybavení	II.	WC suché mimo stavbu	-0,06
6	Vytápění stavby	I.	bez vytápění	-0,06
7	Příslušenství stavby	II.	bez příslušenství	-0,04
8	Výměra pozemků užívané se	II.	nad 400 m ²	0,03
9	Kriterium jinde neuvedené	III.	bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III.	stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav), 0,85 . Koefficient <i>s</i> je D – pro stavby stáří nad 50 do 80 let včetně 0,7	0,595
Index konstrukce a vybavení (<i>I_v</i>) celkem:				0,476

Tabulka č. 58 – Index konstrukce a vybavení zahrádkářské chaty

Ocenění zahrádkářské chaty

Základní cena	3 498 Kč/m³
Stavba bez základů	0,9000
Index cenového porovnání: 0,900×1,220×0,5117	0,5226
Upravená cena: 3498×0,9000×0,5226	1645,25 Kč/m ³
Obestavěný prostor rekreační chaty	23,64 m ³
Cena rekreační chaty	38 893,71Kč/m ³
Cena zahrádkářské chaty celkem: 1×38 893,71	38 893,71Kč

Tabulka č. 59 – Ocenění zahrádkářské chaty

Zjištěná cena za rekreační a zahrádkářské chaty celkem	2 337 141,48Kč
---	-----------------------

2.11 POZEMKY

2.11.1 Popis pozemků

Letní tábor Peksův mlýn se nachází na **44 pozemcích** a je situován v údolí řeky Želetavky, obklopen lesním porostem. Přístup k areálu letního dětského tábora je sice po asfaltové komunikaci, ale méně udržované v charakteru nezpevněné a místy poškozené cesty, vzdálenost areálu od obce Zblovice je cca 1 500 m. V místě je zavedena pouze

elektrina. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu vodního toku řeky Želetavky a v ochranném pásmu lesa, mimo Národní park Podyjí.

Možné přírážky za sportoviště zde nejsou přiznány, protože údolí je hluboké a vlhké, současně je zde problematický i příjezd a přístup a velká vzdálenost od obce, sportoviště nejsou komerčně využitelná.

V obci Zblovice žije dle MLO k roku 2013 **42 obyvatel**.

2.11.2 Ocenění pozemku typu Zastavěná plocha a nádvoří

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena	Cena
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 31/1	252,00	35,00 Kč	8 820 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 31/2	439,00	35,00 Kč	15 365 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 31/3	1 757,00	35,00 Kč	61 495 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 63	19,00	35,00 Kč	665 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 64	19,00	35,00 Kč	665 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 65	20,00	35,00 Kč	700 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 66	19,00	35,00 Kč	665 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 87	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 88	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 89	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 90	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 91	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 92	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 93	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 94	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 95	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 96	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 97	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 98	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 99	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 100	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 101	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 102	13,00	35,00 Kč	445 Kč

Zastavěná plocha a nádvoří	st. 103	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 104	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 105	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 106	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 107	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 108	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 109	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 110	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 111	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 112	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 113	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 114	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 115	13,00	35,00 Kč	455 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 116	13,00	35,00 Kč	445 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 117	17,00	35,00 Kč	595 Kč
Zastavěná plocha a nádvoří	st. 118	6,00	35,00 Kč	210 Kč
Součet		2 938,00 m²		102 830 Kč
Úprava základní ceny			Srážka	
Přístup po nezpevněné komunikaci			-5,00 %	-5 142 Kč
Není možnost připojení na veřejný vodovod			-5,00 %	-5 142 Kč
Není možnost připojení na veřejnou kanalizaci			-7,00 %	-7 198 Kč
Ztížené základové podmínky – hladina spodní vody			-3,00 %	-3 085 Kč
Omezení užívání pozemku – ochranné pásmo			-3,00 %	-3 085 Kč
Úprava ceny celkem			-23,00 %	-23 650 Kč
Mezisoučet				79 180 Kč
Koeficient prodejnosti K_p				0,5610
Koeficient změny cen staveb K_i				2,0610
Zastavěné plochy a nádvoří celkem				91 549,58 Kč

Tabulka č. 60 – Ocenění pozemku typu zastavěná plocha a nádvoří

2.11.3 Ocenění pozemku typu ostatní plocha

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena	Cena
Ostatní plocha	355	13 696,00	35,00 Kč	479 360 Kč
Ostatní plocha	356	1 267,00	35,00 Kč	44 345 Kč
Ostatní plocha	357/1	591,00	35,00 Kč	20 685 Kč
Ostatní plocha	357/2	21,00	35,00 Kč	735 Kč
Ostatní plocha	360/1	615,00	35,00 Kč	21 525 Kč
Součet		16 190,00 m²		566 650 Kč
Úprava základní ceny			Srážka	
Přístup po nezpevněné komunikaci			-5,00 %	-28 333 Kč
Není možnost připojení na veřejný vodovod			-5,00 %	-28 333 Kč
Není možnost připojení na veřejnou kanalizaci			-7,00 %	-39 666 Kč
Ztížené základové podmínky – hladina spodní vody			-3,00 %	-17 000 Kč
Omezení užívání pozemku – ochranné pásmo			-3,00 %	-17 000 Kč
Úprava ceny celkem			-23,00 %	-130 330 Kč
Mezisoučet				436 320 Kč
Úprava ceny dle § 28 odst. 5				0,4000
Koeficient prodejnosti K_p				0,5610
Koeficient změny cen staveb K_i				2,0610
Ostatní plochy celkem				201 792,94 Kč

Tabulka č. 61 – Ocenění pozemku typu ostatní plocha

Zjištěná cena za pozemky celkem	293 342,52 Kč
--	----------------------

2.12 REKAPITULACE OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

Nákladovým způsobem byly oceněny všechny nemovitosti v areálu Peksova mlýna kromě rekreačních a zahrádkářských chat, které byly oceněny porovnávacím způsobem podle vyhlášky 3/2008 Sb.

Objekt	Cena zjištěná nákladovým způsobem
Obytná a hospodářská budova	926 222,81 Kč
Bývalá provozní budova mlýna	30 759,46 Kč
Hlavní stavby celkem	956 982,27 Kč
Umývárna	19 584,08 Kč
Venkovní klubovna	72 339,95 Kč
Venkovní záchody	3 223,16 Kč
Vedlejší stavby celkem	95 147,19 Kč
Parkové osvětlení (4 ks)	19 175,09 Kč
Inženýrské stavby celkem	19 175,09 Kč
Kopaná studna	3 548,47 Kč
Vrtaná studna	50 466,77 Kč
Studny celkem	54 015,24 Kč
Vodovodní přípojka	5 062,56 Kč
Septik	64 365,46 Kč
Hřiště č. 1	43 593,92 Kč
Hřiště č. 2	22 970,28 Kč
Zpevněná plocha kolem bazénu	11 051,98 Kč
Zpevněná plocha dvora	26 141,30 Kč
Opěrná zeď	3 063,68 Kč
Bazén venkovní	27 577,53 Kč
Věšák na prádlo	384,66 Kč
Pergola	10 867,49 Kč
Venkovní úpravy celkem	215 618,86 Kč
Okrasné rostliny	226 095,57 Kč
Trvalé porosty celkem	226 095,57 Kč
Rekreační chata typ I (29 ks)	1 788 732,18 Kč

Rekreační chata typ II (4 ks)	363 778,00 Kč
Rekreační chata typ III (1 ks)	77 372,61 Kč
Rekreační chata typ IV (1 ks)	68 004,98 Kč
Zahrádkářská chata (1 ks)	38 893,71 Kč
Rekreační a zahrádkářské chaty celkem	2 337 141,48 Kč
Pozemky typu zastavěná plocha a nádvoří (2 938 m ²)	91 549,58 Kč
Pozemky typu ostatní plocha (16 190 m ²)	201 792,94 Kč
Pozemky celkem	293 342,52 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem celkem	4 197 518,22 Kč
Cena zjištěná nákl. způsobem po zaokrouhlení	4 197 520,00 Kč

Tabulka č. 62 – Rekapitulace ocenění nákladovým způsobem

2.13 OCENĚNÍ ČASOVOU CENOU

Ceny zjištěné podle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti jsou uvedeny v následující tabulce. Rekreační chaty a zahrádkářské chaty byly oceněny porovnávacím způsobem, tudíž se u nich koeficient prodejnosti nepoužil, nicméně při přepočtu na časovou cenu byl místo koeficientu prodejnosti nezapočítán index trhu (I_T).

Objekt	Cena zjištěná nákladovým způsobem
Obytná a hospodářská budova	1 651 021,04 Kč
Bývalá provozní budova mlýna	87 342,33 Kč
Hlavní stavby celkem	1 738 363,37 Kč
Umývárna	34 909,23 Kč
Venkovní klubovna	128 948,22 Kč
Venkovní záchody	5 745,39 Kč
Vedlejší stavby celkem	169 602,84 Kč
Parkové osvětlení	34 180,20 Kč
Inženýrské stavby celkem	34 180,20 Kč
Kopaná studna	6 325,76 Kč
Vrtaná studna	89 958,59 Kč

Studny celkem	96 284,35 Kč
Vodovodní přípojka	9 024,17 Kč
Septik	115 268,20 Kč
Hřiště č. 1	77 671,67 Kč
Hřiště č. 2	40 945,24 Kč
Zpevněná plocha kolem bazénu	19 700,65 Kč
Zpevněná plocha dvora	46 597,68 Kč
Opěrná zeď	6 423,67 Kč
Bazén venkovní	49 157,81 Kč
Věšák na prádlo	685,67 Kč
Pergola	19 368,73 Kč
Venkovní úpravy celkem	384 843,49 Kč
Okrasné rostliny	403 022,41 Kč
Trvalé porosty celkem	403 022,41 Kč
Rekreační chata typ I (29 ks)	1 987 662,01 Kč
Rekreační chata typ II (4 ks)	400 155,80 Kč
Rekreační chata typ III (1 ks)	85 505,87 Kč
Rekreační chata typ IV (1 ks)	74 805,48 Kč
Zahrádkářská chata (1 ks)	42 783,08 Kč
Rekreační a zahrádkářské chaty celkem	2 590 912,24 Kč
Pozemky typu zastavěná plocha a nádvoří (2 938 m ²)	163 189,98 Kč
Pozemky typu ostatní plocha (16 190 m ²)	359 702,21 Kč
Pozemky celkem	522 892,19 Kč
Cena zjištěná oceněním časovou cenou celkem	5 940 101,09 Kč
Cena zjištěná oceněním časovou cenou po zaokr.	5 940 100,00 Kč

Tabulka č. 63 – Ocenění časovou cenou

3 OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Letní tábor Peksův mlýn nebývá pronajat celoročně, ale pouze v letních měsících. Pravidelně se na něm pořádají tři táborové turnusy, zbylé týdny se pak vyplní nepravidelnými nájemníky (např. zájmové kroužky, církevní sdružení, tábory pro dospělé, školy v přírodě atd.). Majitel pronajímá celý areál i se sportovním vybavením za **3 500 Kč na den**. Spotřebované energie si platí nájemník sám. Do nákladů spojených s pronájmem nemovitosti patří daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti a drobné úpravy a údržba. V posledních letech bývá obsazenost přibližně od poloviny do června do konce srpna, což vychází na **77 dní** v roce. Výpočet ceny výnosovým způsobem:

$$CV = (269\,500 - 21\,625) / 7,5 \times 100$$

3.1 STANOVENÍ CENY VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Pronájem na 1 den	3 500 Kč
Počet pronajímaných dní v roce	77
Roční výnosy z pronájmu	269 500 Kč
Daň z nemovitosti	7 265 Kč
Pojištění nemovitosti	4 000 Kč
Drobné úpravy a údržba	10 000 Kč
Roční náklady spojené s pronájmem nemovitosti	21 265 Kč
Míra kapitalizace nemovitosti pro hromadné ubytování	7,5 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem	3 305 000 Kč

Tabulka č. 64 – Stanovení ceny výnosovým způsobem

4 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

4.1 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY METODOU STŘEDNÍ HODNOTY

Střední hodnota se vypočítá jako prostý aritmetický průměr věcné hodnoty a výnosové hodnoty.

Název hodnoty	Výše hodnoty
Věcná hodnota celkem	4 197 520,00 Kč
Výnosová hodnota celkem	3 305 000,00 Kč
Střední hodnota	3 751 260,00 Kč

Tabulka č. 65 – Stanovení obvyklé ceny metodou střední hodnoty

4.2 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY METODOU VÁŽENÉHO PRŮMĚRU

Věcná hodnota je v tomto případě vyšší, než výnosová hodnota, rozdíl mezi věcnou a výnosovou hodnotou činí 27,01 %, je tedy také nutné upravit váhu výnosové hodnoty a použít metodu stanovení obvyklé ceny váženým průměrem. Rozdíl činí méně, než 30 %, ale více, než 20 %. Váha výnosové hodnoty bude tedy 3. Pro stanovení váhy výnosové ceny se použije schéma zjištění obvyklé ceny nemovitosti podle Naegeliho váženým průměrem hodnoty věcné a výnosové.

Název hodnoty	Výše hodnoty
Věcná hodnota celkem	4 197 520,00 Kč
Výnosová hodnota celkem	3 305 000,00 Kč
Rozdíl	288 330,00 Kč
Rozdíl v procentech (výnosová hodnota = 100 %)	27,01 %
Váha výnosové hodnoty	3
Vážený průměr	3 528 130,00 Kč

Tabulka č. 66 – Stanovení obvyklé ceny metodou váženého průměru

4.3 STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY CENOVÝM POROVNÁNÍM

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální a maximální.

Letní tábory a rekreační střediska jsou v některých ohledech oproti jiným nemovitostem dosti specifická. Je prakticky nemožné hodnotit tento typ nemovitosti pouze v jedné lokalitě, protože množství prodávaných letních táborů a rekreačních středisek je oproti například bytům nebo rodinným domům výrazně nižší. V práci jsou proto tyto nemovitosti hodnoceny na celém území České republiky. Dále také není možné srovnávat pouze letní tábory a střediska obdobné rozlohy, vybavenosti nebo ceny z inzerátu, protože i v těchto kritériích se hodnocené nemovitosti značně liší.

K porovnání byly použity prodeje v období od září 2012 do dubna 2013. Odlišnosti jednotlivých nemovitostí byly zohledněny koeficienty K_1 až K_7 , z nichž byl vypočten index odlišnosti IO.

4.4 GRUBBSŮV TEST

V Grubbsově testu je zkoumáno celkem 9 nemovitostí typu letní tábor a rekreační středisko. Po provedení testu bylo zjištěno, že žádná nemovitost nemusí být z databáze vyřazena.



Letní tábor/ Rekreační středisko	Inzerovaná cena		
1. Letní tábor u Slapské přehrady	1 690 000 Kč		
2. Letní tábor v Hněvkově	1 550 000 Kč		
3. Letní tábor v Trnávce	1 290 000 Kč		
4. Letní tábor ve Velkém Vřešťově	699 000 Kč		
5. Rekreační středisko v Dolním Bušínově	4 500 000 Kč		
6. Rekreační středisko ve Valašských Kloboukách	6 990 000 Kč		
7. Rekreační středisko ve Vimperku	9 250 000 Kč		
8. Letní tábor „Pod Templštnem“	4 105 000 Kč		
9. Rekreační středisko v Sázavě	2 780 000 Kč		
Vypočítané hodnoty			
Průměr	3 650 444,44 Kč		
Výběrová směrodatná odchylka	2 888 157,38 Kč		
Minimum	699 000 Kč		
Maximum	9 250 000 Kč		
T_{min}	1,02		
T_{max}	1,94		
Počet nemovitostí n	9		
T_{min}	1,02	2,109	PLATÍ
T_{max}	1,94	2,109	PLATÍ



Tabulka č. 67 – Grubbsův test pro vybrané nemovitosti

4.5 DATABÁZE REKREAČNÍCH STŘEDISEK A LETNÍCH TÁBORŮ

V databázi je popsáno 9 nemovitostí typu rekreační středisko a letní tábor. Jsou popsány základní informace jako cena, zastavěná plocha, plocha parcely atd. Informace byly čerpány z různých realitních serverů. V několika případech, kdy v inzerátu chyběly potřebné údaje, bylo provedeno i kontaktování odpovědného realitního makléře nebo přímo majitele – prodejce, aby doplnil informace potřebné pro zodpovědné zpracování ocenění porovnávací metodou.

Č.	Popis	Cena
1	<p>Letní tábor u Slapské přehrady</p> <p>Prodej letního tábora v přímé blízkosti Slapské přehrady a lesa v obci Častobor - Sejce, v blízkosti Nalžovic. Tábor se nachází na skutečně krásném místě, na pozemku o ploše 10.000 m². Jedná se o 12 dřevěných chatek o dvou palandách, jídelnu s kuchyní, herní budovu s ošetřovnou, nově vybudované sociální zařízení, fotbalové a volejbalové hřiště, pláž u přehrady. Všechny budovy jsou ve výtečném technickém stavu a jsou stále plně provozovány. Objekt se prodává včetně kompletního vybavení - vybavená kuchyně (lednice, 2x sporák, nádobí), kánoe, pramice, sportovní potřeby, deky, ložní prádlo pro 3 turnusy, stoly, lavice, atd. Celé okolí je rekreační zóna Slapské přehrady. Objekt plně funkční bez nutných investic.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 215 m² Lokalita: Nalžovice (Středočeský kraj) Počet dalších objektů: 3 Datum vložení inzerátu: 30. 9. 2012</p> <p>Plocha parcely: 10 000 m² Počet chat: 12 (cca 24 míst) Technický stav hl. budovy: dobrý</p>	<p>1 690 000 Kč</p>
2	<p>Letní tábor v Hněvkově</p> <p>Nabízíme k prodeji areál letního dětského tábora v obci Hněvkov, okres Šumperk. Areál se nachází uprostřed krásné přírody z jedné strany je lemován řekou a z druhé lesem. Tábor leží na břehu řeky Moravská Sázava. Jedná se o stanový tábor, stany mají dřevěnou základnu, podlahy i postele ukotvené nad zemí. Areál tvoří soustava několika stavení různého typu. Hlavní budova je zděná. V ní se nachází dobře vybavená kuchyně, velká společenská místnost používaná také jako jídelna a sociální zázemí s umyvárnami, záchody a sprchami. Vedle hlavní budovy stojí menší dřevěná chata s velkou místností, kde obvykle spí nejmenší děti. Zde se také nachází ošetřovna. Na pozemku ještě stojí další dvě malé chatky a jedna mobilní buňka používaná jako sklad. Pitná voda je přiváděná z veřejné vodovodní sítě, užitková voda se čerpá přímo z řeky. Areál má vlastní septik. Objekt je ideální pro dětské tábory.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 185 m² Lokalita: Hněvkov (Olomoucký kraj) Počet dalších objektů: 1 Datum vložení inzerátu: 2. 9. 2010</p> <p>Plocha parcely: 16 525 m² Počet chat: 3 (cca 12 míst) Technický stav hl. budovy: horší</p>	<p>1 550 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
3	<p>Letní tábor v Trnávce</p> <p>Nabízíme k prodeji areál letního tábora v Městečku Trnávka v okrese Svitavy. Je zde 30 čtyřlůžkových chatek, kuchyně se zázemím, jídelna, domek správce vhodný pro celoroční bydlení. Sociální zařízení (záchody, umývárny a sprchy s teplou vodou) jsou rozmístěna po celém areálu. Areál se nachází na východní straně městečka Trnávka a je celý oplocen. Část pozemků uvnitř tohoto prostoru je ve vlastnictví České republiky, ale je možné požádat o prodej těchto pozemků vlastníky okolních pozemků. Celou oblastí vedou značené turistické cesty a cyklostezky. V dosahu jsou Javoříčské a Mladečské jeskyně, hrady Bouzov a Úsov, město Moravská Třebová (zámek, historické centrum, aquapark) a mnoho další míst, které stojí za to navštívit.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 260 m² Lokalita: Městečko Trnávka (Pardubický kraj) Počet dalších objektů: 2 Datum vložení inzerátu: 1. 11. 2012</p> <p>Plocha parcely: 7 750 m² Počet chat: 30 (cca 120 míst) Technický stav hl. budovy: dobrý</p>	<p>1 290 000 Kč</p>
4	<p>Letní tábor ve Velkém Vřešťově</p> <p>Prodej oploceného areálu letního dětského tábora. Areál tvoří hlavní zděná budova kuchyně a jídelny se sklady s jedním nadzemním a částečným podzemním podlažím, kde jsou umístěny herny a garáž. Dalším objektem je budova pro zdravotní péči a izolaci nemocných nacházející se pod objektem jídelny. Tato budova je zděná s kamennou podezdívkou. Poslední zděnou stavbou je objekt sociálního zařízení, kde jsou umístěna WC a sprchy pro osobní hygienu ubytovaných - vnitřní vybavení je funkční na standardní úrovni. V prostoru areálu tábora jsou dále pro ubytování dětí osazeny dřevěné chatky dvou typů a to 10 ks chatek větších (typ MULTI 140, cca 30 m²) a 11 ks chatek menších (typ BA 22 Rýchorka, 1. NP-10,69 m²; 2. NP - 10,69 m²). Chatky jsou typové osazené na betonových základech a podezdívce. Do chatek je zavedena pouze světelná elektroinstalace. Pozemek, na kterém se areál nachází, je jiného vlastníka.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 370 m² Lokalita: Velký Vřešťov (Královéhradecký kraj) Počet dalších objektů: 2 Datum vložení inzerátu: 12. 3. 2013</p> <p>Plocha parcely: 14 400 m² Počet chat: 21 (cca 105 míst) Technický stav hl. budovy: dobrý</p>	<p>699 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
5	<p>Rekreační středisko v Dolním Bušínově</p> <p>Nabízíme Vám ke koupi rekreační areál, nacházející se v obci Zábřeh - místní část Dolní Bušínov. Areál je sezónně provozován, k předání po domluvě i s kompletním vybavením. Nachází se na kopci pod lesem, na prosluněném místě, s krásným výhledem do údolí. Areál sestává ze 3 chat s vlastním sociálním zázemím, 20 chatek táborového typu a 3 objektů zázemí areálu - sociální zařízení, jídelna s kuchyní a objekt ČOV. Celková ubytovací kapacita je cca. 105 osob - z toho 25 míst v chatách a 80 míst v chatkách. V areálu je navíc umožněno i stanování. Celková výměra pozemku činí cca. 11.500 m². Z hlediska ÚP je areál umístěn v oblasti individuální a hromadné rekreace, tedy zde je možno realizovat i další podnikatelské záměry. Areálu dominují vzrostlé stromy, hřiště, ohniště s posezením a prostor pro další klidové aktivity. Voda přivedena ze studny, kanalizace svedena do ČOV. Po areálu je rozvedena elektrická energie. Stavby jsou převážně v dobrém techn. stavu, průběžně udržované. V případě zájmu je prodávající ochoten za úplatu zajišťovat správu areálu. Obecně je osada Dolní Bušínov velmi oblíbená rekreační oblast, kde aktuálně dochází k rozsáhlým investicím, které její atraktivitu stále více zvyšují.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 305 m² Lokalita: Dolní Bušínov (Olomoucký kraj) Počet dalších objektů: 3 Datum vložení inzerátu: 7. 1. 2013</p> <p>Plocha parcely: 11 500 m² Počet chat: 23 (cca 105 míst) Technický stav hl. budovy: dobrý</p>	<p>4 500 000 Kč</p>
6	<p>Rekreační středisko ve Valašských Kloboukách</p> <p>Rekreační středisko se nachází v krásné přírodě Bílých Karpat. Skládá se z následujícího: 11 bungalovů (á 4 osoby + 1 přistýlka). Velká chata (8 lůžek). 1. NP: 2 x třílůžkový obývací pokoj, kuchyň se sporákem, ledničkou a spíží, WC, koupelna. 1. PP: stylový sklípek. 10 letních chat (á 4 osoby), rehabilitační budova: místnost s vířivkou a sprchovým koutem, sauna, masážní místnost, tělocvična, místnost určená na kyslíkové terapie. Dvě hřiště (na fotbal, tenis) Hlavní budova – 1. NP: bar s kapacitou cca 25 lidí, jídelna s kapacitou cca 50 lidí, salonek s kapacitou cca 15 lidí, kuchyň, sklad, kancelář. 2. NP: luxusní bytová jednotka 3+kk, luxusní bytová jednotka 2+1 1. PP: 2 garáže, dílna, kotelná se skladem na dřevo. Vytápění na tuhá paliva, kotelná na dřevoplyn. Ostatní budovy: sklad prádla, zděná nevytápěná budova určená ke skladování. Sociální zařízení pro areál: zděná budova s WC, umyvadly, sprchami. Voda: vlastní studna Kanalizace: vše napojeno na čističku odpadních vod. Bližší informace na dotaz v RK.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 620 m² Lokalita: Valašské Klobouky (Zlínský kraj) Počet dalších objektů: 4 Datum vložení inzerátu: 24. 1. 2013</p> <p>Plocha parcely: 22 500 m² Počet chat: 12 (cca 103 míst) Technický stav hl. budovy: velmi dobrý</p>	<p>6 990 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
7	<p>Rekreační středisko ve Vimperku</p> <p>Naše společnost nabízí k prodeji rekreační středisko o celkové ploše 52 919 m², nacházející se uprostřed přírody nad městem Vimperk na Hajné Hoře, v nadmořské výšce 875 m. Je umístěno mezi lesy s výhledem na panorama Šumavy a město Vimperk. Vzdálenost rekreačního střediska od Vimperku je 1200 m po nově vybudované asfaltové komunikaci a 2000 m od hlavní silnice Vimperk - Strážný. Rekreační středisko nabízí lůžkovou kapacitu v 15 chatách, 1 apartmánu a 2 ubytovnách, celkem 90 - 95 lůžek. Kromě těchto prostor jsou zde 2 byty pro personál, učebna s kapacitou pro 40 osob, restaurace se 102 místy, centrální budova s ubytovnými a byty, saunou (momentálně v rekonstrukci) prádelnou, dílnou, klubovnou, sprchami a skladovými prostory. K dispozici je přírodní bazén 25 x 15 m. Vytíženost areálu je 80% v měsících květen, září, prosinec, březen. V měsících červenec a srpen je 100% obsazenost. V ostatních měsících cca 50%. Doporučujeme jako dobrou investici. Uvedená cena je cenou k jednání.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 410 m² Lokalita: Vimperk (Jihočeský kraj) Počet dalších objektů: 4 Datum vložení inzerátu: 30. 9. 2012</p> <p>Plocha parcely: 52 919 m² Počet chat: 16 (cca 65 míst) Technický stav hl. budovy: dobrý</p>	<p>9 250 000 Kč</p>
8	<p>Letní tábor „Pod Templštýnem“</p> <p>Stavby areálu letního tábora „Pod Templštýnem“ se nacházejí v katastru obce Biskoupky. Areál se nachází na levém břehu řeky Jihlavy pod hradem Templštýn, cca 3 km od obce Biskoupky, 35 km JZ od Brna. Celý areál se nachází na pozemcích jiného vlastníka, tyto pozemky nejsou předmětem prodeje. Většina objektů v areálu může být využívána pouze sezónně, protože nemají vytápění. Areál sestává z několika skupin chatek a několika objektů příslušenství (chaty správce, záchody, umývárny, sprchy, ošetrovna, chata pro nemocné, čistička vody pro bazén, chatka technologie pro bazén). V areálu se nachází chatky pro rekreanty se sedlovou střechou 57 ks. Tyto chatky slouží převážně pro ubytování rekreantů, pouze 5 chatek je určeno pro personál. Dále je zde 10 chatek s plochou střechou. Objekt občanské vybavenosti č. p. 72 – hostinec je přístupný místní komunikací a je napojen na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a zemního plynu. Objekt sestává ze dvou částí vzájemně propojených spojovací chodbou a skladem.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 315 m² Lokalita: Biskoupky (Jihomoravský kraj) Počet dalších objektů: 5 Datum vložení inzerátu: 15. 10. 2012</p> <p>Plocha parcely: - Počet chat: 72 (cca 290 míst) Technický stav hl. budovy: dobrý</p>	<p>4 105 000 Kč</p>

Č.	Popis	Cena
9	<p>Rekreační středisko v Sázavě</p> <p>Jedná se o rekreační středisko u obce Sázava v okrese Benešov s vlastním pozemkem o 4500 m². V areálu se nachází hlavní budova a 5 chat s celkovým počtem 36 lůžek. Dále místnost pro správce objektu, krytý venkovní altán, volejbalové hřiště, 3x umývárna s teplou vodou, 6x WC. Areál má vlastní studnu a je i napojen na vodovodní řád, kanalizace je svedena do vlastní žumpy 45 m³, plyn na hranici pozemku. Hlavní budova je zděná - podsklepená, chatky jsou dřevěné na podezdívce s krytou verandou a okenicemi. Nemovitost je vedena jako rekreační stavba. Možno využít i za jiným účelem - přestavba na rodinné sídlo, firemní objekt apod. Praha 45 km, dálnice 8 km, umístění na okraji města. Při povodních nebyl tento objekt zasažen.</p>  <p>Zast. plocha hl. budovy: 150 m² Lokalita: Sázava (Středočeský kraj) Počet dalších objektů: 3 Datum vložení inzerátu: 13. 9. 2012</p> <p>Plocha parcely: 4 500 m² Počet chat: 5 (cca 36 míst) Technický stav hl. budovy: dobrý</p>	<p>2 780 000 Kč</p>

Tabulka č. 68 – Databáze rekreačních středisek a letních táborů

4.6 VOLBA KOEFICIENTŮ ODLIŠNOSTI

Při zjišťování ceny porovnávacím způsobem se původní inzerovaná cena nejdříve upraví koeficientem redukce pramenu ceny. Tento koeficient upravuje inzerovanou cenu na cenu tržní. Cena je dále upravována sedmi zvolenými koeficienty. Stanovení velikosti jednotlivých koeficientů je popsáno níže. Rozpětí násobených dílčích koeficientů je popsáno v teoretické části.

4.6.1 K_7 Lokalita

Kvalita lokality je v mnoha případech značně subjektivní pojem, obzvláště v případě letních táborů a rekreačních středisek, která se povětšinou nacházejí právě v oblíbených přírodních lokalitách na území celé České republiky. V tomto případě tedy bude brán zřetel zejména na přílohu oceňovací vyhlášky č. 39 – koeficient prodejnosti, jehož výše do jisté míry odráží právě poptávku po dané lokalitě.

4.6.2 K_2 Velikost parcely

Výše tohoto koeficientu je dána součtem výměr pozemků v metrech čtverečních, které patří k rekreačnímu středisku nebo letnímu táboru.

4.6.3 K_3 Zastavěná plocha hlavní budovy

Každé rekreační středisko má jednu hlavní nebo centrální budovu, která je pro fungování areálu nezbytná a poskytuje potřebné zázemí.

4.6.4 K_4 Technický stav hlavní budovy

Kromě samotného technického stavu hlavní budovy se v tomto koeficientu hodnotí také konstrukční provedení budovy.

4.6.5 K_5 Počet chat

Jelikož existuje více druhů chat o různých půdorysech a tedy i s různým počtem ubytovacích kapacit, je výše tohoto koeficientu stanovena spíše dle celkového počtu míst v chatách v areálu rekreačního střediska nebo letního tábora.

4.6.6 K_6 Další objekty, příslušenství a vybavení

Do tohoto koeficientu patří celková vybavenost areálu. Zahrnuje další stavby, které napomáhají chodu rekreačního střediska, dále sportoviště, sportovní vybavení, lodžky atd.

4.6.7 K_7 Napojení na inženýrské sítě

Sem se řadí zejména připojení na zdroje elektřin, zemního plynu, užitkové a pitné vody a odvod splaškové vody do veřejné kanalizace nebo vlastní ČOV, septiků či jinak.

Zjištění obvyklé ceny porovnávacím způsobem

Č.	Cena inzerovaná	Koef. redukce pramenu ceny	Cena po redukcí na pramen ceny	K ₁ lokality	K ₂ velikost parcely	K ₃ zast. plocha hl. budovy	K ₄ techn. stav hl. budovy	K ₅ počet chat	K ₆ další objekty a vybavení	K ₇ napojení na inž. sítě	IO (1-7) Index odlišnosti	Tržní cena
1	1 690 000 Kč	1,0343	1 747 967 Kč	1,01	0,98	0,98	0,90	0,70	0,95	1,00	0,58	3 013 736 Kč
2	1 550 000 Kč	0,6703	1 038 965 Kč	1,00	1,00	0,97	0,95	0,67	0,90	1,00	0,56	1 855 295 Kč
3	1 290 000 Kč	0,9300	1 199 700 Kč	0,98	0,96	0,98	0,95	0,95	0,90	1,02	0,76	1 578 553 Kč
4	699 000 Kč	0,9348	653 425 Kč	1,02	0,98	0,99	0,95	0,90	0,90	1,02	0,78	837 724 Kč
5	4 500 000 Kč	0,6703	4 016 350 Kč	1,00	0,98	0,98	0,95	0,90	0,90	1,00	0,74	5 427 500 Kč
6	6 990 000 Kč	0,9439	6 597 861 Kč	1,00	1,00	1,02	1,02	0,90	1,00	1,00	0,94	7 019 001 Kč
7	9 250 000 Kč	0,9045	8 366 625 Kč	1,00	1,10	1,00	0,95	0,80	0,95	1,00	0,79	10 590 665 Kč
8	4 105 000 Kč	1,0000	4 105 000 Kč	1,01	0,75	0,98	0,95	1,30	0,90	1,02	0,84	4 866 905 Kč
9	2 780 000 Kč	0,9499	2 640 722 Kč	1,01	0,96	0,97	0,90	0,73	0,90	1,02	0,57	4 632 845 Kč
Celkem průměr												4 424 692 Kč
Směrodatná odchylka												2 897 386 Kč
Průměr + směrodatná odchylka												7 322 078 Kč
Průměr – směrodatná odchylka												1 527 306 Kč
Stanovení obvyklé ceny Peksův mlýn v k. ú. Zblovice												4 425 000 Kč

Tabulka č. 69 – Stanovení obvyklé ceny

5 ANALÝZA A ZHODNOCENÍ ZJIŠTĚNÝCH CEN

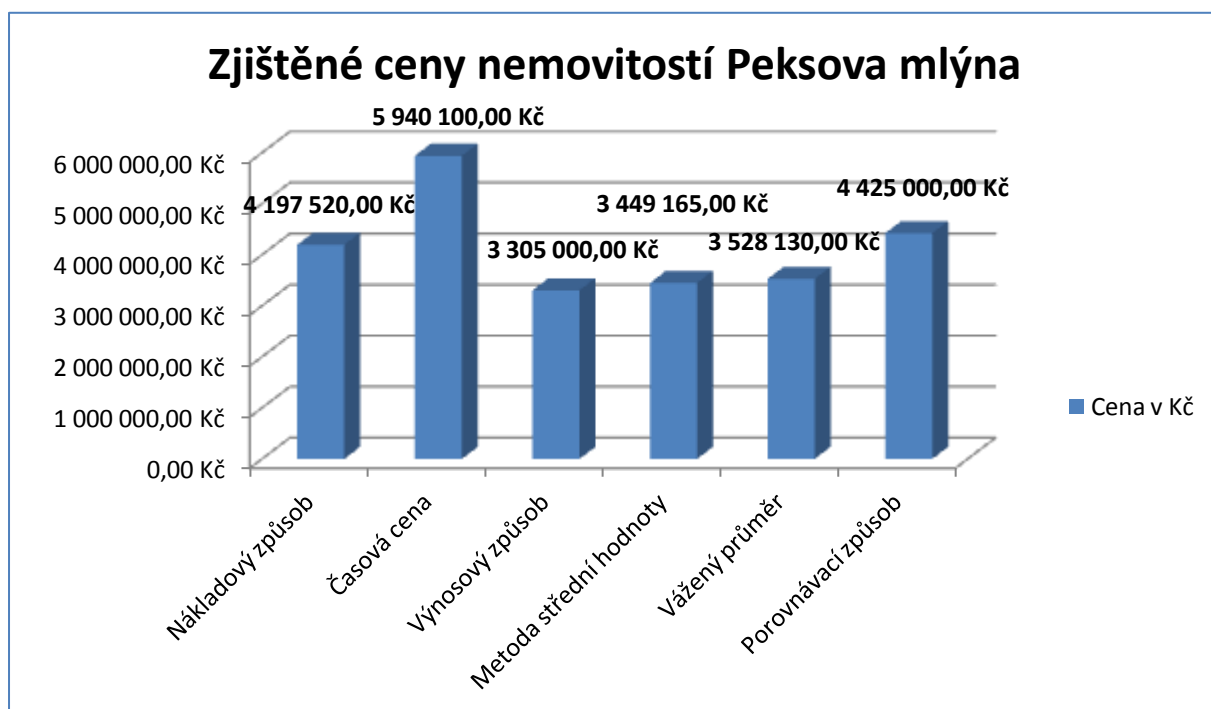
V této části diplomové práce budou analyzovány a hodnoceny vypočítané ceny letního tábora Peksov mlýn, k. ú. Zblovice, okres Znojmo.

5.1 ZJIŠTĚNÉ CENY

Způsob ocenění	Výsledná cena
Cena zjištěná nákladovým způsobem	4 197 520,00 Kč
Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K_P (časová cena)	5 940 100,00 Kč
Cena zjištěná výnosovým způsobem	3 305 000,00 Kč
Cena zjištěná metodou střední hodnoty	3 751 260,00 Kč
Cena zjištěná váženým průměrem	3 528 130,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	4 425 000,00 Kč

Tabulka č. 70 – Zjištěné ceny

Pro lepší přehlednost byly zjištěné ceny vyneseny do následujícího grafu.



Graf č. 1 – Grafické znázornění zjištěných cen nemovitostí Peksova mlýna

V této práci bylo zjištěno celkově šest cen. Za nejdůležitější považuje autor diplomové práce cenu zjištěnou **nákladovým způsobem**, cenu zjištěnou **výnosovým způsobem** a cenu zjištěnou **porovnávacím způsobem**. Tyto tři ceny budou v této kapitole analyzovány.

Ocenění časovou cenou, metodou střední hodnoty a metodou váženého průměru se dle mínění autora práce pro ocenění nemovitosti typu letní tábor a rekreační středisko příliš nehodí. Zjištěné ceny vyšly v relativně malém rozpětí.

Dle názoru autora se cena zjištěná porovnávacím způsobem nejvíce blíží skutečnosti. Majitel komplexu Peksova mlýna odhaduje tržní cenu svých nemovitostí přibližně na 4 miliony a říká, že: „Pokud bych chtěl Peksovův mlýn prodat přes inzerát, nastavil bych cenu něco kolem tří až čtyř milionů.“

Cena zjištěná **nákladovým způsobem 4 197 520 Kč** je dle mínění autora **mírně podhodnocena** a to z několika důvodů. Koeficient prodejnosti K_p totiž činí 0,561, což efektivně snižuje hodnotu všech nemovitostí téměř o polovinu. Autor práce si myslí, že výše koeficientu nepříliš dobře reflektuje skutečný stav, nicméně zároveň neexistují dostatečně průkazné důkazní materiály (fotodokumentace, mapy), které by dle vyhlášky dovolovaly jeho procentuální navýšení. Na druhou stranu snížení ceny vlivem koeficientu prodejnosti do jisté míry vyrovnává koeficient změny stavby K_i , který má ve většině případů hodnotu cca 2,0. I z tohoto důvodu byla vypočtena časová cena, která právě koeficient prodejnosti nezohledňuje.

Dalším důvodem nižší zjištěné ceny nákladovým způsobem je vysoké stáří některých konstrukčních prvků u staveb (zejména základy a obvodová zdiva). Stejně tak většina vedlejších staveb a venkovních úprav je staršího data výroby. Většina nemovitostí v areálu Peksova mlýna (vyjma bývalé provozní budovy mlýna) stále velmi dobře plní svoji funkci a navíc jsou tyto nemovitosti pravidelně a pečlivě udržovány.

Ocenění nákladovým způsobem také nezohledňuje skutečnost, že v majetku Peksova mlýna je velké množství movitého majetku. Součástí movitého majetku Peksova mlýna je standardní vybavení staveb (nábytek atd.), rozličné sportovní vybavení, náradí, loďky, užitkové nákladní auto, vybavení kuchyní a mnoho dalšího. V případě hypotetického prodeje Peksova mlýna by byla zřejmě většina vybavení zahrnuta do prodejní ceny.

Cena zjištěná **výnosovým způsobem 3 305 000 Kč** byla zjištěna pomocí kapitalizace ročního nájemného. Tato cena spíše **odráží hypotetický potenciál**, protože majitel pořádá letní tábory sám (jedná se o pět týdnů z celé letní sezóny) a tábor tedy během této doby v tomto smyslu nepronajímá (zbylých 5 týdnů ale tábor pronajímán bývá). Dle vyjádření majitele by však v případě, že by tábory sám nepořádal, zřejmě nebyl problém v celé letní

sezóně pronajmout areál jiným organizacím a sdružením, které pořádají tábory nebo výlety a nejezdí každý rok na stejné místo.

V případě, že by se do ročního nájemného započítávaly výnosy z táborů, zjištěnou cenu by to dle úsudku autora práce zkreslovalo. I po odečtení nákladů (např. strava, mzdy oddílových vedoucích a dalšího personálu tábora, energií a dalších nákladů spojených s provozem tábora) by výsledné číslo nezohledňovalo vynaložený čas a energii (pořádání tábora začíná už rozesíláním pozvánek loňským účastníkům, přijímáním a zpracováním přihlášek celé měsíce před začátkem tábora) a také jistou úroveň podnikatelských schopností. Dle názoru majitele se tábory nedají pořádat jen s vidinou výtěžku, člověka to musí také bavit.

Proto autor práce považuje zvolený výpočet výnosové metody za adekvátní, protože v ročním nájemném nejsou v takové míře zahrnuty lidské faktory, které by na vliv určené ceny pozitivní dopad - schopnosti a úsilí. Podnikatelský potenciál je pak samozřejmě mnohem vyšší.

Výslednou cenu zjištěnou **porovnávacím způsobem 4 425 000,00 Kč** považuje autor za cenu, která se **nejvíce blíží skutečnosti**. Autor se pomocí zvolených kritérií snažil, aby výsledná cena, co nejlépe odrážela tržní cenu Peksova mlýna. Za jedno z nejdůležitějších kritérií byl zvolen počet chat (respektive počet ubytovacích míst v chatách). Tím se autor snažil ilustrovat důležitost ubytovací kapacity, která hraje významnou roli při pronajímání nemovitosti (ať už turistům nebo pořadatelům letních táborů). Dalším z kritérií bylo zohlednění celkové vybavenosti tábora, což je kritérium, které u ceny zjištěné nákladovým způsobem není zohledněno vůbec a u ceny zjištěné výnosovým způsobem pouze nepřímo. I další kritéria byla autorem vybrána a jejich výše následně upravována dle jejich důležitosti pro celkové fungování rekreačního střediska nebo letního tábora.

V následující tabulce je zobrazen procentuální rozdíl mezi jednotlivými zjištěnými cenami. Cena zjištěná porovnávacím způsobem byla ohodnocena 100 % a zbylé ceny jsou tedy s touto cenou porovnávány. Z tabulky je např. patrné, že rozdíl mezi cenou zjištěnou nákladovým způsobem a časovou cenou je kvůli koeficientu prodejnosti více než 50 %. Největší rozpětí je mezi cenou zjištěnou nákladovým způsobem a cenou zjištěnou výnosovým způsobem a to 59,54 %

Způsob ocenění	Procentuální vyjádření ceny
Cena zjištěná nákladovým způsobem	94,86 %
Cena zjištěná nákladovým způsobem bez K_p (časová cena)	134,24 %
Cena zjištěná výnosovým způsobem	74,70 %
Cena zjištěná metodou střední hodnoty	77,95 %
Cena zjištěná váženým průměrem	79,73 %
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	100,00 %

Tabulka č. 71 – Procentuální vyjádření zjištěných cen

Při zjišťování ceny porovnávacím způsobem autor dospěl k názoru, že přestože ceny většiny inzerovaných rekreačních středisek a letních táborů jsou relativně příznivé, je velice obtížné pro tyto nemovitosti najít kupce. Autor si myslí, že potencionálních zájemců o podobné nemovitosti není málo, je ale velice problematické se přiblížit specifickým požadavkům těchto jednotlivých zájemců.

Hlavním problémem může např. být, že zájemce není ochoten koupit podobnou nemovitost kdekoliv v České republice. Pokud má zájem pouze o nemovitost v jedné specifické lokalitě, je velice pravděpodobné, že se tato konkrétní poptávka nikdy nespáruje s nabídkou. A jak již bylo v práci několikrát zmíněno, jednotlivá rekreační střediska a letní tábory se většinou liší v mnoha dalších aspektech (výměra pozemku, vybavenost areálu, technický stav hlavní budovy, dostupnost, napojení na inženýrské sítě atd.), tudíž se nabídka s poptávkou střetává jen velmi obtížně a výše ceny za nemovitost často nemusí být tou největší překážkou při prodeji, respektive při koupi.

ZÁVĚR

Hlavním cílem této diplomové práce bylo stanovení ceny zjištěné dle cenového předpisu a stanovení ceny obvyklé pro letní tábor Peksův mlýn a následným provedením analýz a vyhodnocení zjištěných skutečností. Oceňované nemovitosti Peksova mlýna, k. ú. Zblovice, okres Znojmo, byly 2 budovy, 3 vedlejší stavby, 1 inženýrská stavba, 2 studny, 10 venkovních úprav, 182 okrasných rostlin, 35 rekreačních chat, 1 zahrádkářská chat a 44 pozemků.

V teoretické části diplomové práce byla nejdříve popsána terminologie zákona o oceňování 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky 3/2008 Sb. v aktuálním znění a také použité definice a výrazy z dalších zákonů. Teoretická část se zaměřuje hlavně na postupy při oceňování nákladovým způsobem, výnosovým způsobem a na použitou metodiku při stanovení obvyklé ceny. Krátce je charakterizován i pojem letní tábor.

Na začátku praktické části je nejdříve krátce popsána situace na trhu s letními tábory a rekreačními středisky. Převážně se pak praktická část zabývá samotnými oceňováními a zjišťováním výsledné ceny několika způsoby. Cena letního tábora Peksův mlýn byla zjištěna nákladovým způsobem, výnosovým způsobem, časovou cenou, metodou střední hodnoty a cenovým porovnáním. Při oceňování nemovitostí nákladovým způsobem byly rekreační chaty a zahrádkářská chata oceněny porovnávacím způsobem podle vyhlášky. Při zjišťování ceny výnosovým způsobem je také v krátkosti popsána ekonomická využitelnost u nemovitostí typu rekreační středisko a letní tábor.

Při zjišťování ceny cenovým porovnáním byla sestavena databáze 9 rekreačních středisek a letních táborů. V diplomové práci je vysvětleno a zdůvodněno zařazení těchto nemovitostí do databáze i přes rozdílné parametry jako je např. výměra pozemků, obestavěný prostor hlavní stavby nebo lokalita. Inzerované ceny nemovitostí byly následně upraveny 7 zvolenými koeficienty odlišnosti. Při zjišťování ceny výnosovým způsobem je také v krátkosti popsána ekonomická využitelnost u nemovitostí typu rekreační středisko a letní tábor.

V závěru praktické části jsou tyto zjištěné ceny analyzovány a vyhodnoceny. Cena zjištěná nákladovým způsobem 4 197 520 Kč je dle autora mírně podhodnocená z důvodu

nízkého koeficientu prodejnosti K_p , vysokého stáří venkovních úprav a některých konstrukčních prvků u staveb a také nezahrnutím movitého majetku do ceny Peksova mlýna.

Cena zjištěná výnosovou metodou 3 305 000 Kč odráží spíše hypotetický potenciál při pronajímání letního tábora. Jak bylo zmíněno v analýze, majitel nemovitostí pořádá tábory sám a Peksův mlýn pronajímá pouze na polovinu letní sezóny. Cena stanovená výnosovým způsobem tedy také není dle autora práce zcela odpovídající, protože nezohledňuje možný podnikatelský potenciál.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem 4 425 000 Kč se dle úsudku autora diplomové práce a názoru majitele nemovitostí nejvíce blíží skutečnosti a to i z důvodu, že při zjišťování ceny porovnávacím způsobem byly zohledněny faktory, které ocenění dle cenového předpisu nebralo v potaz. Byla zohledněna např. celková vybavenost tábora a to včetně movitého majetku, který většinou tvoří nedílnou součást letního tábora nebo rekreačního střediska, počet ubytovacích míst v chatách, velikost parcely a celkově byla nastavena tak, aby výsledná cena zahrnovala i možný podnikatelský potenciál.

Na konci analýzy autor diplomové práce popisuje také problematiku párování nabídky a poptávky při prodeji, respektive koupi nemovitosti typu letní tábor nebo rekreační středisko.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní publikace

- [1] BRADÁČ, A.; *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] CUPAL, Martin. *Vliv koeficientu redukce na zdroj ceny na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí*. 2010. 287 s. Dizertační práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství. Vedoucí práce Albert Bradáč.
- [3] HLAVINKOVÁ, V.; *Tržní oceňování nemovitostí*. E-learningová opora. 1. vydání, Brno: VÚT Brno, ÚSI. Brno, 2012, 67 s. ISBN 978-80-214-4557-4. s. 25-29
- [4] INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *International Valuation Standards*. London: INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL, London, 2011. 120 s. ISBN 978-0-9569313-0-6.
- [5] ŠILHÁNKOVÁ, Hana. *Standardizace a harmonizace znaleckého posudku při zjištění obvyklé ceny nemovitosti*. Juniorstav. 2008.
- [6] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- [7] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. 240 s. ISBN 978-80-7208-887-4
- [9] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [12] ZAZVONIL, Z., *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vydání, Praha: CEDUK, 1996. 179 s. ISBN 80-902109-0-2.

Internetové zdroje

- [1] Česká tábornická unie Jižní Morava. *Právní aspekty pořádání dětských táborů*. [online]. 2010. [citováno 5. 03. 2013] Dostupné z: <<http://www.ctujm.cz>>

- [1] *Portál o táborech v České republice* [online], 2013 [citováno 4. 03. 2013] Dostupné z: <www.cesketabory.cz>
- [2] KRATĚNA, Jindřich. *Cena obvyklá.* [online]. 2010 [citováno 2013-02-25]. Dostupné z: <<http://znalci-komora.org/clanky/cenaobv.html>>
- [3] *Wikipedie - otevřená encyklopedie, Dětský tábor* [online]. 2012. [citováno 4. 03. 2013] <http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=D%C4%9Btsk%C3%BD_t%C3%A1bor&oldid=8846477>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 – Situační mapa 1	117
Obrázek č. 2 – Situační mapa 2	117
Obrázek č. 3 – Situační mapa 3	118
Obrázek č. 4 – Katastrální mapa v grafickém znázornění.....	118
Obrázek č. 5 – Archivní mapa z roku 1824.....	119
Obrázek č. 6 – Katastrální mapa Peksova mlýna.....	119
Obrázek č. 7 – Katastrální mapa s detailem na hlavní budovy.....	120
Obrázek č. 8 – Katastrální mapa s detailem na chatový areál	120
Obrázek č. 9 – Letecký snímek hlavní budovy.....	121
Obrázek č. 10 – Letecký snímek chatového areálu.....	121
Obrázek č. 11 – Obytná a hospodářská budova Peksova mlýna snímek 1	122
Obrázek č. 12 – Obytná a hospodářská budova Peksova mlýna snímek 2	122
Obrázek č. 13 – Hlavní budova Peksova mlýna snímek 3	123
Obrázek č. 14 – Hlavní budova Peksova mlýna snímek 4	123
Obrázek č. 15 – Obytná a hospodářská budova Peksova mlýna v zimě	124
Obrázek č. 16 – Archivní snímek obytné a hospodářské Peksova mlýna, rok 1957 ..	124
Obrázek č. 17 – Bývalá provozní budova mlýna snímek 1	125
Obrázek č. 18 – Bývalá provozní budova mlýna snímek 2.....	125
Obrázek č. 19 – Umývárna snímek 1	126
Obrázek č. 20 – Umývárna snímek 2.....	126
Obrázek č. 21 – Venkovní klubovna snímek 1.....	127
Obrázek č. 22 – Venkovní klubovna snímek 2.....	127
Obrázek č. 23 – Venkovní záchody snímek 1	128
Obrázek č. 24 – Venkovní záchody snímek 2	128

Obrázek č. 25 – Parkové osvětlení.....	129
Obrázek č. 26 – Hřiště č. 1	129
Obrázek č. 27 – Hřiště č. 2	130
Obrázek č. 28 – Zpevněná plocha kolem bazénu	130
Obrázek č. 29 – Zpevněná plocha dvora	131
Obrázek č. 30 – Opěrná zeď	131
Obrázek č. 31 – Bazén venkovní	132
Obrázek č. 32 – Věšák na prádlo	132
Obrázek č. 33 – Pergola	133
Obrázek č. 34 – Chatový areál.....	133
Obrázek č. 35 – Rekreační chata typ I snímek 1	134
Obrázek č. 36 – Rekreační chata typ I snímek 2	134
Obrázek č. 37 – Rekreační chata typ II snímek 1	135
Obrázek č. 38 – Rekreační chata typ II snímek 2	135
Obrázek č. 39 – Rekreační chata typ III snímek 1	136
Obrázek č. 40 – Rekreační chata typ III snímek 2.....	136
Obrázek č. 41 – Rekreační chata typ IV snímek 1.....	137
Obrázek č. 42 – Rekreační chata typ IV snímek 2.....	138
Obrázek č. 43 – Zahrádkářská chata	139

SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka č. 1 – Kritické hodnoty pro Grubbsův test.....	33
Tabulka č. 2 – Výsledné hodnoty koeficientu redukce na zdroj ceny podle kategorií .	35
Tabulka č. 3 – Příklad výsledku násobení stejných koeficientů.....	37
Tabulka č. 4 – Letní dětský tábor Peksův mlýn.....	42
Tabulka č. 5 – Soupis nemovitostí.....	43
Tabulka č. 6 – Zatřídění obytné budovy pro potřeby ocenění.....	44
Tabulka č. 7 – Výpočet obestavěného prostoru jednotlivých podlaží obytné budovy .	44
Tabulka č. 8 – Výpočet PVP a PZP obytné budovy	45
Tabulka č. 9 – Výpočet celkového obestavěného prostoru obytné budovy	45
Tabulka č. 10 – Provedení konstrukcí a vybavení obytné budovy	46
Tabulka č. 11 – Výpočet koeficientu K_4 obytné budovy.....	48
Tabulka č. 12 – Výpočet opotřebení obytné budovy analytickou metodou.....	49
Tabulka č. 13 – Ocenění obytné a hospodářské budovy	49
Tabulka č. 14 – Zatřídění bývalé hospodářské budovy pro potřeby ocenění.....	51
Tabulka č. 15 – Výpočet OP jednotlivých podlaží bývalé provozní budovy.....	51
Tabulka č. 16 – Výpočet PVP a PZP bývalé provozní budovy.....	51
Tabulka č. 17 – Výpočet celkového obestavěného prostoru bývalé provozní budovy .	51
Tabulka č. 18 – Výpočet koeficientu K_4 bývalé provozní budovy	53
Tabulka č. 19 – Výpočet opotřebení bývalé provozní budovy analytickou metodou ..	54
Tabulka č. 20 – Ocenění bývalé provozní budovy mlýna.....	54
Tabulka č. 21 – Ocenění umývárny	56
Tabulka č. 22 – Ocenění venkovní klubovny	57
Tabulka č. 23 – Ocenění venkovních záchodů	58
Tabulka č. 24 – Ocenění parkového osvětlení.....	59

Tabulka č. 25 – Ocenění kopané studny	61
Tabulka č. 26 – Ocenění vrtané studny	62
Tabulka č. 27 – Ocenění vodovodní přípojky	63
Tabulka č. 28 – Ocenění septiku.....	64
Tabulka č. 29 – Ocenění hřiště č. 1.....	65
Tabulka č. 30 – Ocenění hřiště č. 2.....	66
Tabulka č. 31 – Ocenění zpevněné plochy kolem bazénu	67
Tabulka č. 32 – Ocenění zpevněné plochy dvora	68
Tabulka č. 33 – Ocenění opěrné zdi.....	69
Tabulka č. 34 – Ocenění venkovního bazénu.....	70
Tabulka č. 35 – Ocenění věšáku na prádlo.....	71
Tabulka č. 36 – Ocenění pergoly	72
Tabulka č. 37 – Ocenění trvalých porostů.....	73
Tabulka č. 38 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra chaty rekreační typu I	74
Tabulka č. 39 – Provedení konstrukce a vybavení chaty rekreační typu I.....	75
Tabulka č. 40 – Index trhu pro rekreační a zahrádkářské chaty	75
Tabulka č. 41 – Index polohy pro rekreační a zahrádkářské chaty.....	75
Tabulka č. 42 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu I.....	76
Tabulka č. 43 – Ocenění rekreační chaty typu I	76
Tabulka č. 44 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra rekreační chaty typu II.....	77
Tabulka č. 45 – Provedení konstrukcí a vybavení rekreační chaty typu II	78
Tabulka č. 46 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu II	79
Tabulka č. 47 – Ocenění rekreační chaty typu II.....	79
Tabulka č. 48 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra rekreační chaty typu III	80
Tabulka č. 49 – Provedení konstrukcí a vybavení rekreační chaty typu III.....	80
Tabulka č. 50 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu III	81

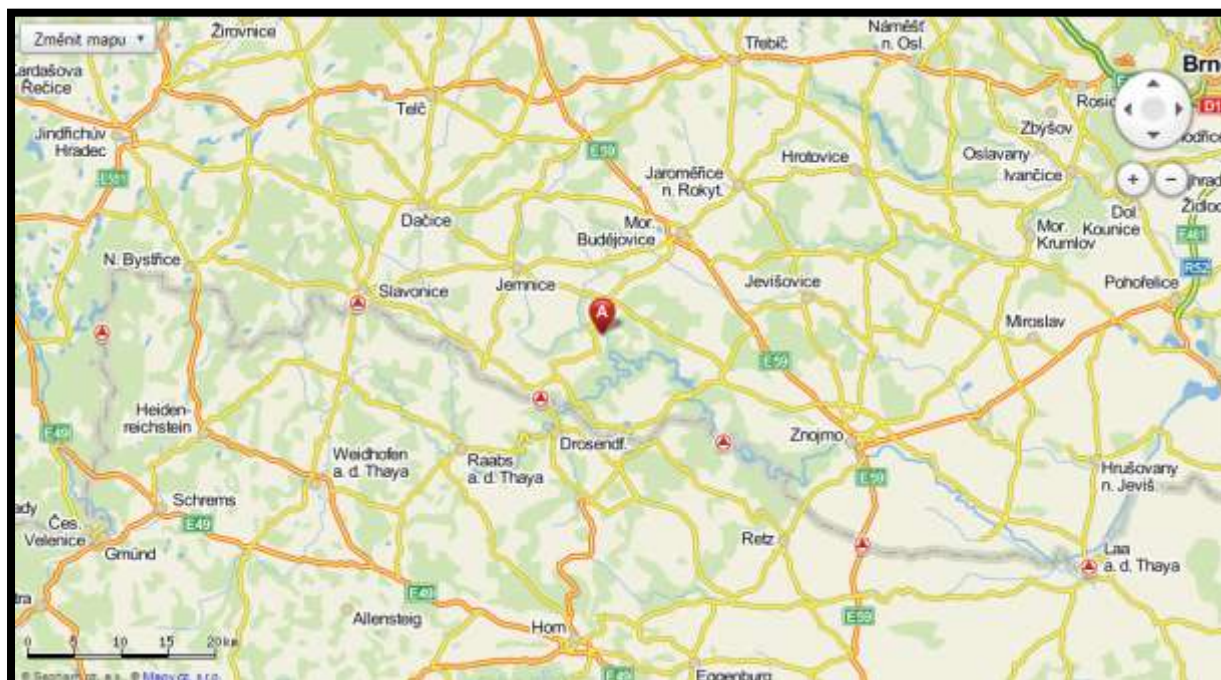
Tabulka č. 51 – Ocenění rekreační chaty typu III.....	81
Tabulka č. 52 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra rekreační chaty typu IV	82
Tabulka č. 53 – Provedení konstrukcí a vybavení rekreační chaty typu IV.....	83
Tabulka č. 54 – Index konstrukce a vybavení rekreační chaty typu IV.....	83
Tabulka č. 55 – Ocenění rekreační chaty typu IV	84
Tabulka č. 56 – Zatřídění pro potřeby ocenění a výměra zahrádkářské chaty	85
Tabulka č. 57 – Provedení konstrukcí a vybavení zahrádkářské chaty.....	85
Tabulka č. 58 – Index konstrukce a vybavení zahrádkářské chaty.....	86
Tabulka č. 59 – Ocenění zahrádkářské chaty	86
Tabulka č. 60 – Ocenění pozemku typu zastavěná plocha a nádvoří	88
Tabulka č. 61 – Ocenění pozemku typu ostatní plocha.....	89
Tabulka č. 62 – Rekapitulace ocenění nákladovým způsobem	91
Tabulka č. 63 – Ocenění časovou cenou	92
Tabulka č. 64 – Stanovení ceny výnosovým způsobem.....	93
Tabulka č. 65 – Stanovení obvyklé ceny metodou střední hodnoty	94
Tabulka č. 66 – Stanovení obvyklé ceny metodou váženého průměru.....	94
Tabulka č. 67 – Grubbsův test pro vybrané nemovitosti.....	96
Tabulka č. 68 – Databáze rekreačních středisek a letních táborů.....	101
Tabulka č. 69 – Stanovení obvyklé ceny.....	103
Tabulka č. 70 – Zjištěné ceny	104
Tabulka č. 71 – Procentuální vyjádření zjištěných cen.....	107
Graf č. 1 – Grafické znázornění zjištěných cen	104

PŘÍLOHY

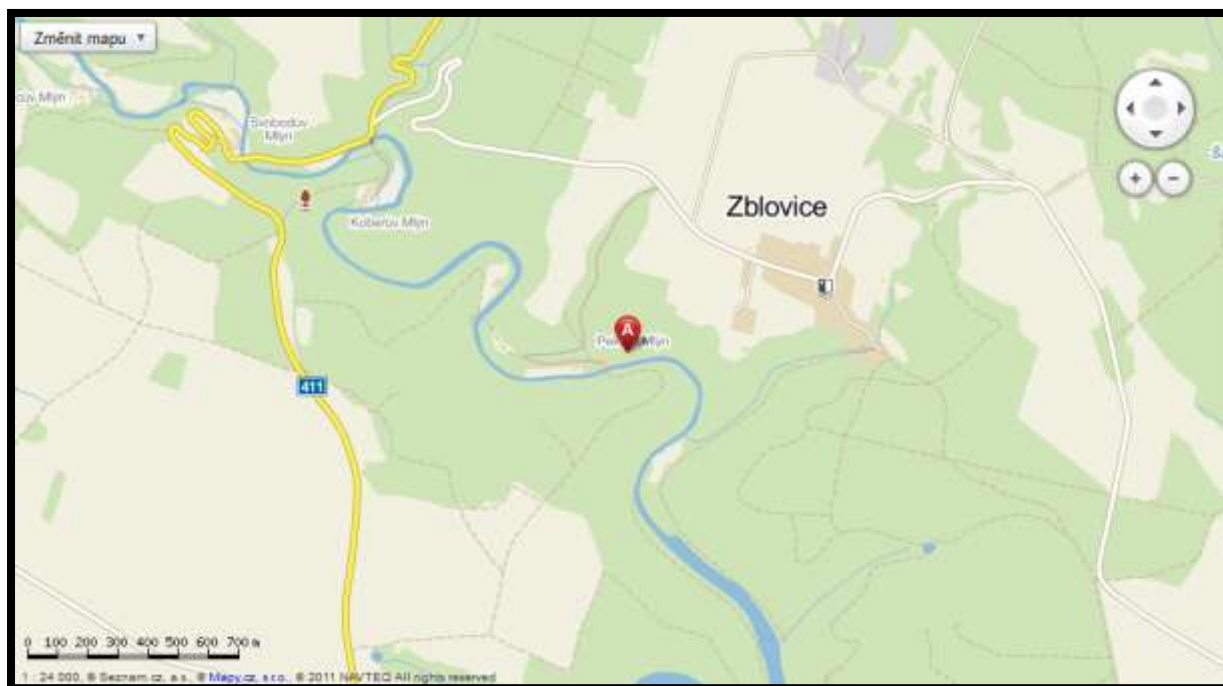
Obrázek č. 1 – Situační mapa 1



Obrázek č. 2 – Situační mapa 2



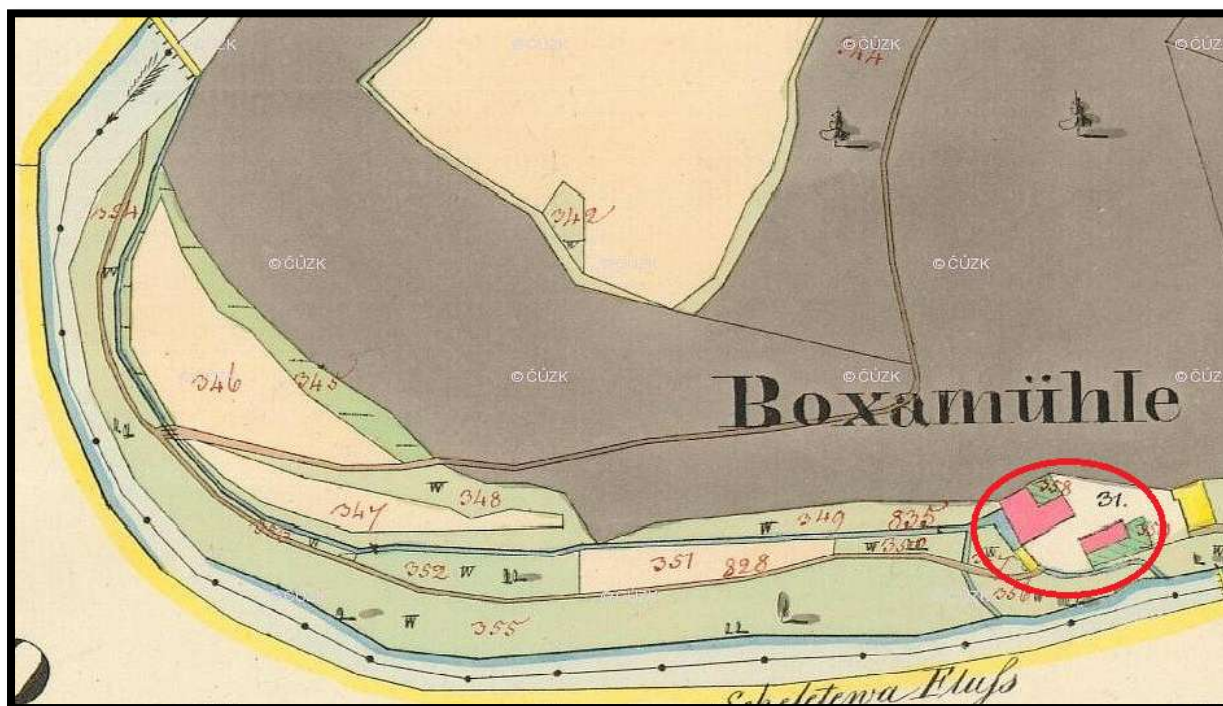
Obrázek č. 3 – Situační mapa 3



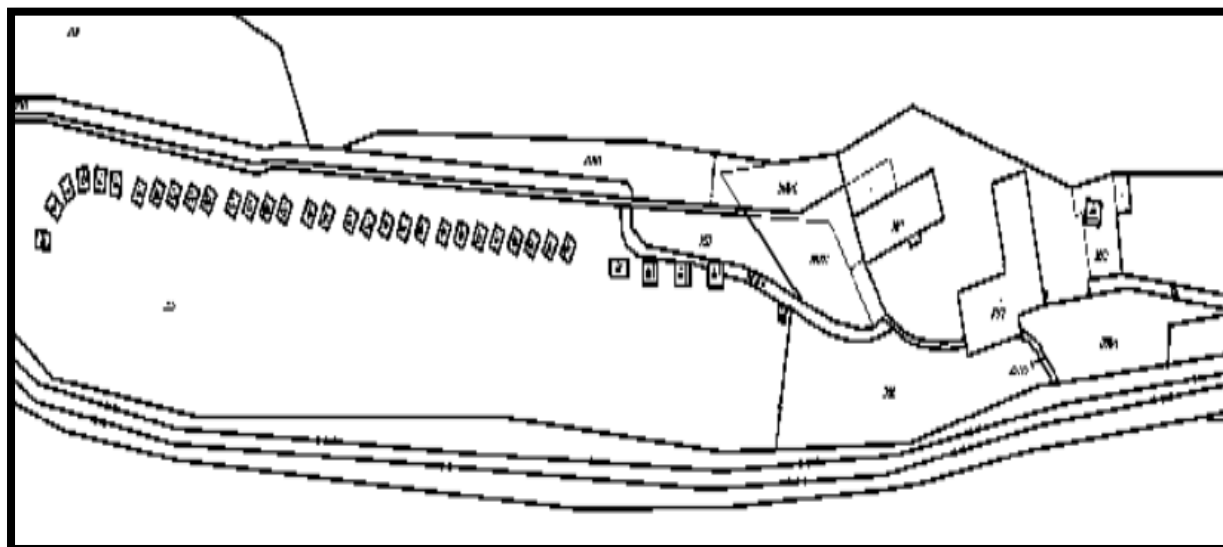
Obrázek č. 4 – Katastrální mapa v grafickém znázornění



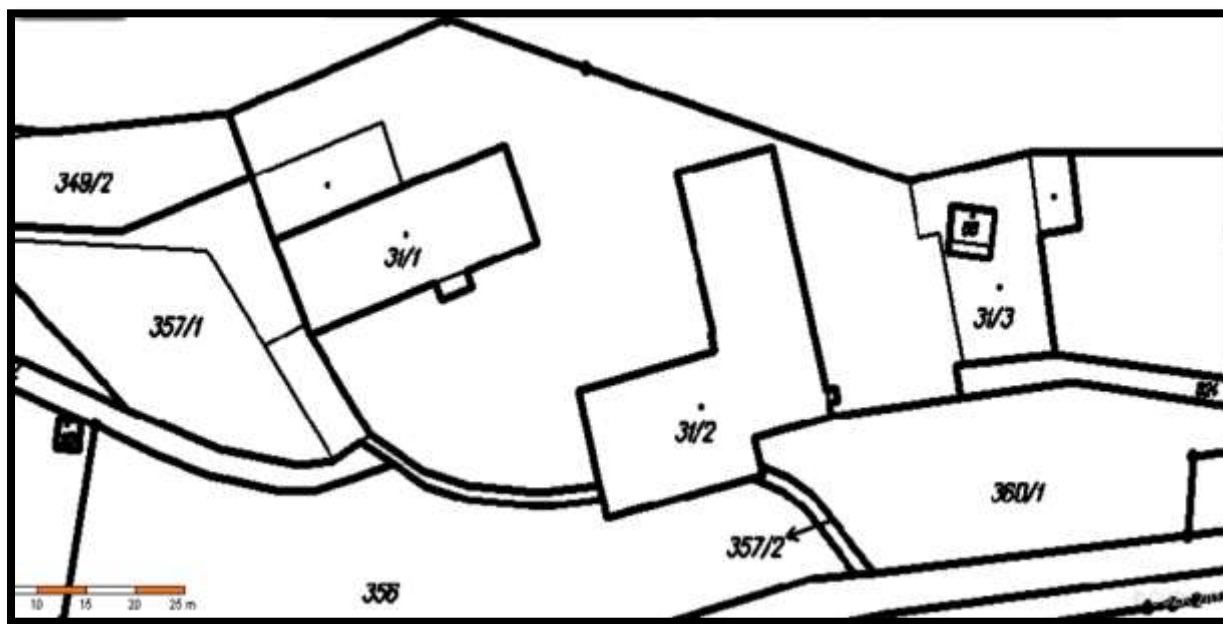
Obrázek č. 5 – Archivní mapa z roku 1824



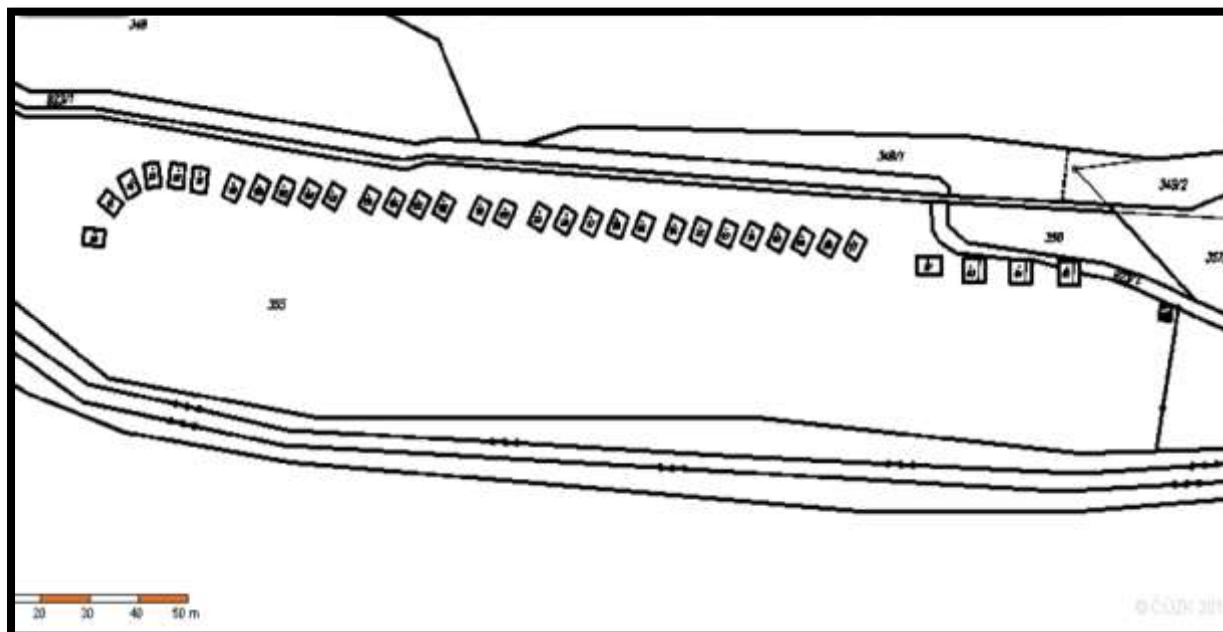
Obrázek č. 6 – Katastrální mapa Peksova mlýna



Obrázek č. 7 – Katastrální mapa s detailem na hlavní budovy



Obrázek č. 8 – Katastrální mapa s detailem na chatový areál



Obrázek č. 9 – Letecký snímek hlavní budovy



Obrázek č. 10 – Letecký snímek chatového areálu



Obrázek č. 11 – Obytná a hospodářská budova Peksova mlýna snímek 1



Obrázek č. 12 – Obytná a hospodářská budova Peksova mlýna snímek 2



Obrázek č. 13 – Hlavní budova Peksova mlýna snímek 3



Obrázek č. 14 – Hlavní budova Peksova mlýna snímek 4



Obrázek č. 15 – Obytná a hospodářská budova Peksova mlýna v zimě



Obrázek č. 16 – Archivní snímek obytné a hospodářské Peksova mlýna, rok 1957



Obrázek č. 17 – Bývalá provozní budova mlýna snímek 1



Obrázek č. 18 – Bývalá provozní budova mlýna snímek 2



Obrázek č. 19 – Umývárna snímek 1



Obrázek č. 20 – Umývárna snímek 2



Obrázek č. 21 – Venkovní klubovna snímek 1



Obrázek č. 22 – Venkovní klubovna snímek 2



Obrázek č. 23 – Venkovní záchody snímek 1



Obrázek č. 24 – Venkovní záchody snímek 2



Obrázek č. 25 – Parkové osvětlení



Obrázek č. 26 – Hřiště č. 1



Obrázek č. 27 – Hřiště č. 2



Obrázek č. 28 – Zpevněná plocha kolem bazénu



Obrázek č. 29 – Zpevněná plocha dvora



Obrázek č. 30 – Opěrná zed'



Obrázek č. 31 – Bazén venkovní



Obrázek č. 32 – Věšák na prádlo



Obrázek č. 33 – Pergola



Obrázek č. 34 – Chatový areál



Obrázek č. 35 – Rekreační chata typ I snímek 1



Obrázek č. 36 – Rekreační chata typ I snímek 2



Obrázek č. 37 – Rekreační chata typ II snímek 1



Obrázek č. 38 – Rekreační chata typ II snímek 2



Obrázek č. 39 – Rekreační chata typ III snímek 1



Obrázek č. 40 – Rekreační chata typ III snímek 2



Obrázek č. 41 – Rekreační chata typ IV snímek 1



Obrázek č. 42 – Rekreační chata typ IV snímek 2



Obrázek č. 43 – Zahrádkářská chata





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 20.05.2013 16:55:02

ložený důstojným přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0647 Šnojec Obec: 595161 Zblovice
 Katastr: 791571 Zblovice List vlastnictví: 98
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Masfénické právo Státný Miroslav Ing., Bránska 586/8, Medlánky, 62100 Brno	591019/1507	

II Nemovitosti

Pozemky		Výměra(m ²)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
Parcela					
St.	31/1	252	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	31/2	439	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	31/3	1757	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	
St.	63	19	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	64	19	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	65	20	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	66	19	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	87	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	88	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	89	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	90	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	91	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	92	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	93	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	94	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	95	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	96	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	97	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	98	13	zastavěná plocha a nádvoří		
St.	99	13	zastavěná plocha a nádvoří		

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které působí státní správa katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Šnojec, čd: 113.
 strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI
 prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2013 14:35:02

roboveno díkyovým přístupem do kastro nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

JKrea: CS0647 Znojmo

Obec: 595161 Zblovice

území: 791571 Zblovice

list vlastnictví: 98

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

St. 100	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 101	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 102	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 103	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 104	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 105	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 106	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 107	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 108	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 109	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 110	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 111	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 112	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 113	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 114	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 115	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 116	13 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 117	17 zastavěná plocha a nádvoří	
St. 118	6 zastavěná plocha a nádvoří	
355	13696 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
356	1267 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
357/1	591 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
357/2	21 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha
360/1	615 ostatní plocha	sportoviště a rekreační plocha

Nemovitosti jsou v územní části, ve které rovněž zřítal správu katastru nemovitostí
 Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, Ad: 715,
 strana 2

VYPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTI
 prokazující stav evidovaný k datu 30.05.2013 16:58:03

votováno dle novým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
 ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Okres: **ČS0447 Znojmo**

Obec: **595161 Zblovce**

Území: **791571 Zblovce**

List vlastnictví: **98**

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Na parcele	
Zblovce, č.p. 43	rod.rekr		St.	31/1
Zblovce, č.e. 1	rod.rekr		St.	63
Zblovce, č.e. 2	rod.rekr		St.	64
Zblovce, č.e. 3	rod.rekr		St.	65
Zblovce, č.e. 4	rod.rekr		St.	66
bez čp/če	jiná st.		St.	31/2
bez čp/če	jiná st.		St.	87
bez čp/če	jiná st.		St.	88
bez čp/če	jiná st.		St.	89
bez čp/če	jiná st.		St.	90
bez čp/če	jiná st.		St.	91
bez čp/če	jiná st.		St.	92
bez čp/če	jiná st.		St.	93
bez čp/če	jiná st.		St.	94
bez čp/če	jiná st.		St.	95
bez čp/če	jiná st.		St.	96
bez čp/če	jiná st.		St.	97
bez čp/če	jiná st.		St.	98
bez čp/če	jiná st.		St.	99
bez čp/če	jiná st.		St.	100
bez čp/če	jiná st.		St.	101
bez čp/če	jiná st.		St.	102
bez čp/če	jiná st.		St.	103
bez čp/če	jiná st.		St.	104
bez čp/če	jiná st.		St.	105
bez čp/če	jiná st.		St.	106
bez čp/če	jiná st.		St.	107
bez čp/če	jiná st.		St.	108
bez čp/če	jiná st.		St.	109
bez čp/če	jiná st.		St.	110
bez čp/če	jiná st.		St.	111
bez čp/če	jiná st.		St.	112
bez čp/če	jiná st.		St.	113
bez čp/če	jiná st.		St.	114
bez čp/če	jiná st.		St.	115
bez čp/če	jiná st.		St.	116
bez čp/če	jiná st.		St.	117
bez čp/če	jiná st.		St.	118

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Měření vlastnického práva - Bez zápisu

C Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Lístina

o Dohoda o vypořádání SJM ze dne 30.10.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.12.2009

V-6555/2009-713

Pro: **Štastný Miroslav Ing., Hrázka 586/8, Medlánky, 62100 Brno**

ŘE/ŽO: 591019/1507

Nemovitosti jsou v územní působnosti, ve kterém vykonává veřejnou správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Jihozápadní území, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713,
 strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 20-05-2019 16:57:44

obnova důkazně přístupná do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy
ve smyslu § 6 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Okres: CZ0647 Znojmo Obec: 595161 Zblovice
Území: 791571 Zblovice List vlastnictví: 98
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 20-05-2019 16:57:44

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Znojmo, kód: 713.
strana 4