

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

## CENOVÁ MAPA PRODEJE REKREAČNÍCH OBJEKTŮ V ORLICKÝCH HORÁCH A JEJÍ VYUŽITÍ

A PRICE MAP OF VACATION PROPERTY SALES IN THE EAGLE MOUNTAINS AND ITS  
USE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. VOJTĚCH NOVÁK

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. JAROSLAVA KOSOVÁ

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Vojtěch Novák

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

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

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

### **Cenová mapa prodeje rekreačních objektů v Orlických horách a její využití**

v anglickém jazyce:

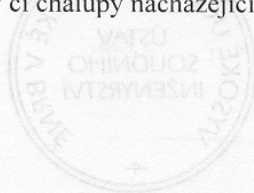
### **A Price Map of Vacation Property Sales in the Eagle Mountains and its Use**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je zajištění vhodné datové základny a její aplikace při vytvoření cenové mapy prodeje rekreačních objektů v Orlických horách. Mezi dílčí úkoly patří zejména: charakteristika jednotlivých lokalit, vyhodnocení faktorů, které mají vliv na prodejní cenu, přepočítání cen dosahovaných na trhu na vhodnou kalkulační jednici, porovnání ceny dosažené na trhu a ceny zjištěné podle právního předpisu, využití cenové mapy pro ocenění (stanovení prodejní ceny) vybrané nemovitosti.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vytvoření cenové mapy prodeje rekreačních chat a chalup v Orlických horách v textovém i grafickém provedení. Cenová mapa by měla být vodítkem pro stanovení ceny obvyklé jakékoliv rekreační chaty či chalupy nacházející se v této lokalitě.



Seznam odborné literatury:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění

BRADÁČ, Albert, et al. Úvod do soudního znalectví, Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. 220 s.


BRADÁČ, Albert, et al. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přehracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Jaroslava Kosová

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/12.

V Brně, dne 1.11.2011



  
prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.  
ředitel vysokoškolského ústavu

## ***Abstrakt***

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. V rámci teoretické části je definován pojem nemovitost a pojmy týkající se segmentu rekreačních objektů. Následuje rozbor jednotlivých druhů cen a způsobů oceňování. Dále se tato část zabývá skutečnostmi, jež mají vliv na prodejní cenu. Poslední kapitola teoretické části pojednává o cenových mapách a jejich významu v současnosti.

Praktická část se zabývá postupem při tvorbě cenové mapy, přičemž vedlejším produktem je vytvoření formuláře pro odhad ceny obvyklé. Je zde vymezen region včetně charakteristiky jednotlivých lokalit, následuje popis trhu s nemovitostmi v regionu a analýza datové základny pro tvorbu cenové mapy. Výstupem je jednak cenová mapa v textovém i grafickém provedení a jednak formulář, po jehož vyplnění je vygenerován odhad prodejní ceny dané nemovitosti. Použitelnost formuláře je ověřena stanovením prodejní ceny zemědělské usedlosti ve Slatině nad Zdobnicí, přičemž je tato nemovitost paralelně oceněna dle cenového předpisu. Praktická část je zakončena porovnáním obou dosažených cen.

## ***Abstract***

The master's thesis is divided into two parts. The term „property“ and also terms dealing with segment of the vacation properties are defined in the theoretical part. Then there are defined different types of prices and valuation. This part also deals with the fact, that affect the selling price. Price maps and their importance at present are discussed in the last chapter.

The practical part deals with procedure of creation of the price map, whose byproduct is creation a form for the estimation of the usual price. The region is defined here, including characteristics of individual location, followed by a description of the property market in the region and analysis of the data base for creating price maps. The price map in text and graphic vision and the form are output. Estimation of the selling price of the property is generated after filling the form. The applicability of the form is verified by determination of the selling price of farm house in Slatina nad Zdobnicí. This property is also being valued according to price regulation in parallel. The practical part is completed by comparing of both achieved prices.

### ***Klíčová slova***

Cenová mapa, nemovitost, rekreační objekt, formulář, parametr, databáze, lokalita, chata, chalupa, zemědělská usedlost, cena obvyklá

### ***Keywords***

Price map, real estate, vacation property, form, parameter, database, location, holiday cottage, cottage, farm house, usual price

### ***Bibliografická citace VŠKP***

NOVÁK, V. *Cenová mapa prodeje rekreačních objektů v Orlických horách a její využití*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 76 s., 25 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Jaroslava Kosová.

***Prohlášení***

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

V Brně dne .....

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Rád bych tímto textem poděkoval paní Ing. Jaroslavě Kosové (vedoucí diplomové práce) za čas, ochotu a cenné rady, jež mi věnovala v průběhu konzultací k mé diplomové práci.

# Obsah

<b>1</b>	<b>ÚVOD</b> .....	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>3</b>
2.1	NEMOVITOST .....	3
2.1.1	<i>Pozemek</i> .....	3
2.1.2	<i>Stavba</i> .....	3
2.2	SOUČÁST VĚCI A PŘÍSLUŠENSTVÍ VĚCI.....	6
2.2.1	<i>Součást věci</i> .....	6
2.2.2	<i>Příslušenství věci</i> .....	7
2.3	STAVBY PRO RODINNOU REKREACI .....	8
2.3.1	<i>Rekreační chata</i> .....	8
2.3.2	<i>Zahrádkářská chata</i> .....	9
2.3.3	<i>Rekreační domek</i> .....	9
2.3.4	<i>Rekreační chalupa</i> .....	9
2.3.5	<i>Zemědělská usedlost</i> .....	9
2.3.6	<i>Rodinný dům</i> .....	9
2.4	CENA X HODNOTA .....	10
2.5	ZÁKON O CENÁCH 526/1990 SB.....	10
2.6	DRUHY CEN .....	11
2.6.1	<i>Cena zjištěná</i> .....	11
2.6.2	<i>Cena pořizovací</i> .....	11
2.6.3	<i>Cena reprodukční</i> .....	11
2.6.4	<i>Věcná hodnota</i> .....	12
2.6.5	<i>Cena obvyklá</i> .....	13
2.7	KALKULAČNÍ JEDNICE PRO PŘEPOČET CEN REKREAČNÍCH OBJEKTŮ .....	17
2.8	EXEKUCE A JEJÍ VLIV NA CENU .....	19
2.9	VĚCNÉ BŘEMENO A JEHO VLIV NA CENU.....	20
2.9.1	<i>Oceňování věcných břemen</i> .....	21
2.10	ZMĚNA LEGISLATIVY PRO ZJIŠTĚNÍ CENY DLE PRÁVNÍHO PŘEDPISU V JEDNOTLIVÝCH LETECH .....	22
2.11	VÝVOJ TRŽNÍCH CEN NEMOVITOSTÍ V LETECH 2005-2011.....	23
2.12	CENOVÁ MAPA .....	24
<b>3</b>	<b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>25</b>
3.1	TVORBA CENOVÉ MAPY.....	25



3.1.1	<i>Charakteristika regionu (Orlické hory a Podorlicko)</i> .....	25
3.1.2	<i>Charakteristika a popis vybraných lokalit</i> .....	26
3.1.3	<i>Trh s nemovitostmi v regionu</i> .....	30
3.1.4	<i>Cenová mapa</i> .....	32
3.1.5	<i>Datová základna pro tvorbu cenové mapy</i> .....	33
3.2	<b>TVORBA FORMULÁŘE PRO ODHAD CENY OBVYKLÉ</b> .....	36
3.2.1	<i>Kalkulační jednice pro přepočítání cen a její jednotková cena</i> .....	36
3.2.2	<i>Výběr vhodných parametrů pro ocenění a jejich vyhodnocení</i> .....	37
3.2.3	<i>Komparace ceny dosažené cenovým porovnáním s cenou tržní a cenou zjištěnou dle právního předpisu</i> .....	52
3.2.4	<i>Formulář pro odhad ceny obvyklé</i> .....	53
3.3	<b>OCENĚNÍ VYBRANÉ NEMOVITOSTI</b> .....	56
3.3.1	<i>Ocenění zemědělské usedlosti ve Slatině nad Zdobnicí dle cenového předpisu</i> ... 56	
3.3.2	<i>Odhad ceny obvyklé zemědělské usedlosti porovnávací metodou s využitím formuláře</i> .....	57
3.3.3	<i>Komparace dosažených cen</i> .....	59
<b>4</b>	<b>ZÁVĚR</b> .....	<b>60</b>
	<b>POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE</b> .....	<b>61</b>
	<b>SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ</b> .....	<b>63</b>
	<b>SEZNAM ILUSTRACÍ A SEZNAM TABULEK</b> .....	<b>65</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH</b> .....	<b>67</b>

# 1 ÚVOD

Problematikou tvorby cenových map nemovitostí se v současnosti zabývá spousta subjektů, které působí na realitním trhu. Cenové mapy nemovitostí slouží k oceňování stavebních pozemků (zejména pro daňové účely), či k vyjádření různých vztahů na trhu s nemovitostmi. Cenová mapa se může vztahovat na prodej nebo na pronájem nemovitostí. Nemovitostí se rozumí pozemky či stavby. Dalším aspektem je velikost zájmového území, kterým se cenová mapa zabývá. Cenovou mapu stavebních pozemků zpracovanou ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb. a vyhl. č. 540/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů, vydávají větší obce a vztahuje se výhradně na území spadající do katastru dané obce. Vedle toho existují cenové mapy nemovitostí, jejichž zájmové území je totožné s celým územím České republiky. Právě u tohoto typu map se předpokládá využití ze stran všech subjektů (realitních makléřů, potenciálních prodávajících či kupujících a dalších), pohybujících se na trhu s nemovitostmi. Jejich hlavním problémem je však nepřesnost způsobená nedostatkem dat pro jejich zpracování. Na základě informací o prodeji jedné či dvou nemovitostí různého stáří a typu totiž nelze objektivně konstatovat, že se v dané lokalitě prodávají nemovitosti za tuto cenu.

Cílem diplomové práce je vytvořit cenovou mapu pro zadané menší území. Na menším území lze daleko výstižněji popsat disproporce jednotlivých nemovitostí v daných lokalitách. V důsledku toho by měla cenová mapa působit kompaktnějším dojmem. Diplomová práce se zabývá výhradně prodejem rekreačních objektů, popřípadě objektů, které dle údajů v katastru nemovitostí rekreačními nejsou, avšak jejich využití za účelem rekreování nic nebrání a současně jsou takto využívány. Mezi tyto objekty jsem zařadil chaty, chalupy, vybrané rodinné domy a původní zemědělské usedlosti. Z vypracované databáze výše zmíněných nemovitostí by měly vyplynout důležité informace, týkající se převládajícího technického stavu rekreačních objektů, typu nemovitostí, standardního příslušenství, velikosti pozemků, napojení na inženýrské sítě, jejich vybavení a dalších údajů. Z těchto podkladů lze dále vyvodit, jaké nemovitosti jsou v Orlických horách a podhůří na realitním trhu nabízeny.

Využití cenové mapy spočívá ve vytvoření jednoduchého formuláře, po jehož vyplnění by měl být vygenerován odhad obvyklé ceny konkrétní nemovitosti. Vlastní vyplnění by mělo být velmi rychlé a jednoduché, přičemž by ho měl zvládnout i člověk neznalý místního realitního trhu.

## 2 TEORETICKÁ ČÁST

### 2.1 Nemovitost

Pojem nemovitost je definován v občanském zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., ve znění pozdějších předpisů), konkrétně v § 119 odst. (2) takto [1]:

*„Nemovitostmi jsou **pozemky a stavby** spojené se zemí pevným základem.“*

#### 2.1.1 Pozemek

Definici pozemku lze nalézt v § 27 katastrálního zákona, o katastru nemovitostí České republiky [2]. Pozemkem je tímto zákonem chápán jako část zemského povrchu, která je oddělena od sousedních částí hranicí územní správní jednotky, nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí druhů pozemků, či rozhraním způsobu využití pozemků.

O parcele se dle katastrálního zákona hovoří tehdy, pokud je pozemek geometricky a polohově určen. Dále musí být pozemek zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem, či stavebním parcelním číslem. Stavební parcelou je pozemek, který je zatříděný v druhu pozemku jako zastavěná plocha a nádvoří. Výměrou parcely se rozumí vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách.

Pozemek se pro účely oceňování posuzuje dle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Pokud ovšem dojde k nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a stavem skutečným, oceňuje se dle skutečného stavu.

#### 2.1.2 Stavba

Definice stavby je upravena v § 2 odst. (3) stavebního zákona [3]:

*„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. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.*

*Pokud se v tomto zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím podle okolností i její část nebo změna dokončené stavby.*

*Změnou dokončené stavby je:*

- a) nástavba, kterou se stavba zvyšuje*
- b) přístavba, kterou se stavba půdorysně rozšiřuje a která je vzájemně provozně propojena s dosavadní stavbou,*
- c) stavební úprava, při které se zachovává vnější půdorysné i výškové ohraničení stavby; za stavební úpravu se považuje též zateplení pláště stavby.“*

Definováním pojmu stavba se také zabývá A. Bradáč v publikaci Teorie oceňování nemovitostí [4]:

*„Stavbou se rozumí výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily určitý funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití jeden z nich zaujímá postavení věci (stavby) hlavní (např. rodinný domek, rekreační chata, garáž) a jiný postavení věci (stavby) vedlejší (např. studna, kolna).*

*Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem (u rekreačních chat), obcí ev. katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna.“*

Stavbě se také věnuje § 3 zákona o oceňování majetku, který se zabývá členěním staveb. [5]

*„(1) Pro účely oceňování se stavby člení na*

*a) stavby pozemní, kterými jsou*

*1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

*2. venkovní úpravy,*

*b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvoj energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

*c) vodní nádrže a rybníky,*

*d) jiné stavby.*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.*

*(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.“*

Prováděcí vyhláška č.387/2011 Sb. (oceňovací vyhláška), konkrétně § 2, se také zabývá stavbou, resp. vymezuje pojmy jí podřazené. Pro účely této práce považuji za nezbytné ozřejmit, co se dle této vyhlášky rozumí pod pojmy:

**Hala** – *„halou stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostorů vymezených svíslými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého*

*prostoru nejméně 400 m<sup>3</sup>, činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby; za svislé konstrukce vymezující vnitřní volné prostory se nepovažují vnitřní samostatné podpěrné tyčové prvky, jako jsou zejména sloupy a pilíře, a svislé konstrukce nedosahující výšky 1,7 m; zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m<sup>2</sup>.“ [6]*

S halou se v souvislosti s oceňováním rekreačních objektů setkáváme zejména u zemědělských usedlostí. Zde může dostat charakteru haly např. stodola, která nesplňuje definici vedlejší stavby.

**Vedlejší stavba** – „Vedlejší stavbou stavba, která tvoří **příslušenství** stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a jejíž zastavěná plocha nepřesahuje 100 m<sup>2</sup>; vedlejší stavbou není garáž a zahrádkářská chata“. [6]

## **2.2 Součást věci a příslušenství věci**

### **2.2.1 Součást věci**

Součást věci je definována § 120 občanského zákoníku [1]:

*„(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*

*(2) Stavba není součástí pozemku.“*

Za součást stavby se považují prvky či konstrukce, které jsou se stavbou stavebně propojeny. Mezi ně patří zejména :

- základy, zdivo, stropní kce, krov, schodiště = **prvky dlouhodobé životnosti**
- střešní krytina, klempířské kce, výplně otvorů (okna, dveře), podlahy, instalace a zařizovací předměty = **prvky krátkodobé životnosti**

Na pomezí mezi součástí stavby a samostatně movitou věcí jsou pak např. akumulční kamna, či sporáky. Pokud nejsou pevně napojeny nějakou montážní technologií (např. sporák je zasazen do kuchyňské linky, nebo je připojen na rozvod plynu) a jsou pouze připojeny do el. zásuvky, jedná se o samostatně movitou věc.

Součástí stavby je dále např. ohřívač vody, pokud je připojen na rozvod vody, podlahová krytina, která je přilepená, přibitá, připevňena lištami, nebo svařená z PVC pásů, apod. [4]

Za součást pozemku se vždy považují trvalé porosty, které jsou po vysazení vlastnictvím vlastníka pozemku, dále zpevněné plochy, tenisové kurty a další venkovní úpravy, které nesplňují parametry stavby.

Za samostatnou věc je, bez ohledu na umístění, považována žumpa napojená na dům, domácí vodárna a studna. Součástí stavby jsou i další stavby provozně propojené se stavbou původní. Provozním propojení se rozumí komunikační propojení např. společnou chodbou, dveřmi.[4] Toto je v souvislosti s rekreačními objekty typické u zemědělských usedlostí, kde na obytnou část obvykle navazuje zemědělská část, tvořená chlévem a stodolou. V případě garáže se jedná o součást stavby, pokud je do stavby vestavěná, nebo přistavěná a provozně propojená. V případě že se jedná o garáž přistavěnou nepropojenou, či samostatně stojící, je garáž samostatnou věcí.

### **2.2.2 Příslušenství věci**

Příslušenství věci je definováno v odst. (1) § 121 občanského zákoníku, kde se uvádí:

*„(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.“*[1]

Za příslušenství se považují samostatné věci (stavby), které mohou mít svůj vlastní právní osud, ale vlastník rozhodl, že existuje účelné a funkční spojení mezi nimi a věcí (stavbou) hlavní. Příslušenství tedy sdílí právní osud věci hlavní. Do příslušenství stavby mohou patřit kupříkladu stavby jako: dřevník, kůlna, kolna, žumpa, přípojky vody a kanalizace apod. Za příslušenství pozemku bývá považována studna. Je třeba podotknout, že od účinnosti vyhlášky č.540/2002 Sb. (prováděcí vyhláška k zákonu č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění) je možné považovat i garáž za příslušenství. V případě že je věc hlavní převáděna na jinou osobu bez příslušenství, popř. nebyla projevena vůle převést i příslušenství, dojde k zániku právní povahy příslušenství a dané příslušenství na nabyvatele věci hlavní nepřechází. [4]



## 2.3 Stavby pro rodinnou rekreaci

Za stavbu pro rodinnou rekreaci se dle § 2, písm. b), vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, považuje stavba, která svým vzhledem a objemem odpovídá požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena. Limitujícím faktorem je, že stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní podlaží a podkroví. Stejně limity má i rodinný dům, ovšem jejich výčet je ještě obsáhlejší. [7]

Za stavbu pro rodinnou rekreaci se dle prováděcí vyhlášky č.387/2011 Sb.(oceňovací vyhláška) považuje [6]:

- Rekreační chata
- Zahrádkářská chata
- Rekreační domek
- Rekreační chalupa

Pro účely diplomové práce jsem do staveb pro rodinnou rekreaci zařadil navíc:

- Zemědělská usedlost
- Rodinný dům

Zemědělská usedlost a rodinný dům jsou stavby, které lze využívat k rekreaci, ačkoliv některé z nich nejsou dle kolaudačního rozhodnutí, či stavebního povolení určeny k rekreování. Pokud dojde k rozporu mezi účelem užití stanoveným v kolaudačním rozhodnutí či stavebním povolení a skutečným účelem, kterým je stavba využívána, vychází se ze skutečného využití stavby. [5]

### 2.3.1 *Rekreační chata*

Rekreační chata je stavba určená k individuální rekreaci, jejíž obestavěný prostor činí max. 360 m<sup>3</sup> a zastavěná plocha max. 80 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha i obestavěný

prostor jsou počítány včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Rekreační chata může být podsklepená a má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. [6]

### **2.3.2 Zahrádkářská chata**

Zahrádkářská chata může disponovat obestavěným prostorem max. 110 m<sup>3</sup>, přičemž zastavěná plocha je nejvýše 25 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Zahrádkářská chata může být podsklepená a má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. [6]

### **2.3.3 Rekreační domek**

Rekreační domek se nachází v intravilánu obce a má zastavěnou plochu max. 80 m<sup>2</sup>. Může mít nejvýše 2 nadzemní podlaží, případně jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. [6]

### **2.3.4 Rekreační chalupa**

Rekreační chalupou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci. [6]

### **2.3.5 Zemědělská usedlost**

Zemědělská usedlost není upravena žádným závazným právním předpisem. Ovšem je možné ji chápat jako celek složený z obytné části zemědělské usedlosti a hospodářské části zemědělské usedlosti. Hospodářskou část zemědělské usedlosti obvykle tvoří chlév a stodola (tzn. hospodářské budovy), další stavby se stavebními pozemky a jednotlivé zemědělské pozemky, které byly společně se stavbami užívány. [8]

### **2.3.6 Rodinný dům**

Rodinným domem se rozumí stavba, ve které více než polovina podlahové plochy místností odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je určena k trvalému bydlení. Rodinný dům může disponovat nejvýše třemi bytovými jednotkami a má nejvýše dvě nadzemní podlaží, jedno podlaží podzemní a jedno podkroví. [7]

## 2.4 Cena x hodnota

Tyto dva pojmy bývají spolu často zaměňovány, přičemž pro účely této práce považuji za nezbytné vystihnout podstatné rozdíly, které je odlišují

**Cena** je považována za cenu požadovanou, nabízenou, či skutečně zaplacenou, jedná se o historickou realitu. Může mít vztah k hodnotě, kterou věci někdo přisoudí. Za cenu se považuje např. pořizovací cena. [4]

**Hodnota** není nabízenou, požadovanou, či skutečně zaplacenou cenou. Jedná se o vztah mezi kupujícím nebo prodávajícím na straně jedné a zbožím nebo službou které má být předmětem obchodu na straně druhé. Hodnota je v místě a čase obvyklá, ovšem pokud se v daném místě neexistuje vůbec nabídka či poptávka, nemusí na trhu vůbec vzniknout. Jedná se o kvantifikovaný projev, který je vyjádřen konkrétní částkou. Hodnota může být podkladem pro dohodu o skutečné prodejní ceně. Jako příklad lze uvést cenu nákladovou. [4]

## 2.5 Zákon o cenách 526/1990 Sb.

Za základní předpis je považován Zákon o cenách č. 526/1990 Sb., v platném znění. Zákon upravuje regulaci a kontrolu cen výrobků, prací, výkonů a služeb na tuzemském trhu.

Důležitost tohoto právního předpisu ve vztahu k nemovitostem spočívá zejména v jeho závaznosti pro převody práv a pro převody a přechody vlastnictví k nemovitostem, včetně užívacích práv k nemovitostem.

Tento zákon stanovuje v odst. (2), § 1 že:

*„(2) Cena je peněžní částka*

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

*b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.“ [9]*

Zvláštním předpisem se v tomto případě rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění, ve kterém jsou popsány případy, kdy je třeba

provést ocenění cenou zjištěnou.[4] Předpis se však nevztahuje na sjednávání cen jako takové. Sjednávání cen při koupi či prodeji probíhá převážně dohodou (viz zákon o cenách)

## 2.6 Druhy cen

### 2.6.1 Cena zjištěná

Cena zjištěná bývá často označována za **cenu administrativní**, či **cenu úřední**. Jedná se o cenu zjištěnou podle cenového předpisu, tzn. zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku [5] a jeho příslušné prováděcí vyhlášky. K 1.1.2012 nabyla účinnosti vyhláška č. 387/2011 Sb. [6]

### 2.6.2 Cena pořizovací

Cena pořizovací bývá často označována za cenu historickou a vyjadřuje cenu, za kterou bylo možné věc pořídit v době jejího pořízení, přičemž u staveb je dobou pořízení myšlena doba jejich postavení. Cena pořizovací je cena, za kterou byl majetek pořízen, včetně nákladů souvisejících s pořízením, bez odpočtu opotřebení. [10]

$$PC = CP + PN$$

Cena pořizovací je upravena v § 25 odst. (5) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění:

*„Pro účely tohoto zákona se rozumí*

*a) pořizovací cenou cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“ [11]*

### 2.6.3 Cena reprodukční

Cena reprodukční je hodnota, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Dá se zjistit buď pomocí položkového rozpočtu, popř. prostřednictvím agregovaných položek. Obě tyto metody jsou však poměrně pracné, a tak nejčastějším způsobem stanovení ceny

reprodukční je výpočet na základě technicko-hospodářských ukazatelů (THU). THU vyjadřují jednotkovou cenu za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru či m<sup>2</sup> zastavěné plochy diferencovaně pro každý typ objektu. Cena reprodukční se vypočítá vynásobením jednotkové ceny a počtem jednotek konkrétní stavby. [10]

Je třeba podotknout, že obestavěný prostor se pro tyto účely počítá podle ČSN 734055 včetně základů, což je podstatný rozdíl oproti výpočtu obestavěného prostoru dle prováděcí vyhlášky č.387/2011 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve které se dle přílohy č. 1 obestavěný prostor základů neuvažuje.

#### **2.6.4 Věcná hodnota**

Věcná hodnota bývá často označována za **časovou cenu (CČ)**. Jedná se v podstatě o reprodukční cenu věci, která je snížena o přiměřené opotřebení. Opotřebení odpovídá opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzitě užívání. Věcná hodnota může být snížena o náklady na opravu vážných závad, znemožňujících okamžité užívání věci. [10]

Věcné hodnotě se věnuje:

- § 25 odst. (5) zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví:

*„Pro účely tohoto zákona se rozumí*

*b) reprodukční pořizovací cenou cena, za kterou by byl majetek pořízen v době, kdy se o něm účtuje“ [11]*

- § 2 odst. (3) zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, kde je synonymem věcné hodnoty cena zjištěná **nákladovým způsobem (C<sub>N</sub>)**:

*„nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění“ [5]*

Je třeba podotknout, že při použití nákladového způsobu pro ocenění věcné hodnoty se nepoužije koeficient prodejnosti  $K_p$ .

### 2.6.5 *Cena obvyklá*

Cena obvyklá bývá též označována jako **obecná cena, tržní hodnota, či tržní cena**. Její úpravou se zabývá § 2 zákona č.151/1997 Sb., o 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 prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné, nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [5]*

Cena obvyklá je tedy cenou, za kterou je možné stejnou popř. porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat či koupit. Nejčastěji se cena obvyklá zjišťuje **porovnáním** s již realizovanými prodeji či koupěmi podobných nemovitostí v daném místě a čase. [4] Informace o realizovaných prodeích však obvykle nebývají k dispozici, a tak je často třeba uchýlit se k alternativnímu řešení. Jednou z možností je vycházet z nabídky realitních kanceláří, přičemž cenu nabízené nemovitosti je nezbytné upravit koeficientem zohledňujícím zdroj ceny. Cena nabízená realitní kanceláří obvykle v čase mezi vystavením nabídky k prodeji a uskutečněním prodeje o několik procent poklesne. Tato úprava spočívá v jejím snížení, přičemž je třeba respektovat situaci na realitním trhu v dané lokalitě a typ nabízené nemovitosti. Obvykle se cena vzhledem k uvažovanému zdroji snižuje o 10-15 %. Existuje také možnost použití náhradní metodiky, která se zabývá zejména věcnou hodnotou.

Metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti:

#### 2.6.5.1 Metoda prostého a váženého průměru

Cena obvyklá je v tomto případě vyjádřena hodnotou reprodukční, sníženou o uvažované opotřebení a hodnotou výnosovou. Jestliže je rozdíl těchto hodnot nepatrný, případně výnosová hodnota je vyšší, provede se prostý průměr. Pokud je však výnosová hodnota nižší vyčíslí se cena obvyklá jako vážený průměr mezi věcnou hodnotou (tou jest hodnota reprodukční snižená o opotřebení) a hodnotou výnosovou. Větší váhu má výnosová hodnota. [10]

#### 2.6.5.2 Porovnávací (komparativní) metody

Porovnávací metody vychází přímo z porovnání s prodeji podobných nemovitostí. Při porovnání dochází k úpravě na odlišnosti. Existují dvě metody porovnání nemovitostí [4]:

- **Přímé porovnání** – používá se u velmi podobných staveb; spočívá v přímém porovnání prodávaných nemovitostí a nemovitosti oceňované
- **Nepřímé porovnání** – provádí se porovnáním přes srovnávací nemovitost - etalon; etalonem se rozumí nemovitost, kterou lze charakterizovat ve vztahu k celku jako průměrnou, základní, či standardní. S touto nemovitostí je následně porovnávána oceňovaná nemovitost

U porovnávacích (komparačních) metod se používají tzv. **parametry**, kterými se provádí úprava na odlišnosti. V případě přímého porovnání se provede úprava na odlišnosti mezi nemovitostí srovnávací a nemovitostí oceňovanou. V případě nepřímého porovnání se provede úprava na odlišnosti mezi nemovitostí srovnávací a nemovitostí standardní, resp. mezi nemovitostí standardní a nemovitostí oceňovanou.

Porovnání se pak provede na základě výběru vhodných parametrů a jejich vyhodnocení. Obecně používanými parametry jsou [10]:

- Lokalita, v které se nemovitost nachází

- Poloha nemovitosti v obci – tzn. zda se jedná o zastavěné území obce, okrajové části obce, polosamoty či samoty apod.
- Technická infrastruktura – napojení nemovitosti na IS, popř. které sítě jsou v dosahu
- Dopravní infrastruktura v místě – možnost přístupu a příjezdu k nemovitosti
- Typ nemovitosti – za jakým účelem je nemovitost využívána, pro jaký účel byla zkolaudována, případně další možné způsoby využití nemovitosti
- Omezení využití – vztah k lokalitě, ve které mohou platit různá omezení či regulativy (CHKO, NP)
- Stavebně-technické provedení
- Jakost provedení a použitých materiálů – vztah k technické úrovni (nadstandard, podstandard), životnost prvků dlouhodobé životnosti
- Koncentrace obdobných nemovitostí v místě a okolí
- Věcná břemena ve vztahu k nemovitosti
- Druh, velikost a lokace pozemků
- Příslušenství nemovitosti a jeho velikost
- Existence podsklepení a obytného podkroví

Pod porovnávací (komparativní) metody je možné zařadit **Porovnání odbornou rozvahou**. Jedná se o metodu, kterou nelze všeobecně označit za příliš přesnou. Výslednou cenu či cenové rozpětí znalec stanoví na základě zjištěných skutečností a podkladů, které má k dispozici. V této metodě má hlavní vliv na cenu znalost regionu a lokality a velmi dobrá orientace na místním trhu s nemovitostmi. Obvykle se vychází z realitní inzerce v místě. Nejedná se o žádnou porovnávací metodiku, nýbrž pouze vyjadřuje odborný pohled znalce na oceňovanou nemovitost. [12]



Cenovému porovnání se také věnuje § 2 odst. (3) zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění, v němž je uvedeno:

*„Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je:*

- c) *porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci“ [5]*

Považuji za nezbytné zmínit existenci metody cenového porovnání dle oceňovacího předpisu, kterou se zabývá vyhláška č.387/2011 Sb., jež je prováděcí vyhláškou k zákonu č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tento porovnávací způsob však **nepatří** mezi porovnávací (komparativní) metody, vztahující se k ceně obvyklé, ale používá se pro stanovení ceny zjištěné dle právního předpisu, tzv. administrativní ceny.

#### *2.6.5.3 Metoda zjištění obvyklé ceny prostřednictvím koeficientu prodejnosti*

Metoda vychází z realizovaných prodejů stejných či podobných věcí. Z těchto prodejů se zjistí průměrný poměr (tzv. koeficient prodejnosti) mezi cenou prodejní a cenou časovou (věcnou hodnotou). Obvyklá cena oceňované nemovitosti je pak rovna součinu časové ceny oceňované nemovitosti a koeficientu prodejnosti. [4]

#### *2.6.5.4 Klimešova metoda*

Klimešova metoda se používá zejména v oblasti hypotečních úvěrů na obytné objekty. Metoda umožňuje přepočítání věcné hodnoty nemovitosti na cenu obvyklou. Cena obvyklá se vypočítá vynásobením věcné hodnoty a tzv. cenového koeficientu. Cenový koeficient je váženým aritmetickým průměrem jednotlivých cenových indexů třídy kvality, přičemž se jedná o období koeficientu prodejnosti. [13]

#### *2.6.5.5 Indexové metody*

Indexové metody spočívají ve využití koeficientů odlišnosti, resp. indexu odlišnosti. Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv určité vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné nemovitosti. Index odlišnosti pak vyjadřuje vliv více vlastností

nemovitosti na rozdíl v ceně, jedná se tedy o kombinaci několika koeficientů odlišnosti.[4]

Prostřednictvím dílčích koeficientů odlišnosti by se měla postihnout veškerá specifika ovlivňující cenu nemovitosti. Srovnávací objekty jsou těmito koeficienty upraveny pro srovnání na ceny standardního objektu. Následně se takto upravené ceny zprůměrují a na základě směrodatné odchylky a extrémů je vytvořen interval, ve kterém by se měla cena standardního objektu nacházet. [13]

#### *2.6.5.6 Metoda SJTC - Standardní jednotkové tržní ceny*

Metoda SJTC vyžaduje dostatečnou datovou základnu srovnávacích objektů, objekty musí být stejného druhu a musí být známa jejich cena (inzerovaná či dosažená prodejní) a výměra (obestavěný prostor, zastavěná plocha apod.). Jednotková tržní cena srovnávacího objektu (JTC<sub>si</sub>) se pak získá vydělením ceny srovnávacího objektu a výměry srovnávacího objektu. JTC<sub>si</sub> se následně dále upravuje prostřednictvím indexu odlišnosti srovnávacího objektu na tzv. standardní jednotkovou tržní cenu srovnávacího objektu (SJTC<sub>si</sub>). Soubor získaných SJTC<sub>si</sub> se statisticky zpracuje (vypočítá se prostý průměr, extrémy a směrodatná odchylka). Prostým průměrem je vypočtena standardní jednotková tržní cena průměrná (SJTC<sub>prům</sub>), z níž je prostřednictvím stejného systému indexů (index odlišnosti oceňovaného objektu) vypočtena jednotková tržní cena oceňovaného objektu (JTC<sub>o</sub>). Výsledná cena oceňované nemovitosti, stanovená dle metody SJTC, je pak vypočítána vynásobením JTC<sub>o</sub> a výměry oceňované nemovitosti. [4] [12]

## **2.7 Kalkulační jednice pro přepočet cen rekreačních objektů**

Kalkulační jednice je obecně definována jako určitý výkon či výrobek vymezený měrnou jednotkou. Jedná se o elementární prvek kalkulace.

Existuje několik kalkulačních jednic, které je možné použít jako výchozí parametr pro přepočet cen nemovitostí. Ne všechny je však vhodné použít pro přepočet cen rekreačních objektů, ať už z důvodu jejich problematického využití u různých typů nemovitostí, či pro náročnost jejich získání.

**Zastavěná plocha stavby** - je dle přílohy č. 1 vyhl. č. 387/2011 Sb. definována takto:

*„Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.“ [6]*

*„Zpravidla se zjišťuje jako zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží (1.NP), zvětšená o všechny přesahující výměry dalších podlaží (arkýře, přesahující části podlaží podzemních i nadzemních – tyto bez balkonů a pavlačí.“ [4]*

Výměru zastavěné plochy je možné získat oproti ostatním kalkulačním jednicím podstatně jednodušeji. Jednou z možností je získání tohoto údaje přímo z veřejně přístupného výpisu z katastru nemovitostí na stránkách ČÚZK (nahlížení do katastru nemovitostí). Tuto možnost lze využít pouze v případě, že výměra stavební parcely je totožná se zastavěnou plochou stavbou hlavní. Pokud tomu tak není, je možné orientační rozměry stavby zjistit funkcí „měření vzdálenosti“ či „měření plochy“ v grafickém prohlížeči katastrálních map katastru nemovitostí, avšak je třeba počítat s určitou nepřesností v měření! Třetím způsobem je přímé zaměření nemovitosti v místě a výpočet zastavěné plochy z naměřených rozměrů.

**Podlahová plocha** – je dle přílohy č.1, vyhl. 387/2011 Sb. definována takto:

*„Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu.“ [6]*

Do podlahové plochy se započítává plocha zastavěná kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem, kamny. Nezapočítává se plocha okenních a dveřních ústupků, dále výklenků pokud nejsou širší než 1,2 m a hlubší než 0,3 m nebo jejichž podlahová je

max. 0,36 m<sup>2</sup> a jsou nižší než 2 m. Dále se nezapočítává podlahová plocha místností se zkoseným stropem v místech kde je s.v. menší než 2 m. [4]

Pro výpočet podlahové plochy je nezbytným podkladem buď projektová dokumentace anebo vlastní zaměření jednotlivých místností stavby.

**Obestavěný prostor** – je dle přílohy č.1, vyhl. 387/2011 Sb. definována takto:

*„Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje.“ [6]*

Technika výpočtu obestavěného prostoru je poměrně složitá a pro jednoduché a rychlé stanovení prodejní ceny nemovitosti se příliš nehodí. Navíc jsou zde velké disproporce mezi hodnotami OP jednotlivých typů nemovitostí – např. zemědělských usedlostí a rekreačních chat.

**Obytná plocha** – jedná se o součet podlahových ploch všech obytných místností. Obytnou místností je místnost, která je osvětlená, přímo větratelná a vytápěná, jejíž podlahová plocha je min. 8m<sup>2</sup> (v případě kuchyně 12 m<sup>2</sup>) a je určena k celoročnímu bydlení. Do obytné plochy se nezapočítává plocha zabudovaných skříní. Je-li byt tvořen jednou obytnou místností, musí tato místnost disponovat plochou nejméně 16 m<sup>2</sup>. V případě místností se šikmým stropem se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m. [14]

Pro výpočet obytné plochy je nezbytným podkladem buď projektová dokumentace anebo vlastní zaměření jednotlivých obytných místností stavby.

## 2.8 Exekuce a její vliv na cenu

Exekucí se rozumí označení pro zabavení či konfiskaci majetku dlužníka, který nesplácí finanční prostředky v řádném termínu splatnosti. Jedná se o prostředek používaný k vykonání soudního rozhodnutí. Nemovitost, na kterou je exekuce uvalena, je následně prodána za účelem vyrovnání dluhu.

Zda je na nemovitost uvalena exekuce je možné zjistit prostřednictvím katastru nemovitostí. V listu vlastnictví příslušné nemovitosti je výpis všech omezení vlastnického práva včetně nařízené exekuce, vztahujících se k dané nemovitosti.

V případě že již vydán exekuční příkaz, měl by se majitel snažit nemovitost prodat dříve, než exekutor přistoupí k dražbě (nelze však již nemovitost prodat bez předchozího „vypořádání uvalené exekuce“). Na trhu již působí řada realitních kanceláří, které se zabývají prodejem nemovitosti v exekuci. Celý proces probíhá následovně: poté co je sehnán kupec, je nejdříve kupcem vyplacen dluh u exekutora a následně je exekutorem podán návrh na katastr nemovitostí pro odstranění exekuce. Následuje podpis kupní smlouvy, jakožto nabývacího titulu k vlastnictví dané nemovitosti. V celém procesu hraje důležitou roli také smlouva o smlouvě budoucí, v které jsou uvedeny termíny doby platnosti smlouvy, termín převodu finanční částky a další specifika kupní smlouvy. Je třeba zdůraznit, že zásadním úkolem je sehnat kupujícího, který bude mít o nemovitost za „rozumnou cenu“ zájem. Kupující na sebe bere značné riziko, které je ovšem možné do jisté míry právně ošetřit. Nelze však předpokládat, že se nemovitost prodá za odhadní cenu (cenu obvyklou), protože kupující bude zajisté chtít podstoupené riziko ve výsledné ceně zohlednit.

Pokud je však nemovitost dražena, bývá nabízena za 2/3 odhadní ceny. V případě že k vydražení nedojde, je nemovitost dražena znovu, přičemž počáteční cena je ve dražbě snížena až na 1/2, či dokonce 1/3 odhadní ceny. Exekutor si navíc připočte poplatky související s jeho činností.

## 2.9 Věcné břemeno a jeho vliv na cenu

Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům je upravena v § 18 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku [5]. Problematikou věcných břemen se také zabývá hlava třetí: Práva k cizím věcem, § 151, zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník [1].

Věcné břemeno je vždy vázáno na nemovitost, tzn. pozemek či stavbu. Z hlediska právních vztahů věcné břemeno upravuje vztah mezi **osobou oprávněnou** a **osobou povinnou**. Za osobu povinnou je v tomto případě označován vlastník

nemovité věci, který je povinen ve prospěch někoho jiného **něco trpět, něčeho se zdržet** či **něco konat**. Pro povinného tak představuje věcné břemeno nějakou újmu, pro osobu oprávněnou se jedná naopak o užitek. Právo odpovídající věcnému břemeni může být spojeno buď s vlastnictvím určité nemovitosti (in rem), nebo ve vazbě na určitou osobu (in personam). Občanský zákoník se taxativně nezabývá druhy věcných břemen, tudíž mohou věcná břemena nabývat různých druhů.

Je třeba podotknout, že v případě prodeje nemovitosti věcná břemena spojená s vlastnictvím nemovitosti přecházejí na nového majitele nemovitosti. Podle druhu a rozsahu věcného břemene je snížena cena prodávané nemovitosti. Nelze však stanovit přesné procento, o kolik je cena odlišná od nemovitosti nezatížené věcným břemenem. Snížení ceny se na jedné straně nemusí projevit na ceně skoro vůbec, na druhé straně může jít o takové věcné břemeno, které může učinit nemovitost velmi problematicky prodejnou, až neprodejnou.

### **2.9.1 Oceňování věcných břemen**

*„Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítku ve výši obvyklé ceny.“ [5]*

Předchozí odstavec však neplatí, pokud je možné zjistit roční užitek na základě [5]:

- smlouvy
- výsledků řízení o dědictví, či z rozhodnutí příslušného orgánu
- pokud byl při vzniku věcného břemene roční užitek uveden a není nižší o více než jednu třetinu oproti obvyklé ceně

Roční užitek se dále násobí počtem let užívání práva, maximálně však pěti. Ovšem pokud se právo vztahuje k určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se ve výši desetinásobku ročního užítku. Pokud nelze zjistit cenu dle předchozích ustanovení, ocení se právo odpovídající věcnému břemeni částkou ve výši 10 000 Kč. [5]

## 2.10 Změna legislativy pro zjištění ceny dle právního předpisu v jednotlivých letech

Ceny nemovitostí, tvořící datovou základnu praktické části této práce, byly použity na základě znaleckých posudků vyhotovených v letech 2005-2011. Z tohoto důvodu považuji za nezbytné uvést právní předpisy, dle kterých se v jednotlivých letech oceňovalo.

Základním právním předpisem pro oceňování je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb. a zákona č.188/2011 Sb.

Prováděcími právními předpisy jsou zejména:

- **vyhláška ministerstva financí č.540/2002 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění:
  - vyhlášky č. 452/2003 Sb.
  - **vyhlášky č. 640/2004 Sb.** (účinná od 1.1.2005)
  - **vyhlášky č. 617/2006 Sb.** (účinná od 1.1.2007)
  - **vyhlášky č. 76/2007 Sb.** (účinná od 13.4.2007)
  
- **vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb.** (účinná od 1.2.2008), o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., (oceňovací vyhláška) ve znění:
  - **vyhlášky č. 456/2008 Sb.** (účinná od 1.1.2009)
  - **vyhlášky č. 460/2009 Sb.** (účinná od 1.1.2010)
  - **vyhlášky č. 364/2010 Sb.** (účinná od 1.1.2011)
  - **vyhlášky č. 387/2011 Sb.** (účinná od 1.1.2012)

Hlavním úkolem veškerých novel je maximální přiblížení **cen zjištěných dle oceňovacího předpisu a cen sjednaných na trhu**. Další snahou je zjednodušování a transparentnost oceňování pro daňové účely.

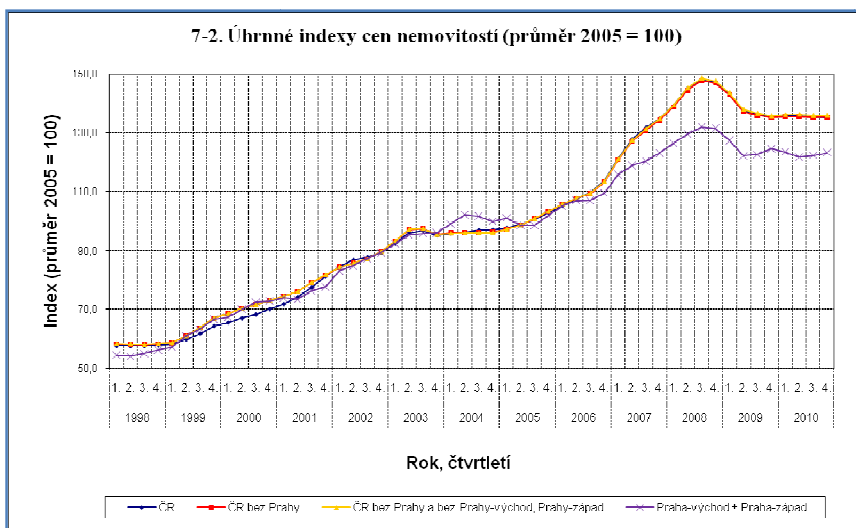
## **2.11 Vývoj tržních cen nemovitostí v letech 2005-2011**

Tato podkapitola pojednává o vývoji tržních cen nemovitostí jako celku. Zabývá se obdobím let 2005-2011, v němž prošly realitním trhem rekreační objekty vyskytující se v praktické části této práce. Vývojem cen rekreačních objektů se detailněji zabývá kap. 3.1.3.

Úhrnné indexy cen nemovitostí v grafu (Obr. č. 1 – Graf vývoje indexu cen nemovitostí v letech 1998 - 2010) obsahují úhrny za rodinné domy, byty, bytové domy a stavební pozemky. Údaje obsažené v grafu vznikly na základě systému monitorování cen nemovitostí v ČR, do něhož mají zákonnou povinnost přispívat, na základě zákona o oceňování majetku [5], finanční úřady. Jedná se konkrétně o údaje obsažené v daňových přiznáních, a to o cenách zjištěných při oceňování nemovitostí a o cenách sjednaných (tržních) za tyto nemovitosti.[15]

Ceny nemovitostí od roku 2005 do roku 2008 včetně cen stavebních pozemků stále rostly (viz Obr. č. 1). Dle údajů ČSÚ byl tento růst u rodinných domů přibližně ve výši 30 %, ovšem u bytů se jednalo až o téměř 70 %. Avšak ke konci roku 2008 přišel zlom a úhrnný index cen nemovitostí začal pozvolně klesat. V posledním čtvrtletí roku 2009 spadl na úroveň konce roku 2007 a od té doby si drží pozvolna sestupný trend – viz Obr. č. 1.





Obr. č. 1 - Graf vývoje indexu cen nemovitostí v letech 1998 – 2010 [15]

## 2.12 Cenová mapa

Cenová mapa je grafický elaborát, z něhož je možné zjistit cenu nemovitostí v ní uvedených. Může být zpracována v různém stupni podrobnosti. Za obvyklý způsob tvorby cenové mapy se považuje získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví k nemovitostem v určité oblasti, jejich zpracování a následné zanesení do mapy. Pro vytvoření objektivní cenové mapy je ideálně zapotřebí delšího časového úseku (deseti i více let) a stabilizovaného trhu nemovitostí v uvažovaném časovém úseku. [4]

Problematika cenových map stavebních pozemků je upravena v odst. (2) § 10, zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku takto:

*„Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.“*[5]

Zákon č.151/1997 Sb.[5] se tedy zabývá pouze cenovou mapou stavebních pozemků, nikoliv cenovou mapou rekreačních objektů, ani jakýchkoliv jiných staveb. V prováděcí vyhlášce k tomuto zákonu (vyhlášce č.387/2011 Sb.) je cenová mapa stavebních pozemků definována v rámci § 27. Pro účely této práce jsem shledal vhodným použití jednotlivých částí tohoto paragrafu při tvorbě vlastní cenové mapy rekreačních objektů. Jedná se o vymezení toho, co by měla mapa obsahovat, jak by měla být členěna a upravena.

## 3 PRAKTICKÁ ČÁST

Praktická část mé diplomové práce se zabývá tvorbou **Cenové mapy prodeje rekreačních objektů v Orlických horách a podhůří a jejím využitím**. Využití cenové mapy spočívá ve vytvoření oceňovacího formuláře, po jehož vyplnění by měl být vygenerován odhad ceny obvyklé. Oceňovací formulář bude poté použit i pro ocenění vybrané nemovitosti. Následné porovnání s cenou zjištěnou dle cenového předpisu má za úkol ověřit jeho praktické použití.

### 3.1 Tvorba cenové mapy

#### 3.1.1 Charakteristika regionu (*Orlické hory a Podorlicko*)

Cenová mapa prodeje rekreačních objektů je vytvořena pro oblast severovýchodních Čech, konkrétně Orlických hor a Podorlicka. Tento region se nachází na území Královéhradeckého kraje (okres Rychnov nad Kněžnou) a Pardubického kraje (okres Ústí nad Orlicí) při hranici s Polskem.

Okres Rychnov nad Kněžnou má 80 obcí, přičemž z toho je 9 měst a 2 městyse. Z rozlohy okresu ve velikosti 982 km<sup>2</sup> a z počtu obyvatel 79 152 vyplývá hustota zalidnění 81 obyvatel na 1 km<sup>2</sup>. Z celkového počtu obyvatel žije ve městech 58,18 %.

Okres Ústí nad Orlicí má 115 obcí, z toho je 10 měst a 1 městyse. Okres se rozkládá na 1267 km<sup>2</sup>, má 139 114 obyvatel, tudíž hustota zalidnění je 110 obyvatel na km<sup>2</sup>. Z celkového počtu obyvatel žije ve městech 60,83 %.

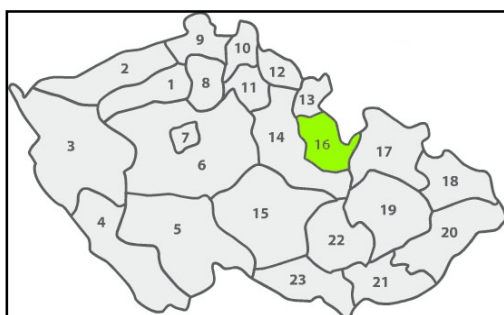
Vzhledem k tomu, že průměrná hustota zalidnění v ČR je 130 obyvatel na km<sup>2</sup>, lze oba okresy z tohoto hlediska považovat za podprůměrné.

Celý region nabízí ideální podmínky pro rekreaci. V letním období se jedná zejména turistiku, cykloturistiku případně vodní sporty, v zimním období je region hojně navštěvován zejména za účelem sjezdového a běžeckého lyžování. Velmi důležitým a pozitivním faktorem je v posledních letech rychle se rozvíjející pohraniční styk se sousedním Polskem – vzniklo několik nových hraničních přechodů,

umožňujících turistické a sportovní vyžití na území obou sousedních republik. Jsou propojeny letní i zimní turistické trasy a byly opraveny komunikace propojující obě území.

### *3.1.1.1 Orlické hory*

Orlické hory jsou pohoří rozkládající se v severovýchodních Čechách, při hranici s Polskem. Jejich nejvyšším vrcholem je Velká Deštná, 1115 m n.m.



**Obr. č. 2 - Orlické hory a Podorlicko na mapě ČR**

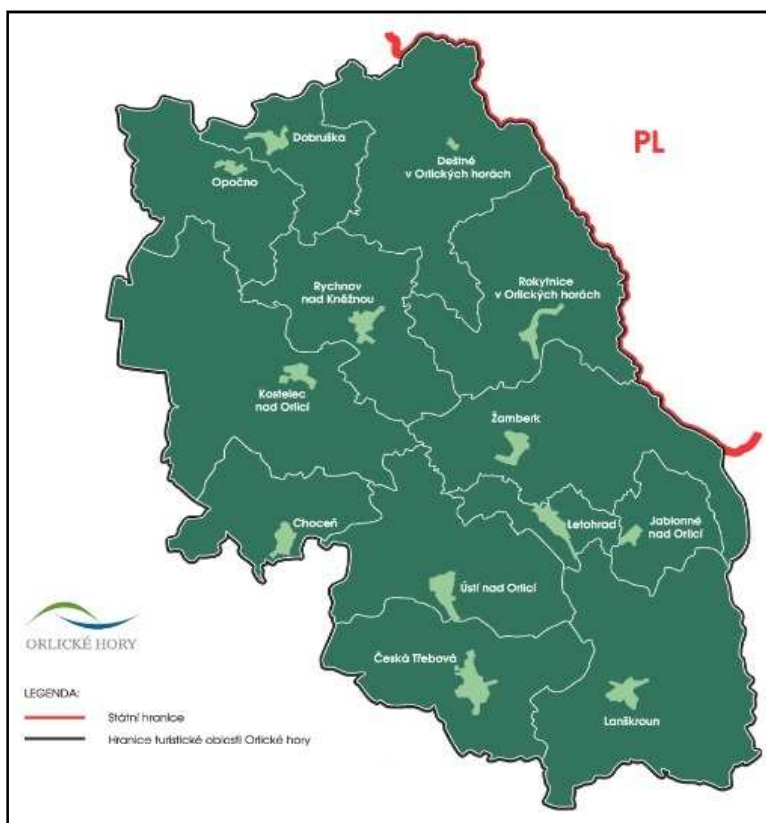
### *3.1.1.2 Podorlická pahorkatina*

Jedná se o geomorfologický celek ve východních Čechách, spadající pod Královéhradecký a Pardubický kraj. Podorlická pahorkatina navazuje na oblast Orlických hor, přičemž hranici mezi oběma celky nelze v přírodě konkrétně odvodit. Nadmořská výška pahorkatiny se pohybuje v rozmezí 300-600 m n.m.

## **3.1.2 Charakteristika a popis vybraných lokalit**

V rámci Orlických hor a Podorlicka se nachází několik významných lokalit, které jsou v jednotlivých ročních obdobích navštěvované nejen místními obyvateli, ale i turisty, sportovci a jinými nadšenci, kteří vyrážejí do této oblasti za sportem, dobrodružstvím, či přírodou.

Jedná se zejména o obce a lokality: Deštné v Orlických horách, Olešnice v Orlických horách, Zdobnice v Orlických horách, Říčky v Orlických horách, Rokytnice v Orlických horách, Bartošovice v Orlických horách, Zemská brána, vodní nádrž Pastviny, Králíky, Čenkovice.



Obr. č. 3 - Orlické hory a Podorlicko - klíčová města regionu

### 3.1.2.1 Deštné v Orlických horách

Mezi nejvýznamnější patří lokalita Deštné v Orlických horách. Deštné se nachází 24 km od Rychnova nad Kněžnou a 18 km od Dobrušky, jedná se o rekreační obec ležící v kotlině pod místním vrcholem Velkou Deštnou (1115 m n.m.). V zimním období je v obci v provozu osm vleků a lyžuje se zde na šesti sjezdovkách. Tato lokalita je současně vyhledávána také vyznavači bílé stopy. Bývá zde pravidelně udržováno na 50 km běžeckých stop včetně velmi atraktivní hřebenové magistrály.



Obr. č. 4 - Běžkařské trasy



Obr. č. 5 - Sjezdové tratě v Deštném

### *3.1.2.2 Olešnice v Orlických horách*

Olešnice je pohraniční obec v současnosti obývaná 474 obyvateli. Obec se nachází 10 km na sever od Deštného. V minulosti byla považována za významnou přestupní stanici na obchodní stezce vedoucí do Polska. V současnosti je charakter obce spíše rekreační – v obci je menší ski centrum se třemi vleky a také zde začínají upravované běžecké stopy, které se dále táhnou po celém pohoří.

### *3.1.2.3 Zdobnice v Orlických horách*

Zdobnice se nachází 16 km od Rychnova nad Kněžnou. Obec je rozdělena na pět sídelních jednotek: Zdobnice, Zdobnička, Kačerov u Zdobnice, Kunčina Ves u Zdobnice a Souvlastní. Před druhou světovou válkou zde žilo 2348 obyvatel, ale po vysídlení počet stále klesal, a tak zde v současnosti žije pouze 159 obyvatel, Obec má charakter výhradně rekreační – v obci je 230 rekreačních chat a chalup a také je zde v provozu 15 penzionů. Místní ski areál disponuje čtyřmi sjezdovkami (včetně snowparku) se třemi lyžařskými vleky.

### *3.1.2.4 Říčky v Orlických horách*

Obec leží na západním výběžku Orlických hor, na svazích vrchů Zakletý, Komáří a Anenský, 7 kilometrů na sever od Rokytnice. V současnosti jsou Říčky, podobně jako Deštné, velmi významným střediskem zimních sportů v Orlických horách. V zimě si zde přijdou na své zejména příznivci sjezdového lyžování a rovněž i běžeckého lyžování. Centrum obce leží ve výšce 635 m n.m. Na počátku 20. Století měla obec kolem 1100 obyvatel, ovšem po druhé světové válce začal jejich počet rapidně klesat. V současnosti mají Říčky pouze 91 obyvatel, avšak počet nemovitostí tomu zdaleka neodpovídá – jedná se však v drtivé většině o ubytovny, penziony. Objekty po původních obyvatelích jsou dnes ve velké míře využívány pro individuální rekreační účely – nejčastěji se jedná o rekreační chalupy.

### *3.1.2.5 Rokytnice v Orlických horách*

Rokytnice byla založena ve 13. století ve výšce 580 m n.m. Rokytnice je jediným městem ležícím v severní části Orlických hor. Orlické hory se obecně (zejména jejich severní část) vyznačovaly nízkou mírou urbanizace a tak je v tomto smyslu

Rokytnice spíše výjimkou. Díky svému urbánnímu charakteru byla jakýmsi centrem severní části hor. V současnosti má obec 2316 obyvatel. Nárůst počtu obyvatel byl v souvislosti s panelovou výstavbou v 70. a 80. letech, která však znehodnotila architektonický vzhled města. V zimním období je za městem v provozu lyžařský vlek a běžkařské tratě, ovšem daleko lepší alternativou je vydat se za lyžováním do nedalekých Říček.

#### *3.1.2.6 Bartošovice v Orlických horách*

Obec leží v nejnižnější části údolí horní Divoké Orlice, na samé hranici ČR, cca 3 km od Zemské brány. Obec je od konce 19. Století vyhledávaným střediskem zimních sportů a letní turistiky. V současnosti má obec 196 obyvatel. V zimním období se nabízí lyžování na místních běžkařských tratích, či využití dvou lyžařských vleků. V létě je tato oblast navštěvována zejména turisty a cyklisty.

#### *3.1.2.7 Zemská brána*

Zemská brána je velmi zajímavý přírodní výtvar – jedná se o skalnatý úsek Divoké Orlice. Řeka v těchto místech v délce několika set metrů vyhloubila údolí tvořené rulovými skalami. Právě zde Orlice opouští státní hranici a teče do vnitrozemí. Zemská brána je považována za vstupní bránu do Čech. Údolí Divoké Orlice u Zemské brány je přírodní rezervace, která se rozprostírá na ploše 88,22 ha.

#### *3.1.2.8 Vodní nádrž Pastviny*

Pastvinská nádrž se nachází 10 km na východ od Žamberka. Nádrž byla vybudována v letech 1933-1938 na horním toku Divoké Orlice z důvodu regulace vod Divoké Orlice při jarním tání a přívalových deštích. Délka přehrady je cca 7 km, plocha 110 ha. Přehrada je nejen významnou technickou zajímavostí, ale je hojně využívána k rekreaci. Na jejích březích se nachází několik kempů, tábořišť a restaurací, jsou zde široké možnosti pro provozování vodních sportů a rybaření. Okolí přehrady láká za turistikou a cyklistikou.



Obr. č. 6 - Hráz vodní nádrže Pastviny

### 3.1.2.9 Králíky

Králíky patří do okresu Ústí nad Orlicí a mají téměř 5000 obyvatel. Oproti severní části Orlických hor, která je z architektonického hlediska velmi podobná českému vnitrozemí, jsou Králíky typickými Sudety – tzn. oproti obdobně velkým městům, jako je např. Žamberk, jsou místní obydlí a usedlosti honosnější, větší a zajímavější.

### 3.1.2.10 Čenkovice

Obec Čenkovice je součástí obce s rozšířenou působností Lanškroun, v okrese Ústí nad Orlicí. Obec má pouze necelé dvě stovky obyvatel, ovšem na významu nabývá hlavně díky místnímu lyžařskému středisku. Středisko je poměrně velké, nabízí 8 vleků a 5 sjezdovek. V okolí je v zimním období pravidelně upravováno několik kilometrů běžeckých tras.

## 3.1.3 Trh s nemovitostmi v regionu

V regionu působí několik realitních kanceláří (viz Tab. č. 1). Jedná se buď o místní realitní kanceláře, nebo jde o pobočky společností působící po celé ČR, případně o společnosti, které k nám přišly ze zahraničí a působí zde na základě franšizingu.

Na diplomové práci jsem spolupracoval s dvěma realitními kancelářemi. Tyto realitní kanceláře jsem si vybral z důvodu lokality jejich působení a hlavně z důvodu jejich ochoty poskytnout mi potřebné informace. Jednalo se o firmu **STAIKA rychnovská realitní kancelář, v.o.s.** Firma STAIKA působí na trhu od roku 1990, je členem Asociace realitních kanceláří České republiky a sítě spolupracujících realitních

kanceláři v regionu – Reality východních Čech. Hlavní činností firmy je zprostředkování prodeje nebo pronájmu různých typů nemovitostí. Firma působí v rámci regionu Orlických hor a podhůří, zejména pak v okrese Rychnov nad Kněžnou. Také jsem spolupracoval s realitní kanceláří **OK-zprostředkování** se sídlem ve Vamberku. OK-zprostředkování působí na trhu nemovitostí od roku 1996, přičemž od roku 1999 se specializuje na prodej rekreačních objektů v Orlických horách a podhůří. Tato realitní kancelář působí také v okrese Rychnov nad Kněžnou, ovšem více se věnuje okrese Ústí nad Orlicí. Obě realitní kanceláře mají webové stránky s pravidelně aktualizovanou nabídkou nemovitostí.

V následující tabulce (Tab. č. 1) jsou uvedeny realitní kanceláře působící na místním trhu a jejich současná nabídka nemovitostí. Podkladem pro vypracování tabulky je webová nabídka prodeje nemovitostí. Z tabulky je patrný poměr mezi jednotlivými nabízenými druhy nemovitostí a podíl realitních kanceláří na místním trhu nemovitostí.

realitní kancelář	druh nabízených nemovitostí				celkem	z toho rekr.objektů
	byty	domy	rekreační objekty (chaty+chalupy)	komerční objekty		
M&M reality - okr. Ústí nad Orlicí	111	83	33	56	283	11,66%
M&M reality - okr. Rychnov n.Kn.	64	49	13	45	171	7,60%
Remax - okr. Rychnov n.Kn.	34	46	9	12	101	8,91%
Remax - okr. Ústí n.O.	6	22	11	10	49	22,45%
Dům realit - okr. Rychnov n.Kn.	17	29	8	3	57	14,04%
Dům realit - okr. Ústí nad Orlicí	16	18	7	4	45	15,56%
PINK reality - okr. Rychnov n.Kn.	14	12	4	1	31	12,90%
PINK reality - okr. Ústí nad Orlicí	13	2	4	1	20	20,00%
STAIKA, v.o.s. (Rychnov n. Kn.)	12	30	11	7	60	18,33%
OK reality (Vamberk)	4	10	3	2	19	15,79%
suma	291	301	103	141	836	
<b>vážený průměr pro rekreační objekty</b>						<b>13,71%</b>

Tab. č. 1 - Hráči na místním realitním trhu a jejich podíl na tomto trhu<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Průzkum realitních kanceláří byl proveden v únoru 2012; informace převzaty z webových stránek uvedených realitních kanceláří



Jednotlivé realitní kanceláře jsou v tabulce seřazeny sestupně dle celkového počtu nabízených nemovitostí. Z tabulky vyplývá, že pořadí na základě počtu nabízených rekreačních objektů je u prvních realitních totožné s pořadím dle celkového počtu nabízených nemovitostí, pouze společnost STAIKA má v nabídce více rekreačních objektů než společnosti PINK reality. Nejvyšší procentuální zastoupení v nabídce rekreačních objektů, k celkovému počtu nabízených nemovitostí, má společnost Remax – okr. Ústí nad Orlicí, dále PINK reality – okr. Ústí nad Orlicí a STAIKA (Rychnov nad Kněžnou). Celkem je v lokalitě Orlické hory a Podorlicko v nabídce realitních kanceláří 103 rekreačních objektů, přičemž podíl rekreačních objektů vůči všem nabízeným nemovitostem je v průměru pouze 13,71 %.

### **3.1.4 Cenová mapa**

Cenová mapa rekreačních objektů se skládá z **textové části** a **grafické části**. Při tvorbě cenové mapy je provedena analýza regionu a místního trhu s nemovitostmi a rozbor použitých zdrojů cen. Grafickou část tvoří mapa v měřítku 1:200 000 popř. větším, ve které jsou zaznačeny prodané rekreační objekty – tzn. jejich konkrétní situování a také základní charakteristika nemovitosti s odkazem na tabulku, ve které jsou jednotlivé nemovitosti podrobněji popsány. [6]

Pro účely této práce byl zmapován prodej rekreačních objektů v oblasti Orlických hor a Podorlicka. Celkový soubor čítá 56 objektů, které prošly realitním trhem od roku 2005 do současnosti. Situování objektů na mapě je poměrně rovnoměrné, největší zahuštění nemovitostí je na východ od Rychnova nad Kněžnou ve směru k Rokytnici v Orlických horách, Říčkám v Orl.h. a Zdobnici v Orl.h. Z hlediska globálního pohledu na mapu to jsou velmi zajímavé lokality, nabízející široké rekreační a sportovní vyžití, jednoduše dostupné z bývalého okresního města Rychnova nad Kněžnou.

**Grafická část** je k nahlédnutí v příloze A – *Cenová mapa prodeje rekreačních objektů*. Mapa je vyhotovena v měřítku 1:200 000. Na mapě je jednotlivými čísly naznačeno faktické situování nemovitosti. Nemovitosti jsou na mapě barevně rozlišeny dle typu (chata/chalupa/zem.Usedlost), výrazněji je na mapě vyznačena oceňovaná nemovitost ve Slatině nad Zdobnicí.

**Textová část** cenové mapy je rovněž součástí přílohy A. V tabulce jsou k nalezení bližší informace o nemovitostech, konkrétně:

- katastrální území, do kterého nemovitost spadá,
- obec, ve které je nemovitost umístěna,
- číslo popisné / číslo evidenční (pokud nemá nemovitost přiděleno ani jedno z čísel, je uvedeno parcelní číslo pozemku, na kterém je situována)
- cena obvyklá (tržní) přepočítaná na současnou cenovou úroveň
- zastavěná plocha stavby hlavní (v případě zemědělské usedlosti se jedná o její obytnou část),
- typ nemovitosti
- technický stav
- velikost pozemku

Na základě cenové mapy, resp. z údajů o nemovitostech v ní uvedených, byl vytvořen formulář pro odhad ceny obvyklé.

### ***3.1.5 Datová základna pro tvorbu cenové mapy***

Pro zhotovení cenové mapy je zapotřebí vytvořit kvalitní databázi nemovitostí. Databází nemovitostí se rozumí utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech. [4]

Ovšem v první řadě by měl mít autor cenové mapy jasno v tom, k čemu bude cenová mapa sloužit, jak široké území bude zmapováno, jakými nemovitostmi se bude cenová mapa zabývat, co všechno je třeba vědět o nemovitostech v cenové mapě uvedených apod. Cíl cenové mapy, volba regionu a popis regionu je uveden v předchozích kapitolách

Snahou je samozřejmě získat do databáze co největší počet nemovitostí obdobného typu. Postup je následující: nejprve se vymezí, jaký typ nemovitostí bude obsažen v cenové mapě, a dále je třeba získat co nejvíce informací o prodaných

nemovitostech tohoto typu, včetně údajů o prodejní ceně a dalších nezbytných informací o těchto nemovitostech.

Datová základna k mé diplomové práci vznikla na základě spolupráce s realitními kancelářemi STAIKA rychnovská realitní kancelář a OK-zprostředkování. Od těchto kanceláří jsem získal podklady pro vytvoření databáze. Databázi tvoří celkem 56 nemovitostí nacházejících se v Orlických horách a Podorlicku.

Jedná se o nemovitosti, které:

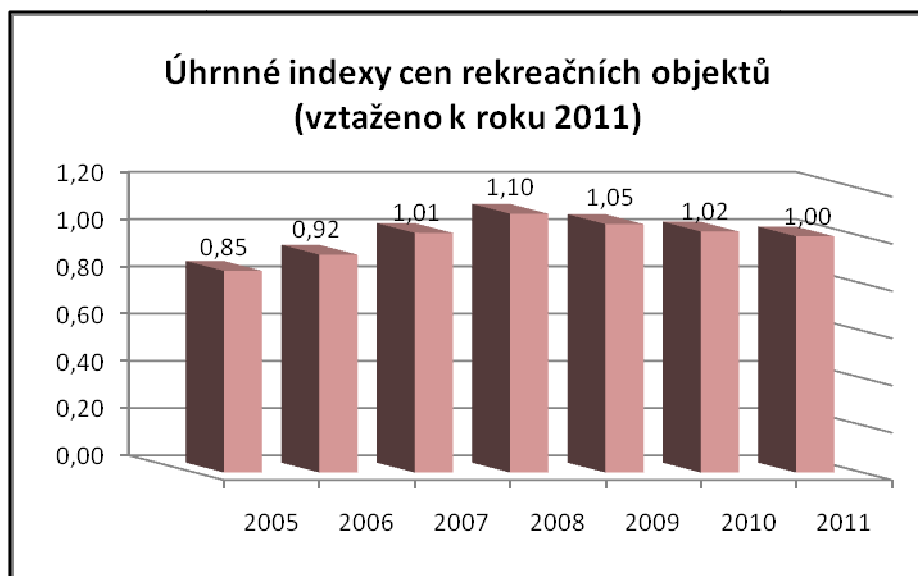
- jsou určeny pro rekreační účely a jsou k tomuto účelu i využívány – tj. rekreační chaty a chalupy
- nejsou přímo určeny pro rekreační účely, ale jsou pro rekreaci využívány – jedná se o původní zemědělské usedlosti, popř. vhodně situované rodinné domy.

Aby byla databáze dostatečně obsáhlá, bylo zapotřebí použít i nemovitosti, které byly zobchodovány před několika lety. Použití cen dosažených v řádu několika let je mj. jedním ze základních požadavků na vytvoření objektivní cenové mapy. Datová základna je složena z nemovitostí, které prošly realitním trhem v letech 2005-2011. Je třeba brát v úvahu, že tržní cena nemovitostí se v jednotlivých letech měnila, ať už směrem nahoru či dolů. Aby bylo možné nemovitosti porovnávat, je třeba tržní ceny dosažené v jednotlivých letech přepočítat na jednu cenovou úroveň, konkrétně k roku 2011.

Přepočet k roku 2011 spočívá ve vynásobení dosažené tržní ceny patřičným indexem, který zohledňuje změnu cen v letech. Bohužel se ČSÚ nevěnuje indexům cen rekreačních objektů, ale pouze indexům cen nemovitostí jako celku. Z tohoto důvodu byly ceny rekreačních objektů dosažené v jednotlivých letech přepočteny k roku 2011 na základě informací z realitních kanceláří STAIKA a OK-reality, viz Obr. č.4 - Úhrnné indexy cen rekreačních objektů dle informací RK (vztaženo k roku 2011)<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Obecně se této problematice věnuje kapitola 2.11 Vývoj tržních cen nemovitostí v letech 2005-2011



**Obr. č. 7 - Úhrnné indexy cen rekreačních objektů dle informací RK (vztaženo k roku 2011)**

Datová základna pro tvorbu cenové mapy je uvedena v příloze B – *Souhrnná tabulka nemovitostí*. V databázi jsou uvedeny u každé nemovitosti tyto údaje:

- katastrální území, do kterého nemovitost spadá,
- obec, ve které je nemovitost umístěna,
- číslo popisné / číslo evidenční (pokud nemá nemovitost přiděleno ani jedno z čísel, je uvedeno parcelní číslo pozemku, na kterém je situována)
- datum, ke kterému byla nemovitost oceněna
- číslo vyhlášky, dle které se oceňovalo
- cena zjištěná (vyhlášková)
- cena obvyklá (tržní)
- cena obvyklá (tržní) přepočítaná na současnou cenovou úroveň
- cena stanovená Formulářem pro odhad ceny obvyklé
- zastavěná plocha stavby hlavní (v případě zemědělské usedlosti se jedná o její obytnou část),
- parametry mající přímý vliv na cenu nemovitosti,
- parametry doplňkové

## 3.2 Tvorba formuláře pro odhad ceny obvyklé

Formulář pro odhad obvyklé ceny nemovitosti je vytvořen na základě metod sloužících pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti. Jednotlivé metody byly již charakterizovány v rámci kapitoly 2.6.5 *Cena obvyklá* teoretické části diplomové práce. Formulář pro odhad obvyklé ceny nemovitosti je pak založen na kombinaci těchto metod:

- Porovnávací (komparativní) metody
- Indexové metody
- Metoda SJTC

### 3.2.1 *Kalkulační jednice pro přepočet cen a její jednotková cena*

Jako nejvhodnější kalkulační jednice pro účely oceňování rekreačních objektů byla zvolena, stejně jako v případě *Cenové mapy*, **zastavěná plocha stavby**. Opět se jedná o zastavěnou plochu stavby hlavní, přičemž v případě zemědělské usedlosti je započítána pouze její obytná část. Tato kalkulační jednice byla zvolena zejména z důvodů jednoduchosti jejího výpočtu či stanovení. Zastavěnou plochu je možné zjistit třemi způsoby:

- **z ČÚZK – nahlížení do katastru nemovitostí – informace o parcele.** Podmínkou je, že stavební parcela musí být výměrou totožná se zastavěnou plochou stavby. Je třeba podotknout, že při stanovení zastavěné plochy tímto způsobem může dojít k jisté chybě. Katastr nemovitostí se totiž zabývá pouze stavbami nad zemským povrchem, ale oceňovací vyhláška [6] uvažuje do zastavěné plochy i zastavěnou plochu podzemní části stavby. Pokud by tedy stavba byla podsklepena a sklep by nebyl umístěn pouze pod zastavěnou plochou nadzemní části stavby, nebylo by určení zastavěné plochy dle ČÚZK přesné.
- **z ČÚZK – nahlížení do katastru nemovitostí – grafický prohlížeč katastrálních map.** Tento způsob lze použít spíše pro informativní zjištění zastavěné plochy, a to na základě funkcí „měření vzdáleností“, příp. „měření

plochy“. Volbu tohoto způsobu výpočtu mohu i přes jeho nepřesnost pro účely formuláře pro odhad ceny obvyklé doporučit, protože ho lze provést pomocí dálkového přístupu a velmi rychle, což je posláním i samotného formuláře.

- **Na základě přímého zaměření nemovitosti v místě.** Na nemovitosti obsažené v *Cenové mapě* (viz příloha A) a uvedené v tabulce nemovitostí její textové části byly zpracovány znalecké posudky, jejichž součástí je výpočet obestavěného prostoru stavby. Z výpočtu obestavěného prostoru lze snadno odvodit zastavěnou plochu stavby. Tento způsob byl použit při tvorbě databáze.

#### *3.2.1.1 Stanovení jednotkové tržní ceny*

Jednotková tržní cena byla stanovena ve výši 9 200 Kč/m<sup>2</sup>. Této výše bylo dosaženo podílem tržních cen nemovitostí přepočítaných na úroveň roku 2011 a jejich zastavěných ploch, a následným výpočtem průměrné ceny takto získaných jednotkových cen (viz příloha B – parametr Jednotková tržní cena). Průměrná jednotková tržní cena ve výši 9186 Kč/m<sup>2</sup> byla následně zaokrouhlena na celé stokoruny.

#### **3.2.2 Výběr vhodných parametrů pro ocenění a jejich vyhodnocení**

V této podkapitole jsou charakterizovány vybrané parametry pro ocenění. Cílem parametrů je úprava základní ceny objektu na výslednou cenu objektu. Výsledná cena je vypočítána jako součin všech parametrů (vyjma doplňujících parametrů) a Základní ceny. Smyslem výběru parametrů pro úpravu Základní ceny je zohlednění veškerých specifik nemovitosti, které ovlivňují výslednou cenu nemovitosti.

U každého parametru je uvedeno:

- intervalové rozpětí koeficientů
- popis a charakteristika příslušných koeficientů.
- graf – reflektuje aplikaci parametru na celou databázi

Mimo parametrů které se přímo podílí na úpravě ceny nemovitosti, jsou uvedeny i parametry, které je třeba brát spíše jako doplňující. Tyto parametry by měly pomoci dotvořit ucelenou představu o nemovitosti.

Intervalové rozpětí parametrů a konkrétní výše koeficientů byla stanovena empiricky na základě údajů o nemovitostech uvedených v *Souhrnné tabulce nemovitostí* (viz příloha B). Nejprve byla určena základní hodnota koeficientů, která se po zatřídění jednotlivých nemovitostí dle uvedených parametrů přiměřeně upravila, aby se ceny stanovené formulářem co nejvíce přibližovaly dosaženým tržním cenám přepočítaným na CÚ 2011. Intervalové rozpětí jednotlivých parametrů je stanoveno individuálně, tzn. zvlášť pro každý parametr. Maximální intervalové rozpětí, které lze mezi parametry nalézt je v rozmezí 0,80-1,20. Pouze v případě parametru *technický stav* je dolní hranice snížena až na hodnotu 0,45 pro případ, kdy se předpokládá demolice objektu a horní hranice je zvýšena na hodnotu 1,35 pro případ, že se jedná o novostavbu.

Parametry jsou doplněny grafy, které zobrazují podíly jednotlivých koeficientů odlišnosti v rámci celé databáze nemovitostí. Z grafů by měly být patrné zvláště informace o tom, zda byl použit vhodný parametr vzhledem ke zkoumaným typům nemovitostí, resp. jaká je jeho vypovídací schopnost. Jedná se o zpětnou vazbu, která by měla poskytnout globálnější informace o nemovitostech v uvažované lokalitě. Sledovaný soubor obsahuje celkem 56 nemovitostí.

Jedná se o tyto parametry:

- **Typ nemovitosti**

Vzhledem k tomu, že databáze je vytvořena z rozdílných typů rekreačních objektů, nelze dosáhnout **základní ceny nemovitosti** pouze vynásobením zastavěné plochy stavby hlavní a jednotkové ceny, ale je třeba do tohoto výpočtu navíc zakomponovat úpravu podle typu nemovitosti.

Jednotkovou cenu za m<sup>2</sup> rekreační chaty, jejíž zastavěná plocha se v drtivé většině pohybuje v rozmezí 30-50 m<sup>2</sup>, totiž nelze aplikovat např. na zemědělskou usedlost, u níž se zastavěná plocha pouze obytné části pohybuje nejčastěji v rozmezí 80-150 m<sup>2</sup>.

**Základní cena nemovitosti** se pak vypočítá vynásobením:

- Jednotkové ceny za m<sup>2</sup> zastavěné plochy stavby (9200 Kč/m<sup>2</sup>)
- zastavěné plochy stavby hlavní (v případě že se jedná o zemědělskou usedlost je do zastavěné plochy započtena pouze její obytná část)
- koeficientu upravujícího velikost zastavěné plochy vzhledem k typu nemovitosti.

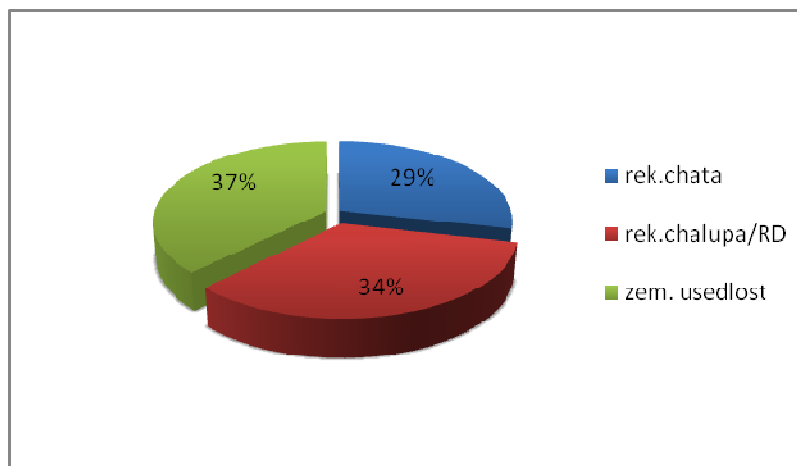
Dosažená základní cena se pak dále upravuje prostřednictvím jednotlivých parametrů, aby co nejlépe reflektovala skutečný stav nemovitosti. Pokud je v intervalu uvedena hodnota koeficientu „1,00“, pak tento koeficient reprezentuje příslušnou standardní nemovitost v segmentu rekreačních objektů.

V tabulce jsou na výběr tři typy nemovitosti:

- rekreační chata (hodnota koeficientu 1,10)
- rekreační chalupa/RD (hodnota koeficientu 0,90)
- zemědělská usedlost (hodnota koeficientu 0,80)

Použité koeficienty byly jednotlivým typům nemovitostí přiřazeny na základě rozdílných hodnot v zastavěných plochách (nejmenších hodnot nabývají chaty, větších pak chalupy následované zemědělskými usedlostmi). Koeficient zohledňuje i druh svislých kcí (chaty bývají dřevěné či zděné, přičemž oproti chalupám a zemědělským usedlostem mívají až několikanásobně menší tloušťku svislých kcí, z čehož lze vyvozovat v poměru k zastavěné ploše větší podlahovou plochu.





Obr. č. 8 - Procentuální zastoupení jednotlivých typů nemovitostí

Z grafu je patrné, že všechny tři typy nemovitostí jsou v databázi zastoupeny poměrně podobným dílem, z čehož plyne vyváženost těchto typů nemovitostí na trhu s rekreačními objekty v Orlických horách.

- **Technický stav objektu**

Jedná se o parametr, který velmi zásadním způsobem ovlivňuje celkovou cenu nemovitosti. Koeficient je stanoven v rozmezí 0,45-1,35. V tomto rozmezí je obsaženo 6 kvalitativních stupňů:

- **koeficient 0,45 – před demolicí**

Jedná se o spodní hranici intervalu. Koeficient v této výši se použije v případě velmi špatného (havarijního) stavebně technického stavu nemovitosti, když je na místě předpoklad **demolice** objektu. Tento stav je charakterizován technickým dožitím prvků dlouhodobé životnosti, čímž stavba ztrácí svoji funkci a končí její technická životnost.

- **koeficient 0,70 – vyžadující rekonstrukci**

Koeficient je charakterizován potřebou rekonstrukce objektu – objekt je ve špatném stavebně technickém stavu. Jedná se o stavební úpravy, které mají za následek změnu technických parametrů stavby, případně i účelu jeho využití, přičemž je zachováno půdorysné a výškové ohraničení objektu. Součástí tohoto parametru je i vliv případné modernizace objektu, která

spočívá v nahrazování částí stavebního objektu modernějšími prvky, čímž jsou odstraněny následky opotřebení způsobené technickým rozvojem. [4]

○ **koeficient 1,00 – s běžnou údržbou**

Koeficient se použije u stavby, která je v dobrém technickém stavu a je pravidelně udržována. Do této kategorie spadají i objekty, které jsou sice pravidelně udržovány, ale jsou morálně opotřebené. Morální opotřebení spočívá v postupném technickém zaostávání stavby.

○ **koeficient 1,15 – po částečné rekonstrukci**

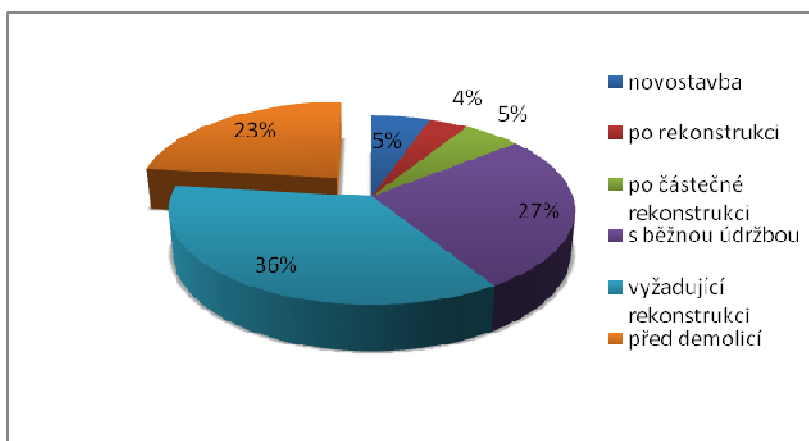
Pod pojmem částečná rekonstrukce, se rozumí rekonstrukce či modernizace prvků, která proběhla na významném objemovém podílu ve vztahu k celku. Koeficient se použije, pokud od rekonstrukce neuběhla doba delší než 10 let.

○ **koeficient 1,25 – po rekonstrukci**

Koeficient se použije i v případě provedení rekonstrukce, modernizace či adaptace celého objektu, pokud od rekonstrukce neuběhla doba delší než 15 let.

○ **koeficient 1,35 – novostavba**

Novostavbou se rozumí objekty, u nichž neuběhla doba od kolaudace či prokazatelného užívání stavby delší než 15 let



Obr. č. 9 - Technický stav nemovitostí

Z grafu vyplývá varovný signál, že zhruba čtvrtina objektů je těsně před demolicí. Pokud sečteme objekty před demolicí a objekty vyžadující rekonstrukci, je patrné, že téměř 60 % procent objektů je ve špatném stavu.

- **Velikost pozemku**

Tento parametr zohledňuje pozemky, které jsou spolu se stavbou předmětem prodeje. Jednotlivé pozemky nejsou pro účely vyhotovení formuláře členěny podle druhu či způsobu využití. Výsledná plocha pozemku je rovna součtu ploch všech prodávaných pozemků. Parametr je zohledněn koeficientem v rozmezí 0,95-1,08. V tomto rozmezí jsou na výběr 4 možnosti:

- **koeficient 0,95 - plocha pozemků do 500 m<sup>2</sup>**

Koeficient se použije v případě, kdy plocha všech pozemků včetně zastavěných je max. 500 m<sup>2</sup>.

- **koeficient 1,00 - plocha pozemků 500-1000 m<sup>2</sup>**

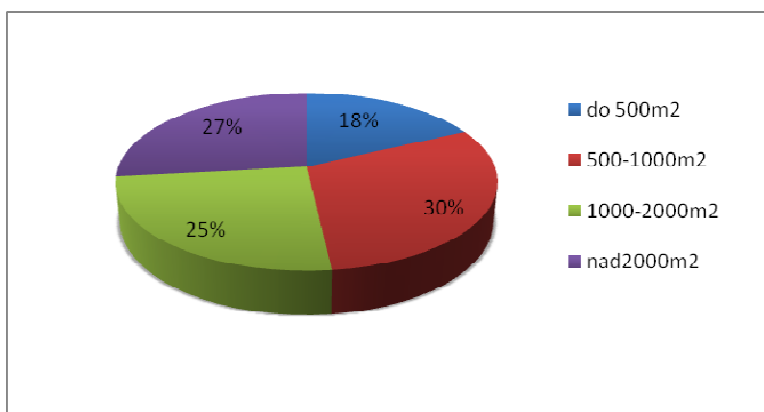
Koeficient se použije v případě, kdy plocha všech pozemků včetně zastavěných je větší než 500 m<sup>2</sup>, maximálně však 1000 m<sup>2</sup>.

- **koeficient 1,05 - plocha pozemků 1000-2000 m<sup>2</sup>**

Koeficient se použije v případě, kdy plocha všech pozemků včetně zastavěných je větší než 1000 m<sup>2</sup>, maximálně však 2000 m<sup>2</sup>.

- **koeficient 1,08 - plocha pozemků nad 2000 m<sup>2</sup>**

Koeficient se použije v případě, když plocha všech pozemků včetně zastavěných je větší než 2000 m<sup>2</sup>.



Obr. č. 10 - Procentuální zastoupení velikosti pozemků

Z grafu je patrné, že každá z kategorií zabírá přibližně čtvrtinu z celku. Vzhledem k tomu, že do kategorie „nad 2000 m<sup>2</sup>“ spadají i nemovitosti s několikaná-

sobními výměrami pozemků a kategorie „do 500 m<sup>2</sup>“ má nejmenší procentuální zastoupení, je v této kategorii standardem pozemek o výměře blízké 1000 m<sup>2</sup>.

- **Lokalita**

Umístění nemovitosti je jedním z nejdiskutabilnějších parametrů, tudíž pohled na něj je dosti subjektivní. Ačkoliv je celá zájmová oblast pro účely rekreování velmi zajímavá, jsou v ní místa pro rekreaci více či méně atraktivní. Aby bylo možné správné zařazení nemovitosti, je třeba definovat významnost jednotlivých lokalit:

**Významný vliv** na tento koeficient má např.:

- lyžařské areály v místě či v nedaleké vzdálenosti
- letní sportovní areály či areály nabízející VČA v místě
- běžkařské tratě či významné cyklotrasy v místě
- umístění nemovitosti na okraji obce či na samotě.

**Neutrální vliv** na tento koeficient má např.:

- umístění nemovitosti v centru obce
- lesy, rybníky v okolí
- turistické cesty Klubu českých turistů

Parametr je zohledněn koeficientem v rozmezí 0,9 – 1,2. Na výběr je z těchto tří možností:

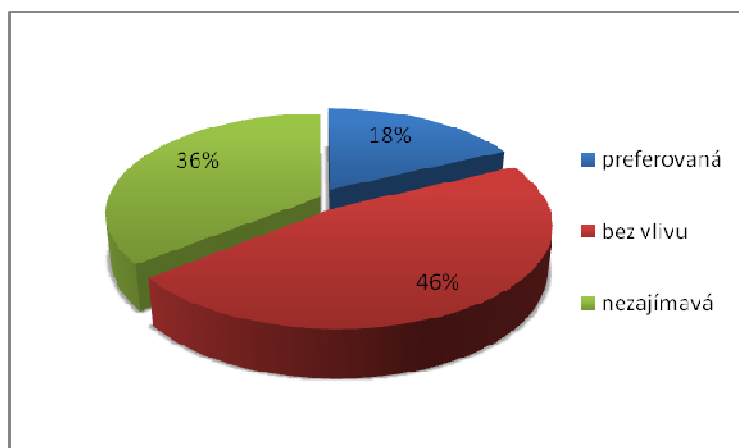
- **koeficient 0,90 – nezajímavá lokalita**  
Koeficient se použije v případě, když je zájmová nemovitost v centru obce, v jejímž blízkém okolí nejsou žádné významné možnosti rekreování. Tzn. že zde nejsou žádné významné vlivy, pouze vlivy neutrální.

- **koeficient 1,00 – lokalita bez vlivu**

Koeficient se použije v případě, když je nemovitost umístěna na okraji obce či na samotě, ale jinak na ni působí pouze neutrální vlivy.

- **koeficient 1,20 – preferovaná lokalita**

Koeficient se použije v případě, když je nemovitost situována na okraji obce či na samotě a působí na ni nějaké další významné vlivy. Pokud je však nemovitost blízko lyžařského areálu či vodní nádrže, nabývá na atraktivnosti i její umístění v centru obce.



Obr. č. 11 - Zařazení objektů dle lokality (dobrá adresa)

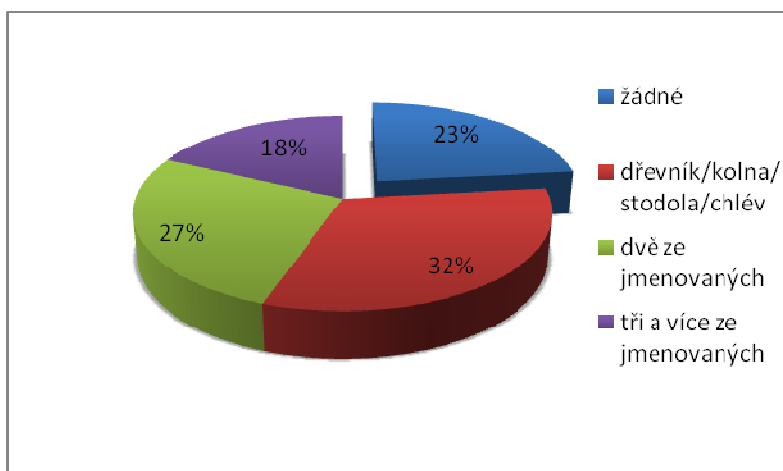
Graf vyjadřuje tento parametr spíše negativně. Pouze cca pětina objektů je zařazena do kategorie „preferovaná“. Téměř polovina nemovitostí však spadá do kategorie „bez vlivu“, tzn. že se jedná o standard.

- **Hospodářské příslušenství**

Tento parametr má za úkol zohlednit příslušenství stavby hlavní. Existuje zde opět disproporce mezi typem objektu **rekreační chata**, která nedisponuje buď vůbec žádným příslušenstvím či jen dřevníkem, a typem **zemědělská usedlost**, jejíž příslušenství často tvoří 3 a více staveb. Chlív a stodola zemědělské usedlosti, obvykle navazující na obytnou část stavby hlavní, jsou považovány za součást stavby, ale pro účely vyjádření tohoto parametru se započítávají jako jednotlivé stavby.

Koeficient se pohybuje v rozmezí 0,95-1,1. K dispozici je výběr ze 4 možností:

- **koeficient 0,95 – žádné příslušenství**  
Koeficient se použije v případě, když nemovitost nemá žádné příslušenství.
- **koeficient 1,00 – dřevník/kolna/stodola/chlív**  
Koeficient se použije v případě, když nemovitost disponuje jedním ze jmenovaných příslušenství.
- **koeficient 1,05 – dvě ze jmenovaných**  
Koeficient se použije v případě, když k nemovitosti patří dvě ze jmenovaných příslušenství.
- **koeficient 1,10 – tři a více ze jmenovaných**  
Koeficient se použije v případě, když k nemovitosti patří tři, případně více než tři ze jmenovaných příslušenství.



Obr. č. 12 - Hospodářské příslušenství

Hospodářské příslušenství – z grafu vyplývá, že  $\frac{3}{4}$  nemovitostí disponují alespoň jedním hospodářským příslušenstvím. Z detailnějšího rozboru databáze lze vyčíst, že parametr „žádné příslušenství“ je vykázan u poloviny chat, třetiny chalup a žádné zemědělské usedlosti. Naopak parametrem „tři a více ze jmenovaných“ je uveden téměř u poloviny zemědělských usedlostí.

- **Přístup a příjezd**

Jedná se o parametr, který do jisté míry může vyjadřovat jakýsi protipól k parametru „lokalita“. Rekreační objekty situované na polosamotách či samotách sice mají výborné předpoklady pro relaxování a rekreování, ovšem na druhou stranu mohou být v zimním období problematicky přístupné.

Koeficient je nastaven v rozmezí 0,9-1,1. K dispozici jsou na výběr 4 různé možnosti:

- **koeficient 0,90 – přístup / problematický přístup a příjezd v zimě**

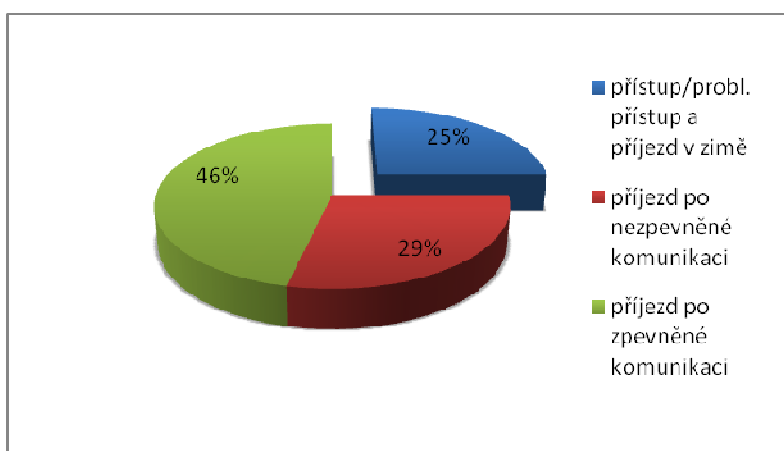
Koeficient se použije v případě, že k nemovitosti je možný pouze přístup, nebo problematický přístup a příjezd. Problematickým se rozumí např. příjezd po komunikaci, která není v zimním období ze strany obce udržována (většinou se jedná o soukromou komunikaci). Problematický může také být příjezd po komunikaci, která je v prudkém svahu, u níž i pravidelná údržba v zimním období nezaručuje bezpečnou sjízdnost.

- **koeficient 1,00 – příjezd po nezpevněné komunikaci**

Koeficient se použije v případě, že příjezdová komunikace k nemovitosti je nezpevněná, případně částečně zpevněná a je v zimním období pravidelně udržována.

- **koeficient 1,10 – příjezd po zpevněné komunikaci**

Koeficient se použije v případě, že k nemovitosti je možný příjezd po zpevněné komunikaci, která je v zimním období pravidelně udržována.



Obr. č. 13 - Přístup a příjezd k nemovitosti

Z grafu vyplývá, že celá čtvrtina nemovitostí je v zimním období problematicky přístupná, v některých případech neexistuje ani možnost příjezdu přímo k nemovitosti. Na druhé straně téměř polovina nemovitostí má zajištěn příjezd po zpevněné komunikaci s pravidelnou údržbou v zimě.

- **Napojení na síť**

Tímto parametrem je zohledněno připojení k sítím technické infrastruktury. Opět je zde jistý protipól s parametrem „lokalita“, kde se v oblastech polosamot či samot obvykle nenachází zemní plyn a kanalizace. Často zde není k dispozici ani možnost napojení na vodovodní řad, tudíž je dodávka vody řešena ze studny, příp. donáškou. Napojení na rozvodnou síť NN je v případě rekreačních objektů považováno za standard.

Koeficient se pohybuje v intervalu 0,8-1,1. Při vyplňování parametru je na výběr z těchto 4 možností:

- **koeficient 0,80 – bez napojení**

Koeficient se použije v případě, když není nemovitost napojena na žádné sítě technické infrastruktury.

- **koeficient 1,00 – el.p. / el.p. + voda ze studny**

Koeficient se použije v případě, když je nemovitost napojena pouze na rozvodnou síť NN, nebo na síť NN v kombinaci s přívodem vody ze studny. Pokud je k dispozici studna s ruční pumpou, použije se také tento koeficient.

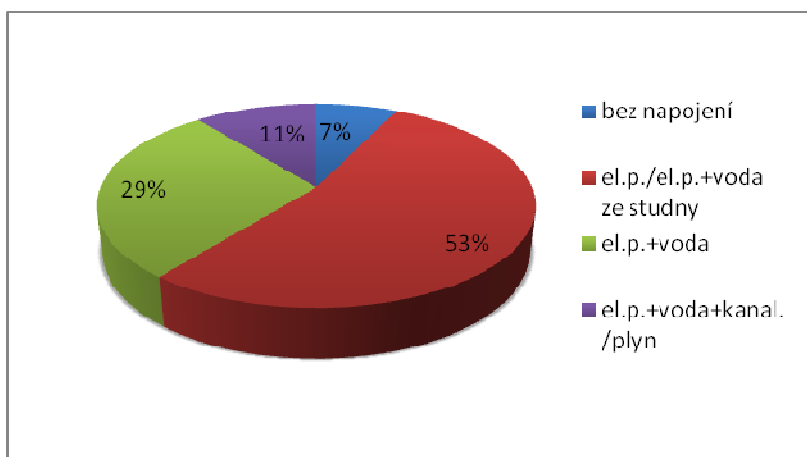
- **koeficient 1,05 – el.p. + voda**

Koeficient se použije v případě, když je nemovitost napojena na rozvodnou síť NN a vodovodní řad.

- **koeficient 1,10 – el.p. + voda + kanal./plyn**

Koeficient se použije v případě, když je nemovitost napojena na rozvodnou síť NN, vodovodní řad a kanalizaci nebo plynovod.





Obr. č. 14 - Napojení nemovitostí na IS

Graf vyjadřuje, že pouze 7 % nemovitostí (4 objekty) není napojeno na žádnou síť technické infrastruktury. Naopak drtivá většina nemovitostí disponuje přinejmenším přípojkou elektřiny s případnou kombinací s vodou ze studny.

- **Obytné podkroví**

Aby se dalo hovořit o obytném podkroví, musí být podkroví tvořeno z obytných místností, tzn. místností, které mají jisté požadavky na plochu, osvětlení, větrání a vytápění. Obytné podkroví se pro účely formuláře pro odhad ceny obvyklé uvažuje jen v případě, když je obytná alespoň polovina zastavěné plochy.

Interval je pro hodnocení tohoto parametru nastaven v rozmezí 0,9-1,1. Na výběr je ze 3 možností:

- **koeficient 0,90 – nelze zřídit**

Koeficient se použije v případě, když v uvažované nemovitosti ze stavebně technických důvodů není možné zřízení podkroví. Jedná se zejména o objekty s plochou střechou, či o krovky šikmých střech ze sbíjených vazníků.

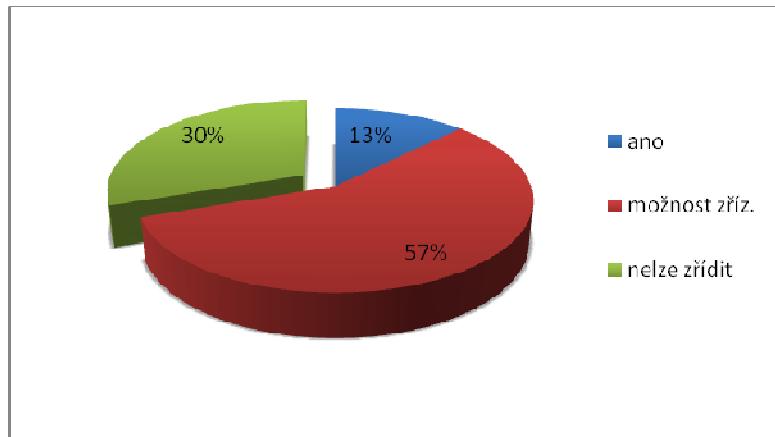
- **koeficient 1,00 – možnost zřízení**

Koeficient se použije v případě, když je v uvažované nemovitosti ze stavebně technických důvodů možné zřídit obytné podkroví, avšak dosud

tak nebylo učiněno. Do této kategorie spadá i již zřízené podkroví, které však nesplňuje některé z požadavků na obytné podkroví.

- **koeficient 1,05 – ano**

Koeficient se použije v případě, když v nemovitosti existuje obytné podkroví.



Obr. č. 15 - Obytné podkroví

Z grafu vyplývá, že v téměř třetině nemovitostí nelze zřídit obytné podkroví (příčinou je zejména konstrukce a tvar střechy). Avšak je patrné, že u většiny objektů se nabízí možnost zřízení obytného podkroví, což může být zajímavou možností v zájmu rozšiřování stávajících ubytovacích kapacit nemovitosti.

- **Vybavení**

Pro účely oceňování rekreačních objektů, které bývají často téměř bez jakéhokoliv vybavení, je tento parametr pojat spíše z hlediska vybavení sociálním zařízením.

Interval tohoto parametru je stanoven v rozmezí 0,95-1,05. Vybírat je možné z těchto 3 alternativ:

- **koeficient 0,95 – bez WC**

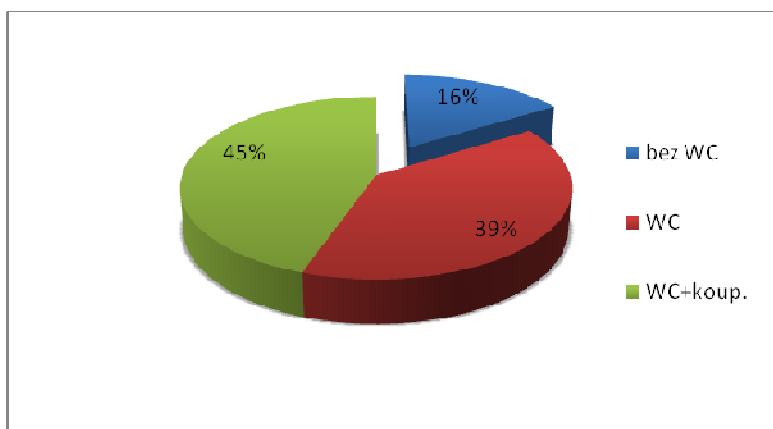
Koeficient se použije v případě, když nemovitost není vybavena žádným WC, popř. je k dispozici pouze suché WC.

- **koeficient 1,00 – WC**

Koeficient se použije v případě, když je objekt vybaven splachovacím WC.

- **koeficient 1,05 – WC + koupelna**

Koeficient se použije v případě, když je v uvažované nemovitosti splachovací WC a koupelna, bez ohledu na to zda je, či není WC součástí koupelny.



Obr. č. 16 - Vybavení ZTI

Z grafu vyplývá, že koupelna chybí v nadpoloviční většině nemovitostí. Vzhledem k současným požadavkům na hygienu tudíž není vhodný dlouhodobý pobyt v těchto nemovitostech.

- **Další doplňující informace**

Tento doplňkový parametr má za úkol objasnit použití „koeficientu upravujícího cenu dle doplňujících informací“. Zde uvedené informace mohly zásadně ovlivnit výši dosažené tržní ceny v jednotlivých letech. Z databáze vyplývá, že se většinou jedná o negativní informace, které snižují cenu nemovitosti. Za pozitivní informace lze považovat specifický (z výše uvedených rozsahů vybočující) charakter nemovitosti (např. její speciální polohu, architektonický vzhled, vlastnosti a příslušenství).

- **Koeficient upravující cenu dle doplňujících informací**

Tento koeficient by měl být použit v případě, pokud ostatní parametry nejsou schopny dostatečně zohlednit veškeré vlastnosti nemovitosti. Jeho použití doporučuji

např. v případě nevyřešených vlastnických vztahů k zastavěnému pozemku, přístupu a příjezdu, zásadního rozporu mezi údaji z katastru nemovitostí a skutečností apod.

Interval tohoto parametru se pohybuje v rozmezí 0,8-1,2. Výběr je možný přímo z konkrétních koeficientů, spadajících do tohoto intervalu. Každou změnu koeficientu od základní úrovně (koef. je roven 1,00) je nezbytné popsat v kolonce „doplňující informace“.

- **Podsklepení**

Jedná se o doplňkový parametr, jehož vyplnění nehraje roli při výpočtu ceny porovnáním. Parametr obsahuje dvě varianty:

- není podsklepeno
- částečné podsklepení

- **Podlažnost**

Tento parametr je také doplňkový. Parametr je uveden ve formátu „PP + NP + půda“, přičemž:

- „PP“ značí počet podzemních podlaží
- „NP“ značí počet nadzemních podlaží
- „půda“ značí výskyt půdního prostoru v objektu. Pokud je půdní prostor stavebně určený k účelovému využití, označuje se jako podkroví. Pro účely této práce je podkroví zařazeno „pod půdou“, přičemž bližší specifikace využití půdního prostoru je součástí parametru „obytné podkroví“.

<b>Typ nemovitosti</b>		<b>Přístup a příjezd</b>	
zem. usedlost	0,80	přístup / probl.přístup a příjezd v zimě	0,90
rek.chalupa/RD	0,90	příjezd po nezpevněné komunikaci	1,00
rek.chata	1,10	příjezd po zpevněné komunikaci	1,10
<b>Technický stav</b>		<b>Napojení na síť</b>	
před demolicí	0,45	bez napojení	0,80
vyžadující rekonstrukci	0,70	el.p. / el.p.+voda ze studny	1,00
s běžnou údržbou	1,00	el.p. + voda	1,05
po částečné rekonstrukci	1,15	el.p. + voda + kanal./plyn	1,10
po rekonstrukci	1,25		
novostavba	1,35		
<b>Velikost pozemku</b>		<b>Podkroví</b>	
do 500 m <sup>2</sup>	0,95	nelze zřídit	0,90
500-1000 m <sup>2</sup>	1,00	možnost zříz.	1,00
1000-2000 m <sup>2</sup>	1,05	ano	1,10
nad 2000 m <sup>2</sup>	1,08		
<b>Lokalita</b>		<b>Vybavení</b>	
nezajímavá	0,90	bez WC	0,95
bez vlivu	1,00	WC	1,00
preferovaná	1,20	WC+koup.	1,05
<b>Hospodářské příslušenství</b>		<b>Koeficient upravující cenu dle doplňujících informací</b>	
žádné	0,95		0,80
dřevník/kolna/stodola/chlív	1,00		0,90
dvě ze jmenovaných	1,05		1,10
tři a více ze jmenovaných	1,10		1,20

**Tab. č. 2 – Parametry mající vliv na Základní cenu**

V tabulce (Tab. č. 2) jsou uvedeny veškeré parametry, ovlivňující *Základní cenu*, a jejich příslušné koeficienty odlišnosti. Na tvorbě *Základní ceny* se podílí pouze parametr upravující *Typ nemovitosti*. Ostatními parametry pak slouží k úpravě *Základní ceny* na *Cenu dle formuláře* (odhad ceny obvyklé).

### **3.2.3 Komparace ceny dosažené cenovým porovnáním s cenou tržní a cenou zjištěnou dle právního předpisu**

V *Souhrnné tabulce nemovitostí* (viz příloha B) je pro každou nemovitost uvedena:

- Cena vyhlásková (cena zjištěná dle právního předpisu)
- Cena tržní
- Cena tržní přepočítaná na CÚ 2011
- Cena dle formuláře (cena dosažená cenovým porovnáním)

Cílem práce bylo nastavit formulář tak, aby po jeho vyplnění respondent dostal informaci o ceně, která se nachází nedaleko budoucí ceny tržní. Cena vyhlášková je v tomto případě použita spíše jako doplněk, který může v jistých případech indikovat, že s cenou tržní je něco v nepořádku. Obecně vzato nelze říct, že jeden druh ceny je vždy vyšší než zbylé dva. Ovšem je optimální když se jednotlivé ceny od sebe příliš neliší.

Představu o možných rozdílech v cenách nabízí *příloha C - Odchytky jednotlivých druhů cen*. V této příloze jsou uvedeny dva grafy. Na vodorovné ose jsou čísla nemovitostí ze *Souhrnné tabulky nemovitostí*, svislá osa popisuje výši jednotlivých cen. První graf informuje o odchylce mezi Cenou vyhláškovou a Cenou tržní, druhý graf pak podává informaci o odchylce mezi Cenou tržní přepočítanou na CÚ 2011 a Cenou dle formuláře. Ceny byly rozděleny do dvou grafů z důvodů respektování příslušné cenové úrovně.

V případě, že se bude *Cena dle formuláře* lišit od *Ceny tržní přepočítané na CÚ 2011* o více než 20 %, bude tato nemovitost podrobena zjištění příčiny odchylky (viz kap. 3.2.4.2).

### **3.2.4 Formulář pro odhad ceny obvyklé**

Formulář byl vytvořen pro rychlý odhad prodejní ceny rekreačních stavby v regionu Orlických hor. Formulář spočívá v úpravě *Základní ceny* podle skutečného stavu nemovitosti, porovnáním s nabízenými parametry. Formulář je uveden v příloze D.

Podrobná charakteristika parametrů, resp. možností k výběru, je uvedena v kapitole 3.2.2 *Výběr vhodných parametrů pro ocenění a jejich vyhodnocení*.

#### **3.2.4.1 Použití formuláře pro odhad ceny obvyklé**

Formulář je vhodné použít všude tam, kde je třeba zjistit hrubý odhad ceny rekreačního objektu. Tzn. je jakýmsi odrazovým můstkem pro prodávající a investory, případně začínající realitní makléře. Jedná se tedy o subjekty, které se teprve začínají orientovat na trhu s nemovitostmi v Orlických horách.

### 3.2.4.2 Nedostatky formuláře pro odhad ceny obvyklé

Přestože bylo snahou vytvořit aplikaci, která bude reflektovat přibližnou tržní cenu nemovitosti, nebylo možné ji použít na celý soubor nemovitostí. U několika nemovitostí došlo při výpočtu *Ceny dle formuláře* ke značným odchylkám (tzn. odchylka o více než 20 %) od dosažené tržní ceny, a proto je třeba se na tyto odchylky zaměřit a zjistit proč tomu tak je. Tyto odchylky se objevily celkem u **6** nemovitostí z celkového počtu **56**, tzn. u 10,70 % nemovitostí zařazených do databáze.

Nemovitosti, jež vykazují odchylky:

- **č. 16, chalupa ev.č.28, Pastviny u Klášterce nad Orlicí**

Nemovitost je situována ve velmi atraktivní lokalitě. Z cen uvedených v tabulce pod textem je zřejmé, že dosažená cena tržní je neúměrně vyšší než cena stanovená formulářem. Ovšem cena dle formuláře se pohybuje ve stejném řádu jako cena vyhlášková pro rok 2005. Z toho vyplývá, že se nemovitost prodala za velmi nadhodnocenou cenu, nebo je v tak žádané lokalitě že ani cena stanovená vyhláškou není schopna zohlednit tak atraktivní lokalitu.

Cena vyhlášková	Cena tržní	Cena tržní přepočtená na CÚ 2011	Cena dle formuláře
523 542	850 000	995 241	529 267

Tab. č. 3 – Rozpor v cenách u nemovitosti č. 16

- **č.18, nedokončený RD na parc.č. st. 652, Javornice**

Rodinný dům je situovaný na okraji obce Javornice – výborná dostupnost do Rychnova nad Kněžnou. Výslednou vypočtenou cenu zvyšuje zejména velikost pozemku (5tis.m2) a také lokalita. Snižujícím faktorem jsou nedořešené vlastnické vztahy s příjezdovou komunikací a nedokončené práce na objektu (fasáda a část vnitřních omítek). Cena vyhlášková odpovídá ceně tržní. Zvolené parametry při tvorbě *Ceny dle formuláře* nejsou schopny postihnout veškerá specifika nemovitosti.

Cena vyhlášková	Cena tržní	Cena tržní přepočtená na CÚ 2011	Cena dle formuláře
3 047 360	3 150 000	3 150 000	1 828 599

Tab. č. 4 – Rozpor v cenách u nemovitosti č. 18

- **č.34, chalupa č.p.60, Heřmanice u Králík**

Stáří nemovitosti je cca 100 let, dům je ve špatném technickém stavu (předpoklad demolice), v místě chybí většina IS včetně elektřiny, špatné příjezdové a přístupové podmínky. V protikladu k těmto cenu snižujícím podmínkám je však velká zastavěná plocha stavby. Cena dle formuláře díky tomu vychází až trojnásobná, oproti ostatním cenám.

Cena vyhlášková	Cena tržní	Cena tržní přepočtená na CÚ 2011	Cena dle formuláře
173 616	100 000	117 087	369 336

Tab. č. 5 – Rozpor v cenách u nemovitosti č. 34

- **č.37, zemědělská usedlost č.p.31, Podbřeží**

Nemovitost byla cca před deseti lety částečně modernizována, nachází se nedaleko silnice první třídy mezi městy Dobruška a Rychnov nad Kněžnou. Cena dle formuláře je opět blízká ceně vyhláškové, avšak dosažená tržní cena je cca o 50 % vyšší. Z toho lze usuzovat, že se nemovitost prodala za neúměrně vysokou cenu.

Cena vyhlášková	Cena tržní	Cena tržní přepočtená na CÚ 2011	Cena dle formuláře
1 381 914	1 900 000	1 900 000	1 215 861

Tab. č. 6 – Rozpor v cenách u nemovitosti č. 37

- **č. 51, zemědělská usedlost č.p.85, Říčky v Orlických horách**

Objekt je ve špatném technickém stavu, dožívající konstrukce. Je třeba zásadní rekonstrukce objektu

Jedná se o velmi atraktivní lokalitu – nemovitost je situována přímo v obci Říčky v Orlických horách. I v tomto případě cena dle vyhlášky ani cena stanovená formulářem nejsou schopny objektivně ocenit tuto lokalitu.

Cena vyhlášková	Cena tržní	Cena tržní přepočtená na CÚ 2011	Cena dle formuláře
416 808	1 150 000	1 346 502	914 463

Tab. č. 7 – Rozpor v cenách u nemovitosti č. 51



- **č.54, zemědělská usedlost č.p.31, Pěčín u Rychnova nad Kněžnou**

Nemovitost je dokladovaného stáří 175 let, objekt je ve špatném technickém stavu (poškození řady konstrukcí) a vyžaduje zásadní rekonstrukci. Výsledná cena za nemovitost je dle formuláře řádově poloviční zejména z důvodu velkého množství pozemků, které byly prodány společně se stavbou a které není možné ve formuláři dostatečně zohlednit. Konkrétně se jedná o 9 ha zemědělských pozemků a 2 ha smíšeného lesa, řádově ve věku 60-70 let.

Cena vyhlášková	Cena tržní	Cena tržní přepočtená na CÚ 2011	Cena dle formuláře
1 017 354	850 000	995 241	585 930

Tab. č. 8 – Rozpor v cenách u nemovitosti č. 54

### 3.3 Ocenění vybrané nemovitosti

Tato kapitola se věnuje ocenění vybrané nemovitosti za účelem ověření funkčnosti *Formuláře pro odhad ceny obvyklé*. Vybraná nemovitost je nejprve oceněna dle cenového předpisu, dále je nemovitost oceněna dle porovnávací metody. Poté dojde k porovnání dosažených cen.

Vybranou nemovitostí je původní zemědělská usedlost čp. 164, situovaná ve Slatině nad Zdobnicí, v současnosti využívána pro rekreační účely. Bližší informace o nemovitosti a její ocenění jsou uvedeny v *příloze E – Ocenění dle cenového předpisu* příp. v kapitole 3.3.1.

#### 3.3.1 Ocenění zemědělské usedlosti ve Slatině nad Zdobnicí dle cenového předpisu

Ocenění dle cenového předpisu je provedeno formou znaleckého posudku, vypracovaného v programu ONEM od firmy PC.System Olomouc. Ocenění je provedeno k datu 31.12.2011, tzn. dle prováděcí vyhlášky č. 364/2010 Sb. [16]. Podkladem pro ocenění dle cenového předpisu je výpis z katastru nemovitostí, katastrální mapa a informace poskytnuté vlastníkem nemovitosti. Ocenění zemědělské usedlosti je součástí *přílohy E – Ocenění dle cenového předpisu*. Součástí přílohy E je rovněž fotodokumentace a nákres nemovitosti, pořízený na základě místního šetření.

<b>REKAPITULACE:</b>	
1) Rodinný dům se šikmou střechou - obyt.část čp.164	824 123 Kč
2) Vedl.stavba s krovem umož.zříz.podkr.- hosp.část	224 583 Kč
3) Studna kopaná	14 026 Kč
4) VENKOVNÍ ÚPRAVY	126 870 Kč
5) Stavební pozemek - parc. č. st.145	25 772 Kč
6) Zahrada-funkční celek se stavebním pozemkem – parc.č.1730/2	85 440 Kč
7) Ovoc.dřeviny a okras.rostliny zjedn.způsobem	1 111 Kč
<b>Zjištěná výsledná cena</b>	<b>1 301 925 Kč</b>
<b>Po zaokrouhlení podle § 46 vyhlášky</b>	<b>1 301 930 Kč</b>
Slovy: Jedenmiliontřístajedentisícdevěttřicet Kč	

**Tab. č. 9 – Ocenění dle cenového předpisu – Rekapitulace**

V tabulce č. 9 je uvedena rekapitulace ocenění dle cenového předpisu zemědělské usedlosti ve Slatině nad Zdobnicí. Zjištěná výsledná cena nemovitosti včetně vedlejších staveb, příslušenství, pozemků a trvalých porostů je v celkové výši:

▪ **1 301 930 Kč**

### **3.3.2 Odhad ceny obvyklé zemědělské usedlosti porovnávací metodou s využitím formuláře**

Odhad ceny obvyklé (viz Tab. č. 10) byl vypočítán ve dvou krocích:

a) Výpočet Základní ceny

*Základní cena* je rovna součinu zastavěné plochy stavby hlavní, jednotkové ceny za m<sup>2</sup> zastavěné plochy a zvoleného typu nemovitosti.

b) Odhad ceny obvyklé cenovým porovnáním

*Základní cena* je podle objektivního stavu nemovitosti upravena jednotlivými koeficienty odlišnosti. *Odhad ceny obvyklé cenovým porovnáním* je roven součinu *Základní ceny* a zvolených koeficientů odlišnosti.

<b>a) Výpočet Základní ceny</b>	
Zastavěná plocha stavby hlavní (m2)	81,86
Jednotková cena za m2 zastavěné plochy	9200
Typ nemovitosti	zem. usedlost <input checked="" type="checkbox"/> <b>0,80</b>
	rek.chalupa/RD <input type="checkbox"/> 0,90
	rek.chata <input type="checkbox"/> 1,10
<b>Základní cena</b>	<b>602 490</b>

<b>b) Úprava Základní ceny prostřednictvím koeficientů odlišnosti</b>	
Základní cena	602 490
Technický stav	před demolicí <input type="checkbox"/> 0,45
	vyžadující rekonstrukci <input type="checkbox"/> 0,70
	s běžnou údržbou <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,00</b>
	po částečné rekonstrukci <input type="checkbox"/> 1,15
	po rekonstrukci <input type="checkbox"/> 1,25
	novostavba <input type="checkbox"/> 1,35
Velikost pozemku	do 500 m2 <input type="checkbox"/> 0,95
	500-1000 m2 <input type="checkbox"/> 1,00
	1000-2000 m2 <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,05</b>
	nad 2000 m2 <input type="checkbox"/> 1,08
Lokalita	nezajímavá <input type="checkbox"/> 0,90
	bez vlivu <input type="checkbox"/> 1,00
	preferovaná <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,20</b>
Hospodářské příslušenství	žádné <input type="checkbox"/> 0,95
	dřevník/kolna/stodola/chlív <input type="checkbox"/> 1,00
	dvě ze jmenovaných <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,05</b>
	tři a více ze jmenovaných <input type="checkbox"/> 1,10
Přístup a příjezd	přístup / probl.přístup a příjezd v zimě <input type="checkbox"/> 0,90
	příjezd po nezpevněné komunikaci <input type="checkbox"/> 1,00
	příjezd po zpevněné komunikaci <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,10</b>
Napojení na sítě	bez napojení <input type="checkbox"/> 0,80
	el.p. / el.p.+voda ze studny <input type="checkbox"/> 1,00
	el.p. + voda <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,05</b>
	el.p. + voda + kanal./plyn <input type="checkbox"/> 1,10
Obytné podkroví	nelze zřídit <input type="checkbox"/> 0,90
	možnost zříz. <input type="checkbox"/> 1,00
	ano <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,10</b>
Vybavení	bez WC <input type="checkbox"/> 0,95
	WC <input type="checkbox"/> 1,00
	WC+koup. <input checked="" type="checkbox"/> <b>1,05</b>
Koeficient upravující cenu dle doplňujících informací	doplňující informace (pokud nejsou uvedeny, použije se koeficient 1,00):
	<input type="checkbox"/> 0,90
	<input type="checkbox"/> 1,00
	<input checked="" type="checkbox"/> <b>1,10</b>
	<input type="checkbox"/> 1,20
Podsklepení	není podsklepeno <input checked="" type="checkbox"/>
	částečné podsklepení <input type="checkbox"/>
Podlažnost (PP + NP + půda)	(0+1+1)
<b>Odhad ceny obvyklé cenovým porovnáním (Kč)</b>	<b>1 169 677</b>

Tab. č. 10 – Ocenění porovnávací metodou s využitím formuláře

Porovnávací metodou, tzn. dle formuláře pro odhad ceny obvyklé, byl vypočten odhad tržní ceny nemovitosti ve výši:

▪ **1 169 677 Kč**

### ***3.3.3 Komparace dosažených cen***

Cena vypočítaná cenovým porovnáním se od ceny zjištěné dle prováděcí vyhlášky liší o 10,2 %. Vzhledem k tomu, že tolerance odchylky mezi tržní cenou a cenovým porovnáním byla stanovena ve výši max. 20 %, považuji dosaženou odchylku za uspokojivou. Rád bych podotknul, že ocenění dle cenového předpisu jsem vypracoval zcela objektivně, přičemž nebyly zamlčeny žádné skutečnosti mající vliv na cenu oceňované nemovitosti.

## 4 ZÁVĚR

Cílem této práce bylo vytvoření Cenové mapy prodeje rekreačních objektů v Orlických horách a její využití. Zpracovávané téma se týká zejména oblasti oceňování nemovitostí, oblasti práva (právní předpisy související s oceňováním) a oblasti realit (realitní trh východních Čech).

Hlavní úkol spočíval ve vytvoření cenové mapy prodeje rekreačních objektů v Orlických horách v textovém i grafickém provedení. Cenová mapa je vytvořena ze souboru 56 nemovitostí, které prošly v letech 2005-2011 místním realitním trhem. V rámci grafické části jsou jednotlivé nemovitosti zaznamenány v mapovém díle, s číselným odkazem na textovou část. Textová část je součástí cenové mapy a čtenáři zprostředkovává detailní informace o jednotlivých nemovitostech, včetně jejich identifikačních údajů, dosažených cenách a dalších specifikách, konkretizujících danou nemovitost.

Cenová mapa má sloužit k orientaci investorů a prodávajících v cenách rekreačních nemovitostí v daném regionu. Údaje z cenové mapy byly využity k vytvoření oceňovacího formuláře pro odhad obvyklé ceny rekreační nemovitosti v této lokalitě. Formulář je možné použít na ocenění rekreační chaty, chalupy a zemědělské usedlosti, nacházející se v Orlických horách a Podorlicku. K vyplnění formuláře je třeba znát základní informace o oceňované nemovitosti, včetně zastavěné plochy. Formulář je použitelný pro téměř 90 % všech rekreačních objektů z oblasti Orlických hor.

Ověření funkčnosti oceňovacího formuláře bylo provedeno jeho aplikací při ocenění zemědělské usedlosti ve Slatině nad Zdobnicí. Nemovitost byla také oceněna dle vyhlášky cenou zjištěnou. Posléze byly dosažené ceny porovnány. Odchylka mezi dosaženými cenami je 10,2 %, tudíž je použitelnost oceňovacího formuláře pro ocenění rekreačních objektů v uvažované lokalitě ověřena kladně. Oceňovací formulář je možné využít i v budoucnu, což je však podmíněné doplněním informací a přepočtem cen na aktuální cenovou úroveň.

## POUŽITÉ INFORMAČNÍ ZDROJE

- [1] ZÁKON č. 40/1964 Sb., *Občanský zákoník a související předpisy*, ve znění pozdějších předpisů
- [2] ZÁKON č. 344/1992 Sb., *o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)*, ve znění pozdějších předpisů
- [3] ZÁKON č. 183/2006 Sb., *o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*, ve znění pozdějších předpisů
- [4] BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí. 7.*, přeprac. a dopl. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2008, 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [5] ZÁKON č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů
- [6] VYHLÁŠKA č. 387/2011 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*, ve znění pozdějších předpisů
- [7] VYHLÁŠKA č. 501/2006 Sb., *o obecných požadavcích na využívání území*, prováděcí vyhláška k zákonu č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [8] Česká republika. Usnesení Nejvyššího soudu. In: 28 *Cdo* 4822/2009. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/28Cdo4822/2009>
- [9] ZÁKON č. 526/1990 Sb., *o cenách*, ve znění pozdějších předpisů
- [10] BRADÁČ, Albert, Miroslav KLEDUS a Pavel KREJČÍŘ. *Úvod do soudního znalectví*. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004, 220 s. ISBN 80-720-4365-X.
- [11] ZÁKON č. 563/1991 Sb., *o účetnictví*, ve znění pozdějších předpisů

- [12] SPOUSTA, Michal. Juniorstav 2007. *Vliv vybraných multiplikačních koeficientů na výsledný index odlišnosti při komparativní metodě oceňování nemovitostí* [online]. 2007[cit. 2012-04-20]. DOI: 978-80-214-3337- 3. Dostupné z: [http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/pdf/Sekce\\_7/Spousta\\_Michal\\_C\\_L.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/pdf/Sekce_7/Spousta_Michal_C_L.pdf)
- [13] CUPAL, Martin. Juniorstav 2007. *Porovnávací (komparativní) metody v oceňování nemovitostí* [online]. 2007[cit. 2012-04-20]. DOI: 978-80-214-3337-3. Dostupné z: [http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/pdf/Sekce\\_7/Cupal\\_Martin\\_CL.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/pdf/Sekce_7/Cupal_Martin_CL.pdf)
- [14] VYHLÁŠKA č. 268/2009 Sb., *o technických požadavcích na stavby*, ve znění pozdějších předpisů
- [15] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD (ČSÚ). *Český statistický úřad* [online]. 2011, 30.12.2011 [cit. 2012-04-26]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/publ/7009-11-r\\_2011](http://www.czso.cz/csu/2011edicniplan.nsf/publ/7009-11-r_2011)
- [16] VYHLÁŠKA č. 364/2010 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*, ve znění pozdějších předpisů

## SEZNAM ZKRATEK A SYMBOLŮ

s.	-	stran
odst.	-	odstavec
ev.	-	eventuelně
max.	-	maximálně
min.	-	minimálně
zem.	-	zemědělská
např.	-	například
Sb.	-	sbírky
č.	-	číslo
THU	-	technicko-hospodářský ukazatel
CČ	-	cena časová
Kp	-	koeficient prodejnosti
IS	-	inženýrské sítě
CHKO-		chráněná krajinná oblast
NP	-	národní park
tzv.	-	takzvaný
tzn.	-	to znamená
vyhl.	-	vyhláška
ČÚZK	-	Český úřad zeměměřický a katastrální



kap.	-	kapitola
ČSÚ	-	Český statistický úřad
m n.m.	-	metr nad mořem
s.v.	-	světlá výška
vč.	-	včetně
kce	-	konstrukce
apod.	-	a podobně
koef.	-	koeficient
tj.	-	to jest
popř.	-	popřípadě
Orl.h.	-	Orlické hory
čp.	-	číslo popisné
mj.	-	mimo jiné
CÚ	-	cenová úroveň

## SEZNAM ILUSTRACÍ A SEZNAM TABULEK

### Seznam ilustrací:

<b>Obr. č. 1</b> - Graf vývoje indexu cen nemovitostí v letech 1998 – 2010 .....	24
<b>Obr. č. 2</b> - Orlické hory a Podorlicko na mapě ČR .....	26
<b>Obr. č. 3</b> - Orlické hory a Podorlicko - klíčová města regionu .....	27
<b>Obr. č. 4</b> - Běžkařské trasy .....	27
<b>Obr. č. 5</b> - Sjezdové tratě v Deštném.....	27
<b>Obr. č. 6</b> - Hráz vodní nádrže Pastviny .....	30
<b>Obr. č. 7</b> - Úhrnné indexy cen rekreačních objektů dle informací RK (vztaženo k roku 2011).....	35
<b>Obr. č. 8</b> – Procentuální zastoupení jednotlivých typů nemovitostí.....	40
<b>Obr. č. 9</b> - Technický stav nemovitostí .....	41
<b>Obr. č. 10</b> - Procentuální zastoupení velikostí pozemků .....	42
<b>Obr. č. 11</b> - Zařazení objektů dle lokality (dobrá adresa).....	44
<b>Obr. č. 12</b> - Hospodářské příslušenství .....	45
<b>Obr. č. 13</b> - Přístup a příjezd k nemovitosti .....	46
<b>Obr. č. 14</b> - Napojení nemovitostí na IS .....	48
<b>Obr. č. 15</b> - Obytné podkroví .....	49
<b>Obr. č. 16</b> - Vybavení ZTI .....	50

### **Seznam tabulek:**

<b>Tab. č. 1</b> - Hráči na místním realitním trhu a jejich podíl na tomto trhu.....	31
<b>Tab. č. 2</b> – Parametry mající vliv na Základní cenu .....	52
<b>Tab. č. 3</b> – Rozpor v cenách u nemovitosti č.16.....	54
<b>Tab. č. 4</b> - Rozpor v cenách u nemovitosti č.18 .....	54
<b>Tab. č. 5</b> - Rozpor v cenách u nemovitosti č.34 .....	55
<b>Tab. č. 6</b> - Rozpor v cenách u nemovitosti č.37 .....	55
<b>Tab. č. 7</b> - Rozpor v cenách u nemovitosti č.51 .....	55
<b>Tab. č. 8</b> - Rozpor v cenách u nemovitosti č.54 .....	56
<b>Tab. č. 9</b> – Ocenění dle cenového předpisu - Rekapitulace.....	57
<b>Tab. č. 10</b> – Ocenění porovnávací metodou s využitím formuláře.....	58

## **SEZNAM PŘÍLOH**

**Příloha A – Cenová mapa prodeje rekreačních objektů**

**Příloha B – Souhrnná tabulka nemovitostí**

**Příloha C – Odchylky jednotlivých druhů cen**

**Příloha D – Formulář pro odhad ceny obvyklé**

**Příloha E – Ocenění dle cenového předpisu**