



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU REKREAČNÍ CHATA V LOKALITĚ RUSAVA A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF A HOLIDAY COTTAGE
IN THE LOCATION OF RUSAVA

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. KRISTÝNA NEDBÁLKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Kristýna Nedbálková

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

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

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

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační chata v lokalitě Rusava a okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of a Holiday Cottage in the location of Rusava

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Detailní popis situace na trhu ve vybrané oblasti s konkrétním typem nemovitosti doplněný v příloze povinně uvedeným vyjádřením několika realitních kanceláří.
2. Administrativní ocenění podle oceňovací vyhlášky.
3. Ocenění stejných nemovitostí dalšími, podle typu nemovitosti přiměřenými způsoby ocenění např.: nákladové, indexová porovnávací, cenový propočet, rozpočet, Negelliho metoda, atd.
4. Porovnání a statistické vyhodnocení.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce by mělo být srovnání vybraných způsobů ocenění vhodných pro vybraný typ nemovitosti. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti použitých metod ve srovnání se skutečnou cenou (cenou za skutečně realizovaný prodej). V rámci diplomové práce by měl být navržen postup pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí a vyhodnocení nejvhodnější metody pro daný typ nemovitosti a danou lokalitu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2009. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7

BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4

zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku

vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění (oceňovací vyhláška)

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

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

ABSTRAKT

Tato diplomová práce se zabývá v teoretické části vysvětlením základních pojmů pro oceňování nemovitostí a metodami, které se v praxi nejčastěji využívají. V části praktické se věnuje detailnímu popsání oceňované lokality a dále ocenění jednotlivých objektů s cílem srovnání vybraných způsobů ocenění vhodných pro rekreační objekty. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti použitých metod ve srovnání se skutečnou cenou a vyhodnocení nejvhodnější metody pro daný typ nemovitosti a danou lokalitu.

ABSTRACT

This diploma thesis is concerned in teoretical part about explaining of real estate evaluation elementary terms and his methods. In practical part diploma thesis explains locality of evaluation and evaluations of each objects. The aim of this work is to compare each evaluation method for recreations objects with a real price.

Klíčová slova:

Oceňování nemovitostí, ocenění, nemovitost, metody, administrativní, cena, hodnota, obvyklá, tržní, rekreační chata

Keywords:

Real estate evaluation, evaluation, real estate, methods, administrative, price, value, usual, market, recreation object

Bibliografická citace

NEDBÁLKOVÁ, K. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační chata v lokalitě Rusava a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. XY s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně, dne 25. května 2010

Podpis

OBSAH

OBSAH	9
ÚVOD	13
1 SEZNÁMENÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ	14
1.1 ZÁKLADNÍ POJMY	14
1.1.1 Nemovitost.....	14
1.1.2 Stavba.....	14
1.1.3 Členění pozemků.....	14
1.1.4 Součást.....	16
1.1.5 Příslušenství	16
1.1.6 Podlahová a obytná plocha.....	16
1.1.7 Zastavěná plocha.....	16
1.1.8 Obestavěný prostor.....	17
1.1.9 Stavba pro rodinnou rekreaci.....	17
1.1.10 Cena.....	18
1.1.11 Hodnota	18
1.1.12 Oceňování.....	18
1.2 PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ.....	18
1.2.1 Katastr nemovitostí.....	18
1.2.2 Vlastní dokumentace objektu.....	19
1.2.3 Pozemková kniha	19
1.2.4 Podklady z leteckého snímkování	20
1.2.5 Ohledání nemovitosti.....	22
1.3 OCEŇOVÁNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENOU.....	22
1.3.1 Rekreční chata.....	23
1.3.2 Pozemek.....	24
1.3.3 Ocenění trvalých porostů - zjednodušeně.....	25
1.4 OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU.....	26
1.4.1 Nákladový způsob.....	26
1.4.2 Naegeliho metoda ocenění pozemků.....	29
1.4.3 Ocenění trvalých porostů.....	30
1.4.4 Porovnávací způsob.....	31
1.4.5 Ocenění výnosovou hodnotou.....	31
1.4.6 Věcná hodnota.....	32
2 SEZNÁMENÍ S LOKALITOU	34
2.1 HOSTÝNSKÉ VRCHY	34

2.2	RUSAVA	34
2.3	HISTORIE.....	35
2.3.1	<i>Původ názvu obce</i>	36
2.3.2	<i>Zaniklé obce</i>	36
2.3.3	<i>Založení obce</i>	36
2.3.4	<i>Nárůst obyvatel</i>	36
2.3.5	<i>Meziválečné období</i>	37
2.3.6	<i>Odboj za 2. světové války</i>	37
2.4	PAMÁTKY.....	38
2.4.1	<i>Kostely</i>	38
2.4.2	<i>Valašské dřevěnice</i>	38
2.4.3	<i>Muzeum obce Rusava</i>	39
2.5	PŘÍRODNÍ ZAJÍMAVOSTI.....	39
2.6	SPORT, RELAXACE A TURISTIKA	40
2.7	KULTURA A TRADICE	40
2.7.1	<i>Poutní místo</i>	41
2.7.2	<i>Významné osobnosti</i>	42
2.7.3	<i>Znak</i>	42
2.7.4	<i>Tradiční kulturní akce</i>	42
3	SITUACE NA TRHU	44
4	OCEŇOVÁNÍ	47
5	ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ	51
5.1	OBJEKT Č. 1.....	51
5.1.1	<i>Popis objektu</i>	51
5.1.2	<i>Obestavěný prostor</i>	52
5.1.3	<i>Ocenění chaty</i>	53
5.1.4	<i>Ocenění pozemků</i>	56
5.1.5	<i>Ocenění trvalých porostů – zjednodušeně</i>	59
5.2	OBJEKT Č. 2.....	59
5.2.1	<i>Obestavěný prostor</i>	60
5.2.2	<i>Administrativní ocenění chaty</i>	61
5.2.3	<i>Ocenění pozemků</i>	63
5.2.4	<i>Ocenění trvalých porostů – zjednodušeně</i>	64
5.3	OBJEKT Č. 3.....	64
5.3.1	<i>Obestavěný prostor</i>	65
5.3.2	<i>Administrativní ocenění chaty</i>	66
5.3.3	<i>Ocenění pozemků</i>	68
5.3.4	<i>Ocenění trvalých porostů - zjednodušeně</i>	69

6	OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU	71
6.1	NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ.....	71
6.1.1	Objekt č. 1.....	71
6.1.2	Objekt č. 2.....	78
6.1.3	Objekt č. 3.....	84
6.2	METODA STANDARTNÍ JEDNOTKOVÉ TRŽNÍ CENY	89
6.3	VÝNOSOVÁ METODA.....	91
6.3.1	Objekt č. 1.....	92
6.3.2	Objekt č. 2.....	93
6.3.3	Objekt č. 3.....	94
6.4	VĚCNÁ HODNOTA	95
6.4.1	Objekt č. 1.....	95
6.4.2	Objekt č. 2.....	95
6.4.3	Objekt č. 3.....	96
7	POROVNÁNÍ A STATISTICKÉ VYHODNOCENÍ	97
7.1	VĚCNÁ HODNOTA	97
7.2	CENA ADMINISTRATIVNÍ.....	97
7.3	CENA NÁKLADOVÁ	97
7.4	VÝNOSOVÁ HODNOTA.....	98
7.5	POROVNÁVACÍ CENA	98
7.6	OBJEKT Č. 1 - SOUHRN	98
7.7	OBJEKT Č. 2 - SOUHRN	99
7.8	OBJEKT Č. 3 - SOUHRN	101
	ZÁVĚR.....	107
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	109
	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	111
	SEZNAM TABULEK	112
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ.....	115

ÚVOD

Obchodování s nemovitostmi je neodmyslitelnou součástí našeho života. Neustálé formování a přemísťování naší společnosti, je na denním pořádku. Nové objekty k bydlení vyhledáváme za život několikrát a to hned z mnoha důvodů. Jako studenti hledáme nová bydlení při studiu v jiném městě, jako dospělí se osamostatňujeme od rodičů, jako pracující jdeme bydlet za prací, při založení rodiny potřebujeme další pokoj pro potomky, nebo se nám zachtělo odpočinku od chaotického života ve městech, a hledáme rekreační objekt, ve kterém si budeme užívat klid a pohodu přes víkendy. Všechny tyto případy způsobují neustálou nabídku a poptávku po nemovitostech.

V diplomové práci se zabývám základními metodami, které oceňování nemovitostí skýtá. Oceňování nemovitostí je ekonomický obor, kterým zjišťujeme cenu daného objektu, který je figurantem určitého právního vztahu. Může se jednat o prodej, pronájem, dědictví, darování, nebo vložení objektu do majetku firmy.

Tématem práce je srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační chata v lokalitě Rusava a okolí.

Cílem práce je srovnání vybraných způsobů ocenění vhodných pro rekreační chatu. Výsledkem je zhodnocení vhodnosti použitých metod ve srovnání se skutečnou cenou. V rámci diplomové práce budou oceněny jednotlivé objekty pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí, ale také pro další metody oceňování s následným vyhodnocením metody stanovení ceny.

1 SEZNÁMENÍ S OCEŇOVÁNÍM NEMOVITOSTÍ

1.1 ZÁKLADNÍ POJMY

1.1.1 Nemovitost

Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

1.1.2 Stavba

Stavba dle stavebního zákona

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. [4]

Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

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

b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod 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. [2]

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění 460/2009 a 456/2009 Sb. (dále jen vyhláška).

1.1.3 Členění pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení na

stavební pozemky, kterými jsou

- *nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*
- *pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*
- *plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*

zemědělské pozemky

evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,

lesní pozemky

kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,

vodní nádrže a vodní toky

pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,

jiné pozemky

kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [2]

1.1.4 Součást

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

Stavba není součástí pozemku. [1]

1.1.5 Příslušenství

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

Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány. [1]

1.1.6 Podlahová a obytná plocha

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru. [1]

Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U polooodkrytých 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. [3]

Obytnou plochou se uvažuje podlahová plocha obytných místností.

1.1.7 Zastavěná plocha

Zastavěná plocha dle ČSN

Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v 1. podlaží se měří na podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdivky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo polooodkrytých je

zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [6]

Zastavěná plocha dle vyhlášky

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i pozemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [3]

1.1.8 Obestavěný prostor

Dle ČSN

Norma rozděluje objekt na několik částí, které se nakonec sečtou, abychom dostali celkový obestavěný prostor. Mezi stavebně odlišné části patří: základy, spodní část objektu, vrchní část objektu, zastřešení a doplňující části objektu.

$$O_p = O_z + O_s + O_v + O_t$$

přičemž neodečítáme otvory a výklenky v obvodových zdech, lodžie a zapuštěná závětrí, a průduchy a světlíky do 6m² vnitřní půdorysné plochy. [6]

Dle vyhlášky

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. [3]

1.1.9 Stavba pro rodinnou rekreaci

Stavbou pro rodinnou rekreaci je:

- *rekreační chata,*
- *zahrádkářská chata,*
- *rekreační domek v zastavěném území obce,*
- *rekreační chalupa. [3]*

Rekreační chata

Rekreační chata je budova s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³, a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýš jedno nadzemní podlaží a podkroví.

Rekreační chaty mají zpravidla číslo evidenční, které určuje polohu statického objektu určeného k prozatímnímu nebo dočasnému bydlení nebo objekt jiného prozatímního rázu. [3]

1.1.10 Cena

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku, za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

[1]

Cena se stanovuje dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona o cenách [7]

Ceny smluvní dle zákona o cenách mohou být volné nebo regulované – zveřejněné v cenovém věstníku, a to úředně, věcně, časově nebo cenovým moratoriumem.

Ceny zjištěné dle zákona o oceňování majetku a prováděcí vyhlášky usměrňují oceňování služeb a majetku, konkrétně nemovitostí, věcí movitých, finančního majetku a ostatního majetku. [1]

1.1.11 Hodnota

Není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota, ...) přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto důležité vždy zcela přesně definovat jaká hodnota je zjišťována. [1]

1.1.12 Oceňování

Jak vyplývá z předchozích bodů, oceňování je činností, kdy je určitému předmětu nebo službě přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy hodnota a cena, v praxi bohužel velmi často zaměňované. [1]

1.2 PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ

1.2.1 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je souborem informací o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Hlavním technickým podkladem je geometrický plán, který si nechá vyhotovit majitel nemovitosti. Katastr dále eviduje vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem a další právní vztahy.

Katastr nemovitostí vydává:

- kopie katastrální mapy,
- identifikaci parcel,
- srovnávací sestavení parcel,
- opisy pozemnostního archu,
- výpisy z pozemkové knihy
- a výpisy z katastru nemovitostí.

Výpis z katastru nemovitostí použitý pro oceňování by neměl být starší 3. měsíců. Ověření daného stavu lze provést také na stránkách www.cuzk.cz, které byly zřízeny pro nahlížení do katastru a zjišťování informací o parcele nebo o budově. [1]

1.2.2 Vlastní dokumentace objektu

Dokumentace, kterou můžeme získat od vlastníka objektu. Patří sem především:

výkresová dokumentace provedení stavby, stavebně právní dokumentace, nájemní smlouvy a výměry nájemného, přiznání k dani z nemovitostí, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitosti, smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti.

1.2.3 Pozemková kniha

Pozemkové knihy jsou k nahlédnutí na katastrálních úřadech. Výpis z pozemkové knihy se využívá zejména při zjišťování stáří starších staveb. Tuto informaci lze sehnat i na příslušném místním úřadu, pokud tento úřad vede archiv základních informací o nemovitostech na území dané obce či města. [1]

Steuerbezirk: *Stibraw Opus*
 Bezirkskreis: *Stibraw*
 Gemeinde: *Stibraw*
 Katastr: *Stibraw*

Jahr: *1899*
 Rok: *1899*

Die Anzeige ist eingelangt oder der Anmeldebogen
 Oznámení došlo neb arch k ohlášení byl sepsán
 beim Steueramte in am
 u bernho úradu v dne
 beim Vermessungsbeamten am
 u geometra dne: *18. 6. 99*

Anmeldungsbogen.
Arch k ohlášení.
 Nro. — Číslo *11*

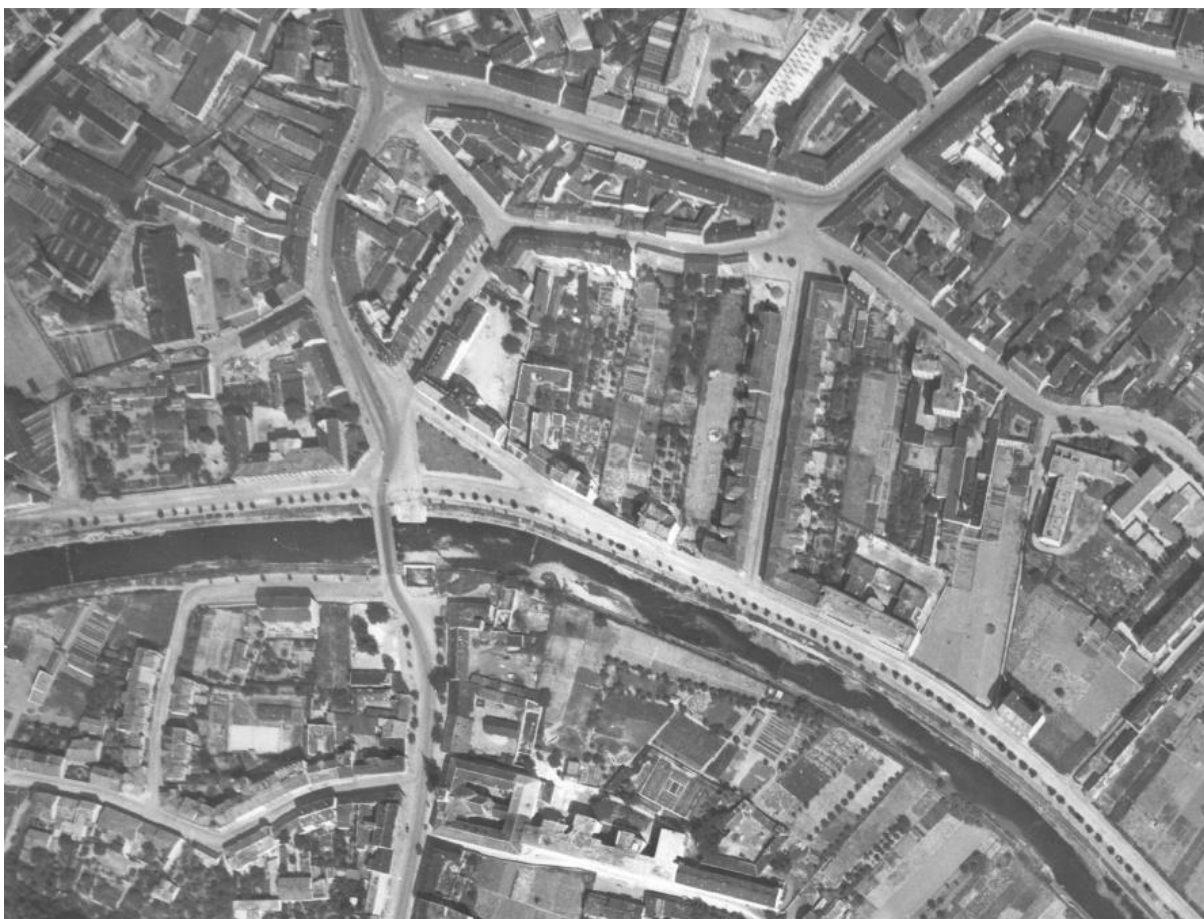
Viešeriger Bestand — Dosavadní stav										
Folio-Nr.	No. der Parzelle	Haus-Nr.	Name und Wohnort des Besitzers	Natur-Ordnung u. Klasse des Grundstückes	Flächen-Inhalt	Reinertrag		Bezeichnung der Veränderung des Zeitpunktes des Eintrittes derselben, des Alters oder der Urkunde, worauf die Veränderung beruht.	Die dem Zeitpunkt der neueren Zeitpunkts-Ordnung zunächst folgende Nummer des Vermessungsbeamten in der Gemeinde hat stattgefunden am	Ergebnis der Erhebung des Vermessung
						fl. zl.	kr.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
<i>1424</i>	<i>1857</i>		<i>M. H. D. Orpad Kříž Stibraw</i>	<i>role 9</i>	<i>9 21.</i>		<i>— 54</i>	<i>Změna v přední části u navazování stádoch a slajev. Inocdauo je. 1898.</i>		<i>V knih. vl. 442 budiz pozemku, a na mapě vyobrazené na číslu p. p. 185/7, uvažel stádoch, a že tato jeol označena, a čí. kat. 402.</i> <i>Frober + i Baborov.</i> <i>Josef P. P.</i> <i>Josef Pernicek</i> <i>Slavostka</i>

Obrázek 1 – Ukázka výpisu z pozemkové knihy

1.2.4 Podklady z leteckého snímkování

Celé území ČR je již od třicátých let v několikaletých intervalech snímkováno, tyto snímky lze pro úřední účely zakoupit.

Snímkování je možno až do poměru 1:1000, kdy jsou již velmi zřetelné obrysy jednotlivých staveb, ze stínů se dá v určitých případech stanovit i jejich výška. Rozeznatelné jsou i jednotlivé stromy. [1]



Obrázek 2 – Letecký snímek



Obrázek 3 – Letecký snímek 2

1.2.5 Ohledání nemovitosti

Ohledání je třeba předem pečlivě naplánovat, ušetří nám to pozdější práci. Je vhodné vyhotovit si formulář pro ohledání a nezapomenout na užitečné pomůcky k měření a zápisu dat. Budovu ohledáváme systematicky od sklepa po půdu nebo obráceně. Nejprve budovu ohledáme zvenku, později zevnitř. Nezapomínáme na vedlejší budovy a zpevněné plochy. Záznam ohledání by měl být velmi důkladný, aby již nebylo potřeba dalších výpočtů výměr. Z těchto dat dále počítáme zastavěnou plochu objektu a obestavěný prostor objektu, na jejichž základu budeme provádět ocenění. [1]

1.3 OCEŇOVÁNÍ ADMINISTRATIVNÍ CENOU

Cena zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhlášky), v aktuálním znění (460/2009 a 456/2009 Sb.).

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.), jenž stanoví v § 1 odst. 2:

Cena je peněžní částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.

Zákon č. 151/1997 Sb. potom stanovuje případy, kdy je potřeba provést úřední ocenění zjištěnou cenou. Upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

1.3.1 Rekreační chata

§ 26

Rekreační chata a zahrádkářská chata

(1) *Cena dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 20 v tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V základní ceně rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty je zahrnuto její standardní vybavení uvedené v příloze č. 7.*

(2) *Základní cena se násobí indexem cenového porovnání podle vzorce:*

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

ZC základní cena podle přílohy č. 20 tabulky č. 1,

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_p \times I_V$$

kde

I_T index trhu se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

I_p index polohy se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh.

Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(3) Není-li základní cena rekreační a zahrádkářské chaty uvedena v příloze č. 20 tabulce č. 1, zjistí se jejich cena podle § 6.

(4) Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících její příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 3.2, 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících její příslušenství¹⁾, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(5) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství k rekreační chatě nebo zahrádkářské chatě větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé.

(6) Pozemky a popřípadě trvalé porosty se ocení samostatně podle části třetí, případně páté.

[3]

1.3.2 Pozemek

§ 28

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

a) 2 250 Kč v hlavním městě Praze,

b) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým z katastrálních území hlavního města Prahy částku vypočtenou podle vzorce,

$$ZC = C_p \times 5,0$$

kde

C_p cena pozemku v Kč/m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

$$C_p = 35 + (a - 1000) \times 0.007414$$

kde

\underline{a} počet obyvatel v obci; pro \underline{a} vždy platí $\underline{a} \geq 1000$, v případě, že počet obyvatel je nižší než 1000, použije se $\underline{a} = 1000$...

...l) u obce, která má více katastrálních území a její některá katastrální území jsou odloučena tak, že nesousedí s ostatními katastrálními územími téže obce, se u územně odloučených katastrálních území upraví základní cena podle písmen a) a ž k) upraví koeficientem 0,65.

(2) Cena uvedená v odstavci 1 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39...

...(12) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 11 činí nejméně 20 Kč/m².

1.3.3 Ocenění trvalých porostů - zjednodušeně

§ 42

Oceňování ovocných dřevin a okrasných rostlin zjednodušeným způsobem

(1) Pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem, se cena trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, rostoucích na jednom nebo více pozemcích ve funkčním celku se stavbami oceňovanými podle § 5, § 6, § 13, § 25, § 26 a § 26a, zjistí způsobem podle odstavců 3 až 5.

(2) Celková pokryvná plocha trvalých porostů ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů, oceňovaných podle tohoto ustanovení na pozemcích ve funkčním celku může být nejvýše 1 500 m² včetně. Pokryvnou plochou se v daném případě rozumí plocha kolmých průmětů obsahu všech korun jednotlivých rostlin na povrch pozemku, jehož jsou součástí. Pokud je pokryvná plocha těchto porostů větší než 1 500 m², ocení se trvalé porosty ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů podle § 41.

(3) Cena ovocných dřevin podle části 2 přílohy č. 34 a ostatní vinné révy podle části 4 přílohy č. 35 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,045.

(4) Cena okrasných dřevin podle přílohy č. 37 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,085.

(5) Cena smíšených trvalých porostů ovocných dřevin a ostatní vinné révy oceňovaných podle odstavce 3 a okrasných dřevin podle odstavce 4 je součinem zjištěné ceny pokryvné plochy těchto trvalých porostů na pozemcích, oceňovaných podle § 28 odst. 2 a 5 nebo § 32 odst. 2 a podle cenové mapy stavebních pozemků obce a koeficientu 0,065.

1.4 OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU

Pro stanovení ocenění nemovitosti obvyklou cenou neexistuje žádný schválený a oficiální postup. Pro stanovení obvyklé ceny, je však možno řídit se např. mezinárodními standardy IVS, nebo evropskými standardy EVS.

IVS definují pojem tržní hodnota jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu. Pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu.

EVS v normě GN 6 jako tržní hodnotu označují cenu, za kterou mohou být pozemky a budovy prodány důvěrným ujednáním mezi ochotným prodávajícím a s ním nesblíženým kupcem ke dni ocenění, a to za předpokladu, že majetek je veřejně nabídnut trhu, že podmínky trhu mají běžný charakter, a že pro jednání o prodeji byla k dispozici doba běžná pro tento typ majetku. Odhadce provede důkladné ocenění budoucího tržního úspěchu majetku, při němž zváží dlouhodobé rysy majetku, běžné místní podmínky trhu a také běžné i alternativní využití majetku. Do stanovení nesmí být pojaty spekulativní prvky.

Obvyklou cenou se pro účely zákona o oceňování rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby... [2]

1.4.1 Nákladový způsob

Nákladový způsob se zabývá oceněním objektu z hlediska nákladů potřebných na realizaci stavby. Nejvýznamnější a nejpřesnější metodou, která rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí je položkový rozpočet. Prvky stavebních konstrukcí jsou rozdělovány na základě

druhu a výměry. Objemy každého prvku a provedení se vynásobí jednotkovou cenou zjištěnou v katalogu cen stavebních prací. Reprodukční pořizovací cena je výsledkem součtu všech cen.

Cena položek je pak sestavena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen. Pokud tyto náklady stanovujeme k datu postavení stavby, pak se jedná o cenu pořizovací, pokud k datu ocenění, pak je výsledkem reprodukčně pořizovací cena.

Objekty oceňované v této práci jsou staré 30-50 let, proto se v našem případě bude jednat o cenu reprodukčně pořizovací.

Nákladový způsob dle oceňovacího zákona:

Vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. [2]

Rekreační chata

§ 6

Rekreační chata

Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v příloze č. 20, a cena rozestavěné rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 7, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

kde

ZCU...základní cena upravená;

ZC..... základní cena podle přílohy č. 7;

K₄koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 je konstanta,

n.... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postup uvedený v § 3 odst. 3 písm. b).

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

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14;

K_i koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994;

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 .[3]

Venkovní úpravy

§ 10

Venkovní úprava

(1) *Cena venkovní úpravy, kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně, se zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou uvedenou v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5 a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Pokud skutečná konstrukce venkovní úpravy neodpovídá způsobu provedení uvedenému v příloze č. 11, popřípadě v příloze č. 5, upraví se základní cena přiměřeně k odchylce a násobí se koeficienty K_5 z přílohy č. 14, K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39.*

(2) *Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou dle § 3 typu J, K podle přílohy č. 2 nebo § 5, tvoří-li venkovní úpravy příslušenství k těmto stavbám, se zjistí podle odstavce 1 nebo s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11 zjednodušeným způsobem ve výši 2 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.*

(3) *Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 39.*

(3) *Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem K_p z přílohy č. 36.*

1.4.2 Naegeliho metoda ocenění pozemků

Metoda, jejímž autorem je švýcarský architekt W. Naegeli, spočívá ve výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“. Spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu.

Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů, charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8. Těmito klíči jsou:

všeobecná situace (malé, rekreační nevyužívané vesnice až nejlepší místa pro obchody ve velkoměstech),

intenzita využití pozemku (nepatrné využívání, skromné jednopodlažní budovy až vícepodlažní obchodní domy v Praze a Brně),

dopravní relace k velkému centru (odlehlá, nepříznivě dostupná místa, cestovní čas > 1 hod. až ohnisko velkoměstského dopravního systému),

obytný sektor (venkovské obytné stavby, dopravní imise, RD bez zahrad až luxusní, velkoprostorově řešené hotely),

výroba, průmysl, administrativa, obchod (štěrkovny, pískovny, lomy, pily, skladovací plochy až luxusní obchody, velké banky, sídla koncernů),

povyšující faktory a redukcující faktory

Na základě průměrného klíče je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti (tj. reprodukční hodnota staveb + hodnota zastavěné části pozemku = celková hodnota nemovitosti), který se pohybuje v rozmezí 1 až 38%.

Výhodou je, že tato metoda může být použita v převážné většině případů ocenění stavebních pozemků, především pak tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejnou cenou. [8]

1.4.3 Ocenění trvalých porostů

§ 41

Ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva a okrasné rostliny

(1) Základní ceny ovocných dřevin, vinné révy a rostlin chmelu, jakož i možnosti a způsoby jejich úpravy, jsou uvedeny:

a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 34, rozdělené na část 1 - intenzivní výsadba v Kč/m² a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadba, vesměs v Kč/ks,

b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 35, pro část 1 - komerční vinice v Kč/m², část 2 - podnožové vinice v Kč/m², část 3 - nekomerční vinice v Kč/m² a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč/keř,

c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 36, pro část 1 - chmelnice s nezdravenými rostlinami a část 2 - chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Ceny okrasných rostlin, vč. trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích, jsou uvedeny v příloze č. 37.

1.4.4 Porovnávací způsob

Porovnávací metoda je metodou ocenění nemovitostí, jejíž myšlenkou je srovnávání oceňované nemovitosti s porovnatelnými nemovitostmi. Na základě znalosti tržních cen a vlastností srovnávaných nemovitostí tak lze určit tržní hodnotu požadované nemovitosti.

Tato metoda je jednou z hlavních metod při oceňování nemovitostí.

Porovnávací metody ocenění můžeme dělit ze dvou pohledů:

metodu monokriteriální, kdy je porovnání prováděno jen na základě jednoho kritéria,

metodu multikriteriální, při níž je porovnání prováděno na základě více kritérií,

nebo na:

metodu přímého porovnání, kdy se porovnávají přímo nemovitosti srovnávací s oceňovanou,

metodu nepřímého porovnání (také „metoda standardní ceny“), což je metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a cenou.

Cena standardního objektu je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí.

Ceny nemovitostí jsou velmi závislé na její poloze. Pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných oblastech. Dále je třeba při porovnávání brát v úvahu, na kolik jsou porovnávané nemovitosti podobné. Jejich odlišnosti se vyjadřují pomocí koeficientu, který tyto odlišnosti promítne do zjištěné ceny. Koeficienty odlišnosti tedy vyjadřují rozdíl vlastnosti oproti obdobné nemovitosti. Ceny jednotlivých nemovitostí se těmito koeficienty upraví a následný průměr z upravených cen je průměrnou cenou databáze.

1.4.5 Ocenění výnosovou hodnotou

Základem pro ocenění výnosovou metodou jsou zisky, které v budoucnu může vlastnictví nemovitosti při jejím pronájmu přinášet. Tyto zisky se diskontováním převádějí na současnou hodnotu a sčítají se. Zjištěný součet porovnááme s eventuálními zisky, které by nám plynuly z investování částky ve stejné výši. Míra kapitalizace, kterou zisky diskontujeme, se zjišťuje z výnosů obdobných.

V praxi si tedy zjistíme možný výnos z nemovitosti za určité období. Do výnosové metody vždy uvádíme částku za rok. Nejdůležitější je tuto částku diskontovat mírou kapitalizace, a později od ní odečíst další náklady plynoucí z provozu nemovitosti. Výsledek by měl být kladný, v opačném případě není pronájem nemovitosti výhodný. Výnosová metoda se určuje na určitou dobu nebo věčnou rentou.

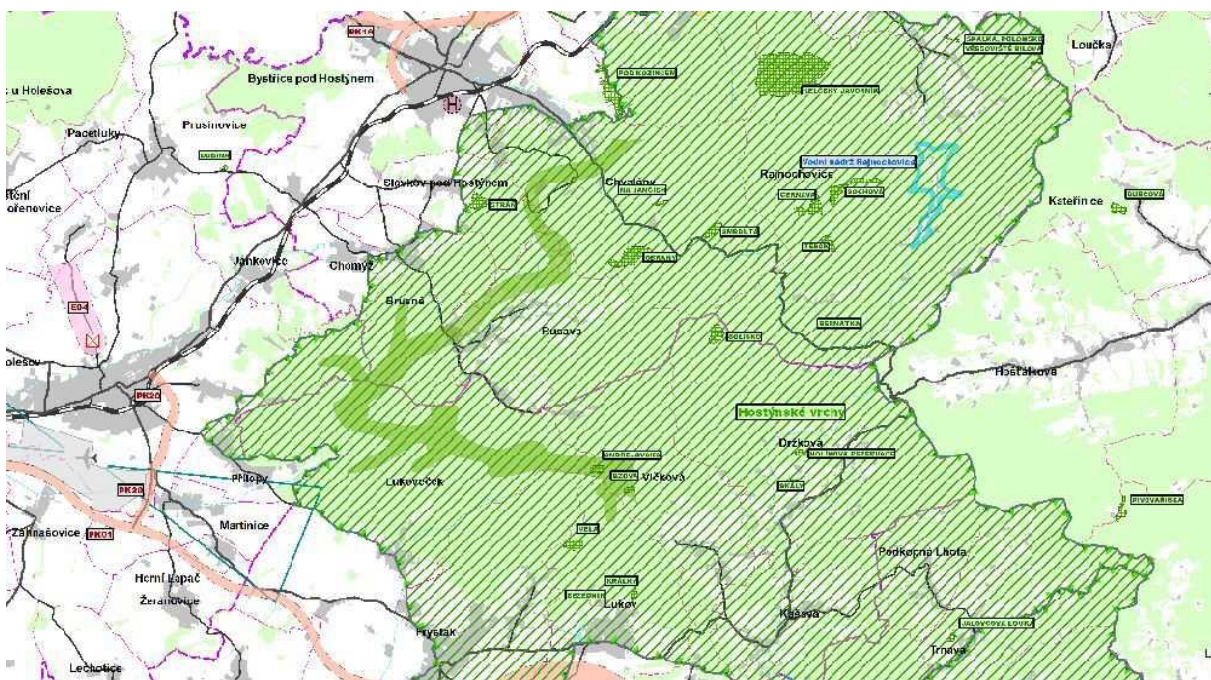
1.4.6 Věcná hodnota

Označována též jako substanční hodnota nebo časová cena věci, je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad.

2 SEZNÁMENÍ S LOKALITOU

2.1 HOSTÝNSKÉ VRCHY

Hostýnské vrchy jsou zalesněná vrchovina, která se nachází na východní Moravě, ve Zlínském kraji severně od Zlína. Pohoří patří do západních flyšových Karpat s nejvyšším vrcholem Kelčský Javorník, 865 m n.m. Vrchovina je pojmenována podle výrazného vrcholu a poutního místa Hostýn, 735 m n.m., nad Bystřicí pod Hostýnem. Ačkoli pohoří nedosahuje výšku ani rozměry jiných horských masivů u nás, bývá vyhledáváno milovníky přírody hlavně ze Zlínska a Kroměřížska. Hostýnské vrchy nás v létě lákají jak svými nenáročnými turistickými trasami, tak tratěmi všech obtížností pro horská i treková kola. V zimě si návštěvník může užívat sjezdu ve střediscích jako Troják a Tesák i lyžařského běhu na dlouhých hřebenech s malými výškovými rozdíly. Celoročně se pak Hostýnské vrchy otevírají těm, kteří vyhledávají osamělé procházky rozlehlými lesy či prosluněnými loukami s roztroušenými valašskými chalupami.



Obrázek 4 – Hostýnské vrchy

2.2 RUSAVA

Obec Rusava se nachází ve Zlínském kraji, v dřívějším označení spadá pod okres Kroměříž. V obci, která je velká 12,03 km², žilo ke dni 2. ledna 2009 609 obyvatel. Rozkládá se v hlubokém údolí říčky Rusavy v severozápadní části Hostýnských vrchů, v průměrné výšce

410 m n.m. Obec je známá též pod jménem Rotálovice a je vyhledávanou rekreační lokalitou. V katastru obce je na 426 rekreačních chat a 10 větších rekreačních zařízení s celoročním provozem a kompletními službami v oblasti turistického ruchu. Okolní kopce dosahují výšky od 400 do 736 m nadmořské výšky vrchem Svatý Hostýn. Zdejší ovzduší je přirovnáváno k ovzduší Vysokých Tater a lékaři doporučováno k pobytu pro pacienty astmatiky. Oblast disponuje vysokou rekreační vybaveností.



Obrázek 5 – Rusava

2.3 HISTORIE

První písemná zmínka o obci pochází z roku 1667. Údolí horního toku Rusavy bylo sporadicky osídleno již v předchozích staletích (na území dnešní Rusavy se např. nacházela středověká ves Jestřebí, od pol. 15. stol. opuštěná), skutečná vesnice zde však vznikla teprve poté, co se sem z nařízení zemského hejtmána Jana z Rottalu nuceně přestěhovali Valaši po jednom z nezdařených povstání.

Za druhé světové války obec proslula podporou partyzánského hnutí a stala se proto častým cílem odvetných akcí nacistů.

2.3.1 Původ názvu obce

Své libozvučné jméno dostala po bystřině, která vyvěrá v katastru obce Rusava na Hořansku a stéká mohutným údolím Hostýnských vrchů směrem k rovinaté Hané, protéká Holešovem a u Tlumačova se vlévá do Moravy.

2.3.2 Zaniklé obce

Všeobecně se předpokládá, že dlouhá údolí bystřiny Rusavy nebyla liduprázdná ani v období raného středověku a že blízkost významného slovanského hradiska na Hostýně ovlivňovala vývoj i v této oblasti. První historicky doložená zpráva o osídlení rusavského údolí pochází z roku 1372 v zápise o zboží obřanském určeném markraběti Janovi. V něm se hovoří o pustých vsích Jenčích, Staré Lhotě, Vysoké Lhotě a Jestřebí, z nichž poslední tři stávaly na katastru nynější Rusavy.

2.3.3 Založení obce

Rusava - Rottalowice - byla založena 23. 4 1667, a to podle zakládající listiny obce datované na zámku v Holešově a opatřené pečeti hraběte Jana z Rottalu. Podle něj se nově založená obec měla nazývat Rottalowice a její první osadníci měli být prvních 6 let osvobozeni od všech robot, kontribucí a platů. Po té měli odvádět do bystřického panství 4 zl 30 kr ročně z každé usedlosti. Robotovat měli pouze tři dny o žních na holešovských dvorech. Ovšem zakládající listina byla Rottalovicím časem odňata, aby se na ni při zvyšování poddanských dávek a povinností nemohli její obyvatelé odvolávat. Soupis z roku 1667 uvádí, že v té době bylo v Rusavě 19 domků obsazených a 10 pustých. Nápadné shody jmen prvních osadníků se jmény ze Vsetínska, Vizovicka a Lukova nasvědčují, že byli do Rottalowic násilně přesídleni po porážce valašského povstání.

2.3.4 Nárůst obyvatel

Přes všechny svízelné životní podmínky se počet obyvatel Rusavy v závěru 18. století zněkolikanásobnil. Zpráva z roku 1778 uvádí, že zde bydlilo 800 lidí, z toho 125 chalupníků vlastníků louky, pastviny a části lesa. Příčinou zvýšení počtu obyvatel bylo nejen přirozené rozmnožení místních usedlíků, ale také fakt, že v dobách různých nepokojů nalézali utečenci z celé Moravy právě zde nové útočiště.



Obrázek 6 – Mapa Rusavy

2.3.5 Meziválečné období

Brzy po vzniku republiky se vesnice konečně dočkala široké okresní silnice. Byla zbudována v letech 1922 - 1924 a vedla až po katolický kostel. V roce 1930 zásluhou nesmírné obětavosti tehdejšího řídícího učitele J. Potměšila vznikla na Rusavě moderní Jubilejní škola Masarykova se šesti třídami a navíc vybavená umývárnou se sprchami. Doposud tato budova patří k nejlépe postaveným školám v okrese Kroměříž. Zvláštní pozornost si zasluhuje i rozvoj sedlařství, o který se ve 30. letech zasadil pan učitel L. Doležal.

2.3.6 Odboj za 2. světové války

Pozoruhodnou kapitolu dějin Rusava vytvořila v době 2. světové války, kdy se její občané aktivně podíleli na boji proti nacistickým okupantům. Odboj byl soustředěn v partyzánské skupině Zelený kádr a později v 1. partyzánské brigádě Jana Žižky z Trocnova. Na úspěších partyzánských akcí se značnou měrou podílelo domácí obyvatelstvo. Na následky války zemřelo 14 občanů Rusavy.

Poválečná léta jsou plná perzekucí, kolektivizací, rozorávání mezí, scelování pastvin a později se kdysi zaostalá oblast mění ve vyhledávané středisko se spoustou rekreatantů.

2.4 PAMÁTKY

2.4.1 Kostely

Dominantou obce jsou 2 kostely. Katolický v horní části obce a evangelický v dolní části obce. V době vydání tolerančního patentu se Rusava sice přihlásila k obcím s evangelickou většinou, ale vrchnost, která vždy podporovala spíše církev katolickou, nechala v horní části obce zbudovat katolický kostelík povýšení sv. Kříže, který byl dokončen a vysvěcen v roce 1779. Později k němu přibyla fara a škola, která měla sloužit všem rusavským dětem bez ohledu na náboženské vyznání. První evangelickou kazatelnu se stala stodola jednoho z Rusavjanů. Až v roce 1813 byla dokončena dřevěná modlitebna a kamenný kostel, který se zde zachoval dodnes. Byl postaven až přičiněním Daniela Slobody (vysvěcený 1883).

2.4.2 Valašské dřevěnice

Obec si po dlouhou dobu zachovávala svou typickou rázovitost. Dřevěné domy však v průběhu času postupně mizely a nahrazovaly je nová moderní obydlí. I tak se zde zachovalo mnoho typických dřevěných valašských staveb. Pro obec je významnou památkou tzv. Kašparova vila – dřevěná stavba, kterou si nechal malíř Adolf Kašpar pro svůj pobyt na oblíbené Rusavě postavit (1932). Vsetínští tesaři postavili vkusnou roubenou vilu ve valašském duchu, s typickými podlomenými i s polokruhovými makovičkami, na nichž se otáčeli plechoví pávi vyrobeni podle korouhvičky vsetínského zámku. Pod makovičkami dal umělec napsat dvě valašská pořekadla. Vepředu byl nápis: „Ať si bylo jak si bylo, vždycky jaksi bylo, ještě nikdy nebylo, aby jaksi nebylo.“ a vzadu, nad jeho pracovnou: „Byli naši byli, už sa pominuli, po malučké chvíli půjdeme za nimi.“

V blízkosti obce se v minulosti nacházelo několik hradů (Chlum, Křídlo, Obřany a Lukov).



Obrázek 7 – Valašská dřevěnice

2.4.3 Muzeum obce Rusava

Rusava má bohatou a pozoruhodnou historii. Kultura a způsob života jejich obyvatel byla natolik osobitá, že některé její formy se udržely ještě donedávna a památky lidového stavitelství jsou tu místy zřetelné dodnes. Historie i současnost je také plně svázána s řadou umělců, kteří si Rusavu oblíbili a nechali se jí inspirovat.

Ve výstavní síni zhlédneme výtvarná díla od malířů - A. Kašpara, J. Kobzáně, F. Ondrůšky, L. Schneiderky, M. Gardavské, S. Stanovského, M. Makovské.

Další část muzea věnovaná lidová kultuře a umění představuje nástroje na domácí výrobu a zpracování textilu, vyšivačské umění, valašské kroje, obrázky na skle, vybavení domácnosti dřevěným nábytkem, zemědělské nářadí a další dřevařské výrobky, které patřily k životu rusavského lidu. Vystavené exponáty se nachází v budově Obecního úřadu.

2.5 PŘÍRODNÍ ZAJÍMAVOSTI

Krásy zdejší přírody, které kdysi učarovaly mnoha malířům i dnes upoutávají mnoho návštěvníků obce a jejího okolí. Součástí obce je evropsky významná lokalita – Hořansko, jejíž cílem je hlavně uchování tradičního vzhledu krajiny – mozaiky zachovalých druhově bohatých společenstev luk, pastvin a lesních porostů. Katastr obce se nachází v přírodním parku Hostýnské vrchy, který byl zřízen v roce 1985 za účelem ochrany vzácné květeny a živočišstva. Územím prochází i část ptačí oblasti Hostýnské vrchy (ptačí oblast je oblast

ochrany ptactva v rámci soustavy Natura 2000). Zde jsou předmětem ochrany hlavně ptačí populace strakapouda bělohřbetého a lejska malého.

Mezi chráněné lokality patří unikátní platanová alej, kterou nechal kolem říčky Bystřičky vysadit v polovině 19. století tehdejší majitel panství, Olivier, svobodný pán z Loudonu. Semena sem byla dovezena z Itálie.

Pro přírodní památky pásma Hostýnských vrchů je typickým ekosystémem karpatských luk. Vyskytuje se zde celá řada zvláště chráněných druhů rostlin čeledi Orchidaceae, např. prstnatec Fuchsův, prstnatec bezový, a mnoho dalších.

2.6 SPORT, RELAXACE A TURISTIKA

Na Rusavě je řada možností pro prožití příjemné dovolené. Je zde mnoho rekreačních zařízení s dostatečnou ubytovací kapacitou. Místní koupaliště – Rehabilitační centrum Podhostýnského mikroregionu – se solárním systémem pro přípravu teplé vody, poskytuje příjemné rekreační využití s různými atrakcemi pro všechny věkové kategorie. K relaxaci a aktivnímu odpočinku slouží i hřiště s umělým povrchem, množství turistických a cykloturistických tras a možnost rybaření. V zimních měsících zde zase najdou milovníci sjezdového lyžování a snowboardingu lyžařský vlek o délce 400 m s umělým zasněžováním a večerním osvětlením. Vlek na svahu pod vrchem Pardusem leží ve středu obce a je vyhledávaným místem pro rodiny s dětmi i školní výukové zájezdy.

Okolí skýtá výlety do Zlína, Luhačovic, Kroměříže, Olomouce a Svatého Kopečku, Velehradu u Uherského Hradiště a další. V době, kdy se nemohlo jezdit do zahraničí, si lidé stavěli chaty. **Proto je dnes v této oblasti, v katastru obce Rusava 426 chat. Tedy chat je o 181 více než obydlených domů.** Návštěvníci obce mohou dále navštívit vrch Svatý Hostýn, zříceninu hradu Křídlo a jeskyňku Čechěřinku.

2.7 KULTURA A TRADICE

Původními obyvateli byli Valaši, kteří si sebou přinesli svoji víru a valašsko-pastýřskou kulturu. Na zachování a předávání hojného počtu dochovaných písní a tanců, se podílí Valašský krúžek písní a tanců Rusavjan. Ten v obci působí již 30 let a navázal na práci souboru, který zde vznikl v padesátých letech 20. století. Sportovní tradici udržuje již více jak 50 let Sportovní klub Rusava, který má oddíl kopané, šachů a cyklistů. Dění v obci mapuje od roku 1991 „Zpravodaj obce Rusava“, který vydává redakční rada při obecním úřadě.

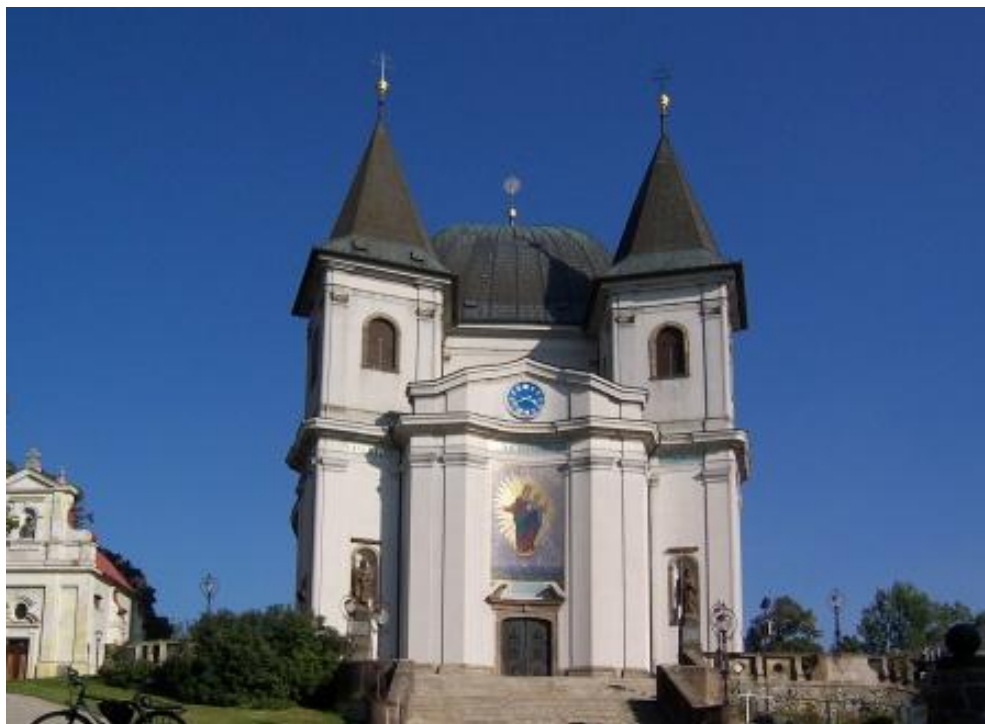
V roce 2002 se obec stala vítězem soutěže Vesnice roku Zlínského kraje a v celostátním kole obdržela místo třetí, jako připomenutí toho, že v našem uspěchaném soudobém světě ještě existují místa, která se zvelebují a právem nabízí místa plná pohody, kultury i sportovního vyžití. V obci se dodnes vyrábí ruční Rusavská keramika.



Obrázek 8 – Znak folklorního souboru Rusava

2.7.1 Poutní místo

Valašská obec Rusava leží v srdci Hostýnských vrchů, jejichž nejznámějším místem je vrch Svatý Hostýn, nejnavštěvovanější mariánské poutní místo na Moravě a nejpamátnější místo po Velehradě.



Obrázek 9 – Poutní místo – Svatý Hostýn

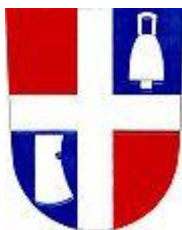
2.7.2 Významné osobnosti

Mezi osobnosti obce patří Daniel Sloboda, významný botanik, evangelický farář Daniel Sloboda, švagr Hurbanův, který na Rusavě působil plných 51 roků. V obci pracoval také významný architekt Dušan Jurkovič.

Poklidnou dědinu s bohatou a vzácnou květenou si zamilovali také význačné osobnosti kulturního života jako spisovatel František Táborský, malíři Adolf Kašpar, František Ondrůšek, Ludvik Schneiderka a další.

2.7.3 Znak

Stříbrným heroltským křížem čtvrcený červeno-modrý štít. Ve druhém poli zvonec s ouškem, ve třetím sekera bez topůrka, vše stříbrné.



Obrázek 10 – Znak obce Rusava

2.7.4 Tradiční kulturní akce

Obec Rusava se může pochlubit rozmanitým kulturním životem v průběhu celého roku, na kterém se podílí všechny spolky v obci, včetně Jubilejní základní školy TGM Rusava. K pravidelným akcím již 30 let patří Kácání mája (vždy poslední květnová sobota), Valašský bál (poslední sobota v lednu), masopustní obchůzka „Vodění medvěda“, podzimní Posezení s důchodci, Dětský karneval, soutěžní odpoledne pro děti na oslavu jejich svátku a Vánoční prodejní výstavka ručních prací spojená s Vánočním besedováním s písničkou. Ke sportovním akcím přibyla v srpnu 2004 Rusavská 50ka – závod horských kol, která si našla velkou oblibu mezi vyznavači tohoto druhu sportu a doufáme, že si ji zachová i nadále.

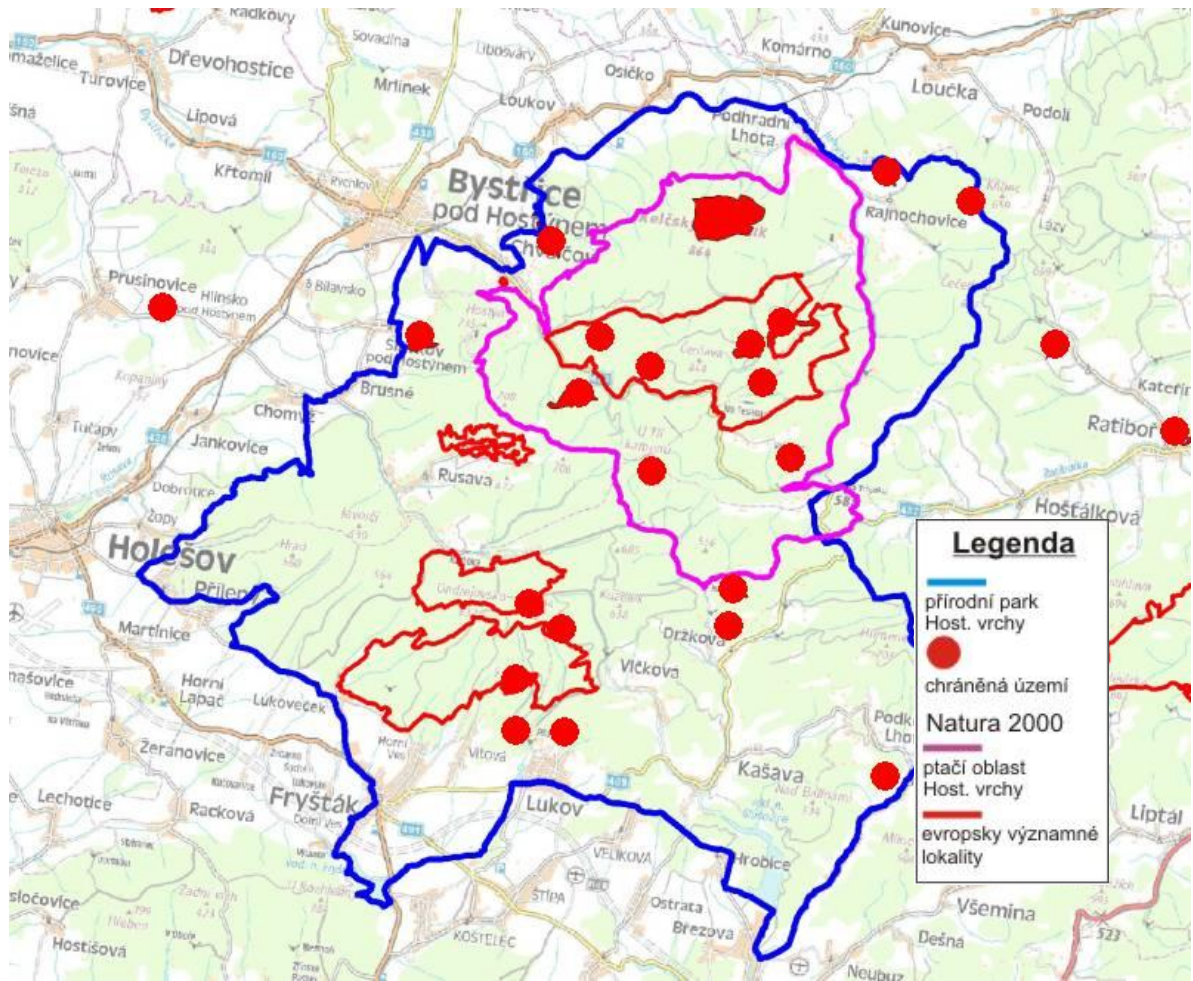
3 SITUACE NA TRHU

Rusava se nachází v přírodním parku Hostýnské vrchy. Přírodní park Hostýnské vrchy byl vyhlášen poprvé v roce 1989 jako oblast klidu. Později byl Okresním úřadem Kroměříž vyhlášen jako přírodní park vyhášskou 3/95 dne 21. dubna 1995. Hlavním smyslem vyhlášení přírodního parku je ochrana krajinného rázu podle zákona č. 114/92 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umístování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny a při respektování harmonického měřítko a vztahů v krajině.

Tímto aspektem je situace na trhu s rekreačními chatami velmi ovlivněna. Zákaz výstavby nových rekreačních objektů se projevuje na trhu stagnací. Při průzkumu trhu v posledním roce, jsem zjistila, že daný typ nemovitosti se v nabídkách realitních serverů téměř vůbec nevyskytuje. Za celý uplynulý rok, jsem našla pouze tři rekreační chaty k prodeji (příloha). Tato skutečnost mi byla také potvrzena při konzultaci s realitní kanceláří Heureka působící v Bystřici pod Hostýnem:

„Byť jsme RK působící na Holešovsku a Bystřicku, za poslední 3 roky jsme na Rusavě žádnou chatu neprodali. Chaty na Rusavě jsou nicméně oblíbeným artiklem, zvláště jsou poptávány mezi lidmi žijícími v rovinatější krajině, zejména tedy v oblasti Přerov, Kroměříž a Zlín. Vzhledem k atraktivitě lokality a skutečnosti, že výstavba nových rekreačních chat se nepovoluje, každý si svou chatičku drží. Když už ji chce prodat, tak se tomu většinou děje přes známého známému, nebo přes RK působící v místě jeho bydliště.“, vyjádřil se Ing. Martin Havránek.

Hranice přírodního parku je zobrazena na obrázku č. 11.



Obrázek 11– Hranice přírodního parku Hostýnské vrchy

4 OCEŇOVÁNÍ

Jak jsme již nakousli v teoretické části, oceňování skýtá nespočet různých metod oceňování. Mezi metody, které nám nabízí sám zákon, patří způsob nákladový, výnosový, porovnávací, případně kombinace těchto metod. I přes tyto metody mají zákon i vyhláška stále snahu se co nejvíce přiblížit ceně obvyklé.

Pro cenu obvyklou je často používán i termín obecná, tržní, či obchodovatelná. Obecná cena se obvykle zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Pokud informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.

Záměrem obecných cenových předpisů je, se co nejlíže přiblížit k cenám, za které se nemovitosti prodávají. Významným faktorem v tomto směru je soubor koeficientů prodejnosti v příloze č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění, které se člení po okresech a uvádějí, kolikrát levněji nebo draž se nemovitosti prodávají oproti ceně zjištěné nákladovým způsobem.

Právě koeficient prodejnosti a další důležité koeficienty, které používáme při každém ocenění dle vyhlášky nám ovlivňují výslednou cenu, a to nepřímo zanedbatelně.

V této práci jsou oceněny objekty typu rekreační chata. Následující tabulka přibližuje použité koeficienty, uvádí přílohu vyhlášky, ve které je najdeme a poznámku ke koeficientům.

Tab. č. 1 – Koeficienty oceňování

	Koeficient	Popis	Příloha č.	Poznámka
K ₄	vybavení	Vyjadřuje jednotlivé druhy konstrukce stavby podílem na ceně celé stavby.	15	$K_4 = 1 + (0,54 \times n)$
K _p	prodejnosti	Poměr mezi zprůměrovanými skutečně dosaženými prodejními cenami a časovými cenami nemovitostí určitého, resp. srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.	14	§ 44
K _i	změny cen staveb	Zohledňuje rozdíl cen vzhledem k dnešní cenové hladině. Jsou tříděny podle standardní klasifikace CZ-CC oceňovaných objektů.	38	-
K ₅	polohový	zohledňuje umístění stavby v rámci ČR, dle jednotlivých obcí, vzhledem k různým místním nákladům na umístění stavby	39	-

Protože koeficient K_i – změny cen staveb a koeficient K_4 – vybavení se váží vždy na konkrétní objekt či stavbu, jsou uvedeny až přímo v oceňovacích tabulkách.

Pro oceňování jsem si zvolila obec Rusava, která se nachází ve Zlínském kraji. Všechny oceňované objekty jsou z Rusavy. Koeficient K_p – prodejnosti a koeficient K_5 – polohový se tedy nemění po celou dobu oceňování.

Tab. č. 2 – Koeficienty použité v této práci

	Konkrétní koeficienty
K_4	z výpočtu
K_p	1,27
K_i	liši se typem stavby
K_5	0,85

Další důležitým prvkem v oceňování je opotřebení oceňovaných objektů.

Vyhláška v paragrafu 21 uvádí:

§ 21

Opotřebení stavby

- (1) Cena zjištěná podle § 3 až 13 se sníží o opotřebení způsobem stanoveným v příloze č. 15.*
- (2) U rozestavěné stavby narušené povětrnostními nebo jinými vlivy a u jiné stavby podle § 17 se cena sníží o opotřebení přiměřeně.*
- (3) Při výpočtu opotřebení stavby bez základů se přihlédne k její kratší životnosti oproti nemovité stavbě obdobného charakteru a životnost uvedená v příloze č. 15 se sníží o 20 až 40 %. Lze tak postupovat i v případě dočasné stavby, pokud je její dočasnost průkazně doložena.*
- (4) V případě výskytu radonu¹⁵⁾ ve stavbě se stavebním povolením vydaným do 28. února 1991 se cena stavby snižuje po odpočtu opotřebení podle odstavců 1 až 3 o 7 %. Výskyt radonu je nezbytné prokázat.*

Příloha č. 15 dále upřesňuje:

Opotřebení staveb

- 1. Cena stavby se přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří, stavu a předpokládané další životnosti stavby nebo její části. Výpočet opotřebení se provede metodou lineární nebo analytickou.*
- 2. Při použití lineární metody se opotřebení rovnoměrně rozdělí na celou dobu předpokládané životnosti. Roční opotřebení se vypočte dělením 100 % celkovou předpokládanou životností. Použije-li se pro výpočet opotřebení lineární metoda, opotřebení může činit nejvýše 85 %.*

3. Opotřebení u inženýrských a speciálních pozemních staveb, studní, venkovních úprav a hřbitovních staveb se stanoví lineární metodou.

... uvádí předpokládanou životnost při běžné údržbě...

4. Analytická metoda výpočtu opotřebení pomocí objemových podílů konstrukcí a vybavení na ceně stavby se použije v případech, kdy je

a) stavba ve stádiu před nebo po opravě, mimo běžnou údržbu,

b) stavba v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu,

c) podle znalce výpočet opotřebení stavby lineární metodou nevýstižný nebo opotřebení je objektivně větší než 85 %,

d) oceňována kulturní památka,

e) provedena nástavba, přístavba, vestavba,

f) stavba poškozena vlivem živelné pohromy (zejména povodní nebo požárem).

5. Výpočet opotřebení analytickou metodou vychází ze stanovení objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v tabulkách č. 1 až 6. Předpokládaná životnost těchto konstrukcí a vybavení je uvedena v tabulce č. 7.

Opotřebení stavby v procentech se zjistí podle vzorce

$$\Sigma_{i=1}^n ((B_i/C_i) \times 100A_i),$$

kde

n = počet položek konstrukcí a vybavení ve stavbě se vyskytujících

A_i = objemové podíly jednotlivých konstrukcí a vybavení uvedené v tabulkách č. 1 až 6 upravené podle skutečně zjištěného stavu v návaznosti na výpočet koeficientu vybavení K_4 ; součet objemových podílů se i po těchto úpravách rovná 1,00

B_i = skutečné stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení

C_i = předpokládaná celková životnost příslušné konstrukce a vybavení uvedená v tabulce č. 7, popřípadě stanovená s ohledem na skutečný stavebně technický stav konstrukce, přičemž platí vztah $B_i \leq C_i$ (v případě ukončení technické životnosti některé konstrukce a vybavení se předpokládá životnost rovná jejímu skutečnému stáří).

Pokud nelze zjistit stáří jednotlivých konstrukcí a vybavení, odborně se odhadne. Lze odhadnout i poměr (B_i/C_i) .

6. Je-li stavba užívána k různým účelům, opotřebení se vypočte pro každou část samostatně podle způsobu užívání.

7. Použití jiných metod pro výpočet opotřebení se nepřipouští

8. Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení pro stavbu v příslušné tabulce této přílohy uvedena konstrukce nebo vybavení, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl ze vzorce...

5 ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ

Administrativní ocenění je provedeno indexovou porovnávací metodou dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2009 Sb., a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Všechny zvolené oceňované objekty se nachází v obci Rusava, ve Zlínském kraji, a nejsou přímo přístupny z místní komunikace. Jedná se o rekreační chaty.

Před začátkem každého ocenění, je nutno vypočítat si u jednotlivých objektů celkový obestavěný prostor. Výpočet jsem provedla dle přílohy č. 1, vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a č 460/2009 Sb.

5.1 OBJEKT Č. 1

5.1.1 Popis objektu

První zvolený objekt v obci Rusava se nachází v nezastavěné části obce. Jedná se o rekreační chatu podsklepenou, o dvou nadzemních podlažích se sedlovou střechou a plně využitým podkrovím. V 1. PP se nachází dvě hlavní a dvě menší sklepní místnosti. V 1. NP je obytná místnost s kuchyňským koutem, WC s umyvadlem a dřevěné schody do podkroví. V podkroví se nalézá chodba se dvěma ložnicemi. Příslušenství chaty tvoří studna s užitkovou vodou a jímka, pozemek je obrostlý trvalými porosty. Chata byla postavena v roce 1967 jako jednopodlažní dřevěná chatka, a později v roce 1989 přestavěna do dnešní podoby. Chata je udržovaná a v dobrém stavu. Chata má přiděleno č.e. 124.



Obrázek 12 – Objekt č. 1

5.1.2 Obestavěný prostor

Tab. č. 3 – Výpočet ZP a OP objektu č.1

Obestavěný prostor				m³	359,92
Suterén	délka	šířka	výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Suterén	7,77	6,50	2,25	50,51	113,64
Suterén celkem				50,51	113,64
1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
bez terasy	7,77	6,50	2,40	50,51	121,21
terasa	6,46	0,90	2,40	5,81	13,95
Celkem 1.NP	14,23			56,32	135,16
Podkroví vč. zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Zastřešení hlavní části	7,77	6,50		50,51	
- výška půdní nadezdívky			1,00		50,51
- výška hřebene nad nadezdívkou			2,40		60,61
Celkem zastřešení					111,12

Tab. č. 4 – Výsledná ZP a OP objektu č.1

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
Suterén	50,51	113,64
1. nadzemní podlaží	56,32	135,16
Zastřešení vč. podkroví (zastavěná plocha podkrovní části)	50,51	111,12
Dílčí (další připočitatelný) OP		0,00
Celkem	56,32	359,92

Celkový obestavěný prostor objektu č. 1 činí **359,92 m³** a zastavěná plocha objektu je **56,32 m²**.

Dle definice vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2009 Sb., a vyhlášky č. 460/2009 Sb, § 2, písmene d. stavba splňuje podmínky stavby pro rodinnou rekreaci.

Rekreační chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. [3]

Pro ocenění pomocí vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2009 Sb., a vyhlášky č. 460/2009 Sb, budeme dále potřebovat následující údaje:

Tab. č. 5 – Koeficient podkroví objektu č.1

Výpočet zastavěné plochy podkroví a porovnání s 1.NP, pro zjištění koeficientu účelového využití podkroví			
Podkroví	délka	šířka	ZP
Část - zastavěná plocha	m	m	m ²
Hlavní část	7,77	6,50	50,51
Celkem podkroví - zastavěná plocha			50,51
Zastavěná plocha 1.NP		m ²	56,32
Poměr podkroví k 1.NP (pro stanovení koeficientu podkroví)		nad 2/3	89,68 %

5.1.3 Ocenění chaty

Pro zahájení výpočtu porovnávacím způsobem dle vyhlášky si zjistíme v příloze č. 20, tabulce č. 1 základní cenu. Obec se nachází ve Zlínském kraji a má do 2 000 obyvatel. Základní cena činí 2 763,- Kč.

Tab. č. 6 – Administrativní ocenění objektu č.1

Ocenění Rekreačních chat porovnávacím způsobem podle §26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 460/2009				
Obec	Rusava			
Katastrální území	743666			
Oblast	příl. č. 39			
Základní cena	příl. č. 20, tab.1	ZC	Kč/m ³	2 763

Ocenění porovnávacím způsobem zahrnuje zjištění jednotlivých indexů. Nejprve vypočteme dle přílohy č. 18a, tabulky č. 1 index trhu, který posuzuje situaci pro obchodování s objektem v oblasti, kde se nemovitost nachází.

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \Sigma T_i) = \mathbf{1,1}$$

Tab. č. 7 – Výpočet It, objekt č.1

Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Č.kval. pásma	Koef.
Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č.1 (1+suma koef.)				1,1
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V.	0,1
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0

Dalším indexem je index vybavení, který posuzujeme dle přílohy č. 20, tabulky č.2. Tento index posuzuje vše, co se týče daného objektu z hlediska materiálu, ze kterého je postaven, příslušenství, stavu v jakém se nachází a posuzuje také stáří objektu.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \Sigma V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,8736}$$

Tab. č. 8 – Výpočet Iv, objekt č.1

Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20, tabulka č.2				0,8736
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00
2	Svislé konstrukce	Zděné, tl. Více jak 30 cm	V.	0,05
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy	III.	0,03
4	Napojení stavby na sítě	El. Proud, voda, žumpa	II.	0,00
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0,00
6	Vytápění stavby	Lokální na tuhá paliva	II.	0,00
7	Příslušenství stavby	bez příslušenství	II.	-0,04
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Do 400 m ²	II.	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05

s	Koeficient stáří event. Rekonstrukce -s-	30-50 let	A	0,8
---	---	-----------	---	-----

Poslední z indexů je index polohy, který zohledňuje prostředí, dostupnost a vybavenost lokality, ve které se daná nemovitost nachází. Postupujeme dle přílohy 18a, tabulky č. 3.

Index polohy $I_p = (1 + \sum P_i) = 1,36$

Tab. č. 9 – Výpočet I_p , objekt č.1

Index polohy I_p - příloha 18a, tabulka č.3				1,36
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vyhledávané rekreační oblasti, horská střediska	IV.	0,15
2	Přírodní lokalita	Význačná přírodní lokalita, nebo horská oblast	V.	0,15
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samoty	II.	0
4	Dopravní dostupnost	Bez možnosti příjezdu dvoustopých vozidel k hranici pozemku (více jak 300m) nebo pouze přívoz	I.	-0,03
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I.	-0,02
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0
7	Obchod a služby (okolí nemovitosti)	Obchod nebo služby	II.	0
8	Sportoviště	V místě - přístupné veřejnosti	II.	0,06
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.	Pozitivní změny	IV.	0,05
11	Vlivy neuvedené	Žádné	II.	0

Odůvodnění k položce č. 8 – Sportoviště:

V obci se nachází nově zrekonstruované koupaliště se solárním ohřevem vody, lyžařský svah s umělým zasněžováním a dvěma vleky, fotbalové hřiště a tenisové kurty.

Odůvodnění k položce č. 10 - Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.:

Rusava se nachází v přírodním parku Hostýnské vrchy, platí zde vyhláška o přírodním parku Hostýnské vrchy, která nepovoluje další výstavbu v oblasti. Důvodem zákazu je zachování krajinného rázu a životního prostředí v této oblasti. Prováděním nových staveb by mohlo dojít k poškození okolních pozemků a ovlivnění životního prostředí na nich. Proto jsou již vystavené rekreační objekty vyhledávaným a chtěným artiklem.

Tři předchozí získané indexy spolu vynásobíme a získáme index cenového porovnání. Tím dále vynásobíme základní cenu a obestavěný prostor objektu, a získáme cenu stavby porovnávacím způsobem.

Index cenového porovnání a výpočet ceny:

Tab. č. 10 – Výsledná cena porovnávací metodou, objekt č.1

Koeficient cenového porovnání I podle §24/2		$I=I_t \times I_p \times I_v$		1,3069
Základní cena upravená		$ZCU=ZC \times I$	Kč/m ³	3 610,98
Výměra		celkem	m ³	360
Cena stavby	vč.ev.příslušenství	bez pozemku	Kč	1 299 663,98
Cena stavby po zaokrouhlení		bez pozemku	Kč	1 299 700

Celková cena objektu č. 1, zjištěná porovnávací metodou dle vyhlášky činí:

1.299.700,- Kč

slovy (Jednmilióndvěstadevadesátdevět tisíc sedmset Kč).

5.1.4 Ocenění pozemků

Tab. č. 11 – Koeficienty pro ocenění pozemků, všechny objekty

Ocenění stavebního pozemku a zahrady		
K5	Příloha 14	0,85
K _i = (hl. objekt)	Příloha 38	2,173
K _p = (hl. objekt)	Příloha 39	1,27
Rok ocenění		2010

Obec Rusava, ve které se nachází všechny oceňované objekty, má 609 obyvatel. Pro počet obyvatel menší než 1000 počítáme s hodnotou 1000. Cenu pozemku zjistíme následovně:

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

dle odstavce 1, písmene k, násobíme cenu pozemku koeficientem 1,0.

$$ZC = 35 \times 1,0 = 35$$

Základní cena stavebního pozemku je **35 Kč**.

Tab. č. 12 – Základní cena pozemku, všechny objekty

Obec		Rusava
Cenová mapa je – není		není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)		609
Koeficient úpravy C _p	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	není
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	35
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	35

Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21, tabulky č. 1 a 2. Srážky jsou zaznamenány s minusovým znaménkem.

Tab. č. 13 – Úprava základní ceny pozemků, všechny objekty

Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21			
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce okolo měst) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky -20 do přírážky +80	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	50
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21			50
Přístup po neuzpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 %	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 %	-5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 %	-4
Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	Položka 2.4	Srážka do 8 %	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	Srážka do 5 %	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, ořesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	Srážka do 10 %	0
Svažitý pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	Srážka do 4 %	0
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 %	-3
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	Položka 2.8.2	Srážka do 5 %	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	Položka 2.8.3	Srážka do 5 %	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	Srážka do 5 %	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	Srážka do 3 %	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	Srážka do 3 %	0
Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	Srážka do 5 %	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	Položka 2.9.5	Srážka do 25 %	0
Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	Srážka do 5 %	-5
Nezastavěný pozemek s neupraveným povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	Položka 2.10	Srážka do 25 %	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10 %	0
Srážky a přírážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	-22

Odůvodnění k položce č. :

1.2: Poloha pozemku je výhodná vzhledem k objektu rekreační objekt. Pozemek je umístěn v řídké zástavbě rekreačních chat, obklopen loukou a lesy.

2.1: Komunikace dříve vysypána kamenivem, nyní ovšem zanedbána.

2.2: Možnost připojení pouze na vlastní studnu, nebo možnost odběru pitné vody ze studánky na pozemku.

2.3: Možnost připojení pouze na vlastní jímku.

2.8.1: Pozemek se nachází v kopci s pozvolným stoupáním. Celý terén je sklonitý.

2.9.6: Stavební uzávěra z důvodu oblasti přírodního parku Hostýnské vrchy.

Ocenění zastavěné plochy pozemku:

Tab. č. 14 – ocenění stavebního pozemku objektu č.1

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Pozemek číslo	p.č.	St. 450
Druh pozemku		zast. pl.
Výměra pozemku	m ²	57
Umístění pozemku		pozemek pod chatou
Ocenění podle		§28 odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	50
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	52,5
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-22
Stavba umístěná na pozemku		Rekreační chata
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	120,93
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,27
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	153,58
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	153,58
Cena pozemku bez Kp	Kč	6 893
Cena pozemku s Kp	Kč	8 754

Ocenění pozemku okolo chaty:

Tab. č. 15 – Ocenění pozemku v JFC, objekt č.1

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)		
Pozemek číslo		2459/3
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m ²	344
Umístění pozemku		Okolo chaty
Ocenění podle		§ 28 odst.5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	50
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	52,5
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-22
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	44,8
Stavba umístěná na hlavním pozemku		Rekreační chata
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,173
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,27
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	48,37

ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	61,43
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	10
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	61,43
Cena pozemku bez Kp		16 640
Cena pozemku s Kp		21 132

Celková cena pozemků je **21.132,- Kč**
slovy (Dvacetjedentisícstotřicetdva Kč).

5.1.5 Ocenění trvalých porostů – zjednodušeně

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem dle § 42.

Celková cena pozemku se podělí celkovou plochou pozemku a vynásobí pokrývnou plochou spolu s koeficientem smíšeného porostu.

Tab. č. 16 – Zjednodušené ocenění trvalých porostů, objekt č. 1

Celková cena pozemku	29 886
Celková plocha pozemku	401
Pokrývná plocha porostu	32,5
Koeficient smíšeného porostu	0,065
Zjednodušená cena trvalého porostu	157

Celková cena zjednodušeného ocenění porostů je **157,- Kč**
slovy (Jednostopadesát sedm Kč).

5.2 OBJEKT Č. 2

Nemovitost je tvořena rekreační chatou a příslušenství stávajícím z vedlejší stavby kůlen, studny, venkovních úprav a trvalých porostů.

Rekreační chata je přízemní, částečně podsklepená, se sedlovou střechou s plně využitým podkrovím. Dispozičně chata zahrnuje v 1. PP sklepní místnost, v 1.NP obytnou místnost, verandu, koupelnu s WC a kuchyni, v podkroví jsou dvě ložnice. Chata byla postavena v roce 1976 a v roce 2001 k ní byla přistavěna terasa. Chata je udržovaná, v dobrém stavu.



Obrázek 13 – Objekt č. 2

5.2.1 Obestavěný prostor

Tab. č. 17 – Výpočet ZP a OP objektu č.2

Obestavěný prostor					m³	281,62
Suterén		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
1		7,50	1,40	1,08	10,50	11,34
2		5,00	1,30	1,08	6,50	7,02
3		5,00	3,95	2,15	19,75	42,46
Suterén celkem					36,75	60,82
1.NP		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
hlavní část		6,40	6,20	2,75	39,68	109,12
terasa		6,40	1,30	2,75	8,32	22,88
terasa přistavená		7,50	1,85		13,88	0,00
Celkem 1.NP		20,30			61,88	132,00
Podkroví vč. zastřešení		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
2. část - zastřešení hlavní části		6,40	7,50		48,00	
- výška hřebene nad nadezdívkou				3,70		88,80
Celkem zastřešení						88,80

Tab. č. 18 – Výsledná ZP a OP objektu č.2

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
Suterén		60,82
1. nadzemní podlaží	61,88	132,00
Zastřešení vč. podkroví (zastavěná plocha podkrovní části)	48,00	88,80
Celkem	61,88	281,62

Celkový obestavěný prostor objektu č. 2 činí **281, 62 m³** a zastavěná plocha objektu je **61,88 m²**.

Pro ocenění pomocí vyhlášky, budeme dále potřebovat následující údaje:

Tab. č. 19 – Koeficient podkroví, objekt č.2

Výpočet zastavěné plochy podkroví a porovnání s 1.NP, pro zjištění koeficientu účelového využití podkroví			
Podkroví	délka	šířka	ZP
Část - zastavěná plocha	m	m	m ²
Hlavní část	7,60	4,05	30,78
Celkem podkroví - zastavěná plocha			30,78
Zastavěná plocha 1.NP		m ²	61,88
Poměr podkroví k 1.NP (pro stanovení koeficientu podkroví)		1/3 - 2/3	49,74 %

5.2.2 Administrativní ocenění chaty

Tab. č. 20 – Administrativní ocenění objektu č. 2

Ocenění Rekreačních chat porovnávacím způsobem podle §26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 456/2008					
Obec					Rusava
Katastrální území					743666
Oblast	příl. Č.39				
Základní cena	příl. Č.20, tab.1	ZC		Kč/m ³	2 763
Výpočet koeficientu cenového porovnání <i>I</i>				§26/2	

Tab. č. 21 – Výpočet It, objekt č.2

Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č.1 (1+suma koef.)				1,1
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V.	0,1
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,0
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,0

Tab. č. 22 – Výpočet I_p , objekt č. 2

Index polohy I_p - příloha 18a, tabulka č.3				1,36
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vyhledávané rekreační oblasti, horská střediska	IV.	0,15
2	Přírodní lokalita	Význačná přírodní lokalita, nebo horská oblast	V.	0,15
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samoty	II.	0,00
4	Dopravní dostupnost	Bez možnosti příjezdu dvoustopých vozidel k hranici pozemku (více jak 300m)	I.	-0,03
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I.	-0,02
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00
7	Obchod a služby (okolí nemovitosti)	Obchod nebo služba	II.	0,00
8	Sportoviště	V místě - přístupné veřejnosti	II.	0,06
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.	Pozitivní změny	IV.	0,05
11	Vlivy neuvedené	Žádné	II.	0,00

Tab. č. 23 – Výpočet I_v , objekt č.2

Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 20a, tabulka č.2				0,8904
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00
2	Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené	II.	-0,03
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy	III.	0,03
4	Napojení stavby na sítě	El. Proud, voda, žumpa	II.	0,00
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV.	0,10
6	Vytápění stavby	Lokální na tuhá paliva	II.	0,00
7	Příslušenství stavby	bez příslušenství	II.	-0,04
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Do 400 m ²	II.	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
s	Koeficient stáří event. Rekonstrukce -s-	30-50 let	A	0,80

Tab. č. 24 – Výsledná administrativní cena objekt č.2

Koeficient cenového porovnání I podle §24/2		$I=I_t \times I_p \times I_v$		1,3320
Základní cena upravení		$ZCU=ZC \times I$	Kč/m ³	3 680,42
Výměra		celkem	m ³	282
Cena stavby	vč.ev.příslušenství	bez pozemku	Kč	1 036 489,67
Cena stavby po zaokrouhlení		bez pozemku	Kč	1 036 500

Cena stavby administrativním oceněním je **1.036.500,- Kč**.

slovy (Jedenmiliótrcetišesttisícetpětset Kč.)

5.2.3 Ocenění pozemků

Tab. č. 25 – Ocenění pozemků objektu č.2

Ocenění stavebního pozemku a zahrady		
K5	Příloha 14	0,85
Ki = (hl. objekt)	Příloha 38	2,173
Kp = (hl. objekt)	Příloha 39	1,27
Rok ocenění		2010
Rok pořízení		1976

Základní cena pozemku i výše srážek a přírážek zůstávají stejné jako u objektu č. 1.

Tab. č. 26 – Ocenění stavebního pozemku, objekt č.2

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Pozemek číslo	p.č.	st. 561
Druh pozemku		zast. pl.
Výměra pozemku	m ²	62
Umístění pozemku		pozemek pod chatou
Ocenění podle		§28 odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	50
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	52,5
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-22
Stavba umístěná na pozemku		Rekreační chata
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	120,93
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,27
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	153,58
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	153,58
Cena pozemku bez Kp	Kč	6 893
Cena pozemku s Kp	Kč	8 754

Tab. č. 27 – Ocenění pozemku v JFC, objekt č.2

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)		
Pozemek číslo		2465/2
Druh pozemku		ostatní plocha
Výměra pozemku	m ²	373
Umístění pozemku		u Rekreační chaty
Ocenění podle		ods.5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	50
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	52,5
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-22
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	44,8

Stavba umístěná na hlavním pozemku		Rekreační chata
Koeficient K_i (příloha č. 38)		2,173
Koeficient K_p (příloha č. 39)		1,27
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K_p	Kč/m ²	48,37
ZCU podle § 28 odst. 5, s K_p	Kč/m ²	61,43
Minimální cena s K_p podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s K_p	Kč/m ²	61,43
Cena pozemku bez K_p		16 640
Cena pozemku s K_p		21 132

5.2.4 Ocenění trvalých porostů – zjednodušeně

Tab. č. 28 – Zjednodušené ocenění trvalých porostů, objekt č.2

Celková cena pozemku	29 886
Celková plocha pozemku	435
Pokryvná plocha porostu	130,0
Koeficient smíšeného porostu	0,085
Zjednodušená cena trvalého porostu	759

5.3 OBJEKT Č. 3

Rekreační chata na samotě, u lesa, s vlastní studnou. Chata je částečně podsklepená se sedlovou střechou. V přízemí se nachází předsiň, společenská místnost s krbem, kuchyň, jedna ložnice, WC a sprchový kout. V podkroví, se nachází další prostorná ložnice. Chata je vzdálenější od příjezdové komunikace. Chata byla postavena v roce 1963, a v roce 1999 byla kompletně zrekonstruována a byla vyvrtána studna. Chata je ve výborném stavu.



Obrázek 14 – Objekt č. 3

5.3.1 Obestavěný prostor

Tab. č. 29 – Výpočet ZP a OP objektu č. 3

Obestavěný prostor					m ³	281,68
Suterén		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
Přesahující přes líc chaty	A	1,20	1,15	2,00	1,38	2,76
Přesahující přes líc chaty	B	5,00	1,48	2,00	7,38	14,76
Pod chatou	A	1,15	0,32	2,00	0,37	0,74
Pod chatou	B	3,85	1,52	2,00	5,87	11,74
Suterén celkem					15,00	30,00
1.NP		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
hlavní část		7,30	6,30	2,73	45,99	125,55
kuchyň a předsíň		4,90	2,50	2,73	12,25	33,44
terasa		5,00	1,48	1,00	7,38	7,38
terasa		1,20	1,15	1,00	1,38	1,38
Celkem 1.NP					67,00	167,75
Podkroví vč. zastřešení		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m ²	m ³
Zastřešení hlavní části		7,30	6,30	3,65	45,99	83,93
Celkem zastřešení						83,93

Tab. č. 30 – Výsledná ZP a OP objektu č. 3

Rekapitulace	ZP	OP
	m ²	m ³
Suterén	15,00	30,00
1. nadzemní podlaží	67,00	167,75
Zastřešení vč. podkroví (zastavěná plocha podkrovní části)	45,99	83,93
Celkem	67,00	281,68

Celkový obestavěný prostor objektu č. 3 činí **281,68 m³** a zastavěná plocha objektu je **67 m²**.

Pro ocenění pomocí vyhlášky, budeme dále potřebovat následující údaje:

Tab. č. 31 – Koeficient využití podkroví objektu č. 3

Výpočet zastavěné plochy podkroví a porovnání s 1.NP, pro zjištění koeficientu účelového využití podkroví			
Podkroví	délka	šířka	ZP
Část - zastavěná plocha	m	m	m ²
Hlavní část	7,30	6,30	45,99
Celkem podkroví - zastavěná plocha			45,99
Zastavěná plocha 1.NP		m ²	67,00
Poměr podkroví k 1.NP (pro stanovení koeficientu podkroví)		nad 2/3	68,64 %

5.3.2 Administrativní ocenění chaty

Tab. č. 32 – Administrativní ocenění objektu č. 3

Ocenění Rekreačních chat porovnávacím způsobem podle §26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 456/2008				
Obec				Rusava
Katastrální území				743666
Oblast	příl. Č.39			
Základní cena	příl. Č.20,tab.1	ZC	Kč/m ³	2 763
Výpočet koeficientu cenového porovnání <i>I</i>			§26/2	

Tab. č. 33 – Výpočet It objektu č. 3

Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č.1 (1+suma koef.)				1,1
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka	V.	0,1
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0,0
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	bez vlivu	II.	0,0

Tab. č. 34 – Výpočet I_p objektu č. 3

Index polohy I_p - příloha 18a, tabulka č.3				1,36
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vyhledávané rekreační oblasti, horská střediska	IV.	0,15
2	Přírodní lokalita	Význačná přírodní lokalita, nebo horská oblast	V.	0,15
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samoty	II.	0,00
4	Dopravní dostupnost	Bez možnosti příjezdu dvoustopých vozidel k hranici pozemku (více jak 300m) nebo pouze přívoz	I.	-0,03
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I.	-0,02
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00
7	Obchod a služby (okolí nemovitosti)	Žádné	II	0,00
8	Sportoviště	V místě - přístupné veřejnosti	II.	0,06
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti.	Pozitivní změny	IV.	0,05
11	Vlivy neuvedené	Žádné	II.	0,00

Tab. č. 35 – Výpočet I_v objektu č. 3

Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 20a, tabulka č.2				0,9324
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00
2	Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené	II.	-0,03
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy	III.	0,03
4	Napojení stavby na síť	El. Proud, žumpa, vl. Studna	II.	0,00
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV.	0,10
6	Vytápění stavby	Centrální na tuhá paliva	III.	0,05
7	Příslušenství stavby	bez příslušenství	II.	-0,04
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Do 400 m ²	II.	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05
s	Koeficient stáří event. Rekonstrukce -s-	30-50 let	A	0,80

Tab. č. 36 – Výsledná administrativní cena objektu č. 3

Koeficient cenového porovnání I podle §24/2		$I=I_t \times I_p \times I_v$		1,3949
Základní cena upravení		ZCU=ZC x I	Kč/m ³	3 854,03
Výměra		celkem	m ³	282
Cena stavby	vč.ev.příslušenství	bez pozemku	Kč	1 085 609,05
Cena stavby po zaokrouhlení		bez pozemku	Kč	1 085 600

Celková cena objektu č. 3, zjištěná porovnávací metodou dle vyhlášky činí:

1.085.600,- Kč

slovy (Jedemiliónosmdesátpěttisícšestset Kč).

5.3.3 Ocenění pozemků

Tab. č. 37 – Ocenění stavebního pozemku objektu č. 3

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.		
Pozemek číslo	p.č.	st. 462
Druh pozemku		zast.pl.
Výměra pozemku	m ²	67
Umístění pozemku		pozemek pod chatou
Ocenění podle		§28 odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	50
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	52,5
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-22
Stavba umístěná na pozemku		Rekreační chata
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	120,93
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,27
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	153,58
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	153,58
Cena pozemku bez Kp	Kč	6 893
Cena pozemku s Kp	Kč	8 754

Tab. č. 38 – Ocenění pozemku u objektu č. 3

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)		
Pozemek číslo		47/2
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m ²	376
Umístění pozemku		u Rekreační chaty
Ocenění podle		ods.5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	50
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	52,5
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-22
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	44,8
Stavba umístěná na hlavním pozemku		Rekreační chata
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,173
Koeficient Kp (příloha č. 39)		1,27
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	48,37
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	61,43
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	61,43
Cena pozemku bez Kp		16 640
Cena pozemku s Kp		21 132

Celková cena pozemků činí **29.877,- Kč.**

slovy (Dvacetdevěttisícsmsetsedmdesátsedm).

5.3.4 Ocenění trvalých porostů - zjednodušeně

Tab. č. 39 – Zjednodušené ocenění trvalých porostů

Celková cena pozemku	29 886
Celková plocha pozemku	443
Pokryvná plocha porostu	50,0
Koeficient ovocného porostu	0,045
Zjednodušená cena trvalého porostu	152

Zjednodušená cena trvalého porostu objektu č. 3 je **152,- Kč**,

slovy (Jednostopadesátdva Kč).

6 OCENĚNÍ OBVYKLOU CENOU

6.1 NÁKLADOVÉ OCENĚNÍ

6.1.1 Objekt č. 1

Ocenění rekreačního objektu

Pro nákladové ocenění si nejprve zjistíme v příloze č. 7 vyhlášky typ rekreační chaty. Dle typu svislé nosné konstrukce a dle toho zda-li je chata podsklepená či nikoliv vybereme příslušný typ s danou cenou.

Pro objekt č. 1, podsklepený, umožňující podkroví, se svislou nosnou konstrukcí zděnou v tloušťce nad 15cm budeme počítat s cenou 1.650,- Kč. Jedná se o typ II A.

Tuto základní cenu dále vynásobíme koeficientem podkroví, který jsme si vypočítali již při výpočtu ZP a OP.

Tab. č. 40 – Nákladové ocenění objektu č. 1

Výpočet ceny				
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7		typ	A	podsklepený
Střecha			šikmá	podkroví
Základní cena dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		1 650,00
Koeficient využití podkroví	Kpod			1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³	1 848,00
Obestavěný prostor objektu	OP	m ³		359,92
Koeficient polohový	příloha č. 14	K ₅	-	0,85
Koeficient změny cen staveb	příloha č. 38	K _i	-	CZ-CC 111 2,173
Koeficient prodejnosti	příloha č. 39	K _p	-	1,270

Nejdůležitějším výpočtem v nákladové metodě je koeficient vybavení. Jde o rozčlenění stavby na jednotlivé konstrukce. Tyto konstrukce jsou dány přílohou č. 7 vyhlášky pro jednotlivé typy budov. K jednotlivým konstrukcím přiřazují jejich standard, nadstandard či podstandard. Těmito přívlastky dále upravují podíl konstrukcí uvedený v příloze č. 15. Podíly konstrukcí dané vyhláškou násobím při standardním provedení koeficientem 1,00, při podstandardu, tedy nižší vybavenosti daného typu koeficientem 0,46 a u nadstandardu, tedy lepšího vybavení, než uvádí vyhláška koeficientem 1,54. Pokud nějaká konstrukce chybí, nebo ji vyhláška nevyžaduje, počítá se s objemovým podílem či koeficientem 0.

Koeficientem vybavení stavby je suma takto upravených podílů.

Tab. č. 41 – Výpočet koeficientu vybavení stavby, objekt č. 1

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl př. 15	%	Pod. č	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
					(5)x(6)/100			(7)*(8)
1	Základy	neizolované	P	0,063	100	0,063	0,46	0,029
2	Podezdívka	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
3	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,274	100	0,274	1,00	0,274
4	Stropy		S	0,102	100	0,102	1,00	0,102
5	Zastřešení	s podkrovím	S	0,091	100	0,091	1,00	0,091
6	Krytina	plechová	S	0,040	100	0,040	1,00	0,040
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,007
8	Úprava povrchů	omítky	S	0,081	100	0,081	1,00	0,081
9	Schodiště	dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,041
10	Dveře	dřevěné plné i náplňové	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,051	100	0,051	1,00	0,051
12	Podlahy	lino, dlažba, prkna	S	0,040	100	0,040	1,00	0,040
13	Vytápění	lokální	S	0,031	100	0,031	1,00	0,031
14	Elektroinstalace	světelná i motorová	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
15	Rozvod vody	studené i teplé	S	0,021	100	0,021	1,00	0,021
16	Zdroj teplé vody	bojler	S	0,010	100	0,010	1,00	0,010
17	Rozvod propan-butanu	ne	C	0,002	100	0,002	0,00	0,000
18	Kanalizace	z kuchyně, wc, umyvadla	S	0,020	100	0,020	1,00	0,020
19	Záchod	splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,004
20	Okenice	ano	S	0,018	100	0,018	1,00	0,018
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo	P	0,022	100	0,022	0,46	0,010
22	Ostatní	sporák	S	0,022	100	0,022	1,00	0,022
	Celkem					1,000		0,9521

Po výpočtu koeficientu vybavení následuje výpočet opotřebení stavby, zvolila jsem analytickou metodu.

Analytická metoda opotřebení spočívá ve výpočtu opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení stavby v závislosti na jejich stáří a předpokládané životnosti. Opotřebení každé konstrukce se počítá lineární metodou samostatně. Výsledkem je vážený průměr opotřebení, přičemž vahou jsou objemové podíly jednotlivých konstrukcí.

Tab. č. 42 – Výpočet analytického opotřebení objektu č.1

Výpočet opotřebení stavby

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
1	Základy	0,03044	43	175	0,24571	0,74789
2	Podezdívka	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
3	Obvodové stěny	0,28778	22	140	0,15714	4,52225
4	Stropy	0,10713	22	140	0,15714	1,68347
5	Zastřešení	0,09558	22	110	0,20000	1,91156
6	Krytina	0,04201	22	60	0,36667	1,54047
7	Klempířské konstrukce	0,00735	3	55	0,05455	0,04011
8	Úprava povrchů	0,08508	22	55	0,40000	3,40300
9	Schodiště	0,04306	22	140	0,15714	0,67669
10	Dveře	0,03151	22	65	0,33846	1,06646
11	Okna	0,05357	22	65	0,33846	1,81299
12	Podlahy	0,04201	22	47	0,46809	1,96656
13	Vytápění	0,03256	22	43	0,51163	1,66585
14	Elektroinstalace	0,03151	22	43	0,51163	1,61211
15	Rozvod vody	0,02206	22	43	0,51163	1,12848
16	Zdroj teplé vody	0,01050	22	43	0,51163	0,53737
17	Rozvod propan-butanu	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
18	Kanalizace	0,02101	22	45	0,48889	1,02697
19	Záchod	0,00420	22	45	0,48889	0,20539
20	Okenice	0,01891	22	65	0,33846	0,63988
21	Vnitřní vybavení	0,01063	25	45	0,55556	0,59051
22	Ostatní	0,02311	22	55	0,40000	0,92427
Celkem		1,00				
Celkové opotřebení objektu						27,70 %

Výpočet nákladového ocenění

Tab. č. 43 – Výsledná cena objektu č.1

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,95210
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	3 249,85
Zákl. cena upravená s Kp	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × Kp	ZCU	Kč/m ³	4 127,31
Rok odhadu				2010
Rok pořízení				1967
Stáří		S	roků	43
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal.výpočet
Opotřebení		O	%	27,70
Výchozí cena		CN	Kč	1 169 686
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	1 169 686
Odpočet na opotřebení	27,70 %	O	Kč	-324 003
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	845 683
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4		0 %	Kč	0,00

vyhlášky)			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	845 683
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	1 074 017

Cena získaná oceněním nákladovou metodou je **1.074.017,- Kč.**

slovy (**Jedenmiliónsedmdesátčtyřitisícasedmnáct Kč**)

Venkovní úpravy

Pro výpočet jímky či žumpy potřebujeme znát její výměru, stáří, a z čeho je postavena. S těmito údaji si v příloze č. 11 vyhlášky zjistíme základní cenu.

Pro objekt č. 1 jde o žumpu z monolitického i montovaného betonu, s životností 80-100 let a základní cenou za m³ této stavby 2.300,- Kč.

Tab. č. 44 – Výpočet ceny žumpy, objekt č. 1

název	Žumpa			
Umístění			Rusava	
Popis			žumpa	
Technický stav			dobrý	
Výměra	L		9,00	
CZ-CC			2 223	
Koeficient změny cen staveb	příloha 38	Ki	-	2,294
Rok odhadu			rok	2009
Rok pořízení			rok	1976
Stáří		S	roků	33
Předpokládaná životnost	příloha 15	Z	roků	90
Opotřebení		O	%	36,67
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č.5		ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový		K5	-	0,850
Základní cena upravená bez Kp		ZCU=ZCxK5xKi	Kč/jedn.	4 484,77
Výchozí cena (bez Kp)		CN=ZCUxL	Kč	40 362,93
Opotřebení		36,67%	Kč	14 799,74
Cena ke dni odhadu bez Kp		Žumpa	Kč	25 563
Koeficient prodejnosti Kp	příloha 39	Kp	-	1,27
Cena ke dni odhadu s Kp		Žumpa	Kč	32 470

Výsledná cena žumpy je **32.470,- Kč.**

U studny je postup podobný, potřebujeme znát hloubku, průměr, stáří a způsob stavby studny. Ke studnám patří neodmyslitelně i čerpadlo.

U objektu č. 1 se nachází studna kopaná, s hloubkou do 5 m. Náleží jí tedy základní cena 1.950,- Kč. Typ čerpadla je elektrické, základní cena čerpadla je 9.480,- Kč.

U studny i u čerpadla zvlášť odečteme opotřebení, poté oba objekty sečteme a vynásobíme koeficienty.

Tab. č. 45 – Výpočet ceny studny, objekt č.1

Studna kopaná			
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu		m	5,00
Průměr vrtu		mm	0,80
Rok odhadu			2010
Rok pořízení			1989
Stáří		roků	21
Předpokládaná životnost		roků	50
Opotřebení		%	42,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	
	5,00	1 950,00	
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	9 750,00
Stupeň dokončení studny		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	9 750,00
Opotřebení studny		Kč	4 095,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp		studna	Kč
			5 655,00
b) čerpadlo		základní cena dle příl. č. 10	
Výchozí cena		Kč	9 480,00
Stupeň dokončení čerpadla		%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	9 480,00
Opotřebení		%	70,00
Opotřebení čerpadla		Kč	6 636,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp		čerpadlo	Kč
			2 844,00
<i>Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp</i>		<i>studna + čerpadlo</i>	<i>Kč</i>
			<i>8 499,00</i>
Koeficient polohový K5		dle příl. č. 14	0,85
Koeficient změny cen staveb Ki		dle příl. č. 38	CZ-CC 46.25.22.2
			2,296
Koeficient prodejnosti Kp		dle příl. č. 39	1,270
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	21 065
Náklady na dokončení (bez Kp)		Kč	
Cena dokončené stavby bez Kp		Kč	16 587

Cena za studnu a čerpadlo je **21.065,- Kč**.

Celková cena ocenění venkovních úprav je **53.535,- Kč**.

slovy (Padesáttřítisícetřicetpět Kč)

Ocenění pozemků Naegeliho metodou

Při výpočtu ocenění pozemků pomocí Naegeliho metody, si nejdříve musíme určit třídy polohy, díky kterým získáme výslednou třídu polohy a procento zastoupení potřebné pro ocenění.

Tab. č. 46 – Určení tříd polohy, všechny objekty

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	místa rekreačních oblastí s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	obytné domy bez zvláštního komfortu, 2-3 podlaží	2
III - Dopravní relace k velkoměstu	lepší obytná místa na předměstích s normální pěší dosažitelností k hromadnému dopravnímu prostředku a únosným časovým jízdním úsekem při jízdě vlastním vozem, běžné silniční vybavení	3
IV - Obytný sektor	malé a střední obce, omezené nákupní a kulturní možnosti	2
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	lom, pila	1
Průměr		2,20
VI - Povyšující faktory	Přírodní park, stavební uzávěra	1
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	(3 + 2 + 3 + 2 + 1) / 5 + 1 - 0 =	3,20
Nejbližší nižší celá třída polohy		3,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		9,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		13,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		9,80

Do tabulky jsem doplnila cenu všech objektů zjištěnou nákladovým způsobem a velikostí pozemků. Mezi zahrnuté objekty patří chata, žumpa a studna. Tato třída polohy bude použita u všech objektů, protože se nacházejí ve stejné oblasti.

Tab. č. 47 – Výpočet ceny pozemku Naegeliho metodou, objekt č. 1

Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 174 853
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	127 645
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	401
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	57
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jedn. ceny pozemku (n)		3×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m ²	170
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	231
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	751,60
Cena základní plochy (Cz)	Kč	127 644
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy ($J Cp$)	Kč / m ²	187,90
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	43 363,56
Cena pozemků celkem (CP)	zaokrouhleno Kč	171 000

Celková zjištěná cena za pozemky je **171.000,- Kč.**

Slovy (Jednostosedmdesátjedentisíc Kč.)

Trvalé porosty

Výčet trvalého porostu nacházejícího se na pozemku:

Tab. č. 48 – Výčet porostů na pozemku objektu č. 1

Č.	Název	Stáří	Počet	Způsob vysazení	Skupina	Poznámka
1	Jalovec Čínský	43	2	vysazeno	Jehl keř I.	Srážky
2	Olše Šedivá	5	1	náletem	List I.	Srážky
3	Rybíz Černý	43	5	vysazeno	RJ-vt	Srážky
4	Růže Šípková	10	1	náletem	List keř I.	Srážky
5	Máta	3	1	vysazeno	Trvalky I.	Srážky
6	Meduňka	3	1	vysazeno	Trvalky I.	Srážky
7	Stěna z Olší	43	1	vysazeno	Živé ploty	Bez srážek
8	Ořešák Popelavý	4	1	náletem	List II.	Neoceňuji - do věku 5ti let se nepovažuje za trvalý porost
9	Kapradina	5	9	vysazeno	Trvalky III.	Bez srážek

Ocenění ovocných dřevin dle §41, přílohy 34 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášek č. 456/2008 a č. 460/2009 Sb.:

Tab. č. 49 – Ocenění ovocných porostů, objekt č. 1

Druh porostů	Kód	Věk	ZC (Kč/ks)	Min. cena	Zvýšení	Snížení	ZCU	Počet (ks)	Cena celkem
Černý rybíz	RJ-vt	43	25	25	0%	0%	25	5	125
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp									125
K5									0,850
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39									1,270
Cena ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp									159 Kč

Ocenění okrasných dřevin dle §41, přílohy 37:

Tab. č. 50 – Ocenění okrasných porostů, objekt č. 1

Název	Stáří	ZC (Kč/ks)	Počet	Snížení	Důvod	min. ZC	ZCU kč/ks	Cena celkem
Jalovec Čínský	43	2 220	2	0,68	Neudržovaný	22	1 499	2 997
Olše šedivá	5	620	1	0,50	Nálet	6	310	310
Růže Šípková	10	1 090	1	0,50	Nálet	11	545	545
Meduňka	3	60	1	0,30	Prorůstá trávou	1	18	18
Máta	3	60	1	0,30	Prorůstá trávou	1	18	18
Kapradina	5	110	9	0,00	-	1	110	990

Živý plot z olší	43	4 720	14	0,40	Neudržovaný	47	1 888	26 432
Celkem okrasné rostliny - cena bez Kp								31 310
Kz								0,750
K5								0,850
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39								1,270
Cena okrasné rostliny - cena s Kp								25 349 Kč

Celková cena trvalých porostů na pozemku objektu č. 1, je **25.508,- Kč**.

Slovy (Dvacetpěttisícpětsetosm Kč).

6.1.2 Objekt č. 2

Chata

Tab. č. 51 – Výpočet nákladového ocenění objektu č. 2

Výpočet ceny					
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	E	podsklepený
Střecha			šikmá		podkroví
Základní cena	dle typu z přílohy č. 6 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³		1 310,00
Koeficient využití podkroví			K _{pod}		1,12
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x K _{pod} x K _{řad}	ZC	Kč/m ³		1 467,20
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	281,62
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-		0,85
Koeficient změny cen staveb	(příl.č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	CZ-CC 111		2,173
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-		1,27

Tab. č. 52 – Výpočet koeficientu vybavení, objekt č. 2

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl př.15	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl na "S", "P", "C", "N"
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
					(5)x(6)/100		(7)*(8)	
1	Základy	neizolované	S	0,074	100	0,074	1,00	0,074
2	Podezdívka		S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
3	Obvodové stěny	oboustranně obitá dřevěná k-ce	S	0,273	100	0,273	1,00	0,273
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,112	100	0,112	1,00	0,112
5	Zastřešení	dřevěná sbíjená vazba, sedlová střecha	S	0,091	100	0,091	1,00	0,091
6	Krytina	plechové šablony	S	0,049	100	0,049	1,00	0,049
7	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,008
8	Úprava povrchů	nátěry, impregnace	S	0,093	100	0,093	1,00	0,093
9	Schodiště	dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,041
10	Dveře	dřevěné plné náplňové	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
11	Okna	dřevěná zdvojená	N	0,051	100	0,051	1,54	0,079

12	Podlahy	palubky, keramická dlažba	S	0,039	100	0,039	1,00	0,039
13	Vytápění	lokální	S	0,031	100	0,031	1,00	0,031
14	Elektroinstalace	světelná	P	0,029	100	0,029	0,46	0,013
15	Rozvod vody	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
16	Zdroj teplé vody	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
17	Rozvod propan-butanu	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
18	Kanalizace	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
19	Záchod	splachovací	S	0,005	100	0,005	1,00	0,005
20	Okenice	chybí	C	0,018	100	0,018	0,00	0,000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo	S	0,026	100	0,026	1,00	0,026
22	Ostatní	krb	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
	Celkem					1,000		0,994

Tab. č. 53 – Výpočet analytického opotřebení, objekt č. 2

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100× A×B / C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
...	...	(9)/suma (9)	(11)/(12)	(9)*(13)
1	Základy	0,07446	34	175	0,19429	1,44660
2	Podezdívka	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
3	Obvodové stěny	0,27468	34	140	0,24286	6,67090
4	Stropy	0,11269	34	110	0,30909	3,48313
5	Zastřešení	0,09156	34	90	0,37778	3,45897
6	Krytina	0,04930	34	60	0,56667	2,79378
7	Klempířské konstrukce	0,00805	34	65	0,52308	0,42104
8	Úprava povrchů	0,09357	34	45	0,75556	7,06998
9	Schodiště	0,04125	34	45	0,75556	3,11687
10	Dveře	0,03018	34	40	0,85000	2,56570
11	Okna	0,07902	34	65	0,52308	4,13357
12	Podlahy	0,03924	34	65	0,52308	2,05257
13	Vytápění	0,03119	34	65	0,52308	1,63153
14	Elektroinstalace	0,01342	34	50	0,68000	0,91270
15	Rozvod vody	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
16	Zdroj teplé vody	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
17	Rozvod propan-butanu	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
18	Kanalizace	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
19	Záchod	0,00503	34	45	0,75556	0,38011
20	Okenice	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02616	34	45	0,75556	1,97655
22	Ostatní	0,03018	34	45	0,75556	2,28064
Opotřebení analytickou metodou						44,39 %

Tab. č. 54 – Výsledná cena objektu č. 2

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	0,99388
Zákl. cena upravená bez K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	2 693,41
Zákl. cena upravená s K _p	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³	3 420,63

Rok odhadu			2010
Rok pořízení			1976
Stáří	S	roků	34
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)		analyticky
Opotřebení	O	%	44,39
Výchozí cena	CN	Kč	758 525
Odpočet na opotřebení	44,39 %	O	Kč -336 709
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	421 816
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	421 816
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti	C_N	Kč	535 706

Celková cena objektu č. 2 je **535.706,- Kč**,

slovy (Pětsetřicetpěttisícsešmsetšest Kč).

Vedlejší stavby

Stodola se počítá obdobně jako rekreační chata. Nejprve si určíme typ stavby, zjistíme základní cenu objektu, vypočteme koeficient vybavení, odečteme opotřebení a vynásobíme základními koeficienty.

Tab. č. 55 – Výpočet ocenění stodoly, objekt č. 2

Výpočet ceny		Vedlejší stavba -F-		
§ 7 a přílohy č. 8		typ	dřevěná, nepodkslepená	
střecha			neumožňující zřízení podkroví	
rok odhadu				2010
rok pořízení resp. Kolaudace				1976
stáří		S	roků	34
základní cena	příloha č. 8 vyhlášky	ZC'	Kč/m ³	970
Koeficient využití podkroví		Kpod		1
Základní cena po 1. úpravě	=ZC' x Kpod	ZC	Kč/m ³	970
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	17,45
Koeficient polohový	příloha č.14 vyhlášky	K5	-	0,85
Koeficient změny cen staveb	příloha č. 38, dle CZ-CC	Ki	CZ-CC 1274	2,121
Koeficient prodejnosti	příloha č. 39 vyhlášky	Kp		1,27

Tab. č. 56 – Koeficient vybavení stodoly, objekt č. 2

Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	stadnardní	S	0,083	100	0,083	1,00	0,083
2	Obvodové stěny	Jednostranně obíjené	S	0,319	100	0,319	1,00	0,319
3	Stropy	dřevěné	S	0,212	100	0,212	1,00	0,212
4	Krov	není	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	pozinkovaný plech	S	0,111	100	0,111	1,00	0,111
6	Klempířské práce	chybí	C	0,016	100	0,016	0,00	0,000
7	Úprava povrchů	penetrace	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060

8	Schodiště	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
9	Dveře	dřevěné	S	0,037	100	0,037	1,00	0,037
10	Okna	chybí	C	0,014	100	0,014	0,00	0,000
11	Podlahy	chybí	C	0,108	100	0,108	0,00	0,000
12	Elektroinstalace	chybí	C	0,040	100	0,040	0,00	0,000
13	Neuvedené	není		0,000	100	0,000	1,00	0,000
	Celkem					1,000		0,822

Tab. č. 57 – Výsledná cena stodoly, objekt č. 2

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K4	-	0,822
Zákl. cena upravená bez Kp	ZCxK4xK5xKi		Kč/m3	1 437,48
Zákl. cena upravená s Kp	ZCxK4xK5xKixKp	ZCU	Kč/m3	1 825,61
Rok odhadu				2010
Rok pořízení				1976
Stáří		S	roků	34
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně/analyticky)			lineárně
Celková předpokládaná životnost	příloha 15	Z	roků	45
Opotřebení	příloha 15	O	%	75,56
Výchozí cena		CN	Kč	25 089,85
Stupeň dokončení stavby		D	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	25 089,85
Odpočet na opotřebení	%	O	Kč	18 956,78
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	6 133,08
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	6 140
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		CN	Kč	7 800

Celková cena stodoly je **7.800 Kč**,
slovy (Sedmtisícosmset Kč).

Venkovní úpravy

Tab. č. 58 – Ocenění studny, objekt č. 2

studna kopaná			kopaná
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu		m	4,00
Průměr vrtu		mm	8 000,00
Rok odhadu			2010
Rok pořízení			1986
Stáří		roků	24
Předpokládaná životnost		roků	100
Opotřebení		%	24,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	
	4,00	1 950,00	
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	7 800,00
Stupeň dokončení studny		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	7 800,00
Opotřebení studny		Kč	1 872,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna	Kč	5 928,00
b) čerpadlo			
			základní cena dle příl. č. 10
			9 480,00

Výchozí cena		Kč	9 480,00
Stupeň dokončení čerpadla		%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	9 480,00
Opotřebení		%	80,00
Opotřebení čerpadla		Kč	7 584,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	čerpadlo	Kč	1 896,00

Tab. č. 59 – Výsledná cena studny, objekt č.2

<i>Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp</i>	<i>studna + čerpadlo</i>	<i>Kč</i>	<i>7 824,00</i>
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		0,85
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 46.25.22.2	2,296
Koeficient prodejnosti Kp	dle příl. č. 39		1,270
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	19 392
Náklady na dokončení (bez Kp)		Kč	
Cena dokončené stavby bez Kp		Kč	15 269

Tab. č. 60 – Výpočet ceny žumpy, objekt č. 2

název	Žumpa			
Umístění				Rusava
Popis				žumpa
Technický stav				dobrý
Výměra	L			0,79
CZ-CC				2 223
Koeficient změny cen staveb	příloha 38	Ki	-	2,294
Rok odhadu			rok	2010
Rok pořízení			rok	1986
Stáří		S	roků	24
Předpokládaná životnost	příloha 15	Z	roků	80-100
Opotřebení		O	%	26,67
Základní cena podle přílohy č.11 resp. Č. 5		ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový		K5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp		ZCU=ZC×K5×Ki	Kč/jedn.	4 484,77
Výchozí cena (bez Kp)		CN=ZCU×L	Kč	3 520,54
Opotřebení		26,67%	Kč	938,81
Cena ke dni odhadu bez Kp		Žumpa	Kč	2 582
Koeficient prodejnosti Kp	příloha 39	Kp	-	1,27
Cena ke dni odhadu s Kp		Žumpa	Kč	3 280

Ocenění pozemků Naegeliho metodou

Třídy polohy zůstávají stejné jako u objektu č. 1.

Tab. č. 61 – Výpočet ceny pozemku Naegeliho metodou, objekt č. 2

Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC, CNs)	Kč	566 178
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	69 977
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	435
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	62
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×

Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m^2	186
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m^2	249
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m^2	376,95
Cena základní plochy (Cz)	Kč	69 977
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m^2	94,24
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	23 487,75
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhlo) Kč	93 500

Cena pozemků oceněním Naegeliho metodou je **93.500,- Kč**,

slovy (Devadesátitřítisícpětset Kč).

Trvalé porosty

Tab. č. 62 – Seznam trvalých porostů, objekt č. 2

Č	Název	Stáří	Počet	Způsob vysazení	Skupina	Poznámka
1	Bazalka	5	1	vysazeno	Trvalky I.	
2	Borovice černá	1	1	vysazeno	Js II.	
3	Borovice černá	9	1	náletem	Js II.	
4	Čemeřice	15	4	vysazeno	Trvalky III.	
5	Jedle korejská	1	1	vysazeno	Js II.	
6	Kapradina	5	1	vysazeno	Trvalky III.	
7	Levandule	5	1	vysazeno	Trvalky II.	
8	Mahónie cesmínolistá	15	2	vysazeno	Listnaté keře I.	
9	Máta	5	1	vysazeno	Trvalky I.	
10	Meduňka	5	1	vysazeno	Trvalky I.	
11	Rododendron	34	1	vysazeno	Vřesovištní III.	
12	Smrk ajanský	34	2	vysazeno	Jehličnaté keře II.	
13	Smrk sivý	20	1	vysazeno	Js I.	Zápoj
14	Smrk sivý	1	1	vysazeno	Js I.	
15	Smrk ztepilý	5	5	náletem	Js I.	Zápoj
16	Smrk ztepilý	10	9	náletem	Js I.	Zápoj
17	Smrk ztepilý	4	1	náletem	Js I.	Neoceňuji - do věku 5ti let se nepovažuje za trvalý porost
18	Smrk ztepilý	20	7	vysazeno	Js I.	Zápoj
19	Smrk ztepilý	34	7	vysazeno	Js I.	Zápoj
20	Šalvěj	5	1	vysazeno	Trvalky II.	
21	Štědřelec odvislý	1	2	vysazeno	Listnaté keře I.	

Tab. č. 63 – Výpočet ocenění trvalých porostů, objekt č.2

Název	Stáří	Počet	ZC (Kč/ks)	Snížení	Důvod	min. ZC	ZCU kč/ks	Cena celkem
Bazalka	5	1	60	0%		0,60	60,00	60,00
Borovice černá	1	1	530	0%		5,30	530,00	530,00
Borovice černá	9	1	2 610	50%	Nálet	26,10	1 305,00	1 305,00
Čemeřice	15	4	110	0%		1,10	110,00	440,00
Jedle korejská	1	1	530	0%		5,30	530,00	530,00
Kapradina	5	1	110	0%		1,10	110,00	110,00

Levandule	5	1	80	0%		0,80	80,00	80,00
Mahónie cesminolistá	15	2	1 090	0%		10,90	1 090,00	2 180,00
Máta	5	1	60	0%		0,60	60,00	60,00
Meduňka	5	1	60	0%		0,60	60,00	60,00
Rododendron	34	1	5 730	0%		57,30	5 730,00	5 730,00
Smrk ajanský	34	2	1 880	0%		18,80	1 880,00	3 760,00
Smrk sivý	20	1	7 620	40%	Zápoj	76,20	4 572,00	4 572,00
Smrk sivý	1	1	470	0%		4,70	470,00	470,00
Smrk ztepilý	5	5	470	90%	Nálet, zápoj	4,70	47,00	235,00
Smrk ztepilý	10	9	2 150	90%	Nálet, zápoj	21,50	215,00	1 935,00
Smrk ztepilý	20	1	7 620	60%	Hustý zápoj	76,20	3 048,00	3 048,00
Smrk ztepilý	34	7	15 840	40%	Zápoj	158,40	9 504,00	66 528,00
Šalvěj	5	7	80	0%		0,80	80,00	560,00
Štědřenec odvislý	1	1	9 401	0%		94,01	9 401,33	9 401,33
Celkem okrasné rostliny - cena bez Kp								101 594
Kz								0,750
K5								0,850
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39								1,270
Cena okrasné rostliny - cena s Kp								82 253 Kč

Celková cena trvalých porostů u objektu č. 2 je **82.253,- Kč**,

slovy (Osmdesátdvatisícdvěstapadesát tři Kč).

6.1.3 Objekt č. 3

Chata

Tab. č. 64 – Nákladové ocenění objektu č. 3

Výpočet ceny					
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2009 Sb.			typ	E	podsklepený
Střecha			šikmá		podkroví
Základní cena	Příloha č. 6	ZC'	Kč/m ³		1 310,00
Koeficient využití podkroví		Kpod			1,120
Základní cena po 1. úpravě	= ZC' x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³		1 467,20
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³		281,68
Koeficient polohový	příloha č. 14	K ₅	-		0,85
Koeficient změny cen staveb	příloha č. 38	K ₁	CZ-CC 111		2,173
Koeficient prodejnosti	příloha č. 39	Kp	-		1,270

Tab. č. 65 – Výpočet koeficientu vybavení objektu č. 3

Koeficient vybavení stavby								
Pol č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl př.15	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl na "S", "P", "C", "N"
1	Základy	neizolované	S	0,074	100	0,074	1,00	0,074
2	Podezdívka		S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
3	Obvodové stěny	oboustranně obitá dřevěná k-ce	S	0,273	100	0,273	1,00	0,273
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,112	100	0,112	1,00	0,112
5	Zastřešení	dřevěná sbíjená vazba, sedlová	S	0,091	100	0,091	1,00	0,091

		střecha						
6	Krytina	plechová	S	0,049	100	0,049	1,00	0,049
7	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,008
8	Úprava povrchů	nátěry, impregnace	S	0,093	100	0,093	1,00	0,093
9	Schodiště	dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,041
10	Dveře	dřevěné plné náplňové	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
11	Okna	dřevěná zdvojená	N	0,051	100	0,051	1,54	0,079
12	Podlahy	palubky, keramická dlažba	S	0,039	100	0,039	1,00	0,039
13	Vytápění	centrální na tuhá paliva	N	0,031	100	0,031	1,54	0,048
14	Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
15	Rozvod vody	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
16	Zdroj teplé vody	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
17	Rozvod propan-butanu	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
18	Kanalizace	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,000
19	Záchod	splachovací	S	0,005	100	0,005	1,00	0,005
20	Okenice	jsou	S	0,018	100	0,018	1,00	0,018
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo	S	0,026	100	0,026	1,00	0,026
22	Ostatní	krb	S	0,030	100	0,030	1,00	0,030
	Celkem					1,000		1,04428

Tab. č. 66 – Koeficient vybavení objektu č. 3

Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opořeba ní B/C	100×A× B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
...	...	(12)/suma (12)	(14)/(15)	(13)*(16)
1	Základy	0,07086	47	175	0,26857	1,90315
2	Podezdívka	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
3	Obvodové stěny	0,26142	47	140	0,33571	8,77627
4	Stropy	0,10725	47	110	0,42727	4,58251
5	Zastřešení	0,08714	10	90	0,11111	0,96823
6	Krytina	0,04692	10	60	0,16667	0,78205
7	Klempířské konstrukce	0,00766	10	65	0,15385	0,11786
8	Úprava povrchů	0,08906	10	45	0,22222	1,97902
9	Schodiště	0,03926	10	45	0,22222	0,87247
10	Dveře	0,02873	10	40	0,25000	0,71820
11	Okna	0,07521	10	65	0,15385	1,15710
12	Podlahy	0,03735	10	65	0,15385	0,57457
13	Vytápění	0,04572	10	65	0,15385	0,70334
14	Elektroinstalace	0,02777	10	50	0,20000	0,55541
15	Rozvod vody	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
16	Zdroj teplé vody	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
17	Rozvod propan-butanu	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
18	Kanalizace	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
19	Záchod	0,00479	10	45	0,22222	0,10640
20	Okenice	0,01724	10	40	0,25000	0,43092
21	Vnitřní vybavení	0,02490	10	45	0,22222	0,55327
22	Ostatní	0,02873	10	45	0,22222	0,63839
Celkem		1,00000				25,42 %

Tab. č. 67 – Výsledná cena nákladovým oceněním objektu č. 3

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K ₄	-	1,04428
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³	2 829,99
Zákl. cena upravená s Kp	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	ZCU	Kč/m ³	3 594,09
Rok odhadu				2010
Rok pořízení				1963
Stáří		S	roků	47
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	25,42
Výchozí cena		CN	Kč	797 157
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	797 157
Odpočet na opotřebení	25,42 %	O	Kč	-202 637
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	594 519
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	594 519
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti		C_N	Kč	755 040

Celková cena zjištěná nákladovou metodou ocenění u objektu č. 3 je **755.040,- Kč**,

slovy (Sedmsetpadesátpěttisícčtyřicet Kč).

Venkovní úpravy

Tab. č. 68 – Ocenění studny objektu č. 3

studna			vrtaná
a) studna			
Celková hloubka studny od terénu		m	22,00
Průměr vrtu		mm	140,00
Rok odhadu			2010
Rok pořízení			2000
Stáří		roků	10
Předpokládaná životnost		roků	100
Opotřebení		%	10,00
Ocenění			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	
	22,00	1 210,00	
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	26 620,00
Stupeň dokončení studny		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	26 620,00
Opotřebení studny		Kč	2 662,00
Cena ke dni odhadu bez K ₅ , K _i , K _p	studna	Kč	23 958,00
b) čerpadlo	základní cena dle příl. č. 10		12 720,00
Výchozí cena		Kč	12 720,00
Stupeň dokončení čerpadla		%	100,00
Výchozí cena čerpadla po zohlednění stupně jeho dokončení		Kč	12 720,00
Opotřebení		%	33,33

Opotřebení čerpadla		Kč	4 240,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	čerpadlo	Kč	8 480,00
Cena ke dni odhadu bez K5, Ki, Kp	studna + čerpadlo	Kč	32 438,00
Koeficient polohový K5	dle příl. č. 14		0,85
Koeficient změny cen staveb Ki	dle příl. č. 38	CZ-CC 46.25.22.2	2,296
Koeficient prodejnosti Kp	dle příl. č. 39		1,270
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	80 399

Celková cena studny je **80.399,- Kč**,
slovy (Osmdesátisícčtyřicetdevadesátdevět Kč).

Tab. č. 69 – Ocenění žumpy objektu č. 3

název	Žumpa			
Umístění		Rusava		
Popis		žumpa		
Technický stav		dobrý		
Výměra	L	4,00		
CZ-CC		2 223		
Koeficient změny cen staveb	příloha 38	Ki	-	2,294
Rok odhadu			rok	2010
Rok pořízení			rok	1963
Stáří		S	roků	47
Předpokládaná životnost	příloha 15	Z	roků	80-100
Opotřebení		O	%	52,22
Základní cena podle přílohy č.11 resp. Č. 5		ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový		K5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp		ZCU=ZCxK5xKi	Kč/jedn.	4 484,77
Výchozí cena (bez Kp)		CN=ZCUxL	Kč	17 939,08
Opotřebení		52,22%	Kč	9 368,19
Cena ke dni odhadu bez Kp		Žumpa	Kč	8 571
Koeficient prodejnosti Kp	příloha 39	Kp	-	1,27
Cena ke dni odhadu s Kp		Žumpa	Kč	10 890

Celková cena žumpy je **10.890,- Kč**,
slovy (Desettisícosmsetdevadesát Kč).

Ocenění pozemků Naegeliho metodou

Tab. č. 70 – Naegeliho metoda, objekt č. 3

Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC , CNs)	Kč	846 328
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	104 602
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	443
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	67
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano

Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (P_z)	m^2	201
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m^2	242
Jednotková cena základní plochy (JC_z)	Kč / m^2	520,41
Cena základní plochy (C_z)	Kč	104 602
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JC_p)	Kč / m^2	130,10
Cena přebývajících plochy (C_p)	Kč	31 484,81
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	136 100

Celková cena pozemků Naegeliho metodou je **136.100,- Kč**,

slovy (Jednostotřicetšesttisícsto Kč)

Trvalé porosty

Tab. č. 71 – Trvalé porosty, objekt č. 3

Název	Stáří	Počet	ZC (Kč/ks)	Snížení	ZCU Kč/ks	Cena celkem
Slíva	45	1	70	0%	70,00	70,00
Třešeň	45	1	344	0%	344,00	344,00
Ořech	45	1	2 053	0%	2 053,00	2 053,00
Rybíz	45	1	25	0%	25,00	25,00
Angrešt	45	1	25	0%	25,00	25,00
Jabloň	45	1	330	0%	330,00	330,00
Višeň	45	1	70	0%	70,00	70,00
Celkem okrasné rostliny - cena bez Kp						2 917
K5						0,850
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39						1,270
Cena okrasné rostliny - cena s Kp						3 149 Kč

Celková cena ovocných stromů je **3.149,- Kč**,

slovy (Třítisícestočtyřicetdevět Kč)

6.2 METODA STANDARTNÍ JEDNOTKOVÉ TRŽNÍ CENY

Databáze byla vytvořena z dat z internetu, převážně z realitních serverů srealty.cz a nemovitost.cz, za období 10/2009 - 4/2010. Vzhledem k malé nabídce prodeje rekreačních chat na Rusavě, byla databáze čerpána z oblasti celého přírodního parku Hostýnské vrchy. V této databázi jsou tedy zahrnuty i obce Držková, Podkopná Lhota a Chvalčov.

Databáze pro porovnávací metodu se nachází v příloze č. 4.

Porovnání je prováděno vzhledem k etalonu:

Zděná chata o dispozici 3+kk, udržovaná, v dobrém stavu v obci Rusava. Velikost pozemku 350m², ZP 57 m², obestavěný prostor 359,00 m³. V 1.NP se nachází kuchyňský kout, společenská místnost a WC se sprchovým koutem. V podkroví se nachází dvě ložnice. Chata je celá podsklepená, má vlastní studnu a studánku s pitnou vodou. Venku se nachází ohniště a možnost posezení. Vytápění na tuhá paliva, objekt na polosamotě.

Etalon byl redukován těmito koeficienty:

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny

u inzerce je více než pravděpodobné, že prodej nemovitosti nebude uskutečněn za cenu uvedenou v inzerátu, nýbrž za cenu nižší. Tímto koeficientem cenu snížíme na cenu, za kterou se objekt pravděpodobně prodá.

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu

Tento koeficient zohledňuje umístění objektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o rekreační chaty, neměly by být umístěny v husté zástavbě, centru obce, nebo v blízkosti průmyslu. Poloha musí odpovídat požadavkům, kvůli kterým chataři opouští na víkend město, především odpočinek, klid, čisté ovzduší, pěkná příroda.

K2 Koeficient úpravy na velikost

Vyjadřuje poměr podlaží a zastavěné plochy k „ideální chatě“.

K3 Koeficient úpravy na dostupnost objektu

Dostupností je myšlena dostupnost dopravním prostředkem – automobilem až k objektu, popř. dostupnost veřejnou dopravou. Koeficient klesá s nižší kvalitou a údržbou komunikace, popř. délkou cesty, která se k objektu musí ujít pěšky.

K4 Koeficient úpravy na stavebně technický stav

Posouzení stavu k obývání, nejlépe možnost celoročního užití, bezvadný stav budovy, pravidelná údržba.

K5 Koeficient úpravy velikosti pozemku

Zhodnocuje velikost pozemku náležícího ke stavbě, např. zahrada, trvalý travní porost,...

K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

V tomto koeficientu vyjadřují skutečnosti jinde neuvedené, konkrétně výskyt dalších objektů, či úprav na pozemku, např. skleníků, garáží, další chatka,...

IO Index odlišnosti – je součinem všech předchozích koeficientů

Tab. č. 72 – Výpočet průměrné ceny rekreační chaty

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na	Cena po redukcii na pramen ceny	poloha	velikost	dostupnost	stav	velikost pozemku	odborná úvaha znalce	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny K_{CR}	Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	$K1 \times \dots \times K6$	Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 700 000	0,85	1 445 000	1,00	1,24	1,00	1,00	1,20	0,99	1,47	2 124 150
2	1 500 000	0,85	1 275 000	0,98	0,88	1,00	1,00	1,20	1,00	1,04	1 326 000
3	1 390 000	0,85	1 181 500	1,00	0,65	0,99	1,00	1,00	1,00	0,65	767 975
4	1 250 000	0,85	1 062 500	1,00	2,97	1,00	1,00	1,00	1,00	2,97	3 155 625
5	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	0,39	1,00	1,00	1,10	0,99	0,42	428 400
6	690 000	0,85	586 500	0,99	0,44	1,00	1,00	1,20	1,00	0,52	304 980
7	990 000	0,85	841 500	1,00	0,71	1,00	0,97	1,00	1,00	0,69	580 635
8	600 000	0,85	510 000	1,00	0,62	1,00	1,00	1,00	0,98	0,61	311 100
9	1 059 000	0,85	900 150	1,00	0,34	1,00	1,00	1,05	1,10	0,39	351 059
10	135 000	0,85	114 750	1,00	0,32	1,00	0,97	1,05	1,00	0,32	36 720
Celkem průměr					0,85					Kč	938 664
Minimum										Kč	36 720
Maximum										Kč	3 155 625

Výsledná cena nemovitostí (etalonu) zjištěná metodou standardní jednotkové ceny je

938.664,- Kč což je **2.615,- Kč/m³**.

Cenu přepočtenou za 1 m³ nyní použijeme v následující tabulce pro výpočet cen jednotlivých chat.

Tab. č. 73 - Přepočet ceny na jednotlivé objekty

Č.	Cena etalonu za m ³	OP	poloha	velikost	dostupnost	stav	velikost pozemku	odborná úvaha znalce	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	m ³	K1	K2	K3	K4	K5	K6	$K1 \times \dots \times K6$	Kč
1	2 615	359,92	1,00	1,00	0,99	1,00	0,98	1,00	0,97	2 536
2		281,82	1,00	0,78	0,99	1,00	1,07	1,00	0,83	2 170
3		281,68	1,00	0,78	0,98	1,02	1,07	1,00	0,84	2 196

Porovnávací cena pro objekt č. 1 je 2.536,- Kč/m³, za objekt č. 2 je 2.170,- Kč/m³ a za objekt č. 3 2.196 Kč/m³. Cena objektu č. 1, zjištěná cenovým porovnáním pak činí (2.536 × 359,92 =) **912.838,- Kč**, cena objektu č. 2 je **611.598,-Kč** a za objekt č. 3, cena **618.659,- Kč**.

6.3 VÝNOSOVÁ METODA

Databáze nemovitostí nabízených k pronájmu byla vytvořena z dat z internetu, převážně z realitních serverů, v dubnu 2010. Ceny jsou uváděny za pronájem objektu na 1 noc.

Databáze pro výnosovou metodu se nachází v příloze č. 5.

Počítala jsem s průměrným využitím chaty 200 dní v roce. Zahrnuty jsou veškeré školní prázdniny a svátky, víkendy. V ideálním stavu bude tedy chata pronajata 8 týdnů v létě, týden na podzim, dva týdny o Vánocích, týden o jarních prázdninách, týden o Velikonocích a dále každý víkend v teplejších měsících a každý druhý víkend v zimním období, vzhledem k možnosti využití lyžařského vleku.

Většina zdrojů uvádí cenu za pronájem nemovitosti s poplatky na energie, proto jsem u těchto objektů cenu upravila redukcí, na předpokládanou cenu bez energií. Využila jsem koeficient 0,75 u cen, ve kterých spotřeba energií byla zahrnuta. U ceny kde energie zahrnuty nejsou, je počítáno s koeficientem 1,00.

Dalšími koeficienty zvolenými pro porovnání jsou:

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu

Tento koeficient zohledňuje umístění objektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o rekreační chaty, neměly by být umístěny v husté zástavbě, centru obce, nebo v blízkosti průmyslu. Poloha musí odpovídat požadavkům, kvůli kterým chataři opouští na víkend město, především odpočinek, klid, čisté ovzduší, pěkná příroda. U všech objektů byla poloha hodnocena jako dobrá.

K2 Koeficient úpravy na maximální obsazenost objektu

Vyjadřuje maximální možný počet lůžek i s přistýlkami. Koeficient je vypočítán poměrem k „ideální“ chatě.

K3 Koeficient úpravy na dostupnost objektu

Dostupností je myšlena dostupnost dopravním prostředkem – automobilem až k objektu, popř. dostupnost veřejnou dopravou. Koeficient klesá s kvalitou a údržbou komunikace, popř. délkou cesty, která se k objektu musí ujít pěšky. U všech objektů byla dostupnost dobrá.

K4 Koeficient úpravy na vybavenost

Všechny chaty měly plně vybavenou kuchyň, barevnou televizi, posezení venku, ohniště, popřípadě krb, hodnocení zvyšuje bazén a sauna, naopak hodnocení snižuje dostupnost pouze užitkové voda v objektu č. 5.

K5 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

V tomto koeficientu vyjadřují skutečnosti jinde neuvedené, konkrétně možnost ubytování s domácím mazlíčkem.

IO Index odlišnosti – je součinem všech předchozích koeficientů

Vzhledem k tomu, že se jedná o velmi podobné chaty jak velikostí, tak vybavením, není třeba dělat porovnání pro každou chatu zvlášť, protože jejich rozdíl na výši nájmu nemá vliv.

Tab. č. 74 – Výpočet průměrného nájemného

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku										
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. Spotřeba energií	Cena po redukcí na cenu s energií	poloha	obsazenost	dostupnost	vybavenost	odborná úvaha znalce	<i>IO</i>	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč		Kč	<i>K1</i>	<i>K2</i>	<i>K3</i>	<i>K4</i>	<i>K5</i>	$K1 \times \dots \times K5$	Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)
1	1 880	0,75	1 410	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	1 282
2	1 000	0,75	750	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	750
3	1 490	1,00	1 490	1,00	1,25	1,00	1,00	1,10	1,38	1 080
4	1 000	1,00	1 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1 000
5	1 490	1,00	1 490	1,00	1,13	1,00	0,95	1,10	1,18	1 263
6	1 200	1,00	1 200	1,00	0,75	1,00	1,10	1,00	0,83	1 446
7	2 000	1,00	2 000	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1 667
8	2 000	1,00	2 000	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,20	1 667
9	1 360	1,00	1 360	1,00	0,75	1,00	1,00	1,10	0,83	1 639
10	1 310	1,00	1 310	1,00	0,75	1,00	1,00	1,10	0,83	1 578
Celkem průměr					0,9625				Kč	1 337
Minimum									Kč	750
Maximum									Kč	1 667

Průměrné nájemné zjištěné indexovou porovnávací metodou z databáze nájmu rekreačních chat na Rusavě je **1.337 Kč** za objekt a noc.

Následují výpočty výnosové hodnoty pro jednotlivé objekty.

6.3.1 Objekt č. 1

Tab. č. 75 – Výnosová metoda, objekt č. 1

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Objekt č. 1	Kč	267 440,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	267 440,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		

Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	1 158 000,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	911 365,31
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	1 500,00
Pojištění	Kč	1 800,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	19 156,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	6 948,00
Správa nemovitostí	Kč	42 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	71 404,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	267 440,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-71 404,00
Čisté roční nájemné	Kč	196 036,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	196 036,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	2 450 500,00

Výsledná výnosová hodnota věčnou rentou pro objekt č. 1 je **2.450.500,- Kč**,

slovy (Dvamilionyčtyřistapadesáttisícpětset).

6.3.2 Objekt č. 2

Tab. č. 76 – Výnosová metoda, objekt č. 2

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Objekt č. 2	Kč	267 440,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	267 440,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	597 000,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	470 000,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	900,00
Pojištění	Kč	1 450,00

Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	9 879,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	3 582,00
Správa nemovitostí	Kč	42 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	57 811,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	267 440,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-57 811,00
Čisté roční nájemné	Kč	209 629,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	209 629,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	2 620 400,00

Výsledná výnosová hodnota věčnou rentou pro objekt č. 2 je **2.620.400,- Kč**,
slovy (Dvamilionyšestsetdvacetisícčtyřtyřista Kč).

6.3.3 Objekt č. 3

Tab. č. 77 – Výnosová metoda, objekt č. 3

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Objekt č. 3	Kč	267 440,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	267 440,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	877 000,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	690 000,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	0,60
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	980,00
Pojištění	Kč	1 500,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	14 503,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	5 262,00
Správa nemovitostí	Kč	42 000,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	Kč	64 245,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	267 440,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-64 245,00
Čisté roční nájemné	Kč	203 195,00
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou

Čisté roční nájemné	Kč	203 195,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajimatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	2 539 900,00

Výsledná výnosová hodnota věcnou rentou pro objekt č. 3 je **2.539.900,- Kč**, slovy (Dvamilionypětsetřicetdevěttisícdevětset Kč).

6.4 VĚCNÁ HODNOTA

Potřebné údaje pro stanovení věcné hodnoty obsahují předešlé výpočty v kapitole 5 a 6. Pro její stanovení bude v mé práci využit výpočet ceny nemovitosti nákladovým způsobem podle vyhlášky bez koeficientu prodejnosti Kp. V následujících tabulkách jsou tyto ceny u jednotlivých objektů shrnuty v porovnání s cenami zjištěnými podle cenového předpisu.

6.4.1 Objekt č. 1

Tab. č. 78 – Věcná hodnota, objekt č. 1

Objekt	Věcná hodnota (bez Kp)	Cena současný stav (s Kp)
Objekt č. 1	845 683	1 074 017
Studna	16 587	21 065
Žumpa	25 563	32 470
Celkem venkovní úpravy	42 150	53 535
Celkem stavby (vč. všech vú)	887 833	1 127 552
Pozemky :		
2459/3	16 640	21 132
st. 450	6 893	8 754
Pozemky celkem		29 886
Celkem	23 532	1 157 439
Celkem po zaokrouhlení	911 365	1 158 000

6.4.2 Objekt č. 2

Tab. č. 79 – Věcná hodnota, objekt č. 2

Objekt	Věcná hodnota (bez Kp)	Cena současný stav (s Kp)
Objekt č. 2	421 816	535 706
Stodola	6 140	7 800
Celkem vedlejší stavby	6 140	7 800
Studna	15 269	19 392
Žumpa	2 582	3 280
Celkem venkovní úpravy	17 851	22 672
Celkem stavby (vč. všech vú)	445 807	566 178
Pozemky :		
2465/2	16 640	21 132
st. 561	6 893	8 754

Pozemky celkem	23 532	29 886
Celkem	469 339	596 064
Celkem po zaokrouhlení	470 000	597 000

6.4.3 Objekt č. 3

Tab. č. 80 – Věcná hodnota, objekt č. 3

Objekt	Věcná hodnota (bez Kp)	Cena současný stav (s Kp)
Objekt č. 3	594 519	755 040
Studna	63 306	80 399
Žumpa	8 571	10 890
Celkem venkovní úpravy	71 877	91 289
Celkem stavby (vč. všech vŭ)	666 396	846 328
Pozemky :		
st. 462	6 893	8 754
47/2	16 640	21 132
Pozemky celkem	23 532	29 886
Celkem	689 929	876 214
Celkem po zaokrouhlení	690 000	877 000

7 POROVNÁNÍ A STATISTICKÉ VYHODNOCENÍ

Všechna výše vypočtená ocenění jsou v následujících tabulkách přehledně shrnuta. Tabulky jsou doplněny grafem, který jasně znázorňuje rozdíly mezi jednotlivými oceněními.

7.1 VĚCNÁ HODNOTA

Tab. č. 81 – Srovnání objektů věcnou hodnotou

Objekt	Věcná hodnota (bez Kp)		
	Objekt č. 1	Objekt č. 2	Objekt č. 3
Rekreační chata	845 683	421 816	594 519
Stodola	-	6 140	-
Studna	16 587	15 269	63 306
Žumpa	25 563	2 582	8 571
Celkem venkovní úpravy	42 150	17 851	71 877
Celkem stavby (vč. všech vú)	887 833	445 807	666 396
Pozemky			
st. 462	16 640	16 640	6 893
47/2	6 893	6 893	16 640
Pozemky celkem	23 532	23 532	23 532
Celkem	911 365	469 339	689 929
Celkem po zaokrouhlení	911 000	470 000	690 000

7.2 CENA ADMINISTRATIVNÍ

Tab. č. 82 – Srovnání porovnávacích cen objektů

Objekt	Cena současný stav, (porovnání)		
	Objekt č. 1	Objekt č. 2	Objekt č. 3
Rekreační chata	1 299 700	1 036 500	1 085 600
Celkem stavby (vč. všech vú)	1 299 700	1 036 500	1 085 600
Pozemky celkem	164 400	93 500	136 100
Celkem	1 464 100	1 130 000	1 221 700
Celkem po zaokrouhlení	1 464 000	1 130 000	1 222 000

7.3 CENA NÁKLADOVÁ

Tab. č. 83 – Srovnání nákladových cen objektů

Objekt	Cena současný stav, (nákladově)s Kp (Kč)		
	Objekt č. 1	Objekt č. 2	Objekt č. 3
Rekreační chata	1 074 017	535 706	755 040
Stodola	-	7 800	-

Studna	21 065	19 392	80 399
Žumpa	32 470	3 280	10 890
Celkem venkovní úpravy	53 535	22 672	91 289
Celkem stavby (vč. všech vú)	1 127 552	566 178	846 328
Pozemky			
st. 462	21 132	21 132	8 754
47/2	8 754	8 754	21 132
Pozemky celkem	29 886	29 886	29 886
Celkem	1 157 439	596 064	876 214
Celkem po zaokrouhlení	1 158 000	597 000	877 000

7.4 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Tab. č. 84 – Srovnání výnosových hodnot

Výnosová metoda	
Objekt č. 1	2 539 900
Objekt č. 2	2 620 400
Objekt č. 3	2 450 500

7.5 POROVNÁVACÍ CENA

Tab. č. 85 – Srovnání porovnávacích cen

Porovnávací cena (metoda SJTC)	
Objekt č. 1	912 838
Objekt č. 2	611 598
Objekt č. 3	618 659

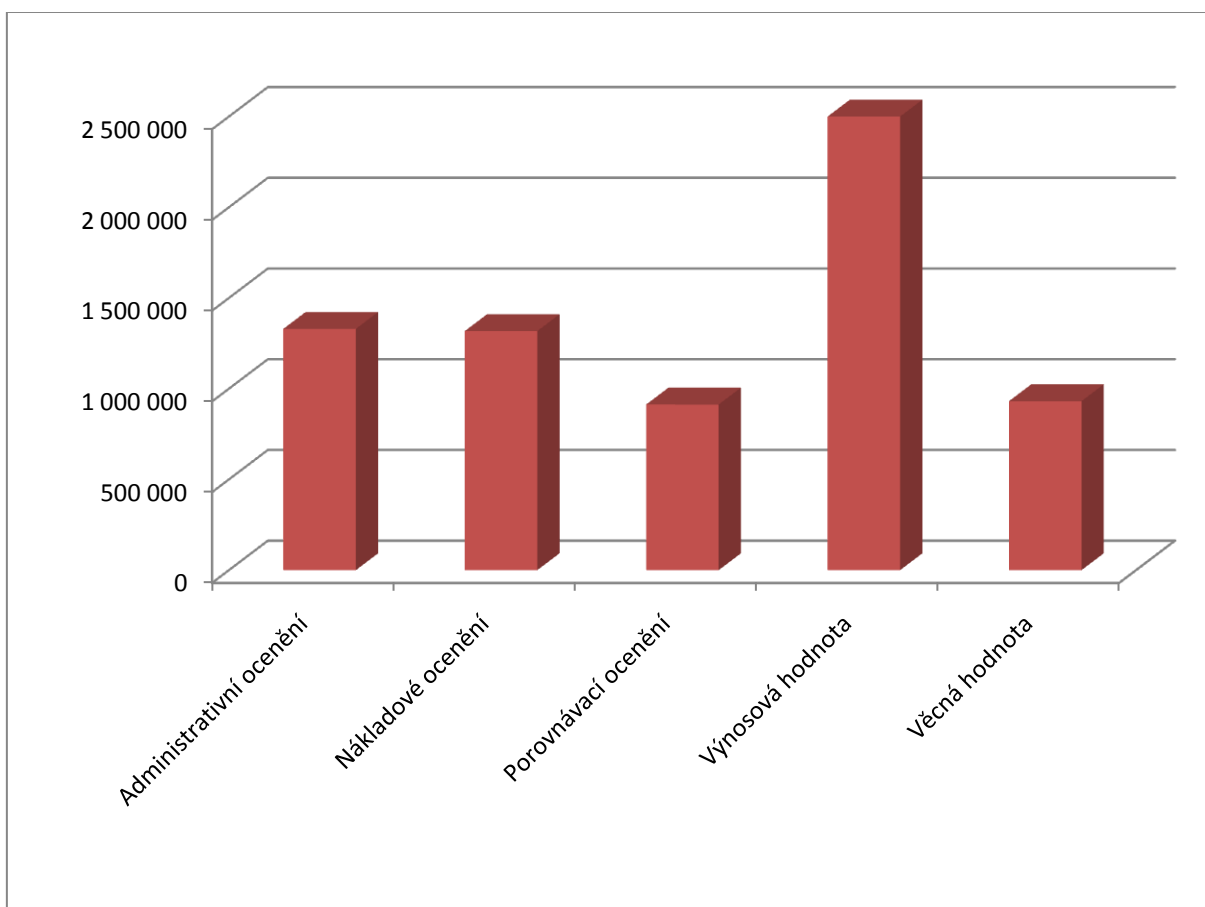
7.6 OBJEKT Č. 1 - SOUHRN

Tab. č. 86 – Souhrn cen objektu č. 1

Administrativní ocenění		
Objekt		1 299 700
Pozemek	stavební parcela	8 754
	pozemek	21 132
Trvalé porosty	zjednodušeně	157
Celkem		1 329 744
Nákladové ocenění		
Objekt č. 1	nákladově	1 074 017
Venkovní úpravy	studna	21 065
	žumpa	32 470
Pozemek	Naegeli	164 400
Trvalé porosty		25 508
Celkem		1 317 461
Porovnávací ocenění (metoda SJTC)		
Objekt č. 1 včetně pozemků a venkovních úprav		912 838
Výnosová hodnota		

Objekt č. 1 včetně pozemků a venkovních úprav		2 539 900
Věcná hodnota		
Objekt č. 1	chata	845 683
Venkovní úpravy	studna	16 587
	žumpa	25 563
Pozemek	stavební parcela	6 893
	pozemek	16 640
Trvalé porosty		19 960
Celkem		931 326

Následuje graf srovnávající velikosti cen pro jednotlivé objekty.



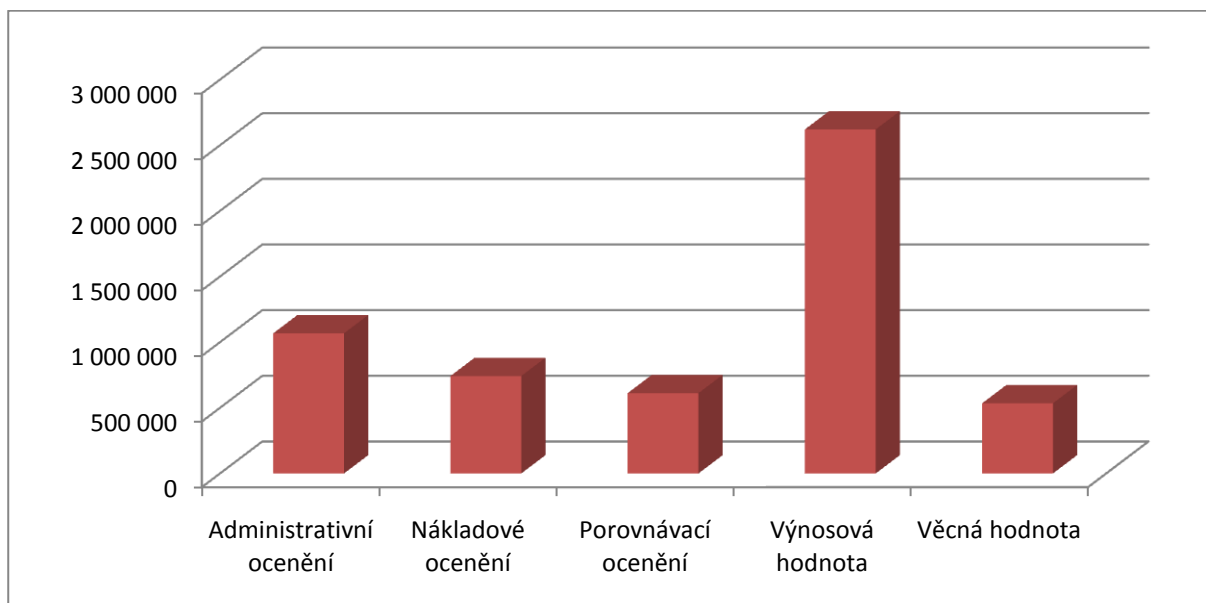
Obrázek 15 – Graf srovnání cen objektu č. 1

7.7 OBJEKT Č. 2 - SOUHRN

Tab. č. 87 – Souhrn cen objektu č. 2

Administrativní ocenění		
Objekt		1 036 500
Pozemek	stavební parcela	8 754
	pozemek	21 132

Trvalé porosty	zjednodušeně	759
Celkem		1 067 145
Nákladové ocenění		
Objekt č. 2	nákladově	535 706
Venkovní úpravy	studna	19 392
	žumpa	3 280
	stodola	7 800
Pozemek	Naegeli	93 500
Trvalé porosty		82 253
Celkem		741 931
Porovnávací ocenění (metoda SJTC)		
Objekt č. 2 včetně pozemků a venkovních úprav		611 598
Výnosová hodnota		
Objekt č. 2 včetně pozemků a venkovních úprav		2 620 400
Věcná hodnota		
Objekt č. 2	chata	421 816
Venkovní úpravy	studna	15 269
	žumpa	2 582
	stodola	6 140
Pozemek	stavební parcela	6 893
	pozemek	16 640
Trvalé porosty		64 766
Celkem		534 106

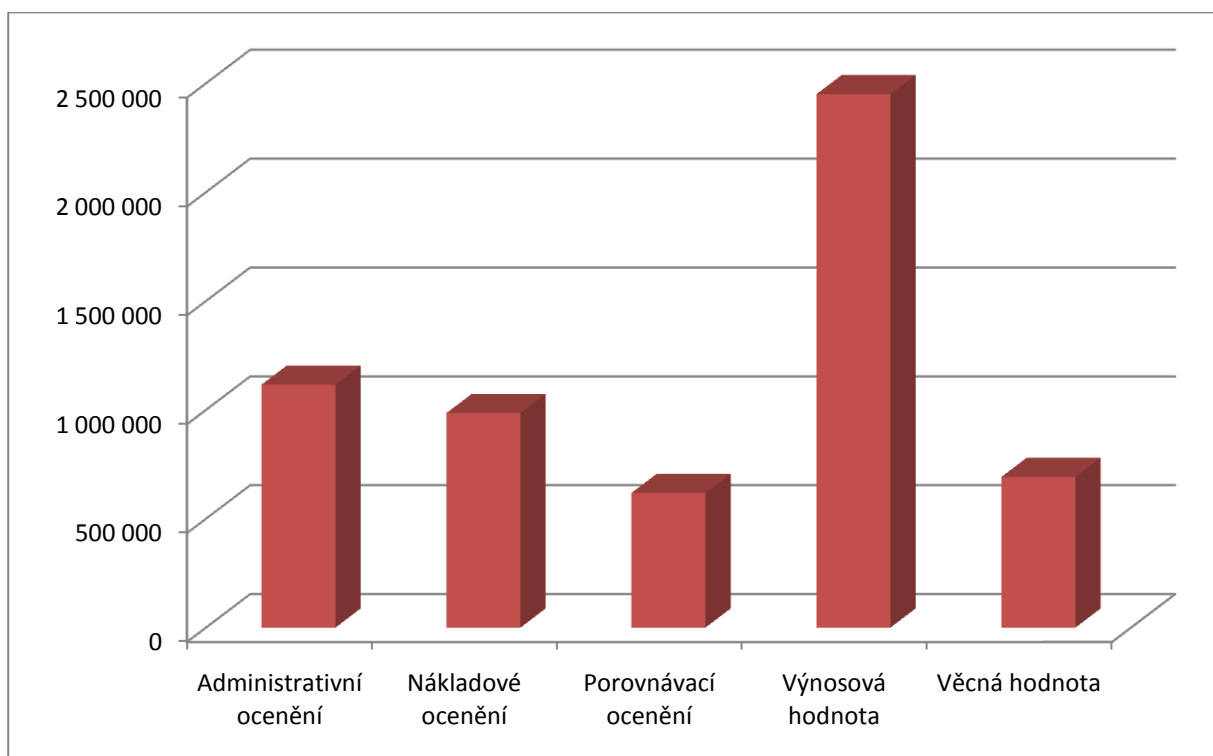


Obrázek 16 – Graf srovnání cen objektu č. 2

7.8 OBJEKT Č. 3 - SOUHRN

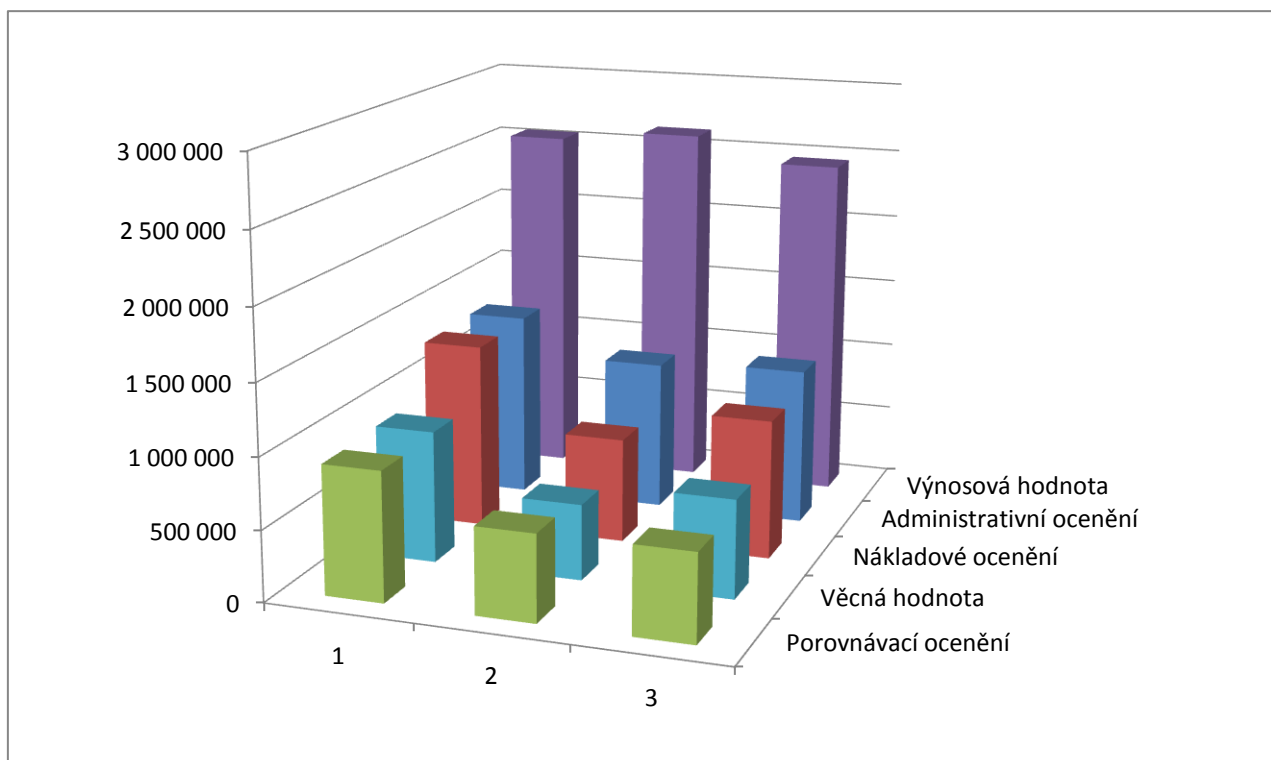
Tab. č. 88 – Souhrn cen, objekt č. 3

Administrativní ocenění		
Objekt		1 085 600
Pozemek	stavební parcela	8 754
	pozemek	21 132
Trvalé porosty	zjednodušeně	152
Celkem		1 115 638
Nákladové ocenění		
Objekt č. 3	nákladově	755 040
Venkovní úpravy	studna	80 399
	žumpa	10 890
Pozemek	Naegeli	136 100
Trvalé porosty		3 149
Celkem		985 577
Porovnávací ocenění (metoda SJTC)		
Objekt č. 3 včetně pozemků a venkovních úprav		618 659
Výnosová hodnota		
Objekt č. 3 včetně pozemků a venkovních úprav		2 450 500
Věcná hodnota		
Objekt č. 3	chata	594 519
Venkovní úpravy	studna	63 306
	žumpa	8 571
Pozemek	stavební parcela	6 893
	pozemek	16 640
Trvalé porosty		2 480
Celkem		692 409



Obrázek 17 – Graf srovnání cen objektu č. 3

Všechny předchozí grafy jsou shrnuty v obrázku č. 18. Na ose X jsou zobrazeny jednotlivé objekty dle čísel. U všech oceňovaných objektů jasně převyšuje všechny ceny výnosová hodnota. Naopak porovnávací cena je ze všech cen nejnižší, a to i vzhledem k tomu, že nejlépe kopíruje trh a jeho situaci. Věcná hodnota kopíruje nákladovou cenu v nižší úrovni. Jde o cenu, za kterou by se v dnešní době dala nemovitost postavit sníženou o opotřebení. Cena administrativní je z pohledu objektů cenou nejvyrovnanější, a pro ocenění rekreační chaty také dle vyhlášky nejvhodnější.



Obrázek 18 – Graf srovnání cen všech objektů

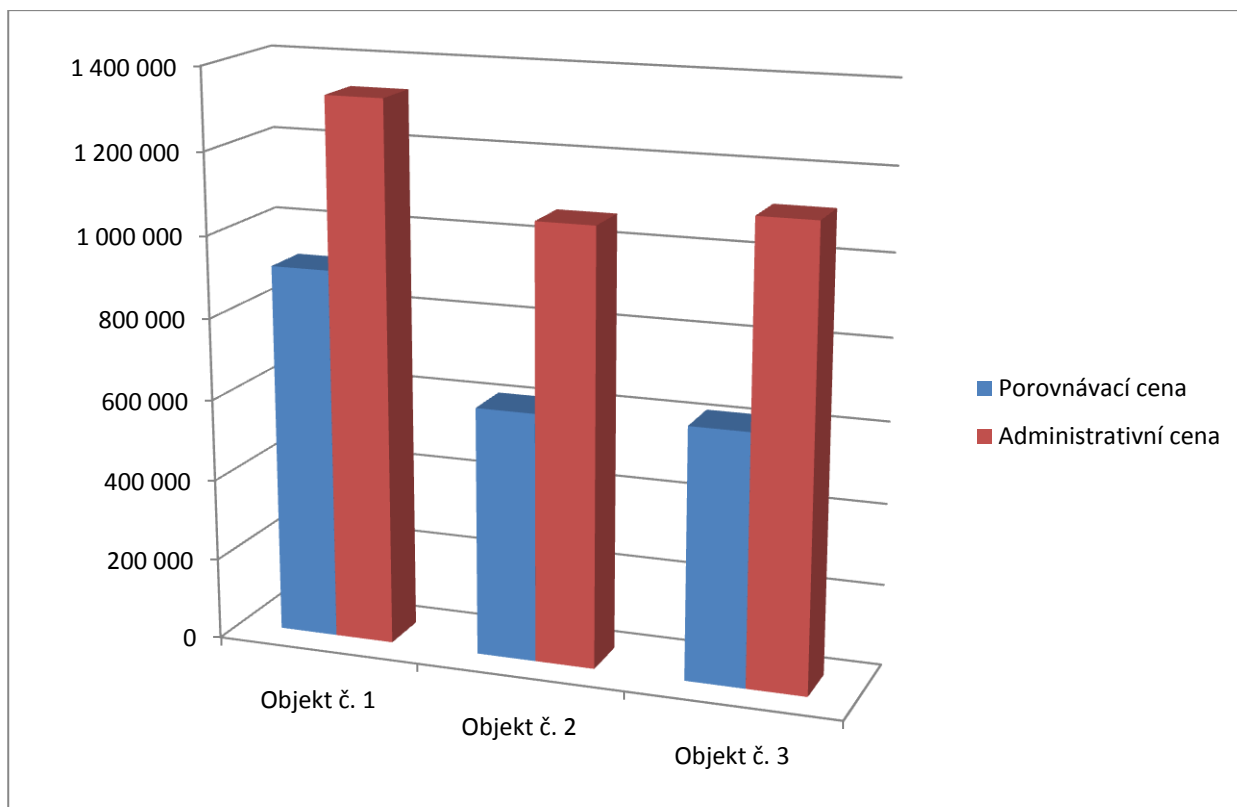
Dvěmi nejvíce vyhovujícími metodami pro ocenění rekreačních chat, jsou metoda administrativní a metoda porovnávací. Jak uvádí vyhláška, cena nákladová se využívá pouze u rekreačních chat rozestavěných, respektive u takových, pro které není v příloze č. 20 vyhlášky stanovena základní cena.

Základním způsobem ocenění rekreačních chat je dle vyhlášky metoda porovnávací.

Metoda porovnávací a administrativní jsou dále znázorněny tabulkou a porovnány procentuálním rozdílem mezi těmito cenami.

	Porovnávací cena (metoda SJTC)	Administrativní cena	Rozdíl
Objekt č. 1	913 000	1 330 000	45,67%
Objekt č. 2	612 000	1 068 000	74,51%
Objekt č. 3	619 000	1 116 000	80,29%

Následující graf znázorňuje poměr mezi cenami, můžeme vidět, že u objektů dřevěných (č. 2 a č. 3) je rozdíl cen téměř stejný a u objektu zděného (č. 1) je rozdíl menší.



Obrázek 19 – Graf srovnání porovnávací a administrativní ceny

Při rozhodování o výběru nejvhodnější ceny je důležité znát účel, pro který se cena zjišťuje. Např. pro zjištění ceny pro úvěrové řízení se preferují metody porovnávací, tedy např. metoda standardní jednotkové tržní ceny, a jen pokud je výslovně vyžadováno, využije se ocenění podle cenového předpisu. Pro zjištění účetní ceny naopak zákon o účetnictví č. 563/1991 Sb. stanovuje postup ocenění pouze dle oceňovacího zákona č. 151/1997 Sb. Pro potřeby dědického řízení se používá opět ceny obvyklé, tedy např. ceny zjištěné metodou standardní jednotkové tržní ceny.

Obecně je administrativní cena využívána především pro potřeby finančních úřadů při úplatných převodech nemovitostí, při darování nemovitostí eventuelně při výkupu nemovitostí státem, naopak cena obvyklá je cena dosažitelná v daném místě a čase. Bývá vyžadována opět soudy a notáři při dědictví a rozvodech, apod.

V praxi si tedy nelze vybrat metodu dle ceny, která se nám zrovna víc hodí. Při prodeji nemovitosti totiž zaplatíme cenu obvyklou (v našem případě cenu porovnávací určenou metodou SJTC), ale pro stanovení výše daně, musíme finančnímu úřadu zaplatit daň z převodu nemovitosti. Ke stanovení výše daně musíme doložit jak výši skutečně realizované

kupní ceny, tak i výši odhadní ceny dle ocenění odhadcem. Výše daně se vypočítává z ceny, která je vyšší.

ZÁVĚR

Cílem práce bylo provést srovnání různých způsobů ocenění rekreačních chat v oblasti Rusava. V první části práce jsem se zaměřila na představení základních pojmů oceňování, dále představení oceňované oblasti, přiblížením situace na trhu v dané oblasti, důležitým informacím k oceňování a konečně v praktické části výpočtům ocenění pomocí různých metod.

V praktické části bylo provedeno ocenění pro tři rekreační chaty, které se nachází v obci Rusava, v oblasti přírodního parku Hostýnské vrchy. Oblast přírodního parku výrazně ovlivňuje obchodování s rekreačními objekty. Aby byl zachován krajinný ráz a životní prostředí v oblasti, je zde vyhlášena stavební uzávěra. Situace na trhu je zákazem výstavby ovlivněna, takže poptávka po rekreačních chatách v oblasti je výrazně vyšší než nabídka.

Poptávku po rekreačních chatách zde zvyšuje i možnost aktivního trávení volného času, a to díky koupališti se solárním ohřevem vody v obci, lyžařským vlekem s umělým zasněžováním, tenisovými kurty, množstvím cyklistických a turistických tras, ale především krásná příroda a čisté ovzduší. Ovzduší na Rusavě je dokonce přirovnáváno k ovzduší Vysokých Tater.

Celkový stav na trhu s prodejem chat a chalup je obecně ovlivněn nevyčísitelnou láskou Čechů k chalupaření, ale momentálně pramení i z racionálních pohnutek. Krize ovlivnila pokles prodeje rekreačních objektů až o 30 % v určitých významných rekreačních oblastech.

Celkově se ale poptávka po rekreačních objektech snižuje. To neznamená, že by chalupáři zaháleli, naopak roste těch, kteří svou nemovitost vylepšili a nyní ji příležitostně pronajímají.

Lidé pronajímali chalupy už dříve, vesměs šlo ovšem o investory, kteří nemovitosti koupili primárně za účelem pozdějšího zhodnocení. Nyní se touto cestu vydávají i ti, kdo za svou koupí původně investici ani finanční pojistku nepovažovali. Pronajmout ovšem rekreační objekt není jen tak, většina zájemců totiž požaduje nějakou přidanou hodnotu, v podobě např. sauny nebo bazénu.

Ať už jsou ceny chat a chalup jakkoli vysoké, odmyslet si víkendový odpočinek na chatě či chalupě nás jen tak něco nedonutí, ať už jde třeba i o hospodářskou krizi. I v dnešní době, otřesené krizí, majitelé své chaty neprodávají a raději je zakonzervují, aby do nich nemuseli nějaký čas investovat.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] BRADÁČ A., A KOL. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o. Brno, 2008. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- [3] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění.
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění.
- [5] Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění.
- [6] ČSN 734055. Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů. PRAHA 1. 1. 1963.
- [7] Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, v aktuálním znění.
- [8] BRADÁČ A., KLEDUS M., KREJČÍŘ P. A KOL. *Základy soudního znaleství*. 1. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o. Brno, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [9] LA-MA [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Oceňování pozemků. Dostupné z WWW: <<http://www.la-ma.cz/?p=113>>.
- [10] JUNIORSTAV 2007 [online]. 2007 [cit. 2010-05-23]. Porovnávací metody. Dostupné z WWW: <http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce_7/Hvizdosova_Lenka_CL.ppd>.
- [11] ČSPOP [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Přírodní park Hostýnské vrchy. Dostupné z WWW: <<http://www.cspop.cz/ochrpr/prirpark/prirpark.htm>>.
- [12] WIKIPEDIA CZ [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Rusava. Dostupné z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Rusava>>.
- [13] CHATA JANEČKOVÍ RUSAVA [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Svatý Hostýn. Dostupné z WWW: <<http://janecka.hyperlink.cz/images/chata/vylety/hostyn.jpg>>.
- [14] MUBPH [online]. 2010 [cit. 2010-01-23]. Svatý Hostýn. Dostupné z WWW: <<http://www.mubph.cz/Mesto/folklor.asp>>.

- [15] *ČSPOP* [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Mapa Hostýnských vrchů. Dostupné z WWW: <<http://www.cspop.cz/ochrpr/uzemiop.htm>>.
- [16] *HOSTÝNSKÉ VRCHY* [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. O Hostýnských vrších. Dostupné z WWW: <<http://mrr.wz.cz/index.htm>>.
- [17] *VÝCHODNÍ MORAVA* [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Rusava. Dostupné z WWW: <<http://www.vychodni-morava.cz/lokalita/114/>>.
- [18] *OBEC RUSAVA* [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Rusava. Dostupné z WWW: <<http://www.rusava.cz/encyklopedie/objekty1.phtml?id=17767>>.
- [19] *I-HNED CZ* [online]. 2010 [cit. 2010-05-23]. Rusava. Dostupné z WWW: <<http://reality.ihned.cz/c1-40211060-konec-chataru-v-cechach>>.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Ukázka výpisu z pozemkové knihy	20
Obrázek 2 – Letecký snímek	21
Obrázek 3 – Letecký snímek 2	22
Obrázek 4 – Hostýnské vrchy.....	34
Obrázek 5 – Rusava.....	35
Obrázek 6 – Mapa Rusavy.....	37
Obrázek 7 – Valašská dřevěnice.....	39
Obrázek 8 – Znak folklorního souboru Rusava.....	41
Obrázek 9 – Poutní místo – Svatý Hostýn.....	41
Obrázek 10 – Znak obce Rusava	42
Obrázek 11– Hranice přírodního parku Hostýnské vrchy	45
Obrázek 12 – Objekt č. 1	52
Obrázek 13 – Objekt č. 2	60
Obrázek 14 – Objekt č. 3	65
Obrázek 15 – Graf srovnání cen objektu č. 1	99
Obrázek 16 – Graf srovnání cen objektu č. 2	100
Obrázek 17 – Graf srovnání cen objektu č. 3	102
Obrázek 18 – Graf srovnání cen všech objektů	103
Obrázek 19 – Graf srovnání porovnávací a administrativní ceny	104

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Koeficienty oceňování	47
Tab. č. 2 – Koeficienty použité v této práci	48
Tab. č. 3 – Výpočet ZP a OP objektu č.1	52
Tab. č. 4 – Výsledná ZP a OP objektu č.1	53
Tab. č. 5 – Koeficient podkroví objektu č.1	53
Tab. č. 6 – Administrativní ocenění objektu č.1	54
Tab. č. 7 – Výpočet It, objekt č.1	54
Tab. č. 8 – Výpočet Iv, objekt č.1	54
Tab. č. 9 – Výpočet Ip, objekt č.1	55
Tab. č. 10 – Výsledná cena porovnávací metodou, objekt č.1	56
Tab. č. 11 – Koeficienty pro ocenění pozemků, všechny objekty	56
Tab. č. 12 – Základní cena pozemku, všechny objekty	56
Tab. č. 13 – Úprava základní ceny pozemků, všechny objekty	57
Tab. č. 14 – ocenění stavebního pozemku objektu č.1	58
Tab. č. 15 – Ocenění pozemku v JFC, objekt č.1	58
Tab. č. 16 – Zjednodušené ocenění trvalých porostů, objekt č. 1	59
Tab. č. 17 – Výpočet ZP a OP objektu č.2	60
Tab. č. 18 – Výsledná ZP a OP objektu č.2	61
Tab. č. 19 – Koeficient podkroví, objekt č.2	61
Tab. č. 20 – Administrativní ocenění objektu č. 2	61
Tab. č. 21 – Výpočet It, objekt č.2	61
Tab. č. 22 – Výpočet Ip, objekt č. 2	62
Tab. č. 23 – Výpočet Iv, objekt č.2	62
Tab. č. 24 – Výsledná administrativní cena objekt č.2	62
Tab. č. 25 – Ocenění pozemků objektu č.2	63
Tab. č. 26 – Ocenění stavebního pozemku, objekt č.2	63
Tab. č. 27 – Ocenění pozemku v JFC, objekt č.2	63
Tab. č. 28 – Zjednodušené ocenění trvalých porostů, objekt č.2	64
Tab. č. 29 – Výpočet ZP a OP objektu č. 3	65
Tab. č. 30 – Výsledná ZP a OP objektu č. 3	66
Tab. č. 31 – Koeficient využití podkroví objektu č. 3	66

Tab. č. 32 – Administrativní ocenění objektu č. 3.....	66
Tab. č. 33 – Výpočet It objektu č. 3	66
Tab. č. 34 – Výpočet Ip objektu č. 3.....	67
Tab. č. 35 – Výpočet Iv objektu č. 3.....	67
Tab. č. 36 – Výsledná administrativní cena objektu č. 3.....	67
Tab. č. 37 – Ocenění stavebního pozemku objektu č. 3	68
Tab. č. 38 – Ocenění pozemku u objektu č. 3	68
Tab. č. 39 – Zjednodušené ocenění trvalých porostů	69
Tab. č. 40 – Nákladové ocenění objektu č. 1.....	71
Tab. č. 41 – Výpočet koeficientu vybavení stavby, objekt č. 1.....	72
Tab. č. 42 – Výpočet analytického opotřebení objektu č.1	72
Tab. č. 43 – Výsledná cena objektu č.1	73
Tab. č. 44 – Výpočet ceny žumpy, objekt č. 1	74
Tab. č. 45 – Výpočet ceny studny, objekt č.1.....	75
Tab. č. 46 – Určení tříd polohy, všechny objekty.....	76
Tab. č. 47 – Výpočet ceny pozemku Naegeliho metodou, objekt č. 1	76
Tab. č. 48 – Výčet porostů na pozemku objektu č. 1	77
Tab. č. 49 – Ocenění ovocných porostů, objekt č. 1.....	77
Tab. č. 50 – Ocenění okrasných porostů, objekt č. 1.....	77
Tab. č. 51 – Výpočet nákladového ocenění objektu č. 2.....	78
Tab. č. 52 – Výpočet koeficientu vybavení, objekt č. 2	78
Tab. č. 53 – Výpočet analytického opotřebení, objekt č. 2	79
Tab. č. 54 – Výsledná cena objektu č. 2	79
Tab. č. 55 – Výpočet ocenění stodoly, objekt č. 2.....	80
Tab. č. 56 – Koeficient vybavení stodoly, objekt č. 2	80
Tab. č. 57 – Výsledná cena stodoly, objekt č. 2	81
Tab. č. 58 – Ocenění studny, objekt č. 2	81
Tab. č. 59 – Výsledná cena studny, objekt č.2	82
Tab. č. 60 – Výpočet ceny žumpy, objekt č. 2	82
Tab. č. 61 – Výpočet ceny pozemku Naegeliho metodou, objekt č. 2	82
Tab. č. 62 – Seznam trvalých porostů, objekt č. 2.....	83
Tab. č. 63 – Výpočet ocenění trvalých porostů, objekt č.2	83
Tab. č. 64 – Nákladové ocenění objektu č. 3.....	84

Tab. č. 65 – Výpočet koeficientu vybavení objektu č. 3.....	84
Tab. č. 66 – Koeficient vybavení objektu č. 3	85
Tab. č. 67 – Výsledná cena nákladovým oceněním objektu č. 3	86
Tab. č. 68 – Ocenění studny objektu č. 3	86
Tab. č. 69 – Ocenění žumpy objektu č. 3.....	87
Tab. č. 70 – Naegeliho metoda, objekt č. 3.....	87
Tab. č. 71 – Trvalé porosty, objekt č. 3	88
Tab. č. 72 – Výpočet průměrné ceny rekreační chaty.....	90
Tab. č. 73 - Přepočet ceny na jednotlivé objekty	90
Tab. č. 74 – Výpočet průměrného nájemného	92
Tab. č. 75 – Výnosová metoda, objekt č. 1	92
Tab. č. 76 – Výnosová metoda, objekt č. 2.....	93
Tab. č. 77 – Výnosová metoda, objekt č. 3.....	94
Tab. č. 78 – Věcná hodnota, objekt č. 1	95
Tab. č. 79 – Věcná hodnota, objekt č. 2.....	95
Tab. č. 80 – Věcná hodnota, objekt č. 3.....	96
Tab. č. 81 – Srovnání objektů věcnou hodnotou.....	97
Tab. č. 82 – Srovnání porovnávacích cen objektů	97
Tab. č. 83 – Srovnání nákladových cen objektů	97
Tab. č. 84 – Srovnání výnosových hodnot.....	98
Tab. č. 85 – Srovnání porovnávacích cen	98
Tab. č. 87 – Souhrn cen objektu č. 1	98
Tab. č. 88 – Souhrn cen objektu č. 2.....	99
Tab. č. 89 – Souhrn cen, objekt č. 3.....	101

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

Č.E.	ČÍSLO EVIDENČNÍ
OP	OBESTAVĚNÝ PROSTOR
ZP	ZASTAVĚNÁ PLOCHA
ZAST. PL	ZASTAVĚNÁ PLOCHA
PŘÍL.	PŘÍLOHA
ODST.	ODSTAVEC
M N.M.	METRŮ NAD MOŘEM
K4	KOEFICIENT VYBAVENÍ
K5	KOEFICIENT POLOHOVÝ
Ki	KOEFICIENT ZMĚNY CEN STAVEB
Kp	KOEFICIENT PRODEJNOSTI
SJTC	METODA STANDARTNÍ JEDNOTKOVÉ TRŽNÍ CENY