



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

HISTORIE A VÝVOJ CEN STAVEB PRO REKREACI V OKOLÍ BRNĚNSKÉ PŘEHRADY

HISTORY AND DEVELOPMENT OF PRICES OF RECREATIONAL BUILDINGS NEAR THE BRNO RESERVOIR

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Lucie Wildová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Martina Vařechová

BRNO 2019

Zadání diplomové práce

Studentka:	Bc. Lucie Wildová
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	Ing. Martina Vařechová
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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:

Historie a vývoj cen staveb pro rekreaci v okolí Brněnské přehrady

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se zabývá vývojem cen staveb pro rekreaci od vzniku prvních chatařských kolonií v padesátých letech minulého století až do současnosti. V teoretické části budou vysvětleny základní pojmy potřebné pro pochopení dané problematiky, dále popsány běžně používané metody při oceňování nemovitostí podle účelu ocenění a provedeny charakteristiky vybraných lokalit. V aplikační části budou oceněny konkrétní nemovitosti podle předchozích a současných oceňovacích předpisů a zároveň bude indikována jejich tržní hodnota v několika časových rovinách. Výsledná ocenění budou využita pro komplexnější závěrečné vyhodnocení pro vybrané lokality v čase.

Cíle diplomové práce:

Ocenění tržní hodnotou a cenou zjištěnou na vybraných nemovitostech v různých časových rovinách, analýza a srovnání výsledků a komplexní vyhodnocení s ohledem na vývoj.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. 1. vydání. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o., Brno, 2016

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

ZAZVONIL, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí. 1. Vydání. Ekopress, Praha, 2012

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá historií a vývojem cen rekreačních chat v okolí Brněnské přehrady. V úvodní části je vymezena stavba pro rekreaci podle právních předpisů, je zde popsána historie Brněnské přehrady a její vývoj. Následující kapitoly popisují ocenění rekreačních chat podle předchozích a současných oceňovacích předpisů. V experimentální části je provedena analýza získaných cenových údajů. Dále jsou zde oceněny dvě rekreační chaty podle oceňovacích předpisů od roku 1965 až do dnes. U těchto rekreačních chat je provedeno i tržní ocenění za období 2014 až 2018. V závěru diplomové práce je provedena diskuze výsledků a závěrečné komplexní zhodnocení.

Klíčová slova

Rekreační chata; Brněnská přehrada; oceňovací předpisy; tržní ocenění; cena.

Abstract

Master's thesis deals with the history and development of the prices of holiday cottages around Brno dam. The introductory part defines the construction for recreation according to the legal regulations, describes the history of Brno dam and its development. The following chapters describe the valuation of holiday cottages according to the previous and present valuation regulations. In the experimental part is performed the analysis of the obtained prices. Two holiday cottages are valued according to the valuation regulations from 1965 until today. For these holiday cottages are performed also market valuation for the period 2014 to 2018. At the end of the master's thesis is performed discussion of the results and final comprehensive evaluation.

Keywords

Holiday cottage; Brno dam; valuation regulations; market valuation; price.

Bibliografická citace

WILDOVÁ, Lucie. *Historie a vývoj cen staveb pro rekreaci v okolí Brněnské přehrady* [online]. Brno, 2019 117 s [cit.2019-05-23]. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112347>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Martina Vařechová.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma Historie a vývoj cen staveb pro rekreaci v okolí Brněnské přehrady jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních a/nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Na tomto místě bych ráda poděkovala Ing. Martině Vařechové za odborné vedení, spolupráci, dále za cenné rady a připomínky při zpracování této diplomové práce. Poděkování patří též Ing. et. Ing. Martinu Cupalovi, Ph.D. et Ph.D. za pomoc a konzultaci při zpracování analýzy dat. Dále bych chtěla poděkovat za spolupráci ředitelce odboru geodetických informací katastru nemovitostí Katastrálního pracoviště Brno-město Ing. Terezii Tenorové a pracovníci Haně Bedřichové.

OBSAH

OBSAH.....	11
1 ÚVOD.....	8
2 SOUČASNÝ STAV/REŠERŠE.....	10
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ.....	11
4 STAVBA PRO REKREACI DLE ZÁKONA.....	12
4.1 Zákon č. 183/2006 Sb.....	12
4.2 Vyhláška č. 501/2006 Sb.....	13
4.3 Zákon č. 151/1997 Sb.....	14
4.4 Vyhláška č. 441/2013 Sb.....	15
4.5 Shrnutí.....	15
5 HISTORIE BRNĚNSKÉ PŘEHRADY.....	17
5.1 Zatopená obec Kníničky.....	17
5.2 Výstavba přehradní zdi.....	19
5.2.1 Rok 1936.....	19
5.2.2 Rok 1937.....	20
5.2.3 Rok 1938.....	21
5.2.4 Rok 1939.....	22
5.2.5 Rok 1940.....	22
5.2.6 Období 1940 až 1945.....	23
5.3 Přehrada po roce 1945.....	24
6 BRNĚNSKÁ PŘEHRADA DNES.....	27
7 OCEŇOVÁNÍ PODLE PŘEDCHOZÍCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ.....	29
7.1 Oceňování nemovitostí v I. oceňovacím období.....	29
7.2 Oceňování nemovitostí v II. oceňovacím období.....	30
7.3 Oceňování nemovitostí ve III. oceňovacím období.....	33
8 OCEŇOVÁNÍ DLE SOUČASNÝCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ.....	37
8.1 Vyhláška č. 178/1994 Sb.....	37
8.2 Vyhláška č. 279/1997 Sb.....	38
8.3 Vyhláška č. 540/2002 Sb.....	39
8.3.1 Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem.....	39
8.3.2 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem.....	41
8.4 Vyhláška č. 3/2008 Sb.....	42
8.4.1 Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem.....	42

8.4.2	<i>Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem</i>	43
8.5	Vyhláška č. 441/2013 Sb.	44
8.5.1	<i>Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem</i>	44
8.5.2	<i>Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem</i>	46
9	OCEŇOVÁNÍ DLE MEZINÁRODNÍCH OCEŇOVACÍCH STANDARDŮ	47
9.1	Tržní hodnota dle IVS	47
9.2	Oceňovací přístupy a metody dle IVS	47
9.2.1	<i>Tržní přístup</i>	48
10	OCEŇOVÁNÍ PODLE SLOVENSKÝCH PŘEDPISŮ	49
11	TRŽNÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ	51
11.1	Porovnávací metody	51
12	ANALÝZA A ZPRACOVÁNÍ DAT	54
12.1	VÝPOČET CENOVÉHO INDEXU	56
12.2	KORELACE	59
13	OCEŇENÍ REKREAČNÍCH CHAT DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ	62
13.1	Rekreační chata – Rakovec	62
13.1.1	<i>Technický popis</i>	62
13.1.2	<i>II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.</i>	64
13.1.3	<i>II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.</i>	65
13.1.4	<i>III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.</i>	66
13.1.5	<i>III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.</i>	67
13.1.6	<i>III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.</i>	68
13.1.7	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 178/1994 Sb.</i>	69
13.1.8	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 279/1997 Sb.</i>	70
13.1.9	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 540/2002 Sb.</i>	71
13.1.10	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 3/2008 Sb.</i>	72
13.1.11	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 441/2013 Sb.</i>	73
13.2	Rekreační chata – Kníničky	74
13.2.1	<i>Technický popis</i>	74
13.2.2	<i>II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.</i>	76
13.2.3	<i>II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.</i>	77
13.2.4	<i>III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.</i>	77
13.2.5	<i>III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.</i>	78
13.2.6	<i>III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.</i>	78
13.2.7	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 178/1994 Sb.</i>	79

13.2.8	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 279/1997 Sb.</i>	79
13.2.9	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 540/2002 Sb.</i>	80
13.2.10	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 3/2008 Sb.</i>	82
13.2.11	<i>Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 441/2013 Sb.</i>	83
13.3	Rekapitulace zjištěných cen rekreačních chat	83
13.3.1	<i>Rekreační chata Bystrc včetně pozemku</i>	84
13.3.2	<i>Rekreační chata Kníničky</i>	88
13.3.3	<i>Závěrečné zhodnocení cen zjištěných rekreačních chat</i>	90
14	PŘEHLED REALIZOVANÝCH CEN REKREAČNÍCH CHAT DO ROKU 2012	92
15	TRŽNÍ OCENĚNÍ REKREAČNÍCH CHAT V LETECH 2014-2018	96
16	DISKUZE/ZÁVĚR	100
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	105
	SEZNAM TABULEK	8
	SEZNAM GRAFŮ	10
	SEZNAM OBRÁZKŮ	11
	SEZNAM ZKRATEK	12
	SEZNAM PŘÍLOH	13

1 ÚVOD

Stavby pro rekreaci mají pro spoustu Čechů velký význam, a to již od pradávna. Důkazem toho je například postupné budování rekreačních chat v okolí Brněnské přehrady, které již začalo v 50. letech minulého století. Je také všeobecně známo, že Češi jsou nazýváni národem chalupářů. Pro Českou republiku je to i významná součást cestovního ruchu. V dnešní době tyto stavby ať už rekreační chaty, chalupy či zahrádkářské chaty využívají lidé především o víkendu, a to k relaxaci a odpočinku. Právě v dnešní uspěchané době, plné stresu a života ve velkoměstě, lidé rádi vyhledávají, alespoň na víkend, přírodu a klidné prostředí.

Tato diplomová práce je zaměřena na historii a vývoj cen rekreačních nemovitostí v okolí Brněnské přehrady. Cílem je vytvořit přehled vývoje cen rekreačních nemovitostí, za které byly tyto nemovitosti v okolí Brněnské přehrady obchodovány. Cena těchto nemovitostí je také zjištěna pomocí oceňovacích předpisů.

Na začátku této práce jsou uvedeny právní předpisy, které se zabývají vymezením stavby pro rodinnou rekreaci nebo se o těchto stavbách nějakým způsobem zmiňují. Je zde popsána historie Brněnské přehrady, a to již od doby, kdy se na jejím místě nacházela, tehdy ještě nezatopená obec Kníničky. Tato část popisuje samotnou výstavbu brněnské přehrady, její následný rozvoj v podobě výstavby prvních rekreačních chat a dobu, kdy se přehrada stala významnou společenskou a rekreační oblastí.

Dále jsou v diplomové práci vymezeny právní předpisy, které se zabývaly oceňováním staveb pro rodinnou rekreaci v minulosti a způsob jejich ocenění. Tato část s názvem oceňování podle předchozích předpisů se dělí do tzv. tří oceňovacích období. V každém oceňovacím období jsou uvedeny právní předpisy, které v jednotlivých obdobích platily a je zde popsán i způsob ocenění staveb pro rodinnou rekreaci. Následuje období označované jako oceňování podle současných předpisů, které začíná rokem 1994 a trvá do dnes.

V další části této diplomové práce je provedena analýza získaných cenových údajů, která zahrnuje například výpočet cenového indexu v posledních čtyřech letech. Tyto cenové údaje byly získány na základě spolupráce s Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město. Podle předchozích a současných oceňovacích předpisů jsou oceněny konkrétní rekreační chaty, nacházející se na Brněnské přehradě. Protože se oblast Brněnské přehrady dělí na dvě katastrální území a to Bystrc, Kníničky, v každé této oblasti je oceněna jedna konkrétní chata. Vybrané rekreační chaty jsou oceněny v období od roku 1965 až do roku 2018. Je

tak získán kompletní přehled o metodách a způsobech ocenění rekreačních chat, ale především o jejich cenovém vývoji. Poslední část práce je věnována vývoji tržních cen během let 1973 až 2013 a to na základě získání historických kupních smluv ve spolupráci s Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město. Následně je v letech 2014 až 2018 provedeno i tržní ocenění vybraných rekreačních chat v katastrálním území Bystrc a Kníničky, pro které jsou použity získané cenové údaje z těchto let. V závěru diplomové práce je provedena analýza a srovnání výsledků a komplexní vyhodnocení.

2 SOUČASNÝ STAV/REŠERŠE

Téma této diplomové práce je historie a vývoj cen rekreačních chat v okolí Brněnské přehradě. Cílem bude vytvořit jakýsi přehled o vývoji cen rekreačních chat v této lokalitě za pomoci oceňovacích předpisů a realizovaných tržních cen. Během průzkumu bylo zjištěno, že ani Katastrální úřad pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město nemá přehled o tomto vývoji cen rekreačních nemovitostí. V současnosti na toto téma nejsou zpracovány žádné diplomové práce, které by se zabývaly rekreačními nemovitostmi přímo v okolí Brněnské přehrady a jejich cenovým vývojem.

V minulosti byla zpracována diplomová práce, která se zabývala lokalitou Vranovská přehrada [DUFKOVÁ, Markéta. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační chata v lokalitě Vranovské přehrady*. Brno, 2011, 108 s., 34 s. příl. *Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika*]. V diplomové práci bylo provedeno ocenění pěti rekreačních objektů v okolí Vranovské přehrady pomocí platného oceňovacího předpisu a následně bylo provedeno i tržní ocenění pomocí přímého porovnání. Poté byly tyto ceny zjištěné a tržní hodnoty porovnány. V závěru práce byla vybrána vhodná metoda ocenění rekreační chaty. Diplomová práce se však nezabývala historií a vývojem cen rekreačních nemovitostí, ale stanovením nejvhodnějšího způsobu ocenění rekreační chaty.

Další diplomová práce [HLADKÁ, A. *Analýza vývoje způsobu ocenění rekreační chaty v okolí Buchlovic*. Brno: *Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 155 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková, Ph.D.*] se zabývala vývojem oceňování jedné konkrétní rekreační chaty, a to podle předchozích a současných předpisů. Součástí bylo i ocenění pozemku a služebnosti. V závěru této práce bylo provedeno zhodnocení podobností a metodiky oceňování v jednotlivých obdobích.

Diplomové práce zpracované v minulosti se tak většinou zabývaly oceněním vybraných rekreačních chat, vždy v jiné lokalitě s následným zhodnocením a stanovením vhodné oceňovací metody.

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Hlavním cílem diplomové práce je vytvoření přehledu cenového vývoje staveb pro rekreaci v okolí Brněnské přehrady, a to již od vzniku prvních chatařských kolonií v padesátých letech minulého století až do současnosti. Součástí bude i výpočet indexu vývoje cen v letech 2014-2018. Aby mohl být naplněn hlavní cíl, je potřeba si stanovit dílčí cíle.

Nejprve je nutné získat potřebné informace o Brněnské přehradě, a to především z historie ale i současnosti. Dílčím cílem je i studium a pochopení předchozích oceňovacích předpisů, a to hlavně způsoby a postupy při oceňování staveb pro rekreaci. Pro zpracování této diplomové práce je potřeba získat cenové údaje, a to nejen současné, ale i ty historické. Je to jeden z nejdůležitějších cílů, bez kterého nelze hlavní cíl uskutečnit. S jejich pomocí bude vytvořen index vývoje cen v letech 2014 až 2018. Dalším cílem je ocenit vybrané rekreační chaty dle předchozích a současných oceňovacích předpisů. Jedním z posledních dílčích cílů je provést tržní ocenění těchto rekreačních chat a využít tak plně získané cenové údaje. V závěru diplomové práce budou získané poznatky okomentovány a komplexně zhodnoceny.

Pro diplomovou práci jsou staveny dvě hypotézy. Vývoj cen rekreačních nemovitostí bude sledován ve dvou rozdílných oblastech, předpokládá se, že se bude odlišovat, a to tak, že v katastrálním území Bystrc budou ceny rekreačních chat vyšší než v katastrálním území Kníničky. Dále se předpokládá závislost mezi realizovanými cenami a velikostí zastavěné plochy stavby pro rekreaci, případně dalších pozemků, a to v tom smyslu, že se realizovaná cena zvyšuje s růstem této plochy.

4 STAVBA PRO REKREACI DLE ZÁKONA

4.1 ZÁKON Č. 183/2006 SB.

Prvním předpisem, kde se nachází zmínka o stavbách pro rodinnou rekreaci je zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (tzv. stavební zákon) v platném znění. Tento zákon však přímo nedefinuje stavbu pro rodinnou rekreaci, ale pouze samotný pojem stavba a to v § 2 odst. 3: *„Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu.“* [1] Neznamená to však, že se v jiných částech tohoto zákona stavby pro rodinnou rekreaci nevyskytují.

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu stanovuje případy, kdy není vyžadováno rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas a to v § 79 odst. 2, kde je uvedeno u písm. o) následující: *„stavba do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepená nejvýše do hloubky 3 m na pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci, která souvisí nebo podmiňuje bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží k výrobě nebo skladování hořlavých látek nebo výbušnin, nejedná se o úložiště radioaktivních odpadů obsahující výlučně přírodní radionuklidy nebo jaderné zařízení, nebo stavbu pro podnikatelskou činnost, je v souladu s územně plánovací dokumentací, je umísťována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemku nejméně 2 m, plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.“* [1] Rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas není dle tohoto paragrafu odst. 2 písm. p) vyžadováno ani pro bazén, pokud jsou splněny tyto podmínky: *„bazén do 40 m² zastavěné plochy na zastavěném stavebním pozemku domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci v zastavěném území nebo v zastavitelné ploše umístěny v odstupové vzdálenosti nejméně 2 m od hranice pozemku, a jeho související technické zařízení.“* [1]

Dle § 80, který se zabývá rozhodnutím o změně využití území v odst. 3 najdeme případy, kdy toto rozhodnutí ani územní souhlas není potřeba. U písm. e) jsou zmíněny právě pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, kde je uvedeno následující: *„úpravy pozemků, které mají vliv na schopnost vsakování vody, provedené na pozemku rodinného domu nebo na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci, neslouží ke skladování hořlavých látek nebo výbušnin, není v rozporu s územně plánovací dokumentací, a plocha*

části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejich provedení bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu nebo stavby pro rodinnou rekreaci.” [1]

V § 92b odst. 1 jsou uvedeny případy pro které se nevydává závazné stanovisko orgánu územního plánování. Staveb pro rodinnou rekreaci se týká písm. h): *„stavby nebo zařízení na zastavěných stavebních pozemcích staveb pro rodinnou rekreaci související s rodinnou rekreací či rodinnou rekreaci podmiňující a terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání těchto pozemků, staveb a zařízení na nich.” [1]*

Stavební povolení ani ohlášení nevyžaduje bazén ani skleník na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci, což je uvedeno v § 103 odst. 1 písm. e).

A poslední zmínku v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, která se týká staveb pro rodinnou rekreaci najdeme v § 104, který se zabývá ohlášením staveb. Odst. 1 uvádí případy, kdy postačí stavebnímu úřadu pouze ohlášení. Co se týče staveb pro rodinnou rekreaci, tak postačí tehdy, pokud stavba bude mít jedno podzemní podlaží do hloubky 3 m a nejvýše 2 nadzemní podlaží a podkroví.

4.2 VYHLÁŠKA Č. 501/2006 SB.

Vymezením samotného pojmu stavba pro rodinnou rekreaci se zabývá prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v platném znění a to v § 2 písm. b), kde je uvedeno, že pro účely této vyhlášky se rozumí: *„stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.” [1]* Současně se v § 2 písm. c), který se zabývá vymezením stavby ubytovacího zařízení uvádí, že stavba pro rodinnou rekreaci sem zásadně nepatří.

Další zmínka o stavbách pro rodinnou rekreaci se nachází ve hlavě II. této vyhlášky, kde jsou řešeny plochy s rozdílným způsobem využití. Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze zařadit až do 3 kategorií, ovšem za určitých podmínek. První kategorií jsou plochy bydlení v § 4, kde v odst. 2 je uvedeno následující: *„Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci lze do ploch bydlení zahrnout pouze tehdy, splňují-li podmínky podle § 20 odst. 4 a 5.” [1]* Tyto podmínky obsahují vymezení stavebního pozemku a to zejména, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání, nakládání s odpady a s odpadními vodami či vsakování dešťových vod. Samozřejmostí je, aby pozemek byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, což je řešeno také v § 20, avšak odst. 7, kde je uvedeno následující: *„Ke každé stavbě rodinného domu*

nebo stavbě pro rodinnou rekreaci nebo souvislé skupině těchto staveb musí vést zpevněná pozemní komunikace široká nejméně 2,5 m a končící nejdále 50 m od stavby.“ [1]

Mezi další kategorie, kam je možné stavby pro rodinnou rekreaci zařadit jsou plochy rekreace a plochy smíšené obytné, kde není potřeba splnění zvláštních podmínek.

Ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., je také upraveno, jak by měl pozemek pro rodinnou rekreaci vypadat. V § 21 odst. 1 je uvedeno, že odstavná a parkovací stání pro rodinnou rekreaci musejí být umístěna ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m, pokud je to technicky možné. Dále se zde v odst. 2 uvádí nutnost mít odstavné stání v počtu 1 pro jednu stavbu. V odst. 4 je také zmíněna možnost umístit na pozemek pro rodinnou rekreaci i stavbu nebo zařízení, které souvisí s rodinnou rekreací, či rodinnou rekreaci podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich.

Poslední zmínkou ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. je § 25, který řeší vzájemné odstupy staveb. V odst. 3 je uvedeno: „*Vytvářejí-li stavby pro rodinnou rekreaci mezi sebou volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 10 m“.* [1]

4.3 ZÁKON Č. 151/1997 SB.

Důležitým předpisem, co se týče oceňování, je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) v platném znění. V tomto předpise nelze nalézt vymezení pojmu stavby pro rodinnou rekreaci, avšak jen vymezení stavby a možné způsoby jejího ocenění. V § 3 je uvedeno následující:

§ 3 – Členění staveb

(1) Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

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

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

c) Vodní nádrže a rybníky,

d) *Jiné stavby.* [2]

Dále je zde v tomto zákoně v § 4 uvedeno, že pokud nestaví zákon jinak, stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací. Členění staveb na jednotlivé druhy a způsob ocenění jednotlivých druhů staveb stanovuje až vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (tzv. oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

4.4 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB.

Bližší vymezení stavby pro rekreaci se nachází v již zmíněné vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (tzv. oceňovací vyhláška) v platném znění. Jako stavbu pro rekreaci se dle této vyhlášky uvažuje rekreační chalupa, rekreační domek, rekreační chata a zahrádkářská chata.

§ 13 – Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek

(5) Jako rekreační domek se ocení stavba v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. Za rekreační chalupu se považuje stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci. [2]

§ 14 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

(2) Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená.

(3) Jako zahrádkářská chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená. [2]

4.5 SHRNU TÍ

Pojem stavba pro rodinnou rekreaci nacházíme v několika předpisech, a to v zákoně č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v jeho prováděcí vyhlášce č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a dále v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a v jeho prováděcí vyhlášce č. 441/2013 Sb., o oceňování majetku.

Ve stavebním zákoně nenacházíme definici samotného pojmu stavba pro rodinnou rekreaci, ale pouze pojmu stavba. Dále je stavba pro rodinnou rekreaci zmíněna v případě, kdy není vyžadováno rozhodnutí o umístění stavby ani územní souhlas a v případech kdy postačí stavebnímu úřadu pouze ohlášení. Blíže stavbu pro rodinnou rekreaci stanovuje až jeho prováděcí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. V té je stanoveno, že stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní, jedno podzemní podlaží a podkroví. Dále se v této vyhlášce řeší to, jak by měl vypadat pozemek pro tyto stavby.

Významným předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, kde se však opět vymezení stavby pro rodinnou rekreaci nenachází. Bližší vymezení lze najít až ve vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku. Zde je uvedeno, jaká stavba se může ocenit jako rekreační chata. Na to, aby se dala stavba ocenit jako rekreační chata musí splňovat podmínky obestavěného prostoru nejvýše 360 m³, zastavěné plochy 80 m², může mít nejvýše jedno nadzemní podlaží, podkroví a může být podsklepená.

Z výše uvedeného plyne, že zatímco dle prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území lze za rekreační chatu požadovat stavbu, která má i dvě nadzemní podlaží, její obestavěný prostor je větší než 360 m³ a zastavěná plocha je větší než 80 m², ocenit ji však jako rekreační chatu dle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., není možné.

5 HISTORIE BRNĚNSKÉ PŘEHRADY

Myšlenka na stavbu přehrady na řece Svratce se objevuje již na počátku 20. století, ale k její realizaci došlo až v letech 1935 a 1940 v období německé okupace. Vodní nádrž vznikla zatopením území mezi Brnem a Veverskou Bítýškou a zaplavuje území o délce necelých 10 km. Původní hlavní účel nádrže, kterým bylo zajištění dostatku vody pro rozvíjející se město Brno, nebyl nakonec realizován. Při stavbě došlo k zatopení obce Kníničky, které byly v roce 1937 přestěhovány, v roce 1957 byly připojeny k Brnu. [3]

Brněnská přehrada a její okolí spadá do dvou katastrálních území Bystrc a Kníničky. Tato katastrální území zároveň tvoří 2 městské části statutárního města Brna. Dne 1. ledna 1957 byla na základě rozhodnutí krajského národního výboru k Brnu připojena rozsáhlá oblast v okolí Brněnské přehrady, která zahrnovala kromě většiny katastru Bystrce také západní část katastru obce Kníničky, malou východní část katastru obce Veverská Bítýška, jihozápadní část katastru obce Rozdrojovice, jižní část katastru obce Moravské Knínice a jižní cíp katastru obce Chudčice. Toto území pak bylo součástí městského obvodu VII. Dne 1. července 1960 byla k Brnu připojena i samotná Bystrc, která až do 31. července 1976 tvořila spolu se sousedními Kníničkami, jakož i výše připojenými částmi katastrů sousedních obcí samostatnou městskou část Bystrc s vlastním místním národním výborem. Současné katastrální hranice získala Bystrc a Kníničky při radikální katastrální reformě ve druhé polovině 60. let 20. století. Upravený katastr Bystrc zahrnuje tedy téměř celý původní bystrcký katastr, dále jižní část původního katastrálního území Kníničky, téměř celé zrušené katastrální území Veverská Bítýška a jižní část zrušeného katastrálního území Chudčice. Upravený katastr Kníničky zase zahrnuje většinu původního katastru Kníniček, nepatrnou část původního katastru Bystrce, výše uvedená zrušená katastrální území Moravské Knínice, Rozdrojovice, malou část zrušeného katastrálního území Veverská Bítýška a severní část zrušeného katastrálního území Chudčice. [4]

5.1 ZATOPENÁ OBEC KNÍNIČKY

Staré Kníničky bylo možné nalézt na břehu Svratky přibližně v místech, kde se nachází hotel Přehrada (bývalé středisko SSM), ovšem pod úrovní současné hladiny. Malebná vesnička se rozprostírala v mírném svahu na levém břehu řeky, pouze škola a kovárna stály na břehu pravém. Oba břehy toku byly spojeny dřevěnou lávkou, která však byla postavena tak nešťastně, že při větších průtocích voda z řeky Svratky obtékala lávku a znemožňovala dostat se na druhý břeh suchou nohou. [5]



Obrázek č. 1 - Staré Kníničky z roku 1929 s vyznačenou budoucí přehradní hrází [6]

Pravidelné rozlivy zaplavovaly však také pozemky domků stojících přímo na břehu a k tomu přiléhající polnosti. O povodně, a to i značeného rozsahu, zde nebyla nouze. Jedna z katastrofálních povodní zasáhla obec na jaře roku 1891, která způsobila značné škody na majetku a jež byla zapříčiněna především nahromaděním ohromného množství ledových ker. [5]

Další velká povodeň se přihnala v lednu 1920. Tehdy byla velkou vodou ohrožena i škola a přilehlé objekty. Při povodni v roce 1933 byl však mimo jiné rozsáhlé škody v Kníničkách, velkou vodou značně poškozen i jez v Bystrci. Dokonce i v období stavby přehradní zdi došlo k povodním, které měly ničivé důsledky na vlastní stavbu a celé okolí. [5]

Projekt pro stavbu vodního díla v obci Kníničky byl totiž zpracován již za Rakousko-Uherska a místní obyvatelé s ním byly seznámeni. Stavba vodního díla byla však odložena. Od vzniku Československa byla v Kníničkách a vlastně v celé předpokládané zátopové oblasti vyhlášena stavební uzávěra. V dané lokalitě nebyly stavebním úřadem povolovány nové stavby, rekonstrukce objektů aj. Obyvatelé Kníniček tedy několik desetiletí žili s vědomím, že výstavba vodního díla je či bude realitou. Koncem dvacátých let přípravné práce dostoupily svého vrcholu, byla předložena projektové dokumentace, zahájena závěrečná jednání a pro obyvatele Kníniček dochází náhle k osudovému obratu. Dne 25. března 1927 zažádal bývalý moravský zemský výbor v Brně o povolení ke stavbě údolní přehrady na řece Svatce u obce Kníničky a o provedení vodoprávního řízení v obvodu obcí Kníničky, Bystrc, Moravské Knínice, Chudčice a Veverská Bítýška, jakož i o vyvlastnění pozemků a vodních práv a o uložení služebností, potřebných k uskutečnění projektované údolní přehrady. [5]

Dne 18. března 1929 byl pak vodoprávní výměr vydán a stavba přehrady se stala realitou. Vyhlášena stavební uzávěra byla často porušována a byla provedena přestavba domů, dokonce

byly postaveny i nové objekty. Všem obyvatelům byla nabídnuta náhrada, ta se však týkala jenom za řádně ohlášené a evidované stavby. Jednání s obyvateli Kníniček byla složitá a plná rozporů. Jednání se však netýkala jenom jich, ale i obyvatel Veverské Bítýšky a přilehlých vesnic, protože nemovitosti v prostoru budoucí zátopy patřily i jim. Ve vodovodním výměru byly právě obsaženy požadavky občanů a následná rozhodnutí úřadů. Protože ne ve všech případech došlo k oboustranně přijatelnému návrhu, muselo dojít k vyvlastnění pozemků, či určení adekvátní náhrady soudní cestou. Nestalo se však, že by někdo zůstal bez střechy nad hlavou. [5]

V oblasti dnešních nových Kníniček (pro upřesnění severozápadně od Bystrce nedaleko ZOO Brno) byly přiděleny pozemky velké části původních obyvatel starých Kníniček. Nedostalo se však na všechny, a tak byly přidělovány náhradní pozemky v Ostrovačicích, Říčanech a Pršticích. Vesnice byla postupně vystěhovaná tak, jak postupovalo dokončování výstavby nových rodinných domků. Při budování nových Kníniček se nevycházelo z jednotné koncepce. Každý si mohl v rámci mantinelů daných stavebním úřadem a velikosti přiděleného pozemku vybudovat dům dle svých potřeb. Nové Kníničky měly a mají v porovnání s původní obcí jiný charakter. Především obcí neprotéká řeka. [5]

5.2 VÝSTAVBA PŘEHRADNÍ ZDI

5.2.1 Rok 1936

V tomto roce došlo k zahájení vlastních stavebních prací. Bylo nutné zajistit bezeškodné převedení vod řeky Svratky budoucím staveništům. Dle harmonogramu prací měla být v prvním roce založena pravá část přehradní zdi. Byla ukončena stavba jednopodlažního domku hrázného a následovalo postupné dokončování výstavby okolních objektů v areálu příslušejícím k němu. [5]

V prvním pololetí roku 1936 byly tedy dokončeny přípravné práce, následně pak vybudována pravobřežní jímka a započaty práce na založení pravé části přehradní zdi. V druhé polovině roku začaly také práce na přípravě budování levé části přehradní zdi. Zde byla stavba prováděna na suchu, ve skalnatém svahu ostře klesajícím k toku. [5]



Obrázek č. 2 - Zahájení stavby přehradní hráze [6]

5.2.2 Rok 1937

Tento rok bohužel nezačal pro stavbu nejšťastněji. Na jaře přišla velká voda, která důkladně prověřila připravenost pracovníků i provedené zabezpečení stavby. Štětová stěna pravostranné jímky však vydržela nápor vody, takže mohly být v následujících dnech a týdnech zahájeny práce na hloubení stavební jámy při pravém břehu toku. Veškerý vytěžený materiál byl přepravován kolečky a stavebními vozíky. Pro přepravu příliš těžkých břemen byl instalován nevelký parní jeřáb. V této době byla také zahájena stavba vlastní přehradní zdi, a to na levém břehu toku, pod domkem hrázného. Pro stavbu zdi bylo užito složitě do svahu založeného dřevěného lešení, po kterém byl také bez užití jeřábu dopravován veškerý stavební materiál, především betonová směs. [5]

Téhož roku v létě přišla další povodňová vlna, nebezpečnější než ta jarní. Nepodařilo se zabránit prolomení pravostranné jímky. Byla zatopena stavební jáma a došlo ke značným škodám na vlastní jímce, stavebním materiálu a již provedených pracích. Po opadnutí vody byly započaty opravné práce. V roce 1937 začalo také stěhování občanů do nově budované obce. V tomto roce byla dokončena betonáž levé části přehradní zdi, dále byla opravena poškozená pravobřežní jímka a pokračovala betonáž základů pravé části přehradní zdi. [5]



Obrázek č. 3 - Zničení stavby hráze povodní v létě 1937 [6]

5.2.3 Rok 1938

Tento rok byl rokem vysoké intenzity stavebních prací. V prvních jarních měsících byla ze značné části dokončena betonáž vývařiště pod spodní výpustí. Značná část pravé části zdi byla dokončena, samozřejmě kromě konečných úprav koruny hráze. Pokračovaly také práce na pečlivém uložení vodárenského potrubí v patě budoucího levého břehu přehradní nádrže, včetně budování vtokového objektu. Počátkem léta byla zajímkována stavební jáma při levém břehu a měla pokračovat betonáž spodní části přehradní zdi. Pro další zkvalitnění stavebních prací, urychlení výstavby a ulehčení práce stavebních dělníků byl na stavbě instalován věžový jeřáb, který byl připraven v srpnu 1938. [5]

Přišly však v létě intenzivní deště, trvající sedm dní, které byla příčinou katastrofální povodňové vlny. Ta byla znásobena ještě druhou vlnou srážek. Deště pokračovaly ještě i celou polovinu září, avšak s menší intenzitou. Opět došlo k prolomení a následnému zatopení tentokrát levobřežní jímky a závažnému poškození, zničení a odplavení skromné stavební mechanizace. Neštěstím bylo také zřícení nově postaveného a nepoužitého věžového jeřábu. Ani toto však zásadně neovlivnilo rozhodnutí pokračovat ve výstavbě, ihned po odstranění povodňových škod. V následujících měsících došlo k zahájení prací na spodní stavbě elektrárny, včetně montáže vtokového potrubí. Do konce roku byla plně odstraněny následky letní povodně a stavba se opět rozběhla. [5]

5.2.4 Rok 1939

V tomto roce příroda opět nezklamala a velká voda v jarních měsících opravdu přišla. Zatopení jímky se však předešlo tím, že byla odstraněna mechanizace a voda byla do jímky vpuštěna uměle. Práce na stavbě přehradní zdi a vodní elektrárny nebyla zásadně narušeny. Pokračovala betonáž spodní části hráze, a to za použití základní stavební mechanizace. Zničený jeřáb musel být rozebrán a odvezen. [5]

Rušné dějinné události roku 1939 neměly na postup stavebních prací zásadní vliv. Byla dokončována stavba vývařiště, včetně masivních odrazníků a mohutné závěrečné vývarové zdi. Výsledný a posléze realizovaný tvar závěrečného vývarového prahu i typ rozrážeců vodního proudu vzešel z 80 návrhů pečlivě testovaných na fyzikálních modelech v Laboratoři vodních staveb na Veveří ulici v Brně. [5]



Obrázek č. 4 - Stav hráze a pohled na údolí s obcí Kníničky na podzim 1939 [6]

5.2.5 Rok 1940

Poslední rok stavby Brněnské přehrady je možno charakterizovat jako rok dokončovacích prací. Byla provedena úprava řeky Svratky pod přehradní zdí, postupně byly také odstraňovány nepotřebné objekty zajišťující provoz stavby. Přehrada začala plnit svou funkci, především ochranu před velkými vodami. Vodárenské využití se časem ukázalo jako diskutabilní, a to především s ohledem na kvalitu vody. Odběr vody pro úpravnu v Pisárkách byl nakonec realizován přímo z řeky. [5]

Celkový rozpočet stavby počítal s náklady ve výši 44 milionů korun. Skutečné náklady po dokončení byly vyčísleny asi na 59 milionů protektorátních korun (cenová hladina roku 1943) a to

včetně komunikací a rekonstrukce jezu v Komíně. Stavebníkem přehrady (investorem) bylo bývalé ministerstvo veřejných prací za vydatného přispění země Moravsko-slezské a města Brna. Stavbu přehradní zdi provedla firma Müller a Kapsa z Prahy, strojní zařízení bylo dodáno Českomoravskými strojírnami v Blansku a Vítkovickými železárny. Vybavení elektrárny a rozvodny zajišťovala firma F. Křížík z Prahy. Původní projekt vypracoval prof. Jan Bažant, podrobný návrh přehradní zdi, a tedy konečnou verzi projektu podle níž se stavba skutečně provedla, vypracovali inženýři S. Kratochvíl, A. Homola, K. Lossman, J. Mazel a po architektonické stránce Ing. arch. J. Grunt. [5]



Obrázek č. 5 – Přehrada po úplném napuštění [6]

5.2.6 Období 1940 až 1945

Po dobu druhé světové války byla veškerá doprava přes hráz zastavena. U elektrárny, tedy pod přehradní hrází, byla z tohoto důvodu vybudována dřevěná lávka. Na přehradní zdi byla vybudována provizorní vrata a postavena strážní budka s nepřetržitou strážní službou. Brněnská přehrada nebyla přímo opatřena německou vojenskou posádkou, ale zůstávala neustále v zájmu protektorátní policie i jednotek SS. V roce 1942 došlo k zatčení jednoho z pracovníků správy přehrady a zatčen byl krátkodobě i hrázný. [5]

Přehrada zažila krušné chvíle i na konci okupace, v jarních měsících roku 1945. Již v rámci stavby přehradní zdi bylo uvažováno s případnou možností její destrukce. Do zdi bylo tehdy zabetonováno ocelové potrubí o průměru 20 cm, vedoucí od základů přehradní zdi až ke koruně

hráze. V době vítězství německých vojsk na všech frontách si uvědomili němečtí technici jedno nebezpečí, a to zneužití takto instalovaného potrubí k sabotáži. Proto bylo rozhodnuto potrubí zasypat pískem a zabetonovat. Došlo však ke změně a potrubí bylo pouze zabetonováno v horní části. S obratem válečného vývoje nastal obrat v myšlení představitelů německé branné moci. Na jaře roku 1945 bylo rozhodnuto, že potrubí vedoucí k základům přehradní zdi bude vyčištěno a připraveno pro případnou obrannou akci, kterou měla být i případná likvidace přehrady. Zaměstnanci, kteří byli pověřeni čištěním potrubí postupovali pomalu, a to nejspíš záměrně. Sovětská armáda se rychle blížila k Brnu a počátkem dubna bylo zřejmé, že potrubí nebude vyčištěno včas. Příslušníci vojsk SS 26. dubna umístili do koruny hráze 9 protitankových min. Taktický záměr byl takový, že na přehradní hráz budou nalákány sovětské tanky a při jejich přejezdu dojde k explozi a dojde k závažnému poškození hráze. Sovětské jednotky byly včas varovány a do pasti se vlákat nenechaly, a tak přehradní zeď byla zachráněna před značným poškozením. [5]

5.3 PŘEHRADA PO ROCE 1945

Po roce 1945 začala být přehrada využívána hlavně jako oblast rekreace a sportu. Ve roce 1946 zde zahájila provoz lodní doprava a počet návštěvníků prudce vzrůstal. V roce 1948 došlo k prodloužení tramvajové dopravy z Komína do staré Bystrce, což usnadnilo dostupnost k přehradě tisícům obyvatel Brna. Velké pláže s dobrým přístupem k vodě, možnost projížďky na lodi a v neposlední řadě pěkné okolí přehrady, se staly hlavními důvody vysoké návštěvnosti. [7]

Padesátá léta se vyznačují především zvýšeným zájmem o výstavbu rekreačních objektů. Vznikaly první chatařské kolonie, svá rekreační střediska a chaty zde začaly stavět podniky a továrny. Na pravém břehu to bylo nejvíce znát v lokalitách Rakovec, Kozí Horka a dále v oblasti směrem k Rokli, na levém břehu pak v lokalitě Osada a v prostoru mezi Sokolským koupalištěm a přehradní hrází. Chatová výstavba se stále rozrůstala a bylo nutné zajistit zásobování obyvatelstva potravinami, zejména v letních měsících. Také se zdokonalovalo dopravní spojení s městem. [7]



Obrázek č. 6 – Jedna z prvních chat na Brněnské přehradě [6]

V roce 1959 byla přehrada přejmenována na Brněnskou. V dalších letech pokračovala výstavba chat a rekreačních středisek nezměněným tempem. Každý rok v letní sezóně přijížděly na přehradu tisíce rekreatantů ze všech koutů republiky. Pamětníci na tuto dobu vzpomínají s úsměvem. Najít v odpoledních hodinách slušné místo na pláži, byl tehdy za pěkného počasí velký problém. [7]



Obrázek č. 7 – Pláž na Kozí horce v polovině šedesátých let [6]

Zvýšený zájem o tuto rekreační oblast však přinesl i první negativní dopady. Především se začala zhoršovat kvalita vody. Velký podíl na tom měly stovky nově postavených chat s nekvalitními žumpami, které často prosakovaly. Některé stavby pak byly vybaveny pouze přepadovými nádržemi (septiky). Po jejich naplnění se odpadová voda volně přelévala do okolní půdy. Hlavního znečišťovatele však tvořily obce nad přehradou, pouštějící svůj odpad z místních kanalizací přímo do řeky. Se stoupajícím znečištěním se začal ve vodě vyskytovat vodní květ (sinice), který svou schopností uvolňovat toxiny, může být nebezpečný pro lidi s citlivější pokožkou. [7] Množství sinic obsažených ve vodě posledních 30 roků rekordně narůstalo. V 80 letech nebylo možné přehradu z tohoto důvodu využívat asi od první poloviny srpna. Po roce 2000 tato situace nastávala již na začátku letní sezóny a začalo se hledat řešení, jak kvalitu vody zlepšit. [8]

Od roku 2007 byl na břehy odpuštěné přehrady několikrát letecky aplikován vápenný hydrát, který mineralizoval živiny obsažené v půdě a tím částečně znepřístupnil potravu pro sinice. Koncem června roku 2009 došlo k řízenému odpuštění Brněnské přehrady o 10 m vodního sloupce. Odkryla se tak plocha o přibližně 130 ha a ta byla vhodným ošetřením částečně zbavená sedimentů (živin pro sinice). Přibližně v druhé polovině března roku 2010 byla přehrada opět plně napuštěna. Byl zahájen provoz dvaceti provzdušňovacích věží, které měly okysličením vody zpomalit růst sinic. Ukázalo se, že výkon věží není dostatečný, a tak byl do vody v horní části přehrady navíc přidáván roztok síranu železitého, který má schopnost srážet fosfor – hlavní živinu pro sinice. V roce 2011 byly aerační věže přemístěny blíže k hladině a tím zvýšena jejich účinnost. [8]

V roce 2012 až 2017 byla kvalita vody opět velmi dobrá, což byla zásluha především zvýšeného přidávání síranu železitého do vody během letní sezony a částečně výkon provzdušňovacích věží. [8]

V roce 2018 bylo rekreační využití velmi špatné. Vysoké teploty s minimem dešťových srážek způsobily nekontrolovatelný růst toxických sinic. Voda se tak stala po 8 letech nevhodnou ke koupání. Na špatné kvalitě vody měly částečný podíl i další negativní faktory, jako byla pozdní aplikace síranu železitého na horním toku přehrady a snížený výkon provzdušňovacích věží. [8]

Brněnskou přehradu od jejího vzniku navštívily milióny obyvatel. Někteří sem jezdívali v letních dnech na rekreaci, jiní o víkendech na svoje chaty nebo jen na procházku kolem vody. Našli se i jedinci, kteří si svoji chatu upravili pro celoroční pobyt a usadili se tady natrvalo. Postupem let se tato přehrada tak stala velmi významnou rekreační oblastí pro Brno a jeho okolí. [7]

6 BRNĚNSKÁ PŘEHRADA DNES

Svůj význam důležité rekreační oblasti si Brněnská přehrada uchovala do dnešních dnů. Pro statisíce obyvatel stále zůstává vyhledávaným místem odpočinku a relaxace. Nádherná okolní příroda tvořena z větší části Podkomorskými lesy, láká každoročně tisíce turistů i cyklistů. Svoje příznivce mají také vycházky okolo samotné přehrady. Břehy jsou zde velmi rozmanité, od louček plážového charakteru až po nepřístupné skalnaté srázy. [8]



Obrázek č. 8 - Mapa Brněnské přehrady [9]

V okolí Brněnské přehrady se nachází značné množství rekreačních chat, penzionů, hotelů a restaurací. Nejvíce je tato oblast navštěvována v letních měsících. K oblíbeným způsobům odpočinku v této roční době patří opalování spojené s koupáním, výlet po okolí, plavba na lodi nebo třeba příjemné posezení na zahrádce některé z místních hospůdek. Všechny přehradní pláže jsou volně přístupné. V posledních letech zde bylo vybudováno několik dětských hřišť a otevřeno koupací molo (u Rakovecké pláže). V zimě zamrzlá vodní plocha stává vyhledávaným místem pro bruslení a běhy na lyžích. Jednou z novinek je i zřízení několika veřejných grilovacích míst. [8]

Brněnská přehrada (v brněnské hantýrce nazývaná jako Prygl) je také významnou oblastí sportu. Na Sokolském koupališti se nachází středisko plážového volejbalu, pod Kozí horkou najdete areál vodních sportů, v prostoru mezi přístavem Bystrc a přehradní hrází jsou postaveny loděnice Jachtklubu Brno. Pro návštěvníky je k dispozici zdarma několik víceúčelových sportovních hřišť, nebo venkovní posilovací stroje. Pro fyzicky zdatnější je možnost vyzkoušet si za poplatek vodní lyžování. Je možné si zde zapůjčit loďky, vodní šlapadla i elektroloď. [8]

Mezi nejvýznamnější místní akce patří každoroční přehlídka ohňostrojů, pořádané v rámci festivalu Ignis Brunensis, na přelomu května a června. Jedná se o velkolepou podívanou. Pyrotechnika je odpalována z pontonu umístěného na vodní hladině, což ve tmě působí úchvatným dojmem. Ponton se nachází v prostoru mezi Přístavem Bystrc a Rakovcem. Součástí festivalu jsou nejrůznější pouťové atrakce na Přístavu Bystrc a také některé doprovodné akce. [8]

7 OCEŇOVÁNÍ PODLE PŘEDCHOZÍCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Oceňování dle předchozích oceňovacích předpisů v období let 1897 až 1994 lze při určitém zjednodušení rozdělit na tři oceňovací období:

- období od roku 1897 do 30. 4. 1964, které se označuje jako I. oceňovací období,
- období od 1. 5. 1964 do 31. 12. 1984, které se označuje jako II. oceňovací období,
- období od 1. 1. 1985 do 31. 10. 1994, které se označuje jako III. oceňovací období. [10]

Aktuálně se nacházíme ve IV. oceňovacím období, které začalo již 1. 11. 1994 a trvá dodnes. Označujeme jej jako oceňování dle současných oceňovacích předpisů.

7.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V I. OCEŇOVACÍM OBDOBÍ

Období od roku 1897 do 30. 4. 1964 se označuje jako I. oceňovací období. Toto období o délce přibližně tří lidských generací bylo nabitó politickými a hospodářskými událostmi, otřesy a zvraty, které zanechávaly výrazné stopy na legislativě a ekonomice země. [10]

Základními předpisy, které metodicky usměřňovaly oceňování nemovitostí v té době, byly pouze dva. Tím prvním bylo nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř. z., o odhadu nemovitostí (tzv. odhadní řád nemovitostí), které bylo účinné od 1. 8. 1897 do 15. 7. 1933. Druhým předpisem bylo vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., o odhadu nemovitostí v řízení exekucním (tzv. odhadní řád), účinné od 16. 7. 1933 do 30. 4. 1964. [10]

Vzhledem ke složitosti doby a poměrů byl druhý předpis v průběhu své účinnosti ovlivněn dalšími předpisy. Mezi tyto předpisy patřilo nařízení předsedy vlády č. 175/1939 Sb. z. a n., o zákazu zvyšování cen, nařízení předsedy Nejvyššího úřadu cenového č. 416/1940 Sb. z. a n., o tvoření cen stavebních úkonů a zákon č. 41/1953 Sb., o peněžní reformě. V poválečném období přibyly ještě další předpisy, které měly souvislost s oceňováním nemovitostí. [10]

Z uvedeného vyplývá, že i když metodicky platil stále stejný základní předpis, a to vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., tak se výsledky ocenění lišily podle doby ocenění. Proto je třeba rozlišovat, v jakém období byla nemovitost pořízena. [10]

Rekreační chatu nebylo možné v tomto období ocenit podle oceňovacích předpisů. Vyhláška č. 144/1959 Ú. I., ministra-předsedy Státního výboru pro výstavbu, kterou se provádí zákon o stavením řádu, považovala chatu za stavbu dočasnou, která měla plnit svůj účel jen kratší dobu a zákon č. 141/1950 Sb., občanský zákoník, nepovažoval takovou stavbu za věc nemovitou.

7.2 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V II. OCEŇOVACÍM OBDOBÍ

Toto oceňovací období, které trvalo od 1. 5. 1964 do 31. 12. 1984 bylo obdobím „socialistické výstavby“. Na jeho začátku byly České země i Slovensko součástí jedné (socialistické) republiky, od roku 1969 došlo k federativnímu uspořádání obou republik, čímž došlo také k vydávání oceňovacích předpisů v každé republice zvlášť. Základními předpisy, které metodicky usměrňovaly oceňování nemovitostí v té době na území dnešní České republiky byly [10]:

- vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí s účinností od 1. 5. 1964 do 31. 5. 1969,
- vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí s účinností od 1. 6. 1969 do 31. 12. 1984.

Oby tyto předpisy byly v průběhu období ještě doplňovány dalšími směrnicemi, vysvětlivkami a cenovými výměry, které oceňování dále upravovaly.

V celém tomto období se nemovitosti oceňovaly nákladovým způsobem podle třídy kvality a podle ceny časové (CČ), a to dle schématu:

$$C\check{C} = CN - A \quad (1)$$

kde

CN představovalo výchozí cenu nemovitosti (Kčs) zjištěnou nákladovým způsobem,

A opotřebení nemovitosti podle jejího stáří (Kč).

Výchozí cena nemovitosti (CN) se zjišťovala nákladově jako součin výměry a jednotkové ceny, dle schématu:

$$CN = Vm * JC \quad (2)$$

kde

Vm byla výměra,

JC jednotková cena podle předpisu. [10]

Ve II. oceňovacím období měla na cenu velký vliv forma vlastnictví k nemovitosti. Po celé období se rozlišovalo vlastnictví socialistické, vlastnictví individuální a vlastnictví soukromé právnické osoby (jiné než socialistické organizace). Socialistické vlastnictví mělo nejčastěji formu vlastnictví státního (celospolečenského), kam spadaly především hospodářské výrobní organizace

a rozpočtové nevýrobní instituce. Další formou bylo vlastnictví skupinové, reprezentováno zemědělskými či bytovými družstvy. [10]

Individuální vlastnictví mělo formu jednak vlastnictví osobního a jednak vlastnictví soukromého, z nichž každé podléhalo jinému oceňovacímu režimu. Zatímco nemovitosti v osobním vlastnictví byly oceňovány normálním způsobem, tak nežádoucí vlastnictví soukromé bylo administrativně a cenově omezováno. Předmětem osobního vlastnictví mohl být rodinný domek, obytná část zemědělské usedlosti, splňovala-li kritérium rodinného domku, dále rekreační chata, garáž a z příslušenství plot, studna, drobná stavba a venkovní úpravy. [10]

Ocenění rekreační chaty, které byly předmětem osobního vlastnictví, se provádělo dle výše zmíněné první části vyhlášky č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí ve které bylo stanoveno následující:

§ 3 Rekreační chaty

(1) Cena rekreační chaty se zjistí takto:

<i>Kvalita stavby</i>	<i>Za 1 m² zastavěné plochy</i>
<i>třída I</i>	<i>Kčs 585,-</i>
<i>třída II</i>	<i>Kčs 425,-</i>
<i>třída III</i>	<i>Kčs 320,-</i>

Zásady pro zařazení rekreačních chat do jednotlivých tříd jsou stanoveny v příloze č. 2.

(2) Cena podle odstavce 1 se zvyšuje o 20 %, má-li rekreační chata podkroví, a o 60 %, má-li rekreační chata souvislé patro.

(3) Zastavěnou plochou pro výpočet ceny rekreační chaty se rozumí celková zastavěná plocha budovy včetně verandy, avšak bez příslušenství, pokud je mimo budovu, a bez vedlejších staveb (dřevník, kolna na náradí apod.).

(4) Ustanovení § 2 odst. 3 a 4 platí obdobně s tím, že snížení za každý rok stáří rekreační chaty činí zpravidla u kvality stavby I. třídy 1,25 %, u II. třídy 1,75 % a u III. třídy 3,3 %. [11]

Výpočet ceny časové (CČ) pro rekreační chatu se tedy provádělo podle první části výše uvedené vyhlášky č. 73/1964 Sb. Jednotková cena se určila zařazením do třídy kvality I-III podle přílohy č. 2 a pravidel uvedených na jejím konci. Ceny se zvyšovala o 20 % při existenci podkroví a o 60 % při souvislém patře. Výše procenta opotřebení závisela dle třídy kvality objektu. [10]

Následující vyhláška č. 43/1969 Sb. o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, která prakticky nahradila předchozí vyhlášku, ocenění rekreační chaty v části první stanovovala tímto způsobem:

§ 3 Rekreační chaty

(5) *Cena rekreační chaty se zjistí takto:*

<i>Kvalita stavby</i>	<i>Za 1 m² zastavěné plochy</i>
<i>třída I</i>	<i>Kčs 1 110,-</i>
<i>třída II</i>	<i>Kčs 800,-</i>
<i>třída III</i>	<i>Kčs 605,-</i>

Zásady pro zařazení rekreačních chat do jednotlivých tříd jsou stanoveny v příloze č. 2.

(6) *Cena podle odstavce 1 se zvyšuje o 20 %, má-li rekreační chata podkroví, a o 60 %, má-li rekreační chata souvislé patro.*

(7) *Zastavěnou plochou pro výpočet ceny rekreační chaty se rozumí celková zastavěná plocha budovy včetně verandy, avšak bez příslušenství, pokud je mimo budovu, a bez vedlejších staveb (dřevník, kolna na nářadí apod.).*

(8) *Ustanovení § 2 odst. 3 a 4 platí obdobně s tím, že snížení za každý rok stáří rekreační chaty činí zpravidla u kvality stavby I. třídy 1,25 %, u II. třídy 1,75 % a u III. třídy 3,3 %. [11]*

Zjištění ceny časové (CČ) rekreační chaty v osobním vlastnictví se provádělo dle první části výše uvedené vyhlášky, a to stejným způsobem jako v předchozí vyhlášce. Jednotková cena (JC) se určila se zařazením chaty do třídy kvality I-III podle přílohy č. 2 a pravidel uvedených na jejím konci. Cena se zvyšovala o 20 % při existenci podkroví a o 60 % při souvislém patře. Výše procenta opotřebení závisela dle třídy kvality objektu. [10]

Časová cena se u rekreační chaty dle obou výše zmíněných cenových předpisů stanovuje totožným způsobem. Jediným patrným rozdílem jsou jednotkové ceny, které se zjišťují zařazením chaty do třídy kvality. Je možné si všimnout, že jednotkové ceny u vyhlášky, která byla účinná v pozdějším období, jsou daleko vyšší než u předchozí, a to ve všech třídách kvality.

7.3 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ VE III. OCEŇOVACÍM OBDOBÍ

Třetí oceňovací období trvalo od 1. 1. 1985 do 31. 10. 1994 a jedná se o časově nejkratší, protože trvalo necelých 9 let. Oceňovací předpisy, které ocenění nemovitostí upravovaly, si byly svou metodikou velmi podobné, protože ve všech případech určovaly ceny nemovitostí na základě bodové hodnoty. Tento způsob byl zcela odlišný od oceňovacích předpisů, které tomuto období předcházely. Základními předpisy, které upravovaly oceňování nemovitostí v této době na území dnešní České republiky byly:

- vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1. 1. 1985 do 31. 12. 1988, k ní by vydán i výklad s názvem Jak ocenit nemovitost,
- vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1. 1. 1989 do 31. 10. 1991. Vyhláška byla vzhledem k náhlé změně politických, společenských a hospodářských poměrů v roce 1989 třikrát novelizována, a to vyhláškou č. 316/1990 Sb., vyhláškou č. 589/1990 Sb. a vyhláškou č. 40/1991 Sb.,
- vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, s účinností od 1. 11. 1991 do 31. 10. 1994. Vyhláška z totožných důvodů jako tak předchozí byla novelizována dvakrát, a to vyhláškou č. 110/1992 Sb. a vyhláškou č. 611/1992 Sb. [10]

Pro toto celé oceňovací období opět platilo, že nemovitosti byly oceňovány, jako ve II. oceňovacím období, nákladovým způsobem podle ceny časové (CČ) a to dle schéma:

$$C\check{C} = CN - A \quad (3)$$

kde

CN představovalo výchozí cenu nemovitosti (Kč) zjištěnou nákladovým způsobem dle bodování,

A opotřebením nemovitosti podle její stáří a stavu (Kč). [10]

Charakteristické pro toto období bylo, že výchozí cena jednopodlažního objektu se zjišťovala nákladově jako součin plochy podlaží, počtu bodů za podlaží a ceny jednoho bodu, a to dle schématu:

$$CNP = PIP * PB * CB \quad (4)$$

kde

CNP výchozí cena podlaží,

PIP plocha podlaží,

PB počet bodů v podlaží dle tabulky z přílohy vyhlášky podle druhu stavby,

CB cena jednoho bodu. [10]

U více podlažního objektu se výchozí cena objektu zjistila jako součet cen jednotlivých podlaží, dle vztahu:

$$CN = \sum_1^n (CNP) = \sum_1^n (PIP * PB * CB) \quad (5)$$

kde

CN výchozí cena objektu,

CNP výchozí cena podlaží,

PIP plocha podlaží,

PB počet bodů v podlaží dle tabulky z přílohy vyhlášky podle druhu stavby,

CB cena jednoho bodu,

n počet podlaží objektu [10]

Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků pro ocenění staveb individuální rekreace stanovuje ve druhém oddílu následující:

§ 4 Rekreční chaty a zahrádkářské chaty

- (1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení tak, že hodnota jednoho bodu se vynásobí počtem bodů zjištěných z přílohy č. 2 a plochou v m² podle § 2 odst. 2 a 3. Hodnota jednoho bodu je 1,- Kčs.
- (2) Do zastavěné plochy podlaží se nezapočítává plocha podzemního podlaží a podkroví určeného k rekreačnímu využití (např. ložnice), pokud nedosahují světlé výšky minimálně 1,6 m.
- (3) Ustanovení § 2 odst. 4 a 5 platí obdobně s tím, že snížení činí zpravidla při běžné údržbě za každý rok stáří a u staveb zděných 1,25 %, u staveb dřevěných a montovaných 2 %, nejvýše však 80 %. [12]

§ 5 Rekreační domky a rekreační chalupy

- (1) *Cena rekreačního domku a rekreační chalupy se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení tak, že hodnota jednoho bodu se vynásobí počtem bodů zjištěných z přílohy č. 1 a plochou podlaží v m² podle § 2 odst. 2 a 3, přičemž část zastavěné plochy rekreační chalupy převyšující výměru 80 m² se započítává pouze 50 %. Hodnota jednoho bodu je 1,- Kčs.*
- (2) *Ustanovení § 2 odst. 4 a 5 a § 4 odst. 2 platí obdobně. [12]*

Další vyhláška, kterou byla nahrazena ta předchozí, byla vyhláška č. vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Stavbami pro rekreaci se zabýval opět oddíl druhý a bylo v něm stanoveno následující:

§ 4 Rekreační chaty a zahrádkářské chaty

- (1) *Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 2 a plochou podlaží v m² podle § 2 odst. 2 až 4. Hodnota jednoho bodu činí 1,30 Kčs.*
- (2) *Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně s tím, že předpokládaná životnost činí zpravidla při běžné údržbě u staveb zděných 80 roků, a u staveb dřevěných a montovaných 50 roků. Opotřeбенí může činit nejvýše 80 %. [12]*

§ 5 Rekreační domky a rekreační chalupy

- (1) *Cena rekreačního domku a rekreační chalupy se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 1 a plochou podlaží v m² podle § 2 odst. 2 až 4, přičemž část zastavěné plochy z každého podlaží rekreační chalupy převyšující výměru 80 m² se započítává pouze 50 %. Hodnota jednoho bodu činí 1,- Kčs.*
- (2) *Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně. [12]*

I když vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla třikrát novelizována, a to vyhláškou č. 316/1990 Sb., vyhláškou č. 589/1990 Sb. a vyhláškou č. 40/1991 Sb., do ocenění staveb pro individuální rekreaci tyto novely nezasáhly. Oceňovací staveb pro individuální rekreaci zůstalo v původním znění vyhlášky č. 182/1988 Sb.

Po zrušení přechozí vyhlášky 182/1988 Sb., následovala opět nová a to vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání

pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Stavbami pro individuální rekreaci se zabýval opět druhý oddíl této vyhlášky a to následovně:

§ 4 Rekreční chaty a zahrádkářské chaty

- (1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 2 a plochou podlaží v m² podle § 2 odst. 2 až 4. Hodnota jednoho bodu činí 1,- Kčs.*
- (2) Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně s tím, že předpokládaná životnost činí zpravidla při běžné údržbě u staveb zděných 80 roků, a u staveb dřevěných a montovaných 50 roků. Opotřebením může činit nejvýše 80 %. [12]*

§ 5 Rekreční domky a rekreační chalupy

- (1) Cena rekreačního domku a rekreační chalupy se zjistí součtem ocenění jednotlivých podlaží. Podlaží se ocení vynásobením hodnoty jednoho bodu počtem bodů zjištěných z přílohy č. 1 a plochou podlaží v m² podle § 2 odst. 2 až 4, přičemž část zastavené plochy z každého podlaží rekreační chalupy převyšující výměru 80 m² se započítává pouze 50 %. Hodnota jednoho bodu činí 1,- Kčs.*
- (2) Ustanovení § 2 odst. 5 a 6 platí obdobně. [12]*

Vyhláška č. č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla opět novelizována vyhláškou č. 110/1992 Sb. a vyhláškou č. 611/1992 Sb., avšak ocenění staveb pro individuální rekreaci se nijak nezměnilo.

Období, které následovalo označujeme jako oceňování dle současných oceňovacích předpisů a o něm pojednává další kapitola.

8 OCEŇOVÁNÍ DLE SOUČASNÝCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

8.1 VYHLÁŠKA Č. 178/1994 SB.

Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů nabyla účinnosti 1. listopadu 1994 a byla platná až do 31. prosince roku 1997. Vyhláška zavádí na rozdíl od předchozích oceňovacích předpisů nově pojem obestavěný prostor a základní cena. V této vyhlášce už se dále nepoužívá zařazení do třídy či bodová metoda. Pro rekreační chaty a zahrádkářské chaty platilo následující:

§ 7 – Rekreační chaty a zahrádkářské chaty

- (1) *Cena 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 K_4 a K_5 podle vzorce*

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \quad (6)$$

kde

ZCU	<i>základní cena upravená,</i>
ZC	<i>základní cena podle přílohy č. 7,</i>
K_4	<i>koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce</i>

$$1 \pm (0,54 \times n) \quad (7)$$

kde

$0,54$ *je konstanta,*

n *je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 14 s nadstandardním vybavením snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.*

Součet objemových podílů chybějících konstrukcí a vybavení, které jsou uvedeny v příloze č. 14, se vynásobí koeficientem 1,85 a tato hodnota představuje také koeficient K_4 .

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20. Lze je překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění.

K_5 koeficient polohový podle přílohy č. 13. [13]

Tato vyhláška byla novelizována a to vyhláškou č. 295/1995 Sb. ze dne 17. listopadu 1995. U rekreačních a zahrádkářských chat nedošlo k žádným významným změnám.

8.2 VYHLÁŠKA Č. 279/1997 SB.

Následujícím předpisem, který upravoval oceňování rekreačních a zahrádkářských chat byla vyhláška č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Tato vyhláška platila od 1. 1. 1998. Rekreační a zahrádkářské chaty se oceňovaly následovně:

§ 6 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

- (1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 7 stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.
- (2) Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (8)$$

kde

- ZCU základní cena upravená,
 ZC základní cena podle přílohy č. 7,
 K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

Kde

0,54 je konstanta,

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 14 v tabulce č. 4 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí, vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí poustup podle bodů 1 a 2 uvedených v definici n v § 3 odst. 3.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění;

K_5	<i>koeficient polohový podle přílohy č. 13</i>
K_i	<i>koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 32, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)</i>
K_p	<i>koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 33 [14]</i>

Obdobně jako předchozí vyhlášky, byla i tato časem novelizována. První novelou byla vyhláška č. 127/1999 Sb., která platila od 1. 7. 1999. V této novele v § 2 přibylo vymezení rekreační a zahrádkářské chaty, které doposud chybělo. V bodu h) a i) bylo doplněno:

h) rekreační chatou stavba určená k individuální rekreaci s obestavěným prostorem maximálně 360 m³ a se zastavěnou plochou maximálně 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,

i) zahrádkářskou stavba určená k individuální rekreaci s obestavěným prostorem maximálně 110 m³ a zastavěnou plochou maximálně 25 m² včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. [14]

Vyhláška č. 127/1999 Sb. byla dále novelizována vyhláškami č. 173/200 Sb., č. 338/2001 Sb. a 325/2002 Sb., avšak rekreační a zahrádkářské chaty nebyly těmito změnami nijak dotčeny.

8.3 VYHLÁŠKA Č. 540/2002 SB.

Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) je dalším předpisem v pořadí a byla účinná od 1. 1. 2003 až do 31. 1. 2008. Během tohoto období prošla řadou novel. Kromě nákladového způsobu ocenění rekreačních chat, nově vyhláška zavedla i ocenění porovnávacím způsobem.

8.3.1 Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem

Oceněním rekreačních chat se vyhláška č. 540/2002 Sb. zabývá ve druhé části v hlavě první a to v § 6. Princip ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem je totožný s předchozí vyhláškou. Jedinou výjimkou je to, že vyhláška uvádí, kdy se rekreační chata ocení nákladovým způsobem. Vyhláška stanovuje následující:

§ 6 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

- (1) *Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty jejichž základní ceny nejsou uvedeny v příloze č. 17a 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 K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

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

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena podle přílohy č. 7,

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (11)$$

kde

0,54 je konstanta,

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 14 v tabulce č. 4 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí, vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 14 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl ze vzorce

$$\frac{CK}{OP \times ZCK \times K_5 \times K_i} \quad (12)$$

kde

CK výše nákladů na pořízení dané konstrukce nebo vybavení v době a místě ocenění (Kč),

OP obestavěný prostor rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty (m^3),

ZCK základní cena, popřípadě vynásobená koeficienty podle přílohy č. 7 ($Kč/m^3$),

K_5, K_i koeficienty uvedené dále.

Takto zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

Dále platí postu uvedený u definice n v § 3 odst. 3 písm. b).

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,08 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění;

K_5, K_i koeficient polohový podle přílohy č. 13,

K_i koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 35, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1,00)

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 36 [15]

8.3.2 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem

Nově vyhláška obsahovala i ocenění rekreačních chat porovnávacím způsobem. Tímto oceněním se zabývala vyhláška v hlavě III § 26a. Tímto způsobem se oceňovaly chaty, které nebyly rozestavěné a jejichž základní cena byla uvedena v příloze č. 17a. Vyhláška popisuje ocenění následovně:

§ 26a – Rekreační chata a zahrádkářská chata

- (1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejího vybavení a případných venkovních úprav tvořících její příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 2.5, 3.2, 19, 21 a 23, se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 17a, tabulce č. 1a až 1d a upravenou podle odstavce 2, případně odstavce 5. V ceně rekreační chaty a zahrádkářské chaty je přiměřeně zahrnuto jejich vybavení uvedené v příloze č. 7.
- (2) Základní cena uvedená v příloze č. 17 a tabulce č. 1a a 1b se násobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times KCP$$

kde

ZCU základní cena upravená za m^3 obestavěného prostoru,

ZC základní cena podle přílohy č. 17a tabulky č. 1a až 1d,

KCP koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = \frac{\sum_{n=1}^{11} (K_{CPn} \times V_n)}{\sum_{n=1}^{11} V_n} \quad (13)$$

kde

K_{CPn} koeficient cenového porovnání n -tého hodnoceného znaku,

8.4 VYHLÁŠKA Č. 3/2008 SB.

Následující vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) byla účinná od 1. 2. 2008 až do 31. 12. 2013 a je předposlední vyhláškou. Mezi způsoby ocenění rekreačních chat patří opět nákladový a porovnávací způsob.

8.4.1 Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem

Výpočet nákladového způsobu ocenění zůstal totožný a používal se pro rozestavěné rekreační chaty nebo pro rekreační chaty, u kterých nebyla indexovaná průměrná cena uvedena v příloze č. 20. Podrobné ocenění rekreační chaty stanovuje § 6 následovně:

§ 6 – Rekreační a zahrádkářská chata

- (3) Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (14)$$

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena podle přílohy č. 7,

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n), \quad (15)$$

kde

1 a 0,54 je konstanta,

n je součet objemových podílů konstrukcí a vybavení uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 4 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí, vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

- a) 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 podle bodu 8 písm. b) této přílohy; zjištěný

objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů, přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,

- b) Je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 7, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a)
- c) Chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

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

K_5 koeficient polohový podle přílohy č. 14,

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

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 [16]

8.4.2 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem

I vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) obsahovala oceňování porovnávacím způsobem. Oproti minulé vyhlášce se však způsob ocenění rekreační chaty změnil a přestal se používat koeficient cenového porovnání a základní cena. Místo základní ceny se užíval pojem indexovaná průměrná cena a tato cena se násobila indexem cenového porovnání. Rekreační chata se dle § 26 oceňovala následovně:

§ 26 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

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

$$CU = IPC \times I \quad (16)$$

kde

<i>CU</i>	<i>cena upravená za m³ obestavěného prostoru,</i>
<i>IPC</i>	<i>indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 20 tabulky č. 1,</i>
<i>I</i>	<i>index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:</i>

$$I = I_T \times I_p \times I_v \quad (17)$$

kde

<i>I_T</i>	<i>Index trhu</i>
<i>I_p</i>	<i>Index polohy</i>
<i>I_v</i>	<i>Index konstrukce a vybavení. [16]</i>

Způsob a postup výpočtu těchto indexů stanovuje vyhláška v § 26 a za pomoci přílohy č. 18a.

8.5 VYHLÁŠKA Č. 441/2013 SB.

Posledním právním předpisem, který nabyt účinnosti 1. 1. 2014 a platí do dnes, je vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů. Ocenění rekreační chaty nákladovým a porovnávacím způsobem platí do dnes.

8.5.1 Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem

Oceňování rekreačních chat nákladovým způsobem se zabývá vyhláška č. 441/2013 Sb. ve své třetí části v hlavě první a to konkrétně § 14. Způsob ocenění se příliš od předchozí vyhlášky nezměnil. Jediným rozdílem je to, že se již základní cena nenásobí koeficientem prodejnosti. Vyhláška uvádí tedy následující:

§ 14 - Rekreační chata a zahrádkářská chata

- (1) *Základní cena upravená rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k této vyhlášce, nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce*

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \quad (18)$$

kde

<i>ZCU</i>	<i>základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru,</i>
<i>ZC</i>	<i>základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru uvedená v příloze č. 12 k této vyhlášce,</i>

K_4 koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) \quad (19)$$

kde

1 a 0,54 konstanty,

n součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 4, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Výše koeficientu K_4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, resp. Nadstandardním provedení; pro účely výpočtu K_4 dále platí, že

- a) *Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, určí se její cenový podíl podle bodu č. 8 písm. b) této přílohy; cenový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu cenových podílů, přitom se výše ostatních cenových podílů nemění,*
- b) *Je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 12 k této vyhlášce, odečte se její cenový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový cenový podíl postupem podle bodu a),*
- c) *Chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 21 k této vyhlášce, vynásobí se její cenový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu cenových podílů,*

K_5 koeficient polohový, uvedený v tabulce č. 1 v příloze č. 20 k této vyhlášce,

K_i koeficient změny cen staveb uvedený v příloze č. 41 k této vyhlášce, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

(2) *Jako rekreační chata se ocení stavba s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, má nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví a může být podsklepená. [2]*

8.5.2 Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem

Ocenění rekreačních chat porovnávacím způsobem nacházíme ve vyhlášce č. 441/2013 Sb. ve třetí části v hlavě třetí v § 36. Na rozdíl od předchozí vyhlášky, se v této nepoužívá indexovaná průměrná cena, ale opět základní cena. Základní cena je vynásobena pouze indexem konstrukce a vybavení. Vyhláška stanovuje následující postup:

§ 36 – Rekreační chata a zahrádkářská chata

(1) Cena porovnávacím způsobem se určuje u dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty vymezených v § 14 odst. 2 a 3.

(2) Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_v \quad (20)$$

kde

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

ZC základní cena v Kč za m^3 podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k této vyhlášce,

I_v index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10} \quad (21)$$

kde

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

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 25 k této vyhlášce. Hodnota i -tého znaku se stanoví začleněním nemovitostí podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa. [2]

Vyhláška mimo jiné stanovuje to, že v základní ceně je zahrnuto i standardní vybavení rekreační chaty, které je uvedené v příloze č. 12. Pokud není základní cena stanovena v příloze č. 25 této vyhlášky, určí se její cena podle § 14, tedy nákladovým způsobem. Cena určená porovnávacím způsobem zahrnuje i některé společně užívané venkovní úpravy. Dále se zmiňuje i o vedlejších stavbách a říká, že pokud součet výměr zastavěných ploch těchto vedlejších staveb je větší než $25 m^2$, ocení se tyto stavby samostatně. [2]

9 OCEŇOVÁNÍ DLE MEZINÁRODNÍCH OCEŇOVACÍCH STANDARDŮ

9.1 TRŽNÍ HODNOTA DLE IVS

Dle IVS je tržní hodnota odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím. Transakce je uskutečněná v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. [17]

Odhadovanou částkou se rozumí cena vyjádřena v penězích splatná za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu. Tržní hodnota je vyjádřena jako nejlepší cena přiměřeně dosažitelná prodávajícím a jako nejvýhodnější cena přiměřeně dosažitelná pro kupujícího. Je zde vyloučena možnost navýšení nebo snížení odhadované ceny na základě zvláštních podmínek nebo okolností. Tím, že by měly být aktivum nebo závazek směněny se rozumí skutečnost, že hodnota aktiva nebo závazku je odhadovaná částka. Jedná se o cenu v transakci, která splňuje všechny prvky definice tržní hodnoty k datu ocenění. Datem ocenění je vyjádřen požadavek závislé hodnoty k danému datu. Protože dochází k tomu, že se trhy a podmínky na něm mění, může být odhadovaná hodnota nesprávná nebo nepřiměřená. [17]

Ochotný kupující je takový kupující, které je ke koupi motivován, ale nikoli nucen. Ochotný prodávající je motivován prodat aktivum v tržních podmínkách za nejlepší cenu dosažitelnou na volném trhu po náležitém marketingu bez ohledu na to, jak vysoká tato cena může být. Transakce probíhá mezi stranami, které mezi sebou nemají konkrétní nebo zvláštní vztah, který může vést k cenové úrovni netypické pro daný trh nebo zvýšené cenové úrovni. Náležitým marketingem je myšleno dle IVS to, aby aktivum bylo vystaveno na trhu nejvhodnějším způsobem, aby se dispozice s ním uskutečnila za nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou v souladu s definicí tržní hodnoty. Předpokládá se že, jak ochotný kupující, tak ochotný prodávající jsou přiměřeně informováni o povaze a charakteristikách aktiva, o skutečných a potencionálních způsobech jeho využití a o stavu trhu k datu ocenění. [17]

9.2 OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY A METODY DLE IVS

Mezinárodní oceňovací standardy rozlišují v zásadě 3 hlavní oceňovací přístupy používané při ocenění. Jsou založeny na ekonomických principech cenového rovnováhy, očekávaných užitků nebo nahrazení. Těmito přístupy jsou tržní, výnosový a nákladový. Při výběru vhodného

oceňovacího přístupu a metody pro dané aktivum je cílem najít takovou metodu, která bude za konkrétních okolností nejvhodnější. [17]

9.2.1 Tržní přístup

V tržním přístupu se hodnota stanovuje porovnáním aktiva se shodnými nebo srovnatelnými (tj. podobnými) aktivy, pro která jsou k dispozici cenové informace. Tržní přístup by měl být aplikován za určitých okolností. Oceňované aktivum by mělo být nedávno prodáno v určité transakci, oceňované aktivum je veřejně obchodováno anebo musí existovat časté anebo nedávne pozorovatelné transakce s podstatně podobnými aktivy. Výše uvedené okolnosti svědčí o tom, že by měl být tržní přístup aplikován a že by mu měla být přiznána významná váha. [17]

Pokud však nejsou výše uvedené okolnosti splněny, existují i další kritéria, proč by měl být tržní přístup aplikován. V tomto případě, by měl však oceňovatel posoudit, zda není vhodné použít i jiné oceňovací přístupy. Mezi tyto kritéria patří následující:

- a) Transakce, které zahrnují oceňované aktivum nebo podobná aktiva nejsou nedávne vzhledem k úrovním volatility a aktivity na trhu.
- b) Aktivum se veřejně obchoduje, ne však aktivně.
- c) Jsou k dispozici informace o tržních transakcích, ale tato srovnatelná aktiva nebo oproti oceňovanému významné rozdíly, které vyžadují úpravy.
- d) Informace o nedávných transakcích nejsou spolehlivé.
- e) Kritickým prvkem ovlivňující hodnotu aktiva je cena, které by dosáhlo na trhu, nikoli náklady reprodukce nebo jeho schopnost generovat výnosy. [17]

Mezi metody tržního přístupu patří metody srovnatelných transakcí a metoda kapitálových trhů.

10 OCEŇOVÁNÍ PODLE SLOVENSKÝCH PŘEDPISŮ

Základním oceňovacím předpisem na Slovensku je vyhláška č. 492/2004 Z. z. Ministerstva spravodlnosti Slovenskej republiky o stanovení obecné hodnoty majetku. Jak už z názvu vyplývá, na Slovensku je používána pro oceňování v překladu tzv. obecná hodnota. Obecná hodnota je ve vyhlášce definována jako výsledná objektivizovaná hodnota nemovitostí a staveb, která je znaleckým odhadem jejich nejpravděpodobnější ceny ke dni ohodnocení, kterou by měly dosáhnout na trhu v podmínkách volné soutěže, při poctivém prodeji, kdy kupující i prodávající budou jednat s patřičnou informovaností a opatrností a s předpokladem, že cena není ovlivněná nepřiměřenou pohnutkou. [18]

Mezi základní metody při ohodnocování nemovitostí a staveb patří porovnávací metoda, kombinovaná metoda, která se používá u staveb, které dosahují výnosy formou pronájmu. Další metodou jsou výnosová, která se používá u pozemků, které dosahují výnosu. Poslední metodou je metoda polohové diference. [18]

Při porovnávací metodě se používá transakční přístup. Aby mohla být tato metoda použita, je potřeba mít soubor alespoň tří nemovitostí a staveb. Vyhláška říká, že porovnání je potřeba vykonat na měrnou jednotku, kterou může být obestavěný prostor, zastavěná plocha, podlahová plocha, délka, kus apod. Mezi hlavní faktory porovnání patří ekonomické, polohové nebo konstrukční a fyzické. Podkladem pro porovnání musí být například doklad o převodu nemovitosti či nabídky realitních kanceláří. [18]

U kombinované metody se využívá výnosová hodnota stavby a technická hodnota stavby. Každá z těchto hodnot je násobena svou danou váhou a poté jsou sečteny a vyděleny součtem vah. V podstatě se jedná o vážený průměr. Váha u technické hodnoty se zpravidla rovná 1. [18]

Výnosová hodnota staveb se vypočítá tak, že se vezmou celkové výnosy, které jsou zohledněny o odpisy a vydělí se úrokovou mírou, pokud se jedná o časově neomezené období. Úroková míra by měla zohledňovat případnou daň z příjmu. Pokud se jedná o časově omezené období, tak jsou výnosy diskontovány na čistou současnou hodnotu, a nakonec je přičtena likvidační hodnota, která je diskontována také. [18]

Při použití metody polohové diference se obecná hodnota vypočítá jako technická hodnota, která je vynásobena koeficientem polohové diference. Tento koeficient vyjadřuje vliv polohy a ostatních faktorů ovlivňujících obecnou hodnotu v místě a čase. Při použití tohoto koeficientu se zohledňují faktory, mezi které např. patří současný technický stav nemovitosti,

převládající zástavba v okolí, typ nemovitosti, složení obyvatelstva v místě nemovitosti, občanská vybavenost nebo třeba i možnosti dalšího rozšíření nemovitosti. [18]

Obecná hodnota pozemku se stanovuje také porovnávací metodou, která vychází ze stejného principu jako u nemovitostí a staveb. Dále se využívá i výnosová metoda, která počítá s časově neomezeným obdobím. Výpočet je stejný jako u stanovení obecné hodnoty nemovitosti a stavby. Poslední možnou metodou pro stanovení obecné hodnoty pozemku je metoda polohové diference. Obecná hodnota se podle této metody zjistí součinem pozemku a jednotkové obecné hodnoty pozemku. Jednotková obecná hodnota pozemku se vypočítá jako jednotková výchozí hodnota pozemku, která je násobena koeficientem polohové diference. Tato jednotková výchozí hodnota se určí dle tabulky ve vyhlášce. Koeficient polohové diference se vypočítá jako součin dalších koeficientů, jejichž hodnoty se určují z tabulek vyhlášky. [18]

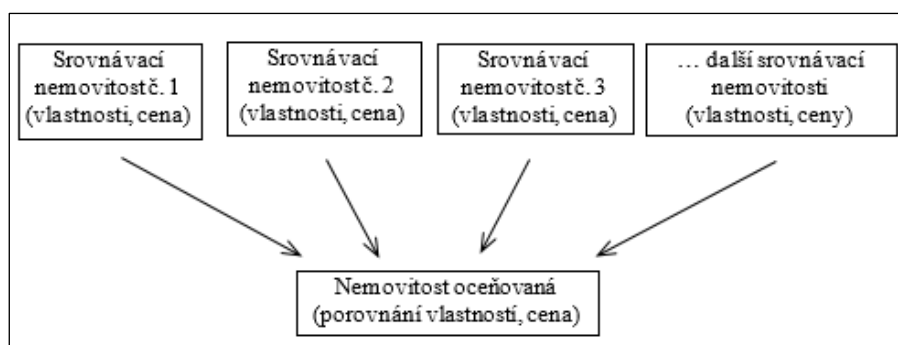
11 TRŽNÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ

Tržní způsob ocenění se řídí zásadami uvedenými v zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění. Podle tohoto zákona se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jiný způsob ocenění. Obvyklá cena je dle tohoto zákona definována následovně: „Obvyklou cenou se pro tyto účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.“ [2] Při stanovení obvyklé ceny se zvažují všechny okolnosti trhu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů kupujícího nebo prodávajícího ani vliv zvláštní obliby. Dále je zde uvedeno, že obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. [2] Zákon již nestanovuje nějaký obecný platný postup, jak při tržním ocenění postupovat a je tak zcela na úvaze znalce, jakým způsobem ocenění provede.

11.1 POROVNÁVACÍ METODY

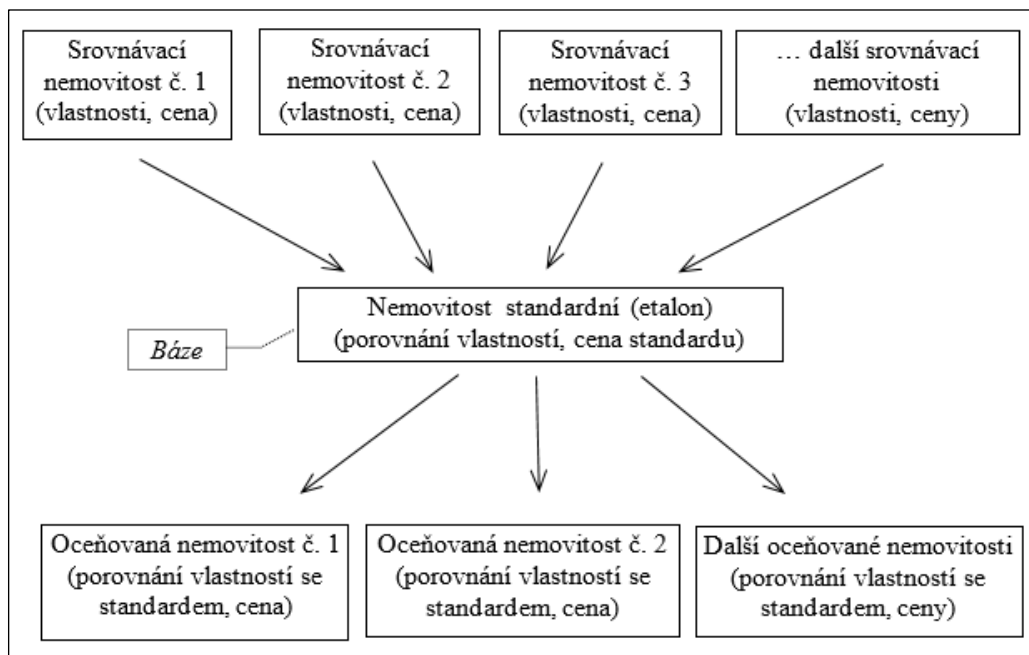
Jedním ze způsobů oceňování podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je porovnávací způsob. Při tomto způsobu se vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Při této metodě je potřeba znát význam základních pojmů. Nemovitostí oceňovanou je nemovitost, jejíž cenu je potřeba zjistit. Srovnávací nemovitostí je nemovitost, u níž známe cenu i její parametry, kterými jsou například její vybavení, poloha nemovitosti, její výměry, technický stav apod. [19]

Porovnání může být prováděno pouze na základě jednoho kritéria nebo i více kritérií. Mezi základní metody patří metoda přímého porovnání a metoda nepřímého porovnání. U metody přímého porovnání dochází k porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou, jak je znázorněno na obrázku. [19]



Obrázek č. 9 – Metoda přímého cenového porovnání [19]

Metoda nepřímého porovnání též nazývána metoda bazická či metoda standardní ceny je metoda, při které je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena tohoto standardního objektu je odvozena ze zpracované databáze nemovitostí. Databáze nemovitostí je utříděný a statisticky zpracovaný soubor dat o nemovitostech. [19]



Obrázek č. 10 – Metoda nepřímého porovnání (metoda bazická, metoda standardní ceny) [19]

Pro vyjádření vlivu jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti se používá koeficient úpravy ceny. Koeficient úpravy ceny je vyšší než 1 tehdy, pokud je hodnota srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu vyšší než u nemovitosti oceňované. Právě tyto koeficienty úpravy ceny se využívají pro zjištění indexu odlišnosti, který vyjadřuje vliv více vlastností nemovitostí na rozdíl v ceně. [19]

Index odlišnosti je vyšší než 1 tehdy, je-li hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než u nemovitosti oceňované. U indexu odlišnosti mohou nastat v podstatě 3 situace. První z nich je, že index odlišnosti bude větší než 1 a z toho vyplývá, že cena objektu srovnávacího je větší než u objektu oceňovaného. Druhá situace nastane tehdy, když se index odlišnosti rovná 1. Z toho plyne že cena objektu srovnávacího je stejná jako objektu oceňovaného. V posledním případě, kdy index odlišnosti je menší než 1, je cena objektu srovnávacího menší než objektu oceňovaného. [19]

Důležitým podkladem pro cenové porovnání jsou tržní ceny nemovitostí. Na výběr je několik možností, mezi které patří skutečně realizované ceny, ceny z realitní inzerce, cenové mapy pozemků či vlastní databáze znalce. Skutečně realizované ceny nemovitostí jsou však těžko

dostupné, a navíc mohou být zkresleny. Příkladem může být prodej mezi příbuznými. Ceny z realitní inzerce, jak požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Z tohoto vyplývá jeden důležitý poznatek a to ten, že cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Cenové mapy by měly být zpracovány podle skutečně dosahovaných cen a měly by být tedy dobrým podkladem pro stanovení ceny pozemku. Pro objektivní stanovení ceny nemovitosti je nezbytné, aby si odhadce vedl vlastní databázi cen, kterou průběžně doplňuje a aktualizuje. [19]

12 ANALÝZA A ZPRACOVÁNÍ DAT

Pro diplomovou práci byly získány cenové údaje na základě spolupráce s Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město, a to za období od roku 2014 do roku 2018. V katastrálním území Bystrc a Kníničky byly vytipovány rekreační chaty u kterých během let 2014 až 2018 proběhla řízení, v rámci kterých, byl k nemovitosti zapsán cenový údaj. V katastrálním území Bystrc bylo těchto cenových údajů vytipováno 70, v katastrálním území Kníničky jich bylo 92. Tyto poskytnuté cenové údaje byly rozděleny dle jednotlivých let a katastrálních území. Počet cenových údajů a jejich rozmezí, které jsou v diplomové práci využity, ukazuje tabulka č. 1.

Přehled cenových údajů			
Katastrální území	Rok	Počet cenových údajů	Rozmezí
Bystrc	2014	10	250 000 – 2 000 000 Kč
Bystrc	2015	11	330 000 – 2 400 000 Kč
Bystrc	2016	18	44 200 – 3 400 000 Kč
Bystrc	2017	13	41 372 – 2 990 000 Kč
Bystrc	2018	8	60 100 – 3 800 000 Kč
Kníničky	2014	15	40 000 – 1 990 000 Kč
Kníničky	2015	14	15 000 – 2 500 000 Kč
Kníničky	2016	15	90 000 – 2 850 000 Kč
Kníničky	2017	22	15 000 – 2 700 000 Kč
Kníničky	2018	22	10 000 – 2 380 000 Kč

Tabulka č. 1 – Přehled cenových údajů [vlastní]

Z těchto získaných cenových údajů byly vyloučeny extrémní hodnoty. Pro Bystrc 2014 byly vyloučeny 3 cenové údaje, a to v rozmezí 5 200 000 – 9 500 000 Kč. Pro Bystrc 2015 byl tento cenový údaj pouze jeden a to 12 200 000 Kč. Pro Bystrc 2016 byly vyloučeny tři cenové údaje v rozmezí 7 968 000 – 20 000 000 Kč. V roce 2017 pro Bystrc byly vyloučeny 3 cenové údaje v rozmezí 7 000 000 – 26 000 000 Kč. Pro Bystrc v roce 2018 nebyl vyloučen žádný cenový údaj. Pro Kníničky v roce 2014–2015 nebyly vyloučeny žádné cenové údaje. V roce 2016 byl vyloučen pouze jeden cenový údaj, a to 5 280 000 Kč. Pro rok 2017 byly vyloučeny 3 cenové údaje v rozmezí 4 000 000 – 8 000 000. V posledním roce 2018 byl pro Kníničky vyloučen jeden cenový údaj a to 5 060 000 Kč.

Je nutné podotknout, že tyto cenové údaje obsahují pouze jednu uvedenou částku, za kterou byla nemovitost nebo skupina nemovitostí prodána. Zatímco v katastrálním území Kníničky se většina cenových údajů týká jenom rekreačních chat, a to bez jakéhokoliv pozemku, oproti tomu v katastrálním území Bystrc je situace jiná. Cenový údaj skoro ve všech případech zahrnuje i pozemek, jehož chata je součástí, případně i další pozemky. Tento rozdíl je způsobený hlavně oblastí, ve které se chaty nachází. V Kníničkách se nachází většina rekreačních chat na lesních pozemcích, jejichž vlastníky jsou především Lesy České republiky. Situace v Bystrci je jiná a většina chat je součástí pozemku stejného vlastníka.

Na základě těchto poskytnutých cenových údajů bylo z každého katastrálního území vybráno 10 rekreačních chat, u kterých se dohledávaly historické kupní smlouvy. Tyto historické listiny byly dohledány Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno – město. Z důvodu vysokých nákladů za jejich poskytnutí, bylo vybráno pouze 10 rekreačních chat z každého katastrálního území. Cílem získání těchto dat bylo znázornit vývoj cen rekreačních chat v okolí Brněnské přehrady od 50. let minulého století až do dnes.

Cenové údaje získané pro rok 2014 až 2018 jsou použity jednak pro tržní ocenění, které bude rozebráno v následujících kapitolách, ale i pro stanovení cenového indexu v jednotlivých letech. Z cenových údajů pro každý rok bude stanoven průměr těchto hodnot. Protože se jedná o data, která mají poměrně velký rozptyl, bude počítáno s váženým průměrem. Pro výpočet váženého průměru jsou potřeba jak hodnoty, jejichž průměr se bude počítat, tak jejich váhy. Vážený průměr se tedy vypočítá podle vzorce:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n w_i x_i}{\sum_{i=1}^n w_i} \quad (22)$$

kde,

x_i představuje jednotlivé hodnoty,

w_i představuje váhu těchto hodnot.

Váhy těchto hodnot byly stanoveny na základě významnosti a to tak, že větší váha je přiřazena takovým cenám, u kterých je pravděpodobné, že by za ně byla rekreační chata v této oblasti prodána. Cenám, které byly příliš nízké nebo zase vysoké, byla přiřazena váha nižší. Byly použity 3 typy vah a to 0,1; 0,2; 0,7, aby dávaly dohromady 1. Cenám, které se blížily střední hodnotě byla přidělena váha 0,7. Příliš nízkým cenám byla přiřazena váha 0,1. Příliš vysokým cenám zase 0,2.

Pro stanovení cenového indexu byl použit index základní, jinak řečeno také index bazický nebo index se stálým základem. Tento index porovnává hodnoty ukazatele vzhledem ke stejnému období, které je označováno jako období základní. V procentech poté vyjadřuje, o kolik procent se změnila hodnota ukazatele v běžném období oproti hodnotě ukazatele v prvním období neboli v základním období. Výpočet cenového indexu vypadá tedy takto:

$$I = \frac{P_1}{P_0} \quad (23)$$

kde,

P_1 je cena v běžném období,

P_0 je cena v základním období.

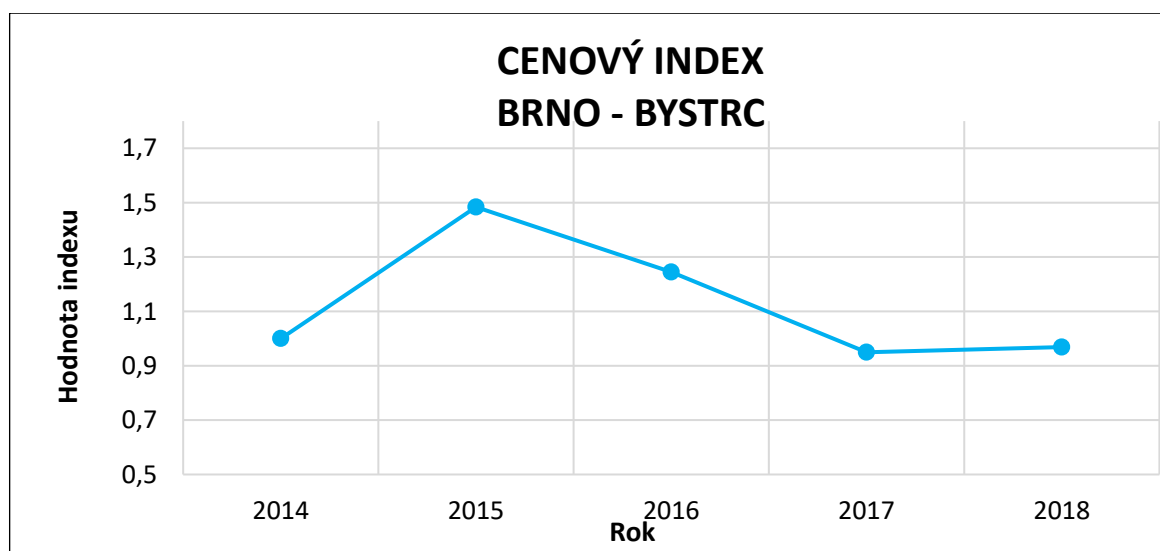
Na základě tohoto indexu, bylo možné znázornit vývoj získaných cenových údajů od roku 2014. Výpočet cenového indexu a grafické znázornění je provedeno v následující kapitole.

12.1 VÝPOČET CENOVÉHO INDEXU

Výpočet cenového indexu pro katastrální území Bystrc znázorňuje tabulka č. 2. Cena stanovená v každém roce, vychází z cenových údajů získaných pro daný rok, které jsou upraveny vahami a následně je z těchto upravených cen vypočítán vážený průměr. Cenové údaje, stanovené váhy a výpočet váženého průměru jsou uvedeny v příloze č 3. Jako základní období byl stanoven rok 2014, kdy hodnota indexu je 1. K tomuto základnímu období byly porovnávány ceny z běžného období a výsledný index je uveden v tabulce č. 2. Graficky je vývoj tohoto indexu znázorněn na grafu č. 1.

VÝPOČET INDEXU BYSTRC				
	Rok	Cena [Kč]	Index	%
Základní období	2014	814 541	1	100,00
Běžné období	2015	1 208 709	1,484	148,39
	2016	1 013 901	1,245	124,48
	2017	773 460	0,950	94,96
	2018	788 974	0,969	96,86

Tabulka č. 2 – Výpočet cenového indexu Bystrc [vlastní]



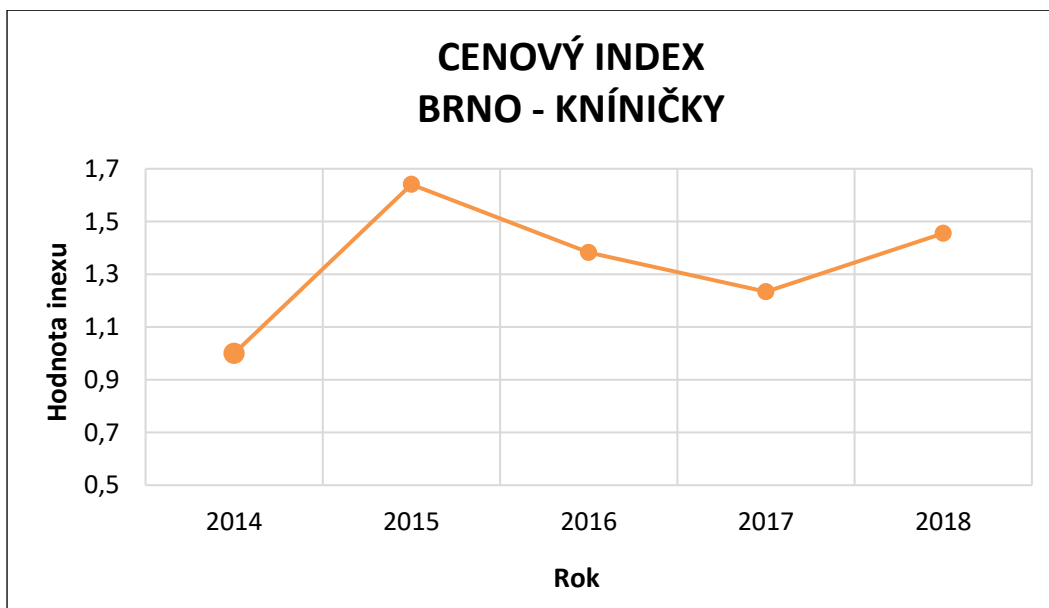
Graf č. 1 – Vývoj cenového indexu Bystrc [vlastní]

Graf č. 1 znázorňuje vývoj cenového indexu pro Brno – Bystrc. Z tohoto grafu je možné vidět, že nejvyšší nárůst oproti roku 2014 je zaznamenán v roce 2015, kdy index vychází 1, 484, což značí nárůst skoro o 50 %. V následujícím roce 2016 je oproti roku 2014 zaznamenám pokles. A v poslední letech hodnota indexu mírně stoupá.

Tabulka č. 3 zobrazuje výpočet cenového indexu v katastrálním území Kníničky. Cena stanovená v každém roce, vychází z cenových údajů získaných pro daný rok, které jsou upraveny vahami a následně je z těchto upravených cen vypočítán vážený průměr. Cenové údaje, stanovené váhy a výpočet váženého průměru jsou uvedeny v příloze č 4. Jako základní období byl opět zvolen rok 2014, kdy hodnota indexu je 1. K základnímu období byly porovnávány ceny z běžného období. Výsledné hodnoty jsou zaznamenány v tabulce č. 3 a vývoj tohoto indexu je znázorněn na grafu č. 2.

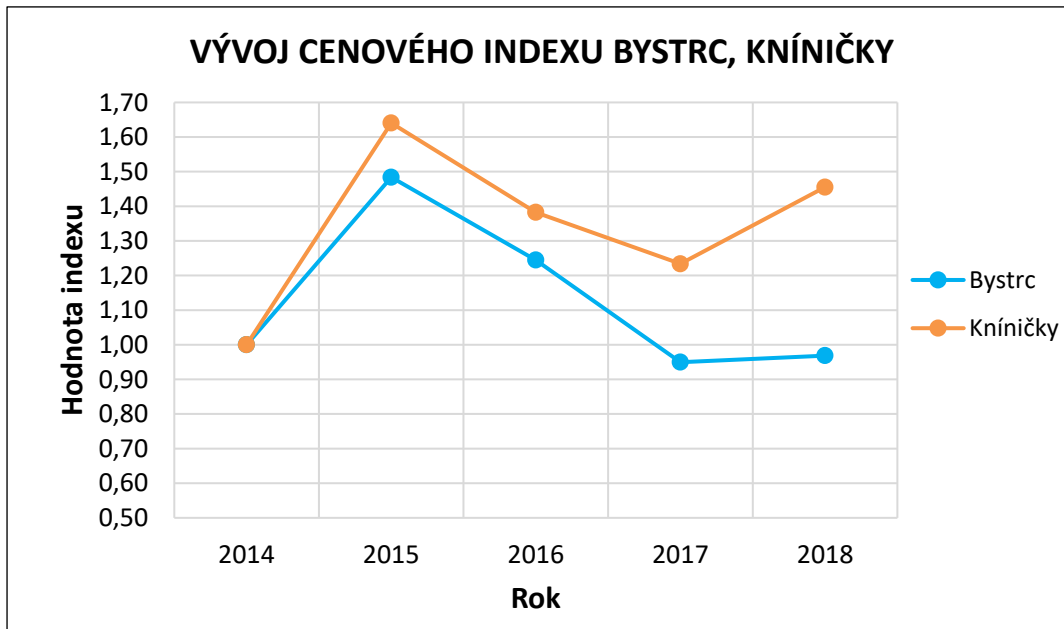
VÝPOČET INDEXU KNÍNIČKY				
	Rok	Cena [Kč]	Index	%
Základní období	2014	358 969	1	100,00
Běžné období	2015	588 887	1,640	164,05
	2016	496 221	1,382	138,24
	2017	442 863	1,234	123,37
	2018	522 396	1,455	145,53

Tabulka č. 3 – Výpočet cenového indexu Kníničky [vlastní]



Graf č. 2 – Vývoj cenového indexu Kníničky [vlastní]

Graf č. 2 graficky znázorňuje vývoj cenového indexu v jednotlivých letech. Z grafu je patrné, že k největšímu nárůstu oproti roku 2014 dochází opět v roce 2015 a to až o 64 %. Poté je cenový nárůst oproti roku 2014 nižší a z grafu je patrné že klesá. Větší nárůst oproti roku 2014 nastává v posledním roce 2018 a to až necelých 46 %.



Graf č. 3 – Vývoj cenového indexu Bystrc, Kníničky [vlastní]

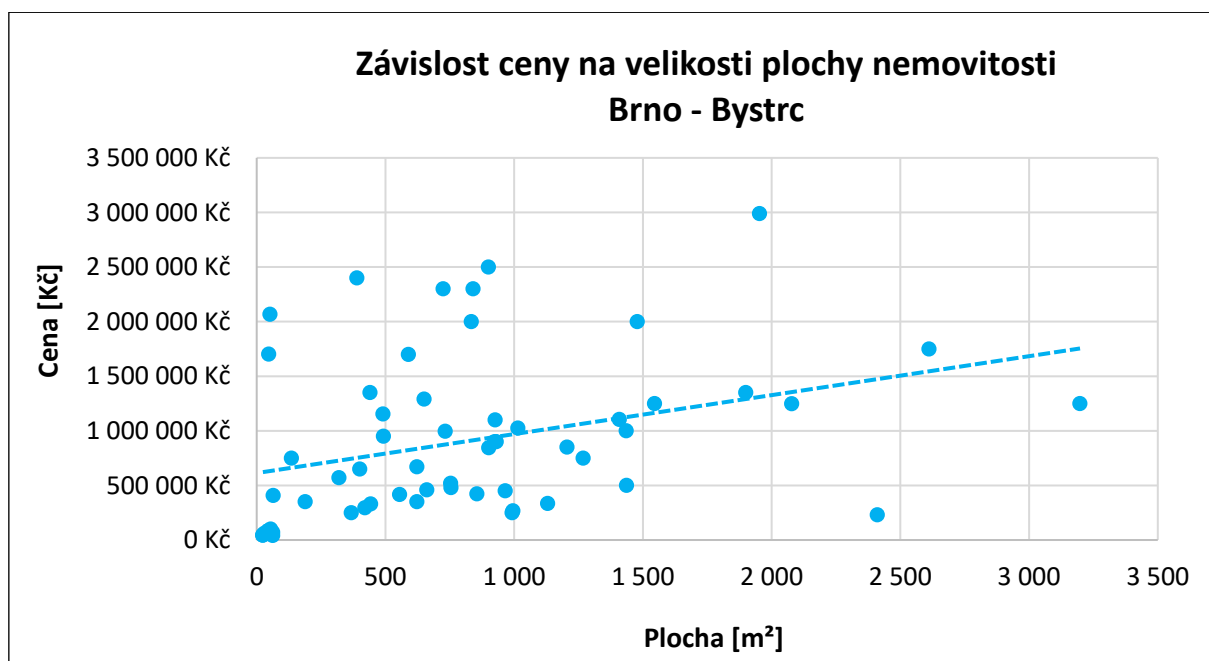
Graf č. 3 ukazuje vzájemné srovnání cenových indexů obou katastrálních území. Z grafu je možné vidět, že vždy v roce 2015 dochází k poměrně velkému nárůstu oproti roku 2014. Poté cenový index klesá, a to až do roku 2017. V roce 2018 cenový index opět roste. Na grafu je také

možné si všimnout rozdílu mezi jednotlivými lokalitami. Cenový index Kníniček je ve všech letech vyšší než u Bystrce. K největšímu rozdílu dochází v posledním roce 2018.

12.2 KORELACE

Ze získaných cenových údajů se předpokládá, že velikost zastavěné plochy rekreační chaty a pozemku má vliv na výslednou cenu a to tak, že, se zvětšující se zastavěnou plochou rekreační chaty a pozemku, se zvyšuje i výsledná cena.

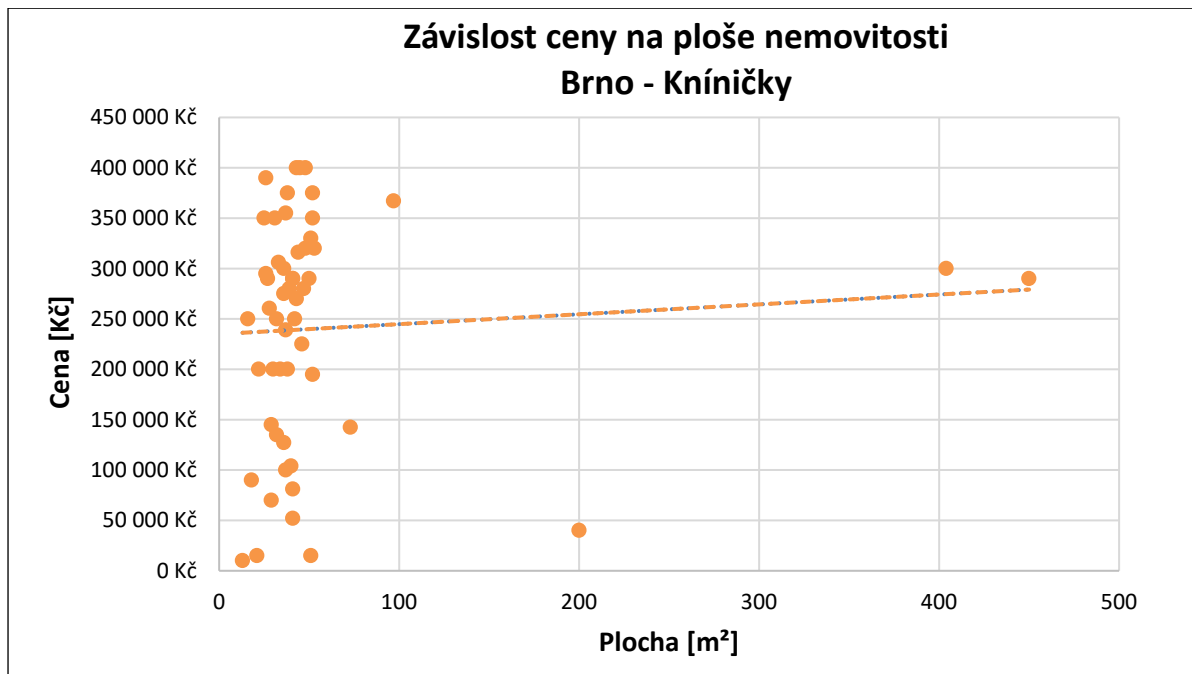
K tomuto posouzení je vhodná korelace, která vyjadřuje statickou závislost dvou kvantitativních veličin. Mezi tyto veličiny v tomto případě patří výsledná cena a velikost zastavěné plochy rekreační chaty a případně pozemku. Míru korelace vyjadřuje korelační koeficient, který může nabývat hodnot od -1 až do 1. Pokud je korelační koeficient -1, značí to nepřímou závislost. Tedy čím více se zvyšují hodnoty v první skupině znaků, tím více se zmenší hodnoty v druhé skupině znaků. Pokud vychází korelační koeficient 1, značí to zcela přímou závislost, tedy to, že se zvyšováním hodnot jednoho znaku zvyšují hodnoty i druhého znaku. Pokud korelační koeficient vyjde 0, pak mezi těmito znaky není žádná lineární závislost. Při nulovém korelačním koeficientu na sobě mohou veličiny záviset, ale může nastat situace, že tento vztah nelze vyjádřit lineární funkcí. Závislost těchto dvou veličin je znázorněna na následujících grafech.



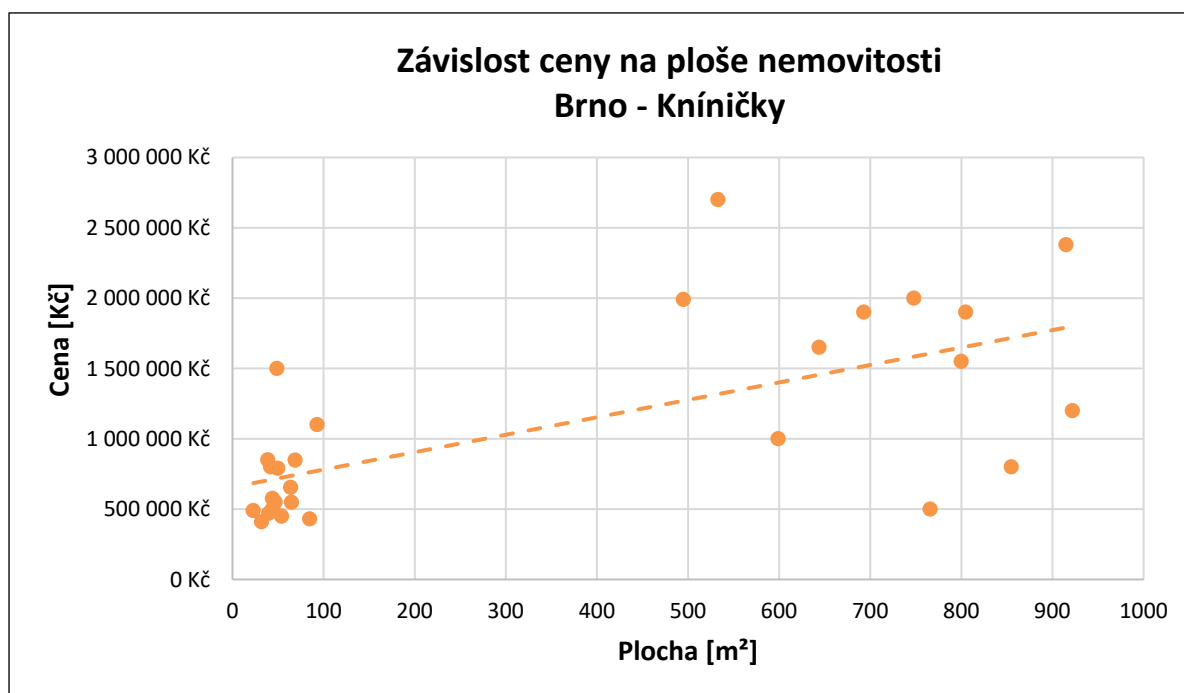
Graf č. 4 - Závislost ceny na celkové ploše Bystrc [vlastní]

Graf č. 4 znázorňuje závislost ceny na velikosti zastavěné plochy nemovitostí pro Brno-Bystrc. Lokalita Na ose X jsou zobrazeny realizované ceny během let 2014 až 2018. Osa Y značí

zastavěnou plochu chaty spolu s pozemky. V této lokalitě se rekreační chaty převážně prodávají spolu s pozemky. Korelační koeficient v tomto případě vyšel 0,374. Proto se spíše tento korelační koeficient blíží nule, lze z tohoto usuzovat, že přímá závislost mezi těmito dvěma veličinami není příliš velká, což je patrné i z grafu.



Graf č. 5 – Závislost ceny na celkové ploše Kníničky [vlastní]



Graf č. 6 – Závislost ceny na celkové ploše Kníničky, pokračování [vlastní]

Graf č. 5 a č. 6 znázorňuje závislost ceny na velikosti zastavěné plochy nemovitostí pro Brno-Kníničky. Lokalita Kníničky je rozdělena pro lepší znázornění do 2 grafů. Na grafu č. 5 jsou zahrnuty realizované ceny do 400 tis. Kč a k nim odpovídající velikosti ploch. Graf č. 6 znázorňuje realizované ceny nad 400 tis. Kč. V této lokalitě se převážná většina chat prodává bez jakéhokoli pozemku. Korelační koeficient pro Brno - Kníničky nabývá hodnoty 0,740. Tento korelační koeficient se blíží k 1 a na základě toho lze usuzovat, že závislost mezi těmito veličinami je přímá a poměrně velká.

13 OCENĚNÍ REKREAČNÍCH CHAT DLE OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

Následující část bude zaměřena na ocenění dvou vybraných rekreačních chat, které se nachází v okolí Brněnské přehrady. Každá z těchto rekreačních chat bude oceněna dle předchozích oceňovacích předpisů, a to ve II. a III. oceňovacím období. Následně budou tyto rekreační chaty oceněny i podle současných oceňovacích předpisů. Spolu s rekreační chatou Rakovec bude oceněn i pozemek, jehož je chata součástí. Na závěr bude provedeno srovnání zjištěných cen.

13.1 REKREAČNÍ CHATA – RAKOVEC

První rekreační chata se nachází na Brněnské přehradě v lokalitě Rakovec. Rakovec je osada na pravém břehu Brněnské přehrady, v její nejnižší části. Dříve tato lokalita byla velmi oblíbeným společenským centrem na přehradě. To se však časem přesunulo blíže k hrázi na přístaviště. Rekreační chata s č. ev. 2446 je součástí pozemku parcelní č. 3632, o výměře 50 m², druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, vše katastrální území Bystrc, obec Brno, okres Brno – Město, kraj Jihomoravský.

13.1.1 Technický popis

Rekreační chata je samostatně stojící s obdélníkovým půdorysem, podsklepená, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Základy jsou z železobetonu s izolací. Nosná konstrukce je zděná tloušťky 30 cm. Stropy jsou nespalné, železobetonové. Rekreační chata má pultovou střechu, střešní krytina plechová pozinkovaná. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Rekreační chata je napojena na kanalizaci, vodovod i elektřinu.

Provedení a vybavení 1. PP

Obvodové zdivo: zděné tloušťky 300 mm, tepelná izolace

Příčky: zděné tloušťky 200 mm

Vnitřní úprava stěn: štuková omítka, v koupelně keramický obklad

Strop: železobetonový monolitický

Schodiště: celodřevěné, schodnicové s podstupnicemi

Dveře: dřevěné plné

Podlahy: keramická dlažba

Elektroinstalace: světelná a zásuvková

Rozvod vody: studená, teplá

Hygienické zařízení: sprchový kout, vana

Vytápění: ústřední, kotel na tuhá paliva

Výčet místností podlaží: Sklep, chodba, šatna, koupelna

Provedení a vybavení 1. NP

Obvodové zdivo: zděné tloušťky 300 mm, tepelná izolace

Příčky: zděné tloušťky 200 mm

Úprava vnějších povrchů: štuková omítka

Úprava vnitřních povrchů: štuková omítka

Strop: železobetonový monolitický

Schodiště: celodřevěné, schodnicové s podstupnicemi

Dveře: dřevěné plné

Okna: dvojitá bez okenic

Podlahy obytných místností: palubky

Podlahy ostatních místností: keramická dlažba

Elektroinstalace: světelná a zásuvková

Rozvod vody: studené, teplé

Hygienické zařízení: WC splachovací

Vybavení kuchyně: elektrický sporák

Výčet místností podlaží: vstup, WC, obývací pokoj, kuchyně + jídelna

Provedení a vybavení podkroví

Obvodová a štítová stěna: zděná tloušťky 300 mm, tepelná izolace

Příčky: zděné tloušťky 200 mm

Úprava vnějších povrchů: štuková omítka

Úprava vnitřních povrchů: štuková omítka

Dveře: dřevěné plné

Okna: dvojitá bez okenic

Podlahy obytných místností: palubky

Podlahy ostatních místností: keramická dlažba

Elektroinstalace: světelná a zásuvková

Rozvod vody: studené, teplé

Hygienické zařízení: WC splachovací, sprchový kout, umyvadlo

Výčet místností podlaží: chodba, ložnice, pokoj, koupelna

Výpočet zastavěné plochy

Výpočet zastavěné plochy		
Rozměry rekreační chaty	Délka [m]	Šířka [m]
	8	5,95
	2,5	1
Celkem [m²]	50	

Tabulka č. 4 – Výpočet zastavěné plochy chaty Bystrc [vlastní]

Výpočet obestavěného prostoru

Výpočet obestavěného prostoru	
Spodní stavba	129,01
Vrchní stavba	120,24
	82,21
Zastřešení	25,56
Celkem [m³]	357,02

Tabulka č. 5 – Výpočet obestavěného prostoru chaty Bystrc [vlastní]

13.1.2 II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.

Vyhláška č. 73/1964 Sb., ministerstva financí o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí byla účinná od 1. 5. 1964 do 31. 5. 1969, platila tedy pouhých 5 let. Ocenění probíhalo na základě zařazení rekreační chaty do třídy kvality.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1965			
JC [Kčs]	Výchozí cena [Kčs]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
585	702	50	35 170,20

Tabulka č. 6 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1965 [vlastní]

Rekreační chata byla na základě přílohy č. 2 této vyhlášky zařazena do I třídy kvality s jednotkovou cenou 585 Kčs. Výpočet zařazení do třídy kvality je uveden v příloze č. 5. Protože má rekreační chata podkroví, cena se zvyšuje o 20 %. Cena zjištěná rekreační chaty se zjistila vynásobením zastavěné plochy výchozí cenou a pro rok 1965 byla 35 170,20 Kčs.

Cena zjištěná pozemku v roce 1965				
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	ZC [Kčs/m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	2,00	100,00

Tabulka č. 7 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1965 [vlastní]

Dle této vyhlášky byl pozemek, jehož součástí je rekreační chata, zařazen jako pozemek pro stavbu rekreační chaty. Základní cena takového pozemku dle počtu obyvatel obce činila 2 Kčs za m². Cena zjištěná tohoto pozemku v roce 1965 byla 100 Kčs.

13.1.3 II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.

Vyhláška č. 43/1969 Sb., Českého cenového úřadu a ministerstva financí České socialistické republiky o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí byla účinná od 1. 6. 1969 do 31. 12. 1985. Bylo to poslední vyhláška, podle které probíhalo ocenění rekreačních chat na základě zařazení do třídy kvality. Jediným rozdílem v tomto období bylo to, že došlo ke zvýšení jednotkových cen za m² zastavěné plochy rekreační chaty.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1975			
JC [Kčs]	Výchozí cena [Kčs]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
1 110	1 332	50	66 600,00

Tabulka č. 8 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1975 [vlastní]

Rekreační chata byla na základě přílohy č. 2 této vyhlášky opět zařazena do I třídy kvality. V této třídě kvality činila jednotková cena 1 110 Kčs. Výpočet zařazení do třídy kvality je uveden v příloze č. 6. Protože má chata podkroví, tak se tato jednotková cena opět zvyšuje o 20 %. Výchozí cena rekreační chaty za m² zastavěné plochy činila tedy 1 332 Kčs. Cena zjištěná rekreační chaty byla stanovena v tomto roce na 66 600 Kčs.

Cena zjištěná pozemku v roce 1975				
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	ZC [Kčs/m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	15,00	750,00

Tabulka č. 9 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1975 [vlastní]

Cena pozemku se dle této vyhlášky stanovila obdobně jako v té předchozí. Základní cena pozemku pro stavbu rekreační chaty anebo za pozemek již zastavěný, dle počtu obyvatel činila 15 Kčs za m². Cena zjištěná tohoto pozemku byla v roce 1975 stanovena na 750 Kčs.

13.1.4 III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.

Vyhláška č. 128/1984 Sb., Českého cenového úřadu o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla účinná od 1. 1. 1985 do 31. 12. 1988, platila pouze 4 roky. Hodnota rekreační chaty byla stanovena na základě bodového hodnocení.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1985				
Podlaží	Počet bodů	Hodnota 1 b [Kčs]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
1. PP	1482	1	41,28	61 182,89
1. NP	1685	1	50,10	84 418,50
Podkroví	692	1	32,72	22 642,24
Cena zjištěná [Kč]				168 243,63

Tabulka č. 10 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1985 [vlastní]

Dle přílohy č. 2 této vyhlášky se zjistil počet bodů v jednotlivých podlažích rekreační chaty podle druhu konstrukce a vybavení. Stanovení počtu bodů je uvedeno v příloze č. 7. Hodnota každého bodu byla 1 Kčs. Cena za každé podlaží se zjistila vynásobením počtu bodů jejich hodnotou a následně zastavěnou plochou daného podlaží. Podle vyhlášky se z plochy podzemního podlaží a podkroví počítalo jen 80 % skutečné výměry. Cena zjištěná rekreační chaty v tomto roce byla stanovena na 168 243,63 Kčs.

Cena zjištěná pozemku v roce 1985					
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Upravená cena [Kčs/m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	15,00	14,55	727,50

Tabulka č. 11 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1985 [vlastní]

Cena za m² pozemku, který byl určen pro stavbu k individuální rekreaci anebo již byl zastavěný činila 15 Kčs za m² a tato cena se ještě upravovala dle tabulky č. II přílohy č. 7. V tomto případě bylo důvodem pro snížení ceny orientace pozemku na severovýchod. Tato srážka činí 3 %. Výsledná cena za m² je poté 14,55 Kčs. Cena zjištěná pozemku v tomto roce tak byla stanovena 727,50 Kčs.

13.1.5 III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.

Vyhláška č. 182/1988 Sb., ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla účinná od 1. 1. 1989 do 31. 10. 1991 a za toto krátké období prošla řadou novel. Ocenění je provedeno podle poslední novely.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1991				
Podlaží	Počet bodů	Hodnota 1 b [Kčs]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
1. PP	1367	1,30	41,28	73 365,80
1. NP	1670	1,30	50,10	108 767,10
Podkroví	1117	1,30	32,72	47 512,71
Cena zjištěná [Kčs]				229 645,61

Tabulka č. 12 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1991 [vlastní]

Princip výpočtu byl stejný jako v předchozí vyhlášce, opět se použilo bodové hodnocení. Jednotlivé druhy konstrukce a vybavení byly ohodnoceny příslušným počtem bodů. Stanovení počtu bodů je uvedeno v příloze č. 8. Následně tyto body za jednotlivá podlaží byly vynásobeny hodnotou bodu a zastavěnou plochou podlaží. Hodnota bodu v tomto období činila 1,30 Kčs. Cena zjištěná rekreační chaty v tomto období činila 229 645,61 Kčs.

Cena zjištěná pozemku v roce 1991				
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	200,00	10 000,00

Tabulka č. 13 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1991 [vlastní]

Cena pozemku pro stavbu k individuální rekreaci za m² dle této vyhlášky činila 200 Kčs. Cena se poté upravila dle přílohy č. 7 této vyhlášky. V tomto případě nebyl vybrán žádný důvod pro úpravu ceny. Cena zjištěná pozemku byla stanovena v tomto roce na 10 000 Kčs.

13.1.6 III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.

Vyhláška č. 393/1991 Sb., ministerstva financí České republiky o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla účinná od 1. 11. 1991 do 31. 10. 1994. I tato vyhláška prošla řadou novel během tohoto krátkého období, avšak oceňování rekreačních chat se jinak nezměnilo. Ocenění je provedeno podle poslední novely této vyhlášky.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1994				
Podlaží	Počet bodů	Hodnota 1 b [Kčs]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
1. PP	3690	1	41,28	152 337,96
1. NP	5045	1	50,10	252 754,50
Podkroví	3185	1	32,72	104 213,20
Cena zjištěná [Kčs]				509 305,66

Tabulka č. 14 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty v roce 1994 [vlastní]

V tomto období se naposledy oceňovala rekreační chata na základě bodového ohodnocení. Jednotlivé druhy konstrukce a vybavení rekreační chaty dostaly příslušný počet bodů v každém podlaží. Stanovení počtu bodů je uvedeno v příloze č. 9. Hodnota 1 b klesla zpět na 1 Kčs, počet bodů za jednotlivé konstrukce a vybavení se však zvýšil. Cena zjištěná rekreační chaty v tomto období byla 509 305,66 Kčs.

Cena zjištěná pozemku v roce 1994				
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	Cena [Kčs/m ²]	Cena zjištěná [Kčs]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	800,00	40 000,00

Tabulka č. 15 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1994 [vlastní]

Cena pozemku pro stavbu k individuální rekreaci nebo pozemku, který byl zapsaný v evidenci nemovitostí jako zastavěná plocha stavbou k individuální rekreaci, činila dle vyhlášky pro statutární město Brno 800 Kčs za m². K úpravě ceny dle přílohy č. 7 opět nebyl důvod. Cena zjištěná pozemku byla v tomto období stanovena na 40 000 Kčs.

13.1.7 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 178/1994 Sb.

Vyhláška č. 178/1994 Sb., Ministerstva financí o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů byla účinná od 1. 11. 1994 do 31. 12. 1997. V tomto období došlo k zásadní změně při oceňování. Nově se při výpočtu nepoužívala zastavěná plocha, ale obestavěný prostor. Byl zaveden i pojem základní cena. Protože došlo 1. 1. 1993 k rozdělení Československa na dva samostatné státy, byla rozdělena i měna. Proto je hodnota nemovitostí již stanovena v Kč. Ocenění je provedeno dle poslední novely této vyhlášky.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1997			
Základní cena [Kč]	ZC	1 848	Příloha č. 7
Koeficient vybavení stavby	K ₄	1,02	Příloha č. 14
Polohový koeficient	K ₅	1,22	Příloha č. 13
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	2 301,51	
Obestavěný prostor [m ³]	OP	357,02	
Cena zjištěná [Kč]		821 693,93	

Tabulka č. 16 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty v roce 1997 [vlastní]

Základní cena se zjistila dle přílohy č. 7 této vyhlášky podle druhu rekreační chaty. Tato základní cena byla vynásobena koeficientem vybavení stavby a polohovým koeficientem. Výpočet koeficientu vybavení stavby je uveden v příloze č. 10. Vznikla tak základní cena upravená, která byla vynásobena obestavěným prostorem. Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1997 byla 821 693,93 Kč.

Cena zjištěná pozemku v roce 1997					
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	ZC [Kč/m ²]	ZCU [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	800,00	100,00	5 000,00

Tabulka č. 17 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1997 [vlastní]

Co se týče ocenění pozemku pro rekreační a zahrádkářské chaty došlo poměrně k velkému omezení. Základní cena pozemku byla stanovena pro statutární město Brno 800 Kč za m². Tato cena však musela být vynásobena koeficientem 0,75 v případě pozemku pro rekreační a zahrádkářské chaty a mohla činit nejvýše 100 Kč za m². Cena zjištěná tohoto pozemku pro rekreační chatu v roce 1997 byla pouze 5 000 Kč.

13.1.8 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 279/1997 Sb.

Vyhláška č. 279/1997 Sb., Ministerstva financí, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) byla účinná od 1. 1. 1998 do 31. 12. 2002 a během této krátké doby prošla i několika novelami. Princip oceňování však zůstal stejný jako u předchozí vyhlášky. Nově se základní cena násobila ještě koeficientem změny cen staveb a koeficientem prodejnosti. Ocenění je provedeno podle poslední novely této vyhlášky.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2002			
Základní cena [Kč]	ZC	1 848	Příloha č. 7
Koeficient vybavení stavby	K ₄	1,050	Příloha č. 4
Koeficient polohový	K ₅	1,220	Příloha č. 13
Koeficient změny cen staveb	K _i	1,642	Příloha č. 32
Koeficient prodejnosti	K _p	0,710	Příloha č. 33
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	2 760,36	
Obestavěný prostor [m ³]	OP	357,02	
Cena zjištěná [Kč]		985 513,83	

Tabulka č. 18 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2002 [vlastní]

Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty byl velmi podobný předchozí vyhlášce. Základní cena rekreační chaty zůstala stejná a násobila se několika koeficienty, jejichž hodnoty se zjišťovaly a počítaly za pomoci příloh vyhlášky. Výpočet koeficientu vybavení stavby je uveden v příloze č. 11. Následně vznikla základní cena upravená a tou byl vynásoben obestavěný prostor. Cena zjištěná rekreační chaty pro rok 2002 byla 985 513,83 Kč.

Cena zjištěná pozemku v roce 2002									
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměr a [m ²]	ZC [Kč/m ²]	Koeficient 0,75	ZCU dle přílohy č. 15 [Kč]	K _i	K _p	Cena [Kč/m ²]	Zjištěná cena [Kč]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50	1 100	825	500	1,642	0,710	582,91	29 145,50

Tabulka č. 19 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2002 [vlastní]

Výpočet hodnoty pozemku zastavěného rekreační chatou se oproti předchozí vyhlášce nepatrně změnil. Základní cena pro město Brno činila 1 100 Kč za m². Protože se jedná o stavební pozemek pro rekreační chatu, tak tato cena musela být opět násobena koeficientem 0,75 a nejvýše mohla činit 500 Kč za m². Tato cena se dále upravila o koeficient změny cen staveb a koeficient

prodejnosti, jejichž hodnoty byly stanoveny v přílohách. Následně vznikla základní cena upravená, kterou se vynásobila zastavěná plocha pozemku. Výsledná zjištěná cena pozemku pod rekreační chatou byla 29 145,50 Kč.

13.1.9 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 540/2002 Sb.

Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) byla jednou z dalších vyhlášek, která na našem území byla účinná od 1. 1. 2003 do 31. 1. 2008. Za tuto dobu byla vyhláška několikrát novelizována. Ocenění je provedeno podle poslední novely. Na rozdíl od předchozích vyhlášek, se nově rekreační chata mohla ocenit i porovnávacím způsobem, avšak za určitých podmínek. Rekreační chata se mohla porovnávacím způsobem ocenit tehdy, pokud její základní cena byla uvedena v příloze č. 17a a rekreační chata nebyla rozestavěná. V ostatních případech se oceňovala nákladovým způsobem.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2008		
Základní cena dle přílohy č. 17a, tab. 1a [Kč]	ZC	2 318
Koeficient cenového rozpětí dle přílohy č. 17a, tab. 1a	K _{CR}	0,4
Koeficient cenového porovnání	K _{CP}	1,286
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	2 980,95
Obestavěný prostor [m ³]	OP	357,02
Cena zjištěná [Kč]		1 064 269,98

Tabulka č. 20 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2008 [vlastní]

Základní cena pro rekreační chatu se stanovila dle přílohy č. 17a tab. 1a a činila pro katastrální území Bystrc 2 318 Kč. Tato základní cena se vynásobila koeficientem cenového porovnání. Výpočet tohoto koeficientu probíhal na základě zařazení 11 znaků do kvalitativního pásma. Každý tento znak měl určitou váhu a dle zařazení do kvalitativního pásma mu byl přiřazen koeficient cenového porovnání. Příslušná váha se poté vynásobila hodnotou koeficientu porovnání. Všechny takto vypočítané znaky byly sečteny. Výsledný koeficient cenového porovnání se zjistil tak, že se tento součet vydělil součtem vah všech znaků. Výpočet koeficientu cenového porovnání je uveden v příloze č. 12. Následně byla základní cena vynásobena tímto koeficientem cenového porovnání a vznikla základní cena upravená. Ta se vynásobila obestavěným prostorem a cena zjištěná rekreační chaty v roce 2008 byla 1 064 269,98 Kč.

Cena zjištěná pozemku 2008				
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	Cena z cenové mapy města Brna č. 7 [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	210,00	10 500,00

Tabulka č. 21 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2008 [vlastní]

Protože tato vyhláška umožňovala pro stanovení ceny pozemku použití cenových map a město Brno pro rok 2008 mělo platnou cenovou mapu, byla použita základní cena za m² tohoto pozemku právě z cenové mapy. Základní cena činila 210 Kč za m² a cena zjištěná tohoto pozemku pro rok 2008 byla 10 500 Kč.

13.1.10 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 3/2008 Sb.

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) byla účinná od 1. 2. 2008 do 31. 12. 2013 a aktuálně patří mezi poslední již neplatný oceňovací předpis. Vyhláška si prošla řadou novel a ocenění je provedeno podle poslední novely. Rekreační chaty se opět oceňovaly nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Podmínky použití porovnávacího způsobu byly stejné jako u předchozí vyhlášky. Místo základní ceny se u porovnávacího způsobu používala tentokrát indexovaná průměrná cena.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2013		
Indexovaná průměrná cena dle přílohy č. 20 tab. č. 1 [Kč]	IPC	3 714,00
Index trhu	I _T	1,000
Index polohy	I _P	1,150
Index konstrukce a vybavení	I _V	1,613
Index cenového porovnání	I	1,8550
Cena upravená [Kč]	CU	6 889,47
Obestavěný prostor [m ³]	OP	357,02
Cena zjištěná [Kč]		2 459 706,14

Tabulka č. 22 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2013 [vlastní]

Pro výpočet hodnoty rekreační chaty se v této vyhlášce použila indexovaná průměrná cena uvedená v příloze č. 20 tab. č. 1 a pro tuto rekreační chatu v katastrálním území Bystrc činila 3 714 Kč. Indexovaná průměrná cena se poté vynásobila indexem cenového porovnání. Tento index se zjistil vynásobím tří indexů, a to indexem trhu, polohy a indexem konstrukce a vybavení. Hodnoty těchto indexů byly spočítány tak, že každému znaku, ze kterého se index skládá, bylo přiřazeno příslušné kvalitativní pásmo, které odpovídá oceňované rekreační chatě a má svoji hodnotu. Součet těchto ohodnocených znaků poté tvořil daný index. Výpočet indexu trhu, polohy, konstrukce a vybavení je uveden v příloze č.13. Cena upravená pak vznikla vynásobením

indexované průměrná ceny indexem cenového porovnání. Následně tato cena upravená byla vynásobena obestavěným prostorem a vznikla zjištěná cena rekreační chaty, která pro rok 2013 byla 2 459 706,14 Kč.

Cena zjištěná pozemku v roce 2013				
Parc. č.	Druh pozemku, způsob využití	Výměra [m ²]	Cena z cenové mapy města Brna č.9 [Kč/m ²]	Cena zjištěná [Kč]
3632	Zastavěná plocha a nádvoří	50,00	480,00	24 000,00

Tabulka č. 23 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2013 [vlastní]

Cena pozemku byla opět zjištěna z platné cenové mapy pro město Brno v tomto období. Základní cena tohoto pozemku pro rok 2013 činila 480 Kč za m². Cena zjištěná pozemku pro rok 2013 byla 24 000 Kč.

13.1.11 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 441/2013 Sb.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) je účinná od 1. 1. 2014 a platí do dnes. Za tuto dobu byla několikrát novelizována a její aktuální platná novela je č. 457/2017, podle které je ocenění provedeno. Rekreační chatu je možné opět ocenit buď nákladovým způsobem nebo porovnávacím. Porovnávací způsob se opět používá u rekreačních chat, jejichž základní cena je uvedena v příloze č. 25 tab. č. 1 a chata není rozestavěná.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2018		
Základní cena dle přílohy č. 25 tab. č. 1 [Kč]	ZC	2 089,00
Obestavěný prostor [m ³]	OP	357,02
Index trhu	I _T	1,030
Index polohy	I _P	0,935
Index konstrukce a vybavení	I _V	1,26
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	2 632,14
Cena zjištěná [Kč]		905 013,86

Tabulka č. 24 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2018 [vlastní]

Pojem indexovaná průměrná cena se již neuvádí a je nahrazen základní cenou. Ta se u této rekreační chaty nachází v příloze č. 25 tab. č. 1a a pro toto období činí 2 089 Kč. Princip výpočtu se také změnil. Nejprve se základní cena vynásobí indexem konstrukce a vybavení, vznikne základní cena upravená. Cena zjištěná rekreační chaty se pak zjistí vynásobením obestavěného prostoru základní cenou upravenou, indexem trhu a indexem polohy. Výpočet indexu trhu, polohy, konstrukce a vybavení je uveden v příloze č. 14. Cena zjištěná rekreační chaty je pro aktuální období 905 013,86 Kč.

Cena zjištěná pozemku v roce 2018		
Základní cena dle přílohy č. 2 tabulky č. 1 [Kč]	ZC	3 893
Index trhu	I _T	1,030
Index omezujících vlivů	I _O	1,000
Index polohy	I _P	0,935
Index cenového porovnání	I	0,963
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	3749,15
Výměra pozemku [m ²]		50
Cena zjištěná [Kč]		187 458

Tabulka č. 25 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2018 [vlastní]

Změna nastává při oceňování pozemku, kdy k 31. 8. 2017 přestala být platná cenová mapa pro město Brno a je tak nutné použít ocenění stanovené podle vyhlášky. Protože se daný pozemek nachází ve vyjmenované obci, jeho základní cenu najdeme v tabulce č. 1 v příloze č. 2 této vyhlášky. Tato základní cena se násobí indexem cenového porovnání a vypočte se tak základní cena upravená. Tento index se zjistí vynásobením tří indexů, a to indexem trhu, omezujících vlivů a polohy. Výpočet indexů je uveden v příloze č. 14. Cena zjištěná pozemku se zjistí vynásobením základní ceny upravené výměrou pozemku v m². Cena zjištěná pozemku, jehož součástí je výše uvedená chata, je současnou vyhláškou oceněn na 187 458 Kč.

13.2 REKREAČNÍ CHATA – KNÍNIČKY

Druhá vybraná rekreační chata se nachází na druhé straně Brněnské přehrady v lokalitě Pod Trnůvkou. V této zalesněné lokalitě se nachází typické dřevěné rekreační chaty s příjezdem většinou po nezpevněných komunikacích, a to lesních cestách. Oproti lokalitě Bystrc se zde většina chat nachází na cizím pozemku, to znamená, že vlastník rekreační chaty není zároveň vlastníkem pozemku, na kterém se chata nachází. Vybraná rekreační chata s ev. č. 722 se nachází na pozemku parcelní č. 1606 – lesní pozemek, vše katastrální území Kníničky, obec Brno, okres Brno – město, kraj Jihomoravský.

13.2.1 Technický popis

Rekreační chata je samostatně stojící čtvercového půdorysu, částečně podsklepená, s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Objekt je založen ve svažitém terénu na základových pasech z lomového kamene s izolací proti zemní vlhkosti. Nosná konstrukce je v 1.PP z lomového kamene tloušťky 30 cm, v 1. NP a v podkroví dřevěná oboustranně obitá s tepelnou izolací tloušťky 12 cm. Strop je v 1. PP železobetonový monolitický, v 1. NP dřevěný trámový s podbitím a s prkenným záklopem, v obývacím pokoji kazetový. Rekreační chata je zastřešena

sedlovou střechou, nad verandou a hygienickým zařízením pultovou střechou. Střešní krytina je z vlnitého plechu. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Rekreační chata je napojena na elektrickou síť. Odpad je sveden do žumpy, která je umístěna pod místností s hygienickým zařízením. V chatě je zajištěn vnitřní rozvod studené vody, a to z plastového zásobníku.

Provedení a vybavení 1. PP

Obvodové zdivo: zděné z lomového kamene tl. 30 cm

Vnitřní úprava stěn: v části vápenná omítka hladká

Strop: železobetonový monolitický

Dveře: dřevěné dvoukřídlé

Podlahy: betonová mazanina

Elektroinstalace: světelná

Výčet místností podlaží: skladovací místnost

Provedení a vybavení 1. NP

Obvodové zdivo: dřevěné oboustranně obité s tepelnou izolací č. 12 cm

Příčky: dřevěné oboustranně obité tl. 10 cm

Úprava vnějších povrchů: nátěr

Úprava vnitřních povrchů: nátěr, ve sprchovém koutu keramický obklad

Strop: dřevěný trámový s podbitím a s prkenným záklopem, v obývacím pokoji kazetový

Schodiště: dřevěné

Dveře: vstupní dřevěné částečně prosklené, vnitřní dveře dřevěné náplňové s dřevěnými obložkami, balkónové dveře prosklené

Okna: zdvojená do dřevěného rámu s okenicemi, na verandě jednoduchá do dřevěného rámu bez okenic

Podlahy: dřevěná prkenná, ve sprchovém koutu keramická dlažba

Elektroinstalace: světelná a zásuvková

Rozvod vody: studené

Hygienické zařízení: WC splachovací, sprchový kout, umyvadlo

Vybavení kuchyně: elektrický sporák

Výčet místností podlaží: veranda, obývací pokoj, kuchyně, jídelna, WC a sprchový kout, balkon

Provedení a vybavení podkroví

Obvodová a štítová stěna: dřevěná oboustranně obitá s tepelnou izolací tl. 12 cm

Příčky: dřevěné oboustranně obité tl. 10 cm

Vnitřní úprava podhledu krovu: dřevěné obití s tepelnou izolací

Úprava vnějších povrchů: štuková omítka

Úprava vnitřních povrchů: nátěr

Dveře: dřevěné plné

Okna: zdvojená do dřevěného rámu

Podlaha: dřevěná prkenná

Elektroinstalace: světelná a zásuvková

Výčet místností podlaží: ložnice

Výpočet zastavěné plochy

Výpočet zastavěné plochy		
Rozměry rekreační chaty	Délka m	Šířka m
	6,3	5
Zastavěná plocha [m ²]	31,5	

Tabulka č. 26 – Výpočet zastavěné plochy rekreační chaty Kníničky [vlastní]

Výpočet obestavěného prostoru

Výpočet obestavěného prostoru	
1. PP	32,18
1. NP	82,08
Zastřešení včetně podkroví	36,75
Dílčí OP	4,6
Celkem [m³]	155,61

Tabulka č. 27 – Výpočet obestavěného prostoru rekreační chaty Kníničky [vlastní]

13.2.2 II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 73/1964 Sb.

Vyhláška č. 73/1964 Sb., ministerstva financí o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí byla účinná od 1. 5. 1964 do 31. 5. 1969, platila tedy pouhých 5 let. Ocenění probíhalo na základě zařazení rekreační chaty do třídy kvality.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1965			
JC [Kč]	Výchozí cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kč]
425	510	31,5	16 070,00

Tabulka č. 28 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1965 [vlastní]

Rekreační chata byla na základě přílohy č. 2 této vyhlášky zařazena do II třídy kvality s jednotkovou cenou 425 Kčs. Výpočet zařazení rekreační chaty do třídy kvality je uveden v příloze č. 15. Protože má rekreační chata podkroví, cena se zvyšuje o 20 %. Cena zjištěná rekreační chaty se zjistila vynásobením zastavěné plochy výchozí cenou a pro rok 1965 byla 16 070 Kčs.

13.2.3 II. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 43/1969 Sb.

Vyhláška č. 43/1969 Sb., Českého cenového úřadu a ministerstva financí České socialistické republiky o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí byla účinná od 1. 6. 1969 do 31. 12. 1985. Bylo to poslední vyhláška, podle které probíhalo ocenění rekreačních chat na základě zařazení do třídy kvality. Jediným rozdílem v tomto období bylo to, že došlo ke zvýšení jednotkových cen za m² zastavěné plochy rekreační chaty.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1975			
JC [Kč]	Výchozí cena [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kč]
800	960	31,5	30 240,00

Tabulka č. 29 – Výpočet hodnoty rekreační chaty Kníničky v roce 1975 [vlastní]

Rekreační chata byla na základě přílohy č. 2 této vyhlášky opět zařazena do II třídy kvality. Zařazení rekreační chaty do třídy kvality je uvedeno v příloze č. 16. V této třídě kvality činila jednotková cena 800 Kčs. Protože má chata podkroví, tak se tato jednotková cena opět zvyšuje o 20 %. Výchozí cena rekreační chaty za m² zastavěné plochy činila tedy 960 Kčs. Cena zjištěná rekreační chaty byla stanovena v tomto roce na 30 240 Kčs.

13.2.4 III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 128/1984 Sb.

Vyhláška č. 128/1984 Sb., Českého cenového úřadu o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla účinná od 1. 1. 1985 do 31. 12. 1988, platila pouhé 4 roky. Hodnota rekreační chaty byla stanovena na základě bodového hodnocení.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1985				
Podlaží	Počet bodů	Hodnota 1 b [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kč]
1. PP	920	1	13,20	12 144,00
1. NP	1300	1	31,50	40 950,00
Podkroví	260	1	15,40	4 004,00
Cena zjištěná [Kč]				57 100,00

Tabulka č. 30 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1985 [vlastní]

Dle přílohy č. 2 této vyhlášky se zjistil počet bodů v jednotlivých podlažích rekreační chaty podle druhu konstrukce a vybavení. Stanovení počtu bodů je uvedeno v příloze č. 17. Hodnota každého bodu byla 1 Kčs. Cena za každé podlaží se zjistila vynásobením počtu bodů jejich hodnotou a následně zastavěnou plochou daného podlaží. Podle vyhlášky se z plochy podzemního podlaží a podkroví počítalo jen 80 % skutečné výměry. Cena zjištěná rekreační chaty v tomto roce byla stanovena na 57 100 Kčs.

13.2.5 III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 182/1988 Sb.

Vyhláška č. 182/1988 Sb., ministerstva financí, cen a mezd České socialistické republiky o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla účinná od 1. 1. 1989 do 31. 10. 1991 a za toto krátké období prošla řadou novel. Ocenění je provedeno podle poslední novely.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1985				
Podlaží	Počet bodů	Hodnota 1 b [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kč]
1. PP	920	1,3	13,20	15 787,20
1. NP	1300	1,3	31,50	53 235,00
Podkroví	490	1,3	15,40	9 809,80
Cena zjištěná [Kč]				78 830,00

Tabulka č. 31 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1991 [vlastní]

Princip výpočtu byl stejný jako v předchozí vyhlášce, opět se použilo bodové hodnocení. Jednotlivé druhy konstrukce a vybavení byly ohodnoceny příslušným počtem bodů. Stanovení počtu bodů je uvedeno v příloze č. 18. Následně tyto body za jednotlivá podlaží byly vynásobeny hodnotou bodu a zastavěnou plochou podlaží. Hodnota bodu v tomto období činila 1,30 Kčs. Cena zjištěná rekreační chaty v tomto období byla 78 830 Kčs.

13.2.6 III. oceňovací období – ocenění dle vyhlášky č. 393/1991 Sb.

Vyhláška č. 393/1991 Sb., ministerstva financí České republiky o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků byla účinná od 1. 11. 1991 do 31. 10. 1994. I tato vyhláška prošla řadou novel během tohoto krátkého období, avšak oceňování rekreačních chat se jinak nezměnilo. Ocenění je provedeno podle poslední novely této vyhlášky.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1985				
Podlaží	Počet bodů	Hodnota 1 b [Kč]	Zastavěná plocha [m ²]	Cena zjištěná [Kč]
1. PP	2590	1	13,20	34 188,00
1. NP	4035	1	31,50	127 102,50
Podkroví	1850	1	15,40	28 490,00
Cena zjištěná [Kč]				189 780,00

Tabulka č. 32 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1994 [vlastní]

V tomto období se naposledy oceňovala rekreační chata na základě bodového ohodnocení. Jednotlivé druhy konstrukce a vybavení rekreační chaty dostaly příslušný počet bodů v každém podlaží. Stanovení počtu bodů je uvedeno v příloze č. 19. Hodnota 1 b klesla zpět na 1 Kčs, počet

bodů za jednotlivé konstrukce a vybavení se však zvýšil. Cena zjištěná rekreační chaty v tomto období byla 189 780 Kčs.

13.2.7 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 178/1994 Sb.

Vyhláška č. 178/1994 Sb. Ministerstva financí o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů byla účinná od 1. 11. 1994 do 31. 12. 1997. V tomto období došlo k zásadní změně při oceňování. Nově se při výpočtu nepoužívala zastavěná plocha, ale obestavěný prostor. Byl zaveden i pojem základní cena. Protože došlo 1. 1. 1993 k rozdělení Československa na dva samostatné státy, byla rozdělena i měna. Proto je hodnota nemovitostí již stanovena v Kč. Ocenění je provedeno dle poslední novely této vyhlášky.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 1997			
Základní cena [Kč]	ZC	1 467	Příloha č. 7
Koeficient vybavení stavby	K ₄	1,06	Příloha č. 14
Polohový koeficient	K ₅	1,22	Příloha č. 13
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	1 898,39	
Cena zjištěná [Kč]		295 410,00	

Tabulka č. 33 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1997 [vlastní]

Základní cena se zjistila dle přílohy č. 7 této vyhlášky podle druhu rekreační chaty. Tato základní cena byla vynásobena koeficientem vybavení stavby a polohovým koeficientem. Výpočet koeficientu vybavení stavby je uveden v příloze č. 20. Vznikla tak základní cena upravená, která byla vynásobena obestavěným prostorem. Zjištěná cena rekreační chaty v roce 1997 byla 295 410 Kč.

13.2.8 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 279/1997 Sb.

Vyhláška č. 279/1997 Sb., Ministerstva financí, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) byla účinná od 1. 1. 1998 do 31. 12. 2002 a během této krátké doby prošla i několika novelami. Princip oceňování však zůstal stejný jako u předchozí vyhlášky. Nově se základní cena násobila ještě koeficientem změny cen staveb a koeficientem prodejnosti. Ocenění je provedeno podle poslední novely této vyhlášky.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2002			
Základní cena [Kč]	ZC	1 467	Příloha č. 7
Koeficient vybavení stavby	K ₄	1,133	Příloha č. 4 a č. 14
Koeficient polohový	K ₅	1,22	Příloha č. 13
Koeficient změny cen staveb	K _i	1,642	Příloha č. 32
Koeficient prodejnosti	K _p	0,884	Příloha č. 33
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	2 943,13	
Cena zjištěná [Kč]			457 980,00

Tabulka č. 34 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 2002 [vlastní]

Výpočet hodnoty rekreační chaty byl velmi podobný předchozí vyhlášce. Základní cena rekreační chaty zůstala stejná a násobila se několika koeficienty, jejichž hodnoty se zjišťovaly a počítaly za pomoci příloh vyhlášky. Výpočet koeficientu vybavení stavby je uvedeno v příloze č. 21. Následně vznikla základní cena upravená a tou byl vynásoben obestavěný prostor. Cena zjištěná rekreační chaty pro rok 2002 byla 457 980 Kč.

13.2.9 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 540/2002 Sb.

Vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) byla jednou z dalších vyhlášek, která na našem území byla účinná od 1. 1. 2003 do 31. 1. 2008. Za tuto dobu byla vyhláška několikrát novelizována. Ocenění je provedeno podle poslední novely. Na rozdíl od předchozích vyhlášek, se nově rekreační chata mohla ocenit i porovnávacím způsobem, avšak za určitých podmínek. Rekreační chata se mohla porovnávacím způsobem ocenit tehdy, pokud její základní cena byla uvedena v příloze č. 17a a rekreační chata nebyla rozestavěná. V ostatních případech se oceňovala nákladovým způsobem.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2008		
Základní cena dle přílohy č. 17a, tab. 1a [Kč]	ZC	2 788
Koeficient cenového rozpětí dle přílohy č. 17a, tab. 1a	K _{CR}	0,48
Koeficient cenového porovnání	K _{CP}	1,020
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	2 843,76
Obestavěný prostor [m ³]	OP	155,61
Zjištěná cena [Kč]		442 520,00

Tabulka č. 35 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 2008 [vlastní]

Základní cena pro rekreační chatu se stanovila dle přílohy č. 17a tab. 1a a činila pro katastrální území Kníničky 2 788 Kč. Tato základní cena se vynásobila koeficientem cenového porovnání. Výpočet tohoto koeficientu probíhal na základě zařazení 11 znaků do kvalitativního pásma. Každý tento znak měl určitou váhu a dle zařazení do kvalitativního pásma mu byl přiřazen

koeficient cenového porovnání. Příslušná váha se poté vynásobila hodnotou koeficientu porovnání. Všechny takto vypočítané znaky byly sečteny. Výsledný koeficient cenového porovnání se zjistil tak, že se tento součet vydělil součtem vah všech znaků. Výpočet koeficientu cenového porovnání je uveden v příloze č. 22. Následně byla základní cena vynásobena tímto koeficientem cenového porovnání a vznikla základní cena upravená. Ta se vynásobila obestavěným prostorem a cena zjištěná rekreační chaty v roce 2008 byla 442 520 Kč.

13.2.10 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 3/2008 Sb.

Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška) byla účinná od 1. 2. 2008 do 31. 12. 2013 a aktuálně patří mezi poslední již neplatný oceňovací předpis. Vyhláška si prošla řadou novel a ocenění je provedeno podle poslední novely. Rekreační chaty se opět oceňovaly nákladovým nebo porovnávacím způsobem. Podmínky použití porovnávacího způsobu byly stejné jako u předchozí vyhlášky. Místo základní ceny se u porovnávacího způsobu používala tentokrát indexovaná průměrná cena.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2013		
Indexovaná průměrná cena dle přílohy č. 20 tab. č. 1 [Kč]	IPC	3 714,00
Index trhu	I _T	1,000
Index polohy	I _P	1,200
Index konstrukce a vybavení	I _V	1,103
Index cenového porovnání	I	1,324
Cena upravená [Kč]	CU	4 917,34
Obestavěný prostor [m ³]	OP	155,61
Zjištěná cena [Kč]		765 190,00

Tabulka č. 36 – Výpočet zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 2013 [vlastní]

Pro výpočet ceny zjištěné rekreační chaty se v této vyhlášce použila indexovaná průměrná cena uvedená v příloze č. 20 tab. č. 1 a pro tuto rekreační chatu v katastrálním území Kníničky činila 3 714 Kč. Indexovaná průměrná cena se poté vynásobila indexem cenového porovnání. Tento index se zjistil vynásobím tří indexů, a to indexem trhu, polohy a indexem konstrukce a vybavení. Hodnoty těchto indexů byly spočítány tak, že každému znaku, ze kterého se index skládá, bylo přiřazeno příslušné kvalitativní pásmo, které odpovídá oceňované rekreační chatě a má svoji hodnotu. Součet těchto ohodnocených znaků poté tvořil daný index. Cena upravená pak vznikla vynásobením indexované průměrná ceny indexem cenového porovnání. Výpočet indexů je uveden v příloze č. 23. Následně tato cena upravená byla vynásobena obestavěným prostorem a vznikla cena zjištěná rekreační chaty, která pro rok 2013 byla 765 190 Kč.

13.2.11 Současné oceňovací předpisy – Vyhláška č. 441/2013 Sb.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) je účinná od 1. 1. 2014 a platí do dnes. Za tuto dobu byla několikrát novelizována a její aktuální platná novela je č. 457/2017, podle které je ocenění provedeno. Rekreační chatu je možné opět ocenit buď nákladovým způsobem nebo porovnávacím. Porovnávací způsob se opět používá u rekreačních chat, jejichž základní cena je uvedena v příloze č. 25 tab. č. 1 a chata není rozestavěná.

Cena zjištěná rekreační chaty v roce 2018		
Základní cena dle přílohy č. 25 tab. č. 1 [Kč]	ZC	2 089,00
Obestavěný prostor [m ³]	OP	155,61
Index trhu	I _T	1,208
Index polohy	I _P	0,867
Index konstrukce a vybavení	I _V	1,1
Základní cena upravená [Kč]	ZCU	2 297,90
Hodnota rekreační chaty v Kč		374 350,00

Tabulka č. 37 – Výpočet zjištěné ceny rekreační chaty Kníničky v roce 2018 [vlastní]

Pojem indexovaná průměrná cena se již neužívá a je nahrazen základní cenou. Ta se u této rekreační chaty nachází v příloze č. 25 tab. č. 1a a pro toto období činí 2 089 Kč. Princip výpočtu se také změnil. Nejprve se základní cena vynásobí indexem konstrukce a vybavení a vznikne základní cena upravená. Cena zjištěná rekreační chaty se pak zjistí vynásobením obestavěného prostoru základní cenou upravenou, indexem trhu a indexem polohy. Výpočet indexů je uveden v příloze č. 24. Cena zjištěná rekreační chaty je pro aktuální období stanovena na 374 350 Kč.

13.3 REKAPITULACE ZJIŠTĚNÝCH CEN REKREAČNÍCH CHAT

Od roku 1964 se v rámci oceňování nemovitostí vystřídal několik oceňovacích předpisů a metod při oceňování rekreačních chat a pozemků. Ve II. oceňovacím období se rekreační chaty oceňovaly na základě zařazení do třídy kvality a zastavěné plochy. Ve III. oceňovacím období se začala používat metoda bodování, kdy každé konstrukci a vybavení se dle provedení přiřadil příslušný počet bodů. Do konce II. oceňovacího období se oceňovalo v Kčs.

Následovalo oceňovací období nazývané jako současné a došlo k zásadním změnám. Nejenom, že se začalo oceňovat v Kč, změnil se i celý postup oceňování. Začal se užívat pojem základní cena a místo zastavěné plochy se používal obestavěný prostor. Základní cena byla stanovena v příloze vyhlášky, dle typu rekreační chaty. Tato základní cena byla většinou násobena koeficienty, jejichž hodnoty byly uvedeny v přílohách vyhlášky. Výjimku tvořil koeficient vybavení stavby, který se vypočítal na základě provedení konstrukcí a vybavení rekreační chaty.

V dalších letech se způsob oceňování měnil. V roce 2008 se již dala rekreační chata za určitých podmínek ocenit porovnávacím způsobem. V roce 2013 se místo základní ceny používala indexovaná průměrná cena, která se zjišťovala z přílohy vyhlášky. Tato cena se nenásobila koeficienty, ale nově indexy, které se vypočítaly podle příloh vyhlášky. Aktuálně se pro ocenění rekreační chaty opět používá základní cena, která je násobena indexem konstrukce a vybavení. Tento index se stanovuje dle postupu v příloze vyhlášky. Následně je základní cena upravená násobena dalšími indexy, které se používaly již v předchozí vyhlášce.

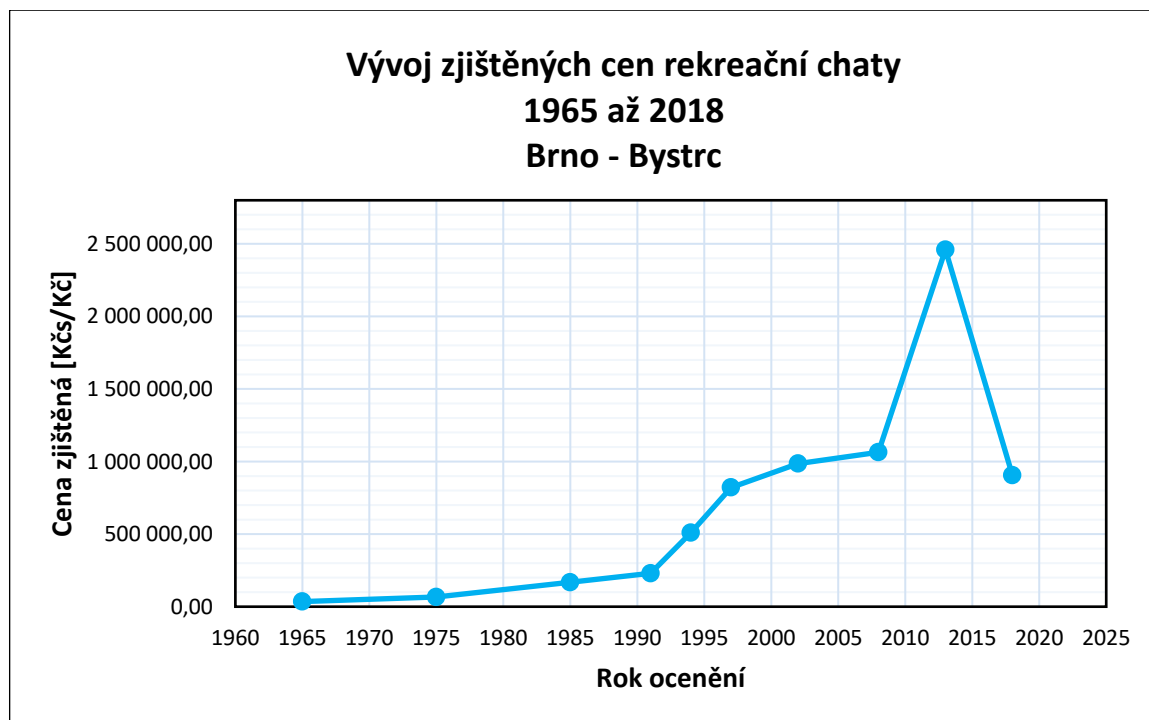
Cena zjištěná pozemku se v II. oceňovacím období zjistila jednoduše. Vyhlášky obsahovaly základní cenu za m². Stejný princip platil i ve III. oceňovacím období, cena se mohla navíc upravit dle příslušné přílohy z určitých důvodů. Stejný princip pokračoval i na začátku současného období. V roce 2002 se navíc základní cena násobila ještě koeficienty. V dalších letech se pro oceňování pozemku používala platná cenová mapa města Brna. Tato cenová mapa však dnes již neplatí, a tak se opět pozemek oceňuje dle postupu ve vyhlášce.

13.3.1 Rekreační chata Bystrc včetně pozemku

Kompletní přehled ocenění rekreační chaty a pozemku Bystrc během let 1965 až 2018 zobrazuje následující tabulka č. 38. Je rozdělena dle oceňovacího období, obsahuje všechny oceňovací předpisy, které byly při ocenění použity. Rekreační chata a pozemek byly oceněny vždy podle poslední novely dané vyhlášky, jejíž období je uvedeno v tabulce. Na základě účinnosti dané novely je stanoven rok ocenění. Vývoj ceny zjištěné rekreační chaty a pozemku je graficky znázorněn v následujících grafech a následně okomentován.

Ocenění rekreační chaty Bystrc a pozemku v letech 1965–2018							
Oceň. období	Předpis	Znění		Rok ocenění	Cena zjištěná chaty	Cena zjištěná pozemku	Kčs/Kč
		Od	Do				
II.	73/1964 Sb.	01.05.1964	31.05.1969	1965	35 170,20	100,00	Kčs
	43/1969 Sb.	01.06.1969	31.12.1984	1975	66 600,00	750,00	Kčs
III.	128/1984 Sb.	01.01.1985	31.12.1988	1985	168 243,63	727,50	Kčs
	182/1988 Sb.	15.07.1991	31.10.1991	1991	229 645,61	10 000,00	Kčs
	393/1991 Sb.	01.01.1993	31.10.1994	1994	509 305,66	40 000,00	Kčs
Současné	178/1994 Sb.	01.01.1996	31.12.1997	1997	821 693,93	5 000,00	Kč
	279/1997 Sb.	19.07.2002	31.12.2002	2002	985 513,83	29 145,50	Kč
	540/2002 Sb.	13.04.2007	31.01.2008	2008	1 064 269,98	10 500,00	Kč
	3/2008 Sb.	01.01.2013	31.12.2013	2013	2 459 710,00	24 000,00	Kč
	441/2013 Sb.	01.01.2018	Současnost	2018	905 013,86	187 457,68	Kč

Tabulka č. 38 – Ocenění rekreační chaty Bystrc v letech 1965–2018 [vlastní]



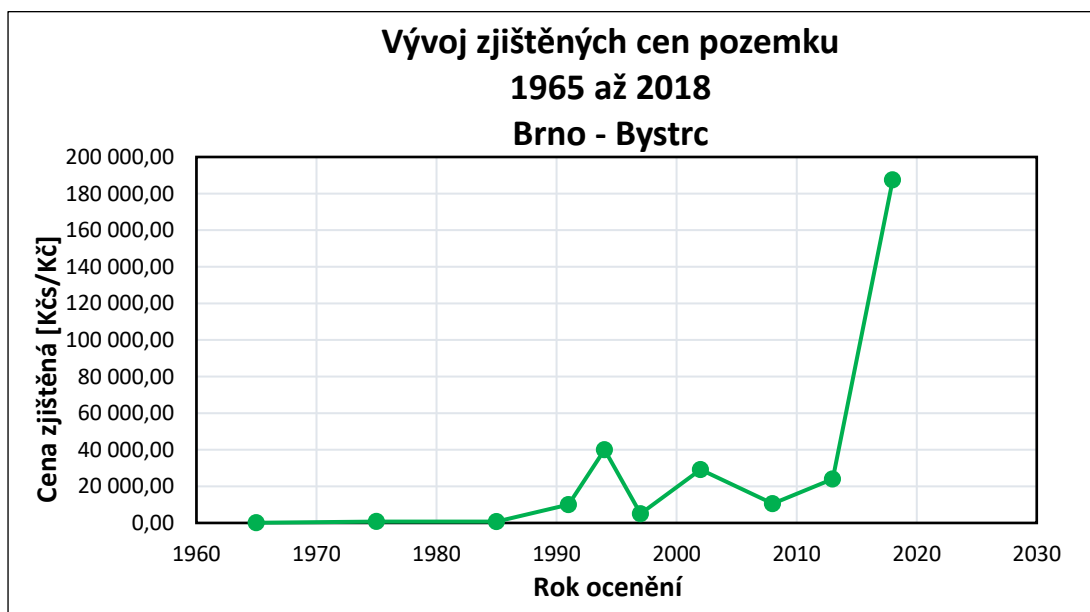
Graf č. 7 – Vývoj zjištěných cen rekreační chaty Bystrc v letech 1965 až 2018 [vlastní]

Graf č. 7 znázorňuje vývoj zjištěných cen rekreační chaty Bystrc během let 1965 až 2018. Z grafu lze pozorovat, že hodnota rekreační chaty v průběhu prvních let postupně narůstala. Z grafu je patrné, že v tomto období nedocházelo k velkým cenovým výkyvům, protože se používal stejný způsob oceňování. Ve II. oceňovacím období byl použitý princip ocenění v obou předpisech úplně stejný. Výjimku netvořilo ani III. oceňovací období, ve kterém se oceňovalo tzv. bodovací metodikou. Z tohoto důvodu nedošlo v tomto období k výrazným výkyvům hodnot při ocenění rekreační chaty. Výjimku tvoří období od roku 1991 do roku 1994, kdy za tyto tři roky hodnota rekreační chaty více jak jednou vzrostla. Toto je způsobeno tím, že jednotlivé konstrukce a vybavení byly hodnoceny vyšším počtem bodů než v předchozích letech.

K dalšímu poměrně velkému nárůstu došlo v roce 1997, kdy se již oceňovalo v Kč a hodnota rekreační chaty zjištěná dle oceňovací vyhlášky přesahovala 800 tis. Kč. Tento nárůst mohl být způsoben ekonomickými a politickými změnami, ale především změnou ve způsobu oceňování. Vyhláška již stanovovala základní ceny dle typu rekreační chaty a tato základní cena byla upravována polohovým koeficientem a koeficientem vybavení stavby. Nově se při oceňování základní cena násobila obestavěným prostorem stavby, nikoli zastavěnou plochou. Tyto faktory mohly způsobovat tento cenový nárůst, ke kterému došlo během pouhých tří let.

Následně hodnota rekreační chaty opět pozvolně stoupala. K dalšími poměrně velkému výkyvu došlo v roce 2013. V tomto období vyhláška již umožňovala ocenit rekreační chatu

porovnávacím způsobem, a to za podmínky, že není rozestavěná a že její indexovanou průměrnou cenu lze najít v příloze oceňovací vyhlášky. Tento obrovský nárůst byl způsoben právě poměrně vysokou indexovanou průměrnou cenou, která se ještě poté násobila indexem cenového porovnání. Indexovaná průměrná cena, která byla uvedena v příloze platné oceňovací vyhlášky pro tento rok činila 3 714 Kč a index cenového porovnání, kterým byla tato cena vynásobena činil 1,855. Výsledná hodnota rekreační chaty pak dosahovala skoro 2,5 mil. Kč. Pro aktuální období činí hodnota této rekreační chaty zhruba 900 tis. Kč. Výsledná hodnota je opět zjištěna porovnávacím způsobem, jediným rozdílem je základní cena, která činí 2 089 Kč a pro její úpravu se používá index konstrukce a vybavení, index trhu a index polohy.



Graf č. 8 – Vývoj zjištěné ceny pozemku v letech 1965 až 2018 [vlastní]

Z grafu č. 8, který zobrazuje vývoj zjištěné ceny pozemku, na kterém stojí výše oceněná rekreační chata, lze pozorovat během celého období výrazné změny. Během II. a III. oceňovacího období dochází k pozvolnému růstu ceny pozemku. Poměrně velký zlom nastává v roce 1997, kdy se již oceňuje v českých korunách a hodnota pozemku klesla na 5 000 Kč. Tento propad je způsoben tím, že platná vyhláška v tomto období stanovuje, že základní cena stavebního pozemku pro rekreační chatu se násobí koeficientem 0,75 a nejvýše může činit 100 Kč za m².

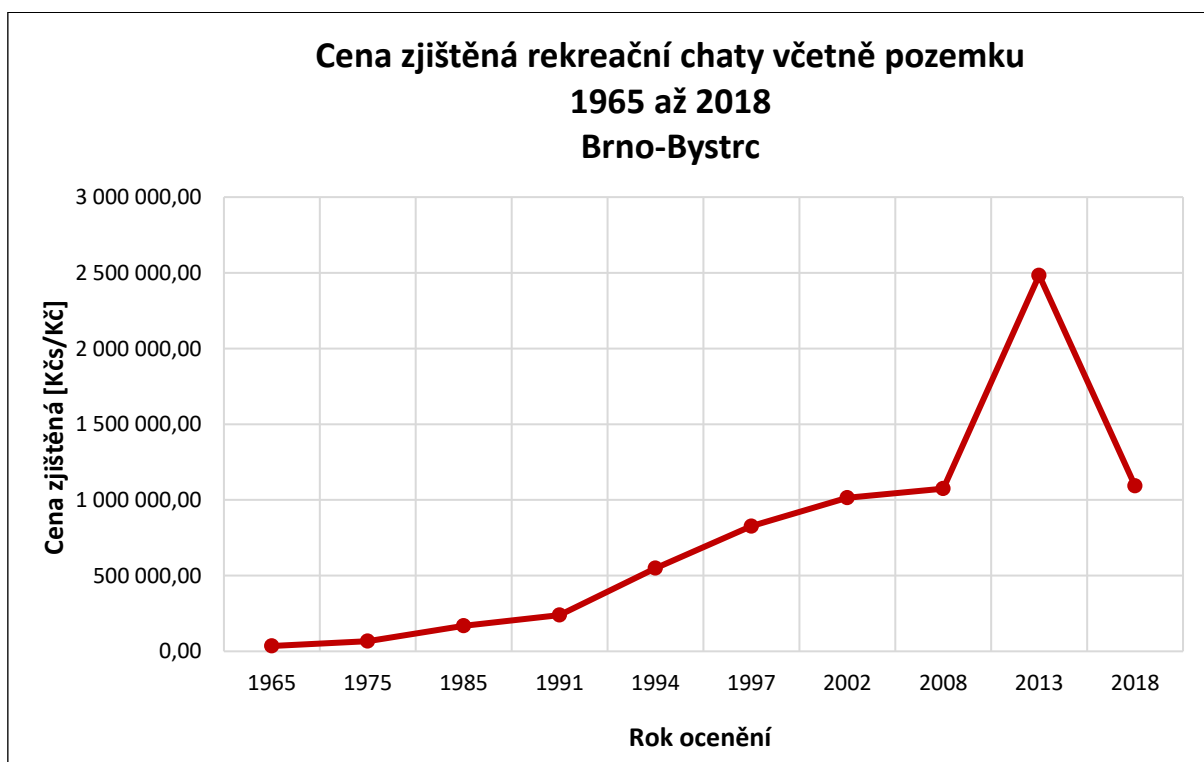
V roce 2002 cena pozemku dle vyhlášky opět vzrostla. Avšak v roce 2008 opět dochází k poklesu této ceny, a to z důvodu, že se již pozemek neoceňuje podle vyhlášky, ale z platné cenové mapy města Brna. V platné vyhlášce pro toto období je přímo stanoveno, že pokud existuje cenová mapa, pozemek se ocení na základě této platné cenové mapy. Pozemek je dle platné cenové mapy oceněn i v roce 2013, kdy jeho hodnota vzrostla na 24 tis. Kč. V roce 2018 cena pozemku prudce

vzrostla, protože se již znovu oceňuje dle oceňovací vyhlášky a cenová mapa města Brna již není platná.

Kompletní přehled ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc včetně pozemku je uveden v následující tabulce č. 39 a graficky zobrazen na grafu č. 9.

Ocenění rekreační chaty s pozemkem v letech 1965-2018				
Rok ocenění	Cena zjištěná rekreační chaty	Cena zjištěná pozemku	Cena zjištěná chaty s pozemkem	Kčs/Kč
1965	35 170,20	100,00	35 270,00	Kčs
1975	66 600,00	750,00	67 350,00	Kčs
1985	168 243,63	727,50	168 970,00	Kčs
1991	229 645,61	10 000,00	239 650,00	Kčs
1994	509 305,66	40 000,00	549 310,00	Kčs
1997	821 693,93	5 000,00	826 690,00	Kč
2002	985 513,83	29 145,50	1 014 660,00	Kč
2008	1 064 269,98	10 500,00	1 074 770,00	Kč
2013	2 459 710,00	24 000,00	2 483 710,00	Kč
2018	905 013,86	187 457,68	1 092 470,00	Kč

Tabulka č. 39 – Ocenění rekreační chaty včetně pozemku v letech 1965-2018 [vlastní]



Graf č. 9 – Vývoj ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc včetně pozemku [vlastní]

Vývoj ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc včetně pozemku je znázorněn na grafu č. 9. Z tohoto grafu je patrné, jak od roku 1965 pozvolným tempem rostla cena rekreační chaty

včetně pozemku. Výraznější nárůst ceny je z grafu patrný v roce 1991, který pravděpodobně zapříčinila politická a hospodářská situace v zemi. Poměrně velký cenový nárůst byl v roce 2013, kdy cena zjištěná jednou tak vzrostla oproti roku 2008. V aktuálním období je cena zjištěná téměř stejná jako v roce 2008.

13.3.2 Rekreační chata Kníničky

Kompletní přehled ocenění rekreační chaty Kníničky od roku 1965 až do současnosti je uveden v tabulce č. 40. Je rozdělena dle oceňovacího období, obsahuje všechny oceňovací předpisy, které byly při ocenění použity. Rekreační chata byla oceněna vždy podle poslední novely dané vyhlášky, jejíž období je uvedeno v tabulce. Na základě účinnosti dané novely je stanoven rok ocenění. Vývoj zjištěných cen rekreační chaty je graficky znázorněn v následujícím grafu a následně okomentován.

Ocenění rekreační chaty Kníničky v letech 1965–2018						
Oceňovací období	Předpis	Znění		Rok ocenění	Cena zjištěná	Kčs/Kč
		Od	Do			
II.	73/1964 Sb.	01.05.1964	31.05.1969	1965	16 070,00	Kčs
	43/1969 Sb.	01.06.1969	31.12.1984	1975	30 240,00	Kčs
III.	128/1984 Sb.	01.01.1985	31.12.1988	1985	57 100,00	Kčs
	182/1988 Sb.	15.07.1991	31.10.1991	1991	78 830,00	Kčs
	393/1991 Sb.	01.01.1993	31.10.1994	1994	189 780,00	Kčs
Současné	178/1994 Sb.	01.01.1996	31.12.1997	1997	295 410,00	Kč
	279/1997 Sb.	19.07.2002	31.12.2002	2002	457 980,00	Kč
	540/2002 Sb.	13.04.2007	31.01.2008	2008	442 520,00	Kč
	3/2008 Sb.	01.01.2013	31.12.2013	2013	765 190,00	Kč
	441/2013 Sb.	01.01.2018	Současnost	2018	374 350,00	Kč

Tabulka č. 40 – Ocenění rekreační chaty Kníničky v letech 1965-2018 [vlastní]



Graf č. 10 – Cena zjištěná rekreační chaty Kníničky v letech 1965-2018 [vlastní]

Graf č. 10 graficky znázorňuje vývoj hodnoty rekreační chaty Kníničky během let 1965-2018. Situace je velmi podobná oceněné rekreační chatě Bystrc. Z grafu je možné pozorovat v prvních letech pozvolný nárůst ceny, protože nedocházelo k příliš velkým změnám ve způsobu oceňování. Také na tom může mít podíl politická a hospodářská situace, která se příliš neměnila. K většímu nárůstu dochází opět po roce 1991. Tento nárůst je pravděpodobně způsoben politickou a hospodářskou situací v zemi.

K většímu nárůstu dochází i v roce 1997, kdy se již oceňovalo v českých korunách. Tento nárůst je způsoben i změnou ve způsobu oceňování. Nová vyhláška přišla se základní cenou, která byla stanovena dle typu rekreační chaty, polohovým koeficientem a koeficientem vybavení stavby. Nově se používal obestavěný prostor stavby, a ne zastavěná plocha.

V dalších letech hodnota rekreační chaty stoupala a svého vrcholu dosáhla v roce 2013. To byla cena zjištěná rekreační chaty v Kníničkách nejvyšší a to okolo 800 tis. Kč. Příčinou s největší pravděpodobností bylo nově ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem. V této době se používala indexovaná průměrná cena, která byla stejná jako v případě ocenění rekreační chaty Bystrc. Toto bylo způsobeno tím, že rekreační chaty podle tohoto oceňovacího předpisu spadaly do oblasti se stejnou indexovanou průměrnou cenou.

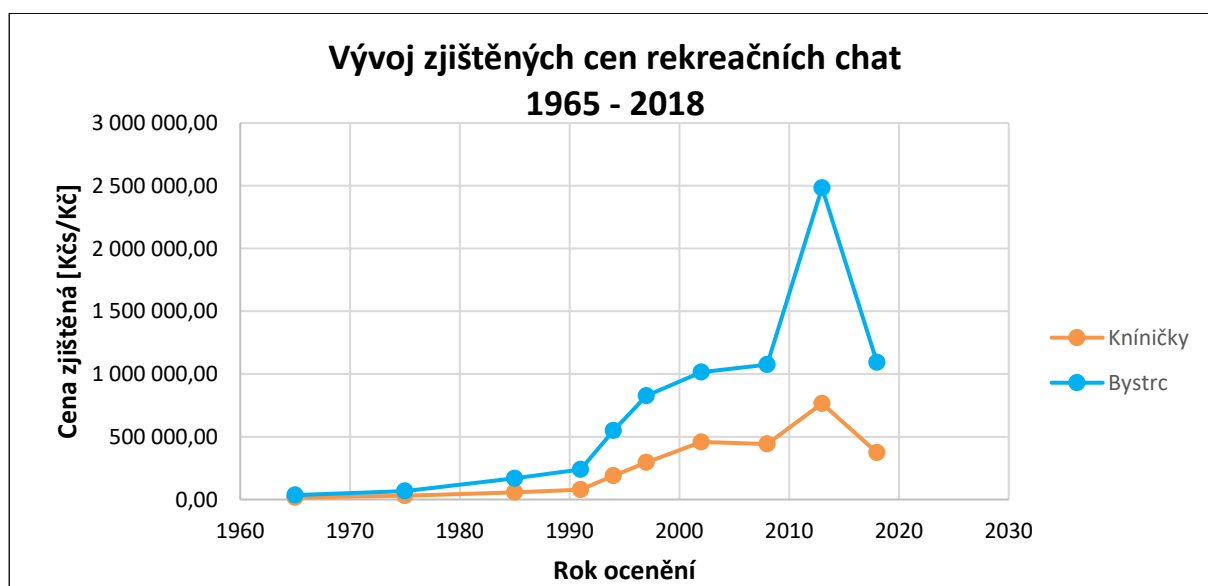
Při současném ocenění této rekreační chaty se cena zjištěná pohybuje okolo 400 tis. Kč. Je tedy oproti roku 2013 zaznamenán poměrně velký propad ceny. Základní cena pro tuto rekreační chatu je opět totožná s rekreační chatou Bystrc.

13.3.3 Závěrečné zhodnocení cen zjištěných rekreačních chat

Přehled zjištěných cen podle oceňovacích předpisů rekreační chaty Bystrc včetně pozemku a rekreační chaty Kníničky ukazuje následující tabulka č. 41. Ke každému roku ocenění je uvedena cena rekreační chaty Bystrc včetně pozemku a rekreační chaty Kníničky. V tabulce je také uvedeno, ve kterém roce se oceňovalo v Kčs a v Kč. Graficky je vývoj znázorněn na následujícím grafu č. 11.

Ocenění rekreačních chat v letech 1965-2018			
Rok ocenění	Cena zjištěná rekreační chaty Bystrc včetně pozemku	Cena zjištěná rekreační chaty Kníničky	Kčs/Kč
1965	35 270,00	16 070,00	Kčs
1975	67 350,00	30 240,00	Kčs
1985	168 970,00	57 100,00	Kčs
1991	239 650,00	78 830,00	Kčs
1994	549 310,00	189 780,00	Kčs
1997	826 690,00	295 410,00	Kč
2002	1 014 660,00	457 980,00	Kč
2008	1 074 770,00	442 520,00	Kč
2013	2 483 710,00	765 190,00	Kč
2018	1 092 470,00	374 350,00	Kč

Tabulka č. 41 – Ocenění rekreačních chat v letech 1965-2018 [vlastní]



Graf č. 11 – Vývoj ceny zjištěné rekreačních chat v letech 1965-2018 [vlastní]

Srovnání vývoje zjištěných cen během let 1965-2018 rekreační chaty Bystrc včetně pozemku a rekreační chaty Kníničky je graficky znázorněn na grafu č. 11. Z grafu je patrné, že ceny zjištěné rekreačních chat se během tohoto období vyvíjí téměř stejně a vždy dochází k nárůstu či poklesu ceny ve stejném roce. Nejprve je tedy zaznamenán mírný růst ceny, následně dochází k jejímu velkému nárůstu, který je způsoben hospodářskou a politickou situací v zemi. Výjimku tvoří rekreační chata v Kníničkách, jejíž cena mezi rokem 2002 a 2008 klesá. V roce 2013 došlo k velkému nárůstu oproti roku 2008, kdy se ceny zdvojnásobily. V roce 2018 ceny opět klesly, a to zhruba na ceny, které byly zjištěny v roce 2008. Z grafu vyplývá že cena zjištěná je vyšší u rekreační chaty Bystrc včetně pozemku, a to po celé období.

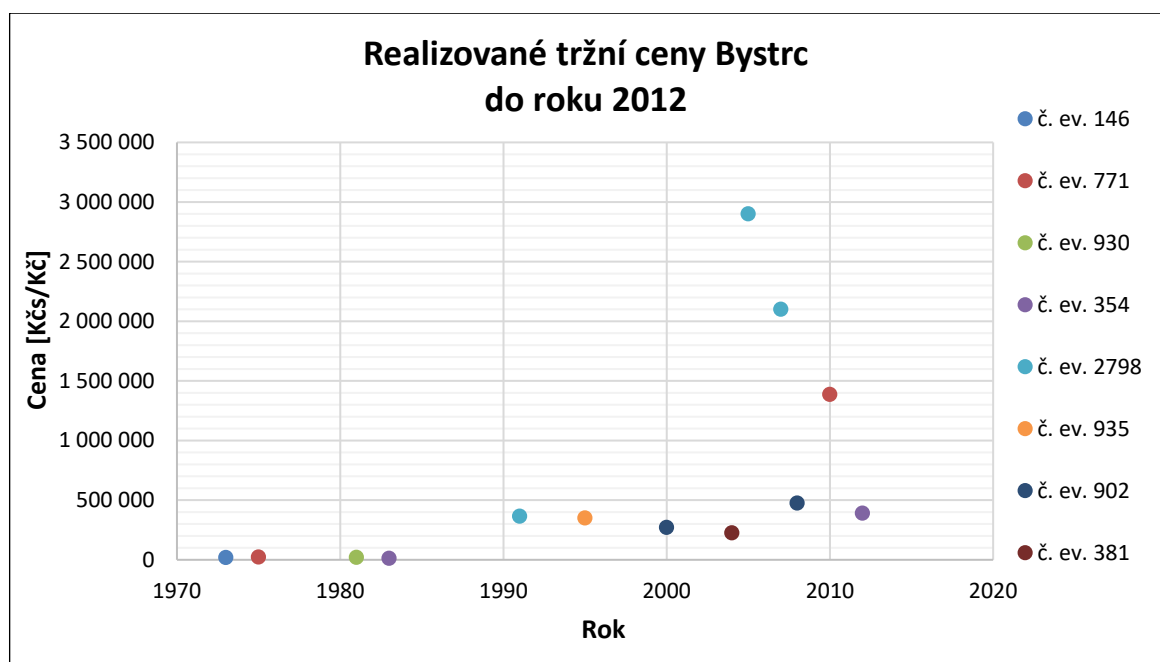
14 PŘEHLED REALIZOVANÝCH CEN REKREAČNÍCH CHAT DO ROKU 2012

V předchozí kapitole byly vybrané rekreační chaty oceněny na základě oceňovacích předpisů od roku 1965 až do současnosti. V této kapitole bude znázorněn vývoj realizovaných cen za pomoci historických dat získaných ve spolupráci s Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno–město. Tržní realizované ceny před rokem 2013 byly získány přímo z listin, které se nacházejí v archivu Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Brno–město. Z každého katastrálního území Kníničky a Bystrc bylo vybráno 10 náhodně vytipovaných rekreačních chat, ke kterým se tyto listiny dohledávaly. Realizovaných cen během období 1972-2012 není příliš mnoho, tudíž z těchto dat nelze vyvozovat relevantní závěr. Přehled získaných realizovaných cen pro Bystrc je zobrazen v následující tabulce č. 42.

Realizované tržní ceny Bystrc			
Rekreační chata	Rok	Cena	Kčs/Kč
č. ev. 146	1973	18 000	Kčs
č. ev. 771	1975	22 500	Kč
	2010	1 386 150	Kč
č. ev. 930	1981	18 850	Kčs
č. ev. 354	1983	11 520	Kč
	2012	390 000	Kč
č. ev. 2798	1991	365 000	Kčs
	2005	2 900 000	Kč
	2007	2 100 000	Kč
č. ev. 935	1995	350 180	Kčs
č. ev. 902	2000	270 000	Kč
	2008	475 000	Kčs
č. ev. 381	2004	224 780	Kč

Tabulka č. 42 – Realizované tržní ceny Bystrc [vlastní]

Realizované tržní ceny rekreačních chat Bystrc jsou uvedeny v tabulce č. 42. Podařilo se získat realizované tržní ceny od roku 1973 do roku 2012. V tabulce je uvedena příslušná chata s č. ev., rok, ze kterého realizovaná tržní cena pochází a následně cena, která je uvedena buď v korunách československých nebo korunách českých. Je nutné podotknout, že součástí realizovaných cen jsou kromě chat i pozemky pod těmito chatami a případně i další pozemky.



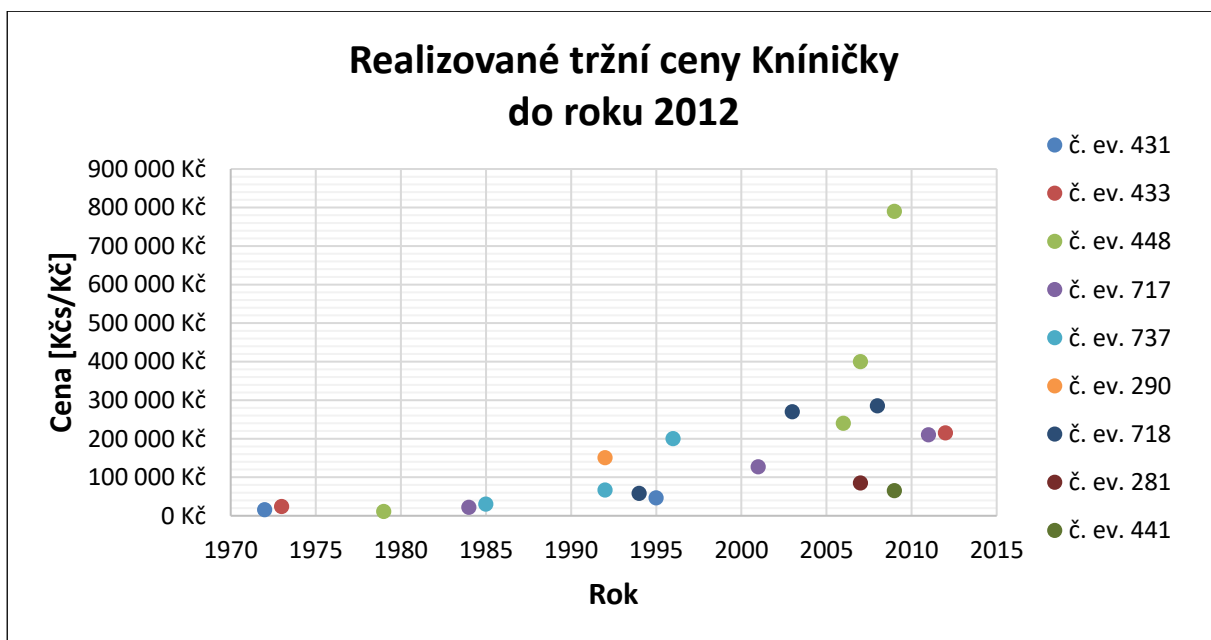
Graf č. 12 – Realizované tržní ceny Bystrc během let 1973 až 2012 [vlastní]

Na grafu č. 12 jsou zobrazeny realizované ceny jednotlivých rekreačních chat, které jsou uvedeny v legendě vpravo. Rekreační chata, u které je uvedeno více realizovaných cen, je zobrazena stejnou barvou. I když se jedná o velmi málo získaných realizovaných cen, z grafu je patrné, že opět dochází k cenovému nárůstu v roce 1991. V grafu jsou znázorněny i nevysvětlitelné extrémní hodnoty u chaty s č. ev. 2798.

Realizované tržní ceny rekreačních chat Kníničky jsou uvedeny v následující tabulce č. 43. Podařilo se získat realizované ceny od roku 1972 do roku 2012. V tabulce je uvedena daná rekreační chata s č. ev., rokem, ze kterého realizovaná tržní cena pochází a následně cena, které je dle období uvedena buď v korunách československých nebo korunách českých. Oproti realizovaným cenám v Bystrci, jsou součástí těchto realizovaných cen v Kníničkách pouze samotné rekreační chaty bez jakéhokoliv pozemku.

Realizované tržní ceny Kníničky			
Rekreační chata	Rok	Cena	Kčs/Kč
č. ev. 431	1972	15 400	Kčs
	1995	46 342	Kč
č. ev. 433	1973	23 800	Kčs
	2012	215 000	Kč
č. ev. 448	1979	11 000	Kčs
	2006	240 000	Kč
	2007	400 000	Kč
	2009	790 000	Kč
č. ev. 441	2009	65 000	Kč
č. ev. 717	1984	21 678	Kčs
	2001	126 780	Kč
	2011	210 000	Kč
č. ev. 737	1985	29 916	Kčs
	1992	66 588	Kčs
	1996	200 000	Kč
č. ev. 718	1994	58 091	Kčs
	2003	270 000	Kč
	2008	285 000	Kč
č. ev. 290	1992	150 502	Kčs
č. ev. 281	2007	85 000	Kč

Tabulka č. 43 – Realizované tržní ceny Kníničky [vlastní]



Graf č. 13 – Realizované tržní ceny Kníničky během let 1972 až 2012 [vlastní]

Na grafu č. 13 jsou zobrazeny realizované ceny jednotlivých rekreačních chat v Kníničkách, které jsou uvedeny v legendě vpravo. Rekreační chata, u které je uvedeno více realizovaných cen,

je zobrazena stejnou barvou. I když se jedná o velmi málo získaných realizovaných cen, z grafu je opět patrné, jako u rekreačních chat Bystrc, že opět dochází k cenovému nárůstu v roce 1991. Graf obsahuje i jeden extrém, a to v roce 2009, kdy realizovaná cena za tuto rekreační chatu byla 790 000 Kč.

15 TRŽNÍ OCENĚNÍ REKREAČNÍCH CHAT V LETECH 2014-2018

Pro tržní ocenění v letech 2014-2018 byly použity získané cenové údaje za toto období, a to jak pro Bystrc i Kníničky. Tržní ocenění je provedeno pomocí metody přímého porovnání. Pro každý rok byl použit určitý počet cenových údajů. Protože se jedná o ceny realizované, koeficient redukce na pramen ceny je uvažován 1. Bylo stanoveno celkem 5 koeficientů úpravy ceny. Prvním koeficientem úpravy ceny je velikost zastavěné plochy rekreační chaty. Druhým koeficientem úpravy ceny je vzdálenost od přístaviště. Přístaviště bylo vybráno proto, že se jedná o jakési společenské centrum Brněnské přehrady, kde se nachází spousta restaurací, přístaviště a také parkoviště. Jako třetím koeficientem úpravy ceny byl stanoven příjezd k samotné chatě. Bylo rozlišeno, jestli je tento příjezd po zpevněné nebo nezpevněné komunikaci. Dalším koeficientem úpravy ceny je pozemek. Je stanoven z toho důvodu, že některé rekreační chaty jsou prodávány i společně s dalšími pozemky. Posledním koeficientem úpravy ceny je úvaha znalce. V tomto koeficientu je zohledněno to, zda byla zobchodována pouze samotná rekreační chata či rekreační chata, která je součástí pozemku, případně cena zahrnuje i další pozemky.

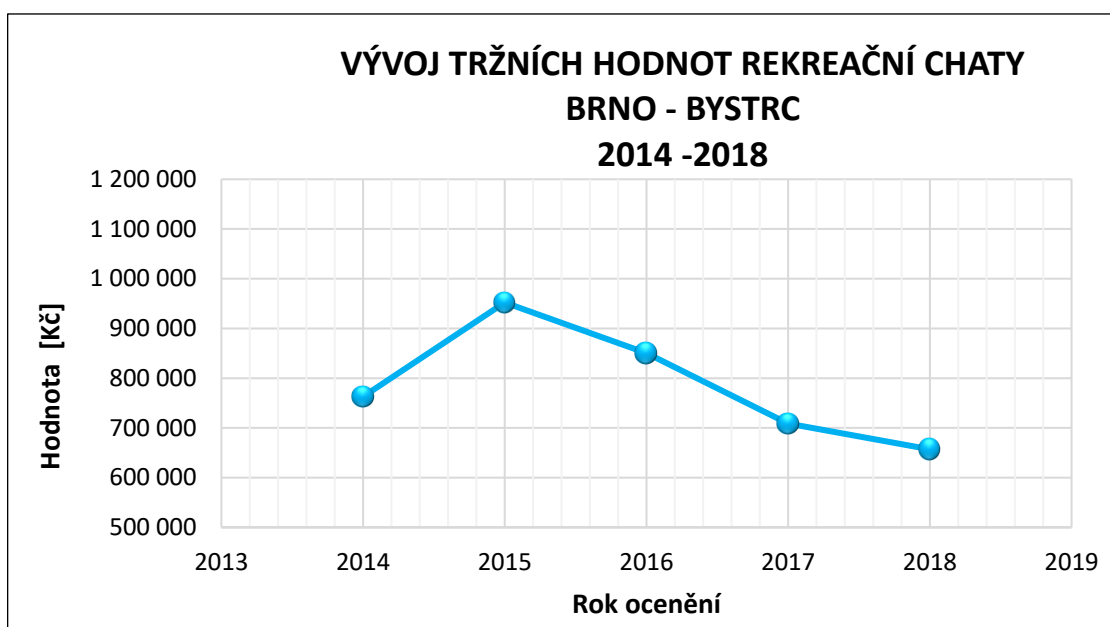
Byly použity cenové údaje, které uvádějí konečnou cenu, za kterou byly dané nemovitosti zobchodovány. Z tohoto nelze přesně stanovit, co všechno tento cenový údaj obsahuje. Problematickou oblastí je právě Bystrc, kde většina rekreačních chat je součástí pozemku a konečná cena tak může zahrnovat i tento pozemek. V některých případech zahrnuje i další pozemky, které byly prodány společnou s danou rekreační chatou. Navíc získané cenové údaje dosahují poměrně velkého cenového rozptylu.

Z tohoto důvodu byl pro výpočet tržní hodnoty v letech 2014 až 2018 použit místo aritmetického průměru, vážený průměr. Těmto realizovaným cenám byly přiřazeny váhy. V každém roce byly použity váhy 0,1; 0,2 a 0,7, které jsou uvedeny v přílohách pro výpočet tržního ocenění. Váhy byly aplikovány na základě významnosti. Příliš nízkým nebo vysokým realizovaným cenám byla přiřazena nižší váha. Oproti tomu cenám, které se nejvíce přibližovaly střední hodnotě a byly nejčtenější, se přiřadila váha vyšší. Je třeba zmínit, že tyto váhy byly použity až na hodnoty upravené tzv. indexem odlišnosti. Následně byl vypočítán vážený průměr a výsledek představuje tržní hodnotu v daném roce. Výsledné tržní hodnoty během let 2014 až 2018 jsou uvedeny v tabulce č. 45 pro Bystrc a v tabulce č. 46 pro Kníničky.

Tržní hodnota rekreační chaty Bystrc v letech 2014–2018	
Rok	Hodnota [Kč]
2014	762 825
2015	952 156
2016	850 451
2017	708 748
2018	657 028

Tabulka č. 44 – Tržní hodnota rekreační chaty Bystrc v letech 2014–2018 [vlastní]

Tržní hodnota rekreační chaty Bystrc v letech 2014–2018 je uvedena v tabulce č. 45. Je zde uveden rok tržního ocenění spolu s vypočtenou hodnotou na základě přímého porovnání pro Brno – Bystrc. Podrobnější výpočty pro jednotlivé roky jsou uvedeny v přílohách č. 27–31. Graficky je vývoj tržního ocenění pro Brno-Bystrc znázorněn na následujícím grafu.



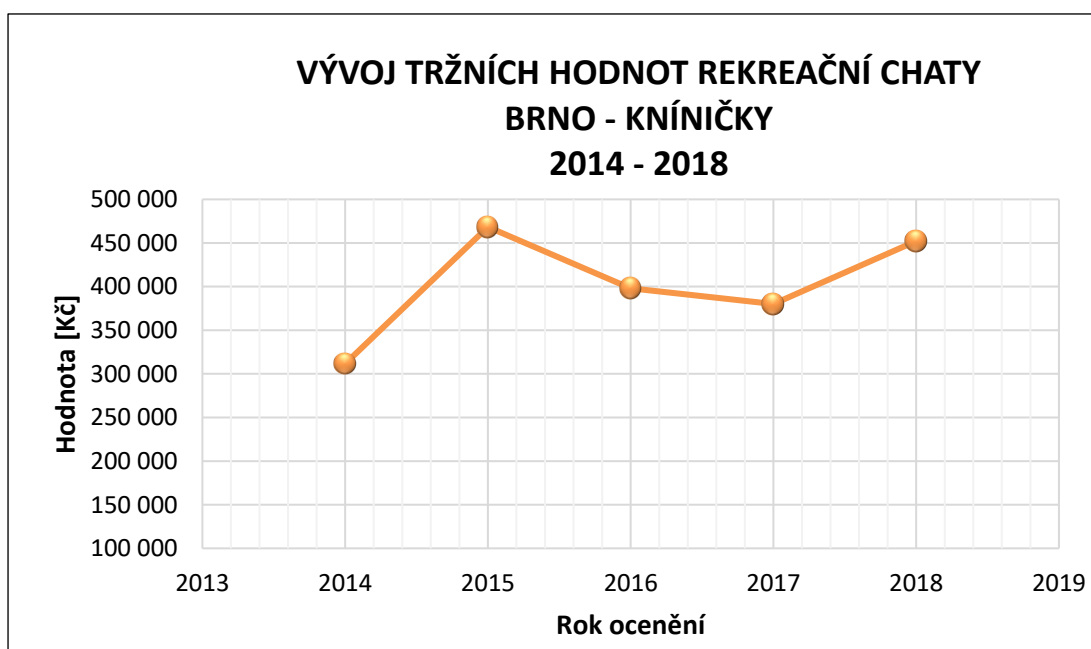
Graf č. 14 – Vývoj tržních hodnot rekreační chaty Bystrc v letech 2014–2018 [vlastní]

Graf č. 16 znázorňuje vývoj tržního ocenění pro rekreační chatu Brno – Bystrc v letech 2014 až 2018. Z grafu je patrný růst ceny v roce 2015, kdy tato cena dosahuje 952 tis. Kč. V následujících letech dochází k postupnému snižování tržní hodnoty rekreační chaty v této lokalitě a pro rok 2018 tržní hodnota byla 657 tis. Kč.

Tržní hodnota rekreační chaty Kníničky v letech 2014–2018	
Rok	Hodnota [Kč]
2014	311 546
2015	468 336
2016	398 079
2017	380 067
2018	452 103

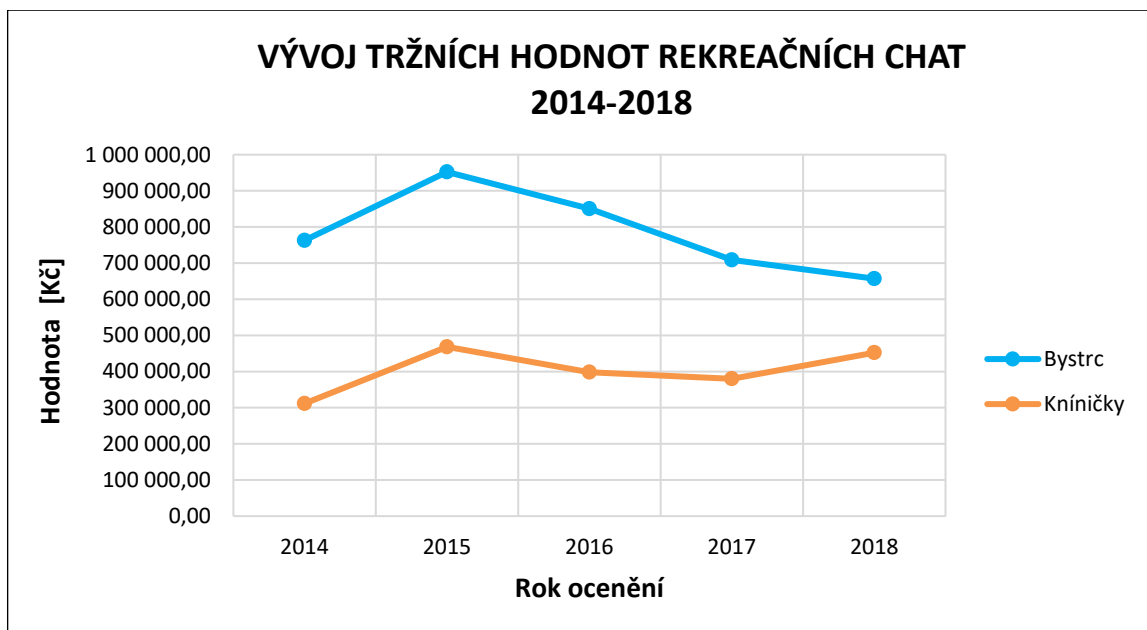
Tabulka č. 45 – Tržní hodnota rekreační chaty Kníničky v letech 2014–2018 [vlastní]

Tržní hodnota rekreační chaty Kníničky v letech 2014 až 2018 je uvedena v tabulce č. 46. Je zde uveden rok tržního ocenění spolu s vypočtenou hodnotou na základě přímého porovnání, pro rekreační chatu Brno – Kníničky. Podrobnější výpočty jednotlivých let jsou uvedeny v příloze č. 32 až 36. Graficky je tento vývoj znázorněn na následujícím grafu.



Graf č. 15 – Vývoj tržní hodnoty rekreační chaty Kníničky v letech 2014-2018 [vlastní]

Graf č. 17 zobrazuje vývoj tržní hodnoty rekreační chaty Kníničky v letech 2014 až 2018. Z něho je patrný růst tržní hodnoty rekreační chaty v Kníničkách v roce 2015, kdy tržní hodnota byla 468 tis. Kč. Od této doby následuje její pokles. V roce 2018 tržní hodnota rekreační chaty opět roste a je pro tento rok 452 tis. Kč.



Graf č. 16 – Vývoj tržních hodnot rekreačních chat v letech 2014-2018 [vlastní]

V grafu č. 18 je zobrazeno srovnání tržních hodnot rekreačních chat v každé oblasti během let 2014 až 2018. Z grafu je patrné, že k růstu tržní hodnoty dochází ve stejném roce a to 2015. Poté naopak dochází k poklesu tržní hodnoty. Zatímco tržní hodnota rekreační chaty Bystrc dále klesá i v roce 2018, tržní hodnota rekreační chaty Kníničky opět roste. Z grafu je také patrné, že tržní hodnota rekreační chaty Bystrc je výrazně vyšší než rekreační chaty Kníničky, a to v celém období.

16 DISKUZE/ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo zpracování přehledu cenového vývoje rekreační chat v okolí Brněnské přehrady a výpočet cenového indexu v letech 2014 až 2018. Okolí Brněnské přehrady spadá do dvou katastrálních území, a to Bystrc a Kníničky. Každá tato oblast je svým způsobem specifická, a to je důležité zmínit, protože cena rekreační chaty v oblasti Bystrc a Kníničky se značně liší.

V oblasti Bystrc se nachází převážně modernější zděné chaty, a to jak chaty nově vybudované, zrekonstruované, tak i chaty starší, které tu stojí již několik desetiletí. Rozdíl je tu i ve vlastnictví pozemků, kdy většina rekreačních chat je součástí pozemku stejného vlastníka. K těmto rekreačním chatám většinou náleží ještě další pozemky, nejčastěji zahrady. Nachází se zde převážně rekreační chaty, které jsou již napojeny na inženýrské sítě, tudíž v chatě nechybí ani voda, elektřina a napojení na kanalizaci, případně má chata žumpu nebo septik. Samozřejmostí je i vytápění. Chaty v této oblasti jsou tak obyvatelné během celého roku.



Obrázek č. 11 – Příklad rekreační chaty v oblasti Bystrc [vlastní]

V Kníničkách najdeme převážně typické dřevěné jednopodlažní chaty s podkrovím. Zatímco v Bystrci je rekreační chata součástí pozemku stejného vlastníka, zde se většina rekreačních chat nachází na cizím pozemku, jejichž vlastníkem jsou nejčastěji Lesy České republiky. Případně jsou tyto pozemky ve spoluvlastnictví. Protože se tyto rekreační chaty většinou nachází v zalesněné části, nejsou tak napojeny na inženýrské sítě. Do chaty tak není zavedená ani voda, kanalizace je většinou řešena formou žumpy nebo septiku. Elektřina je v některých případech vedena podzemním kabelem. Vytápění je řešeno především lokálními topidly. Chaty v této oblasti jsou především obyvatelné během hlavní sezóny, nikoli po celý rok.



Obrázek č. 12 – Příklad rekreační chaty v oblasti Kníničky [vlastní zdroj]

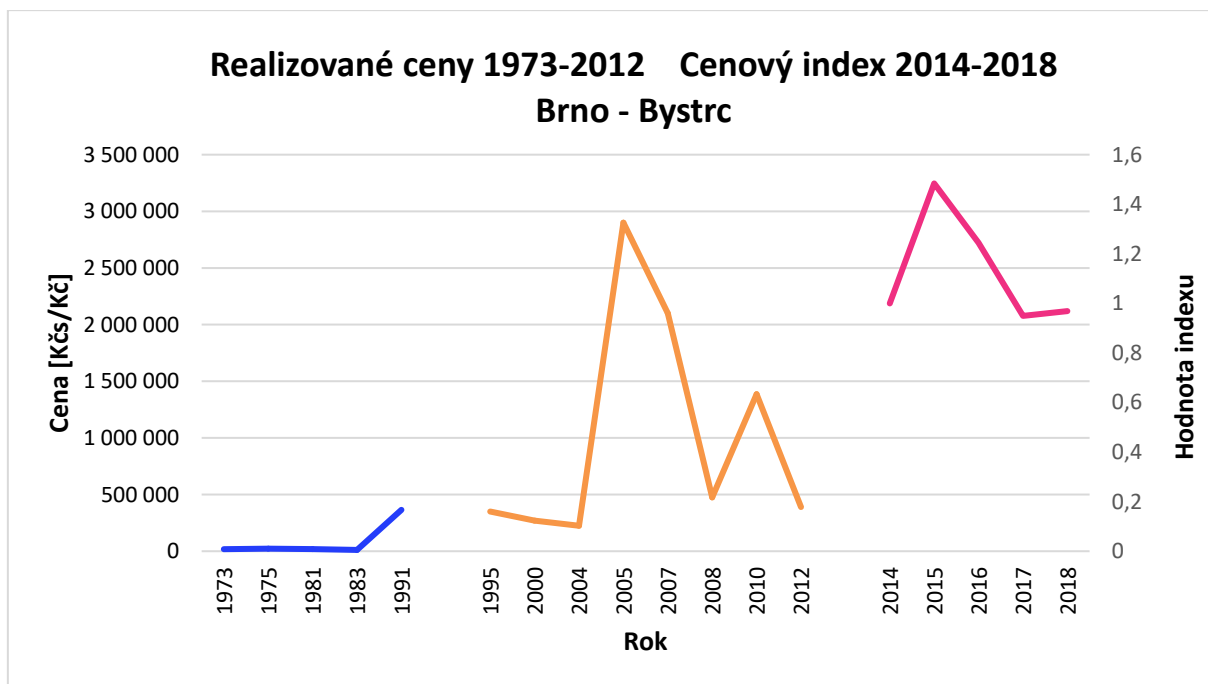
V této diplomové práci tak byly zjišťovány ceny dvou úplně rozdílných rekreačních chat, a to jak místem, kde se nachází, tak i druhem konstrukce a vybavení. Tyto vybrané rekreační chaty byly oceněny podle předchozích a současných předpisů od roku 1965 až do roku 2018. Během této poměrně dlouhé doby se vystřídal několik oceňovacích vyhlášek a způsobů ocenění. Rekreační chata Bystrc byla oceněna včetně pozemku. Zjištěné ceny pomocí oceňovacích předpisů vykazují na první pohled patrný rozdíl mezi cenou těchto chat. Ze zjištěných cen během tohoto celého období lze zaznamenat to, že tyto ceny nevykazují lineární průběh. Vždy v určitém období dochází

k většímu nárůstu ceny, a to jak u rekreační chaty Bystrc, tak i Kníničky. U obou chat nastává pozvolný růst cen během období od roku 1965 do roku 1991. Po roce 1991 však následuje poměrně velký nárůst cen, což lze zdůvodnit politickou a hospodářskou situací v zemi. K dalšímu, a ještě většímu nárůstu dochází v roce 2013, kdy se cena zjištěná zdvojnásobila. Od té doby došlo k poklesu této ceny. V posledním roce 2018 jsou rekreační chaty oceněny dle aktuálně platných oceňovacích předpisů a tyto zjištěné ceny jsou téměř v obou případech stejné jako v roce 2008 nebo v roce 2002 a to především u rekreační chaty Bystrc, která je oceněna včetně pozemku.

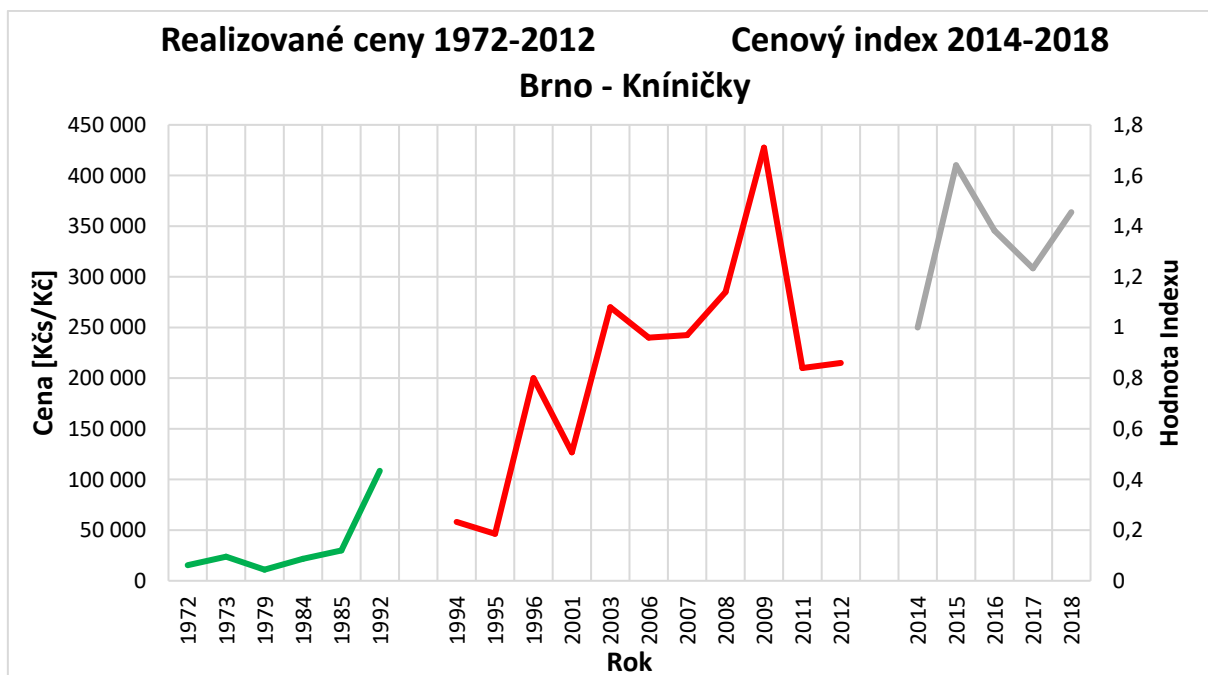
V diplomové práci bylo i cílem znázornit vývoj tržních cen rekreačních chat v této oblasti. Tržní vývoj byl proveden na základě získaných realizovaných cen z historických kupních smluv, které obsahují realizované ceny od roku 1972 do roku 2012 a cenových údajů získaných z let 2014 až 2018. Tyto veškeré údaje byly poskytnuty na základě spolupráce s Katastrálním úřadem pro Jihomoravský kraj, Katastrálním pracovištěm Brno-město. Realizovaných cen v období od roku 1972 do roku 2012 však nebylo mnoho. Přesto je z těchto realizovaných cen patrné, že po roce 1991 došlo k nárůstu těchto cen.

Na základě cenových údajů pro období od roku 2014 do roku 2018 bylo provedeno tržní ocenění pro rekreační chatu v Bystrci a v Kníničkách pomocí přímého porovnání. Tyto ceny byly pro každý rok nejprve upraveny pomocí koeficientů úpravy ceny a následně byla určena výsledná hodnota. V tomto případě se tržní hodnota v každém roce nestanovila prostým průměrem cen, které byly upraveny koeficientem odlišnosti, ale průměrem váženým. Vývoj tržních hodnot u rekreačních chat je velmi podobný. V obou případech dochází v roce 2015 k výraznému nárůstu tržní hodnoty. V dalších letech tržní hodnota rekreační chaty Bystrc a Kníničky pozvolna klesá. Jediným rozdílem je rok 2018, kdy hodnota rekreační chaty Kníničky opět mírně roste.

Z těchto cenových údajů získaných pro období od roku 2014 do roku 2018 byl vytvořen tzv. cenový index, který vyjadřuje změnu realizovaných cen k základnímu období roku 2014. Pro výpočet tohoto indexu byly použity cenové údaje od roku 2014 do roku 2018. Tyto cenové údaje byly upraveny nejprve váhami a následně z těchto upravených hodnot byl spočítán vážený průměr. Hodnota tohoto váženého průměru byla použita pro stanovení cenového indexu v daném roce. Graficky je vývoj realizovaných cen spolu s cenovými indexy pro období 2014 až 2018 znázorněn na následujících grafech. Pro grafické znázornění byl z více hodnot ve stejném roce spočítán aritmetický průměr.



Graf č. 17 – Realizované ceny 1973-2012 a cenový index 2014-2018 Bystrc [vlastní]



Graf č. 18 – Realizované ceny 1972-2012 a cenový index 2014-2018 Kníničky [vlastní]

V obou grafech je první křivkou znázorněn vývoj realizovaných cen do roku 1992. Druhá křivka zobrazuje vývoj realizovaných cen od roku 1995 do roku 2012. Poslední křivka znázorňuje vývoj cenového indexu v letech 2014 až 2018.

Ze získaných cenových údajů za období 2014 až 2018 byla provedena korelace, které měla potvrdit nebo vyvrátit závislost mezi realizovanými cenami a velikostí zastavěné plochy stavby pro

rekreaci, případně dalších pozemků. Předpokladem bylo, že realizované ceny se zvyšují s růstem této plochy. Tato hypotéza se za pomoci grafického znázornění a výpočtu korelačního koeficientu potvrdila. Přímá závislost mezi realizovanými cenami a plochou nemovitostí se vyskytuje, ale vzhledem k hodnotě korelačního koeficientu v Bystrci není příliš velká. Vyšší závislost mezi realizovanými cenami a plochou nemovitostí se vyskytuje v Kníničkách.

Závěrem je tedy potvrzení hypotézy, že rekreační chaty v okolí Brněnské přehrady, která se dělí na oblast Bystrc a Kníničky, dosahují odlišných cen, a to jak v minulosti, tak i v současnosti. Je to ovlivněno především typem chat a vlastnictvím pozemků, což se potvrdilo při stanovení ceny zjištěné za pomoci oceňovací vyhlášky, ale i pomocí tržního ocenění.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] *Stavební zákon a vyhlášky*. Redakční uzávěrka 28. 5. 2018. Ostrava: Sagit, a. s., 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-299-9.
- [2] *Oceňování: zákon o oceňování majetku, vyhláška o oceňování majetku, další předpisy : podle stavu k 1. 5. 2018*. Redakční uzávěrka 15. 1. 2018. Ostrava: Sagit, 2018. ÚZ. ISBN 978-80-7488-280-7.
- [3] MLEJNKOVÁ, Hana. *Zatopené kulturní a přírodní dědictví jižní Moravy*. Praha, Brno: Výzkumný ústav vodohospodářský T. G. Masaryka, 2016. ISBN 978-8-87402-52-8.
- [4] Brno - Bystrc. *Wikipedie* [online]. 2019 [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-Bystrc>
- [5] ŠLEZINGR, Miloslav. *Brněnská přehrada a lidé kolem ní*. Brno: Vysoké učení technické, 1998. ISBN 80-214-1127-9.
- [6] Brněnská přehrada. In: *Brněnská přehrada* [online]. 2019 [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: https://www.brnenskaprehrada.cz/hist_pr1.html
- [7] Historie. *Brněnská přehrada* [online]. © 2009-2019 [cit. 2019-01-04]. Dostupné z: https://www.brnenskaprehrada.cz/p_hist.html
- [8] Přehrada dnes. *Brněnská přehrada* [online]. ©2009-2019 [cit. 2019-01-04]. Dostupné z: https://www.brnenskaprehrada.cz/p_dnes.html
- [9] Mapa Brněnské přehrady. In: *Brněnská přehrada* [online]. 2019 [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: <https://www.brnenskaprehrada.cz/mapa024s.html#m024sd>

- [10] WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky (1897-1994)*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4259-9.
- BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4254-8.
- [12] BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem: II. díl, 1985-1994*. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4251-3.
- [13] BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem: III. díl, 1.11.1994-31.12.1997*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-720-4335-8.
- [14] BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem: IV. díl, 1.1.1998-31.12.2002*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2005. ISBN 80-720-4382-X.
- [15] *Zákony pro lidi. Vyhláška č. 540/2002 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)* [online]. Zlín: AION CS, s. r. o., 2019 [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2002-540>
- [16] *Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška)*. *Zákony pro lidi* [online]. Zlín: AION CS, s. r. o., 2019 [cit. 2019-05-18]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2008-3>
- [17] *Mezinárodní oceňovací standardy 2017*. Jesenice: Ekopress, 2018. ISBN 978-80-87865-44-6.
- [18] *Vyhláška č. 492/2004 Z. z. Vyhláška ministerstva spravdnosti Slovenské republiky o stanovení obecné hodnoty majetku*. *Slov-Lex: Právní a informační portál* [online]. Bratislava, 2019 [cit. 2019-05-20]. Dostupné z: <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/-/SK/ZZ/2004/492/20170901.html>

[19] BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-80-7204-930-1.

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1 – Přehled cenových údajů [vlastní]	54
Tabulka č. 2 – Výpočet cenového indexu Bystrc [vlastní]	56
Tabulka č. 3 – Výpočet cenového indexu Kníničky [vlastní].....	57
Tabulka č. 4 – Výpočet zastavěné plochy chaty Bystrc [vlastní]	64
Tabulka č. 5 – Výpočet obestavěného prostoru chaty Bystrc [vlastní].....	64
Tabulka č. 6 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1965 [vlastní].....	64
Tabulka č. 7 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1965 [vlastní]	64
Tabulka č. 8 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1975 [vlastní].....	65
Tabulka č. 9 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1975 [vlastní]	65
Tabulka č. 10 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1985 [vlastní].....	66
Tabulka č. 11 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1985 [vlastní]	66
Tabulka č. 12 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 1991[vlastní].....	67
Tabulka č. 13 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1991 [vlastní]	67
Tabulka č. 14 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty v roce 1994 [vlastní]	68
Tabulka č. 15 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1994 [vlastní]	68
Tabulka č. 16 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty v roce 1997 [vlastní]	69
Tabulka č. 17 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 1997 [vlastní]	69
Tabulka č. 18 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2002 [vlastní].....	70
Tabulka č. 19 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2002 [vlastní]	70
Tabulka č. 20 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2008 [vlastní].....	71
Tabulka č. 21 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2008 [vlastní]	72
Tabulka č. 22 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2013 [vlastní].....	72
Tabulka č. 23 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2013 [vlastní]	73
Tabulka č. 24 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc v roce 2018 [vlastní].....	73
Tabulka č. 25 – Výpočet ceny zjištěné pozemku v roce 2018 [vlastní]	74
Tabulka č. 26 – Výpočet zastavěné plochy rekreační chaty Kníničky [vlastní].....	76
Tabulka č. 27 – Výpočet obestavěného prostoru rekreační chaty Kníničky [vlastní]	76
Tabulka č. 28 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1965 [vlastní].....	76
Tabulka č. 29 – Výpočet hodnoty rekreační chaty Kníničky v roce 1975 [vlastní].....	77
Tabulka č. 30 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1985 [vlastní].....	77
Tabulka č. 31 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1991[vlastní].....	78
Tabulka č. 32 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1994 [vlastní].....	78
Tabulka č. 33 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 1997 [vlastní].....	79

Tabulka č. 34 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 2002 [vlastní]	80
Tabulka č. 35 – Výpočet ceny zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 2008 [vlastní]	80
Tabulka č. 36 – Výpočet zjištěné rekreační chaty Kníničky v roce 2013 [vlastní]	82
Tabulka č. 37 – Výpočet zjištěné ceny rekreační chaty Kníničky v roce 2018 [vlastní]	83
Tabulka č. 38 – Ocenění rekreační chaty Bystrc v letech 1965–2018 [vlastní]	84
Tabulka č. 39 – Ocenění rekreační chaty včetně pozemku v letech 1965-2018 [vlastní]	87
Tabulka č. 40 – Ocenění rekreační chaty Kníničky v letech 1965-2018 [vlastní]	88
Tabulka č. 41 – Ocenění rekreačních chat v letech 1965-2018 [vlastní].....	90
Tabulka č. 42 – Realizované tržní ceny Bystrc [vlastní].....	92
Tabulka č. 43 – Realizované tržní ceny Kníničky [vlastní].....	94
Tabulka č. 45 – Tržní hodnota rekreační chaty Bystrc v letech 2014–2018 [vlastní]	97
Tabulka č. 46 – Tržní hodnota rekreační chaty Kníničky v letech 2014–2018 [vlastní].....	98

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 – Vývoj cenového indexu Bystrc [vlastní]	57
Graf č. 2 – Vývoj cenového indexu Kníničky [vlastní].....	58
Graf č. 3 – Vývoj cenového indexu Bystrc, Kníničky [vlastní].....	58
Graf č. 4 – Závislost ceny na celkové ploše Bystrc [vlastní]	59
Graf č. 5 – Závislost ceny na celkové ploše Kníničky [vlastní].....	60
Graf č. 6 – Závislost ceny na celkové ploše Kníničky, pokračování [vlastní].....	60
Graf č. 7 – Vývoj zjištěných cen rekreační chaty Bystrc v letech 1965 až 2018 [vlastní]	85
Graf č. 8 – Vývoj zjištěné ceny pozemku v letech 1965 až 2018 [vlastní].....	86
Graf č. 9 – Vývoj ceny zjištěné rekreační chaty Bystrc včetně pozemku [vlastní]	87
Graf č. 10 – Cena zjištěná rekreační chaty Kníničky v letech 1965-2018 [vlastní].....	89
Graf č. 11 – Vývoj ceny zjištěné rekreačních chat v letech 1965-2018 [vlastní]	90
Graf č. 12 – Realizované tržní ceny Bystrc během let 1973 až 2012 [vlastní].....	93
Graf č. 13 – Realizované tržní ceny Kníničky během let 1972 až 2012 [vlastní].....	94
Graf č. 14 – Vývoj tržních hodnot rekreační chaty Bystrc v letech 2014-2018 [vlastní]	97
Graf č. 15 – Vývoj tržních hodnoty rekreační chaty Kníničky v letech 2014-2018 [vlastní].....	98
Graf č. 16 – Vývoj tržních hodnot rekreačních chat v letech 2014-2018 [vlastní].....	99
Graf č. 17 – Realizované ceny 1973-2012 a cenový index 2014-2018 Bystrc [vlastní]	103
Graf č. 18 – Realizované ceny 1972-2012 a cenový index 2014-2018 Kníničky [vlastní].....	103

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 - Staré Kníničky z roku 1929 s vyznačenou budoucí přehradní hrází [6]	18
Obrázek č. 2 - Zahájení stavby přehradní hráze [6].....	20
Obrázek č. 3 - Zničení stavby hráze povodní v létě 1937 [6]	21
Obrázek č. 4 - Stav hráze a pohled na údolí s obcí Kníničky na podzim 1939 [6].....	22
Obrázek č. 5 - Přehrada po úplném napuštění [6].....	23
Obrázek č. 6 - Jedna z prvních chat na Brněnské přehradě [6]	25
Obrázek č. 7 - Pláž na Kozí horce v polovině šedesátých let [6]	25
Obrázek č. 8 - Mapa Brněnské přehrady [9].....	27
Obrázek č. 9 - Metoda přímého cenového porovnání [19]	51
Obrázek č. 10 - Metoda nepřímého porovnání (metoda bazická, metoda standardní ceny) [19].	52
Obrázek č. 11 - Příklad rekreační chaty v oblasti Bystrc [vlastní]	100
Obrázek č. 12 - Příklad rekreační chaty v oblasti Kníničky [vlastní zdroj]	101

SEZNAM ZKRATEK

apod.	a podobně
č.	číslo
tab.	tabulka
parc. č.	parcelní číslo
JC	jednotková cena
ZC	základní cena
PP	podzemní podlaží
NP	nadzemní podlaží
č. ev.	číslo evidenční

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č. 1 Cenové údaje 2014-2018 Bystrc
- Příloha č. 2 Cenové údaje 2014-2018 Kníničky
- Příloha č. 3 Stanovení vah a váženého průměru pro výpočet cenového indexu v Brně – Bystrci
- Příloha č. 4 Příloha č. 4 – Stanovení vah a váženého průměru pro výpočet cenového indexu v Brně - Kníničkách
- Příloha č. 5 Zařazení do třídy kvality rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 73/1964 Sb.
- Příloha č. 6 Zařazení do třídy kvality rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 43/1969 Sb.
- Příloha č. 7 Stanovení počtu bodů rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 128/1984 Sb.
- Příloha č. 8 Stanovení počtu bodů rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 182/1988 Sb.
- Příloha č. 9 Stanovení počtu bodů rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.
- Příloha č. 10 Výpočet koeficientu vybavení stavby rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.
- Příloha č. 11 Výpočet koeficientu vybavení stavby rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.
- Příloha č. 12 Výpočet koeficientu cenového porovnání rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.
- Příloha č. 13 Výpočet indexu trhu, polohy, konstrukce a vybavení rekreační chaty Bystrc podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Příloha č. 14 Výpočet indexu trhu, polohy, konstrukce a vybavení rekreační chaty a pozemku Bystrc podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.
- Příloha č. 15 Zařazení do třídy kvality rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 73/1964 Sb.
- Příloha č. 16 Zařazení do třídy kvality rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 43/1969 Sb.
- Příloha č. 17 Stanovení počtu bodů rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 128/1984 Sb.
- Příloha č. 18 Stanovení počtu bodů rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 182/1988 Sb.
- Příloha č. 19 Stanovení počtu bodů rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.
- Příloha č. 20 Výpočet koeficientu vybavení stavby rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.

- Příloha č. 21 Výpočet koeficientu vybavení stavby rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.
- Příloha č. 22 Výpočet koeficientu cenového porovnání rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.
- Příloha č. 23 Výpočet indexu trhu, polohy, konstrukce a vybavení rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.
- Příloha č. 24 Výpočet indexu trhu, polohy, konstrukce a vybavení rekreační chaty Kníničky podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.
- Příloha č. 25 Seznam historických listin Bystrc
- Příloha č. 26 Seznam historických listin Kníničky
- Příloha č. 27 Tržní ocenění Bystrc rok 2014
- Příloha č. 28 Tržní ocenění Bystrc rok 2015
- Příloha č. 29 Tržní ocenění Bystrc rok 2016
- Příloha č. 30 Tržní ocenění Bystrc rok 2017
- Příloha č. 31 Tržní ocenění Bystrc rok 2018
- Příloha č. 32 Tržní ocenění Kníničky rok 2014
- Příloha č. 33 Tržní ocenění Kníničky rok 2015
- Příloha č. 34 Tržní ocenění Kníničky rok 2016
- Příloha č. 35 Tržní ocenění Kníničky rok 2017
- Příloha č. 36 Tržní ocenění Kníničky rok 2018