



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VHODNÝCH METOD A POSTUPŮ K OCENĚNÍ SPORTOVNÍHO AREÁLU

ANALYSIS OF SUITABLE METHODS AND PROCEDURES FOR THE VALUATION OF A SPORTS
COMPLEX

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MARIKA ŠMIČKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2013/14

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Marika Šmičková

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

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

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

Analýza vhodných metod a postupů k ocenění sportovního areálu

v anglickém jazyce:

Analysis of Suitable Methods and Procedures for the Valuation of a Sports Complex

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem bude provést ocenění vybraných sportovních areálů. Zjistit nebo odhadnout výdaje spojené s provozem a analyzovat možné výnosy a specifikovat aspekty mající vliv na výnosnost sportovního areálu.

Cíle diplomové práce:

Úkolem bude provést ocenění vybraných sportovních areálů. Zjistit nebo odhadnout výdaje spojené s provozem konkrétních objektů, analyzovat možné výnosy a specifikovat aspekty mající vliv na výnosnost sportovního areálu. Dalším přínosem diplomové práce bude systematické shrnutí údajů do celku a hledání řešení mající vliv na cenu objektu.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepracované a doplněné vydání;
Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

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

V Brně, dne 16.10.2013




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

Abstrakt

Tématem diplomové práce je ocenění dvou sportovních areálů. Cílem práce je zjistit nebo odhadnout výdaje spojené s provozem konkrétních objektů, analyzovat možné výnosy a specifikovat aspekty ovlivňující výnosnost sportovních areálů. Ocenění objektů je provedeno dle aktuálních oceňovacích předpisů.

Pro ocenění konkrétních objektů bylo nutno získat podklady týkající se ekonomické a technické dokumentace. Ze získaných podkladů vyplývá, že oba sportovní areály prošly významnou rekonstrukcí, která přispěla ke zlepšení ekonomické situace a celkovému zlepšení stabilizace úrovně sportovního zázemí. Zmiňované objekty jsou ve vlastnictví a správě města Vyškov.

Nedílnou součástí práce je také systematické shrnutí získaných a vypočtených údajů na základě kterých bylo navrženo optimální řešení ekonomické výnosnosti obou objektů, které významně ovlivní jejich cenu.

Podstatným hlediskem pro potřeby této práce je výnosnost obou sportovních areálů a stanovení kritérií, které výnosnost významně ovlivňují. Bylo zkoumáno, jaká je vhodnost posouzení prostřednictvím ceny nákladové, ceny časové, výnosové hodnoty a ceny reprodukční.

Abstract

The theme of the thesis is to evaluate two sports arenas. The aim of the work is to determine or estimate the costs associated with the operation of specific objects, analyze the possible revenues and specify aspects affecting the profitability of sports facilities. Evaluation of objects is done according to the current valuation rules.

For the evaluation of specific objects was necessary to obtain the supporting documents relevant to the economic and technical documentation. The obtained data shows, that both sports complexes underwent the major renovation which contributed to the improvement of the economic situation and the overall improvement of the stabilization of sports facilities standard. The above mentioned objects are owned and managed by the city of Vyškov.

An integral part of the work is a systematic summary of the collected and calculated data, on the basis of which it was proposed optimal solutions to economic profitability of both objects which significantly affect their price.

An important aspect for the purpose of this work is the profitability of both sports arenas and criteria which significantly affect the profitability. It was examined what is eligibility of assessment by means of the cost price, time price, revenue rate and reproductive value.

Klíčová slova

Ocenění, sportovní areál, výnos, hodnota nemovitosti, budova, hala, venkovní úpravy

Keywords

Valuation, sports complex, earnings, value of the property, building, hall, landscaping

Bibliografická citace

ŠMIČKOVÁ, M. Analýza vhodných metod a postupů k ocenění sportovního areálu. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství 2014. Počet stran 63. Počet příloh 12. Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové za velmi užitečnou a vstřícnou pomoc, kterou mi poskytla při zpracování mé diplomové práce. Velké poděkování patří mému otci Ing. Františku Šmičkovi a matce Jaroslavě Šmičkové.

OBSAH

1	EXKURS DO HISTORIE	11
2	SOUČASNĚ PLATNÉ NORMATIVY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V ČR.....	15
2.1	Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku	15
2.2	Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku ¹⁾	18
2.2.1	<i>Oceňování pozemků</i>	18
2.2.2	<i>Oceňování staveb</i>	22
2.2.3	<i>Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků</i>	33
2.3	Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník	33
3	METODIKA OCENĚNÍ.....	34
3.1	Podklady a metodika řešení	34
4	OCENĚNÍ SPORTOVNÍHO AREÁLU	36
4.1	Nález.....	36
4.1.1	<i>Předmět ocenění</i>	36
4.1.2	<i>Parcely sportovního areálu</i>	39
4.1.3	<i>Výnosy střediska areálu jsou tvořeny:</i>	39
4.1.4	<i>Rekonstrukce atletického stadionu a fotbalového hřiště</i>	39
4.1.5	<i>Ocenění</i>	40
5	OCENĚNÍ AQUAPARKU.....	47
5.1.1	<i>Výnosy střediska aquapark jsou tvořeny:</i>	50
5.1.2	<i>Parcely aquaparku</i>	54
	ZÁVĚR.....	57
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ.....	60
	SEZNAM PŘÍLOH	61
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	62

ÚVOD

Tématem mé diplomové práce je „**Analýza vhodných metod a postupů k ocenění sportovního areálu**“. Zpracování diplomové práce bude pojato tak, aby výsledná práce přinesla komplexní a ucelený přehled způsobů oceňování sportovních areálů. Konkrétním výstupem diplomové práce bude praktické použití vhodných metod a postupů pro ocenění a nalezení aspektů mající vliv na výnosnost a cenu dvou sportovních areálů (*aquapark*, *atletický stadión*) patřící městu Vyškov. Stěžejním úkolem bude provedení ocenění prostřednictvím výnosové metody a na základě tohoto ocenění stanovit jasná kritéria, která mohou ovlivnit výnosnost obou výše uvedených sportovních areálů.

Téma mé diplomové práce jsem si vybrala ze dvou následujících důvodů:

1. Oblast oceňování nemovitostí v sobě slučuje tři oblasti a to technickou, právní a ekonomickou. Oblast práva je mi vzhledem k mému předchozímu studiu velmi blízká.
2. Využitelnost v praxi, protože každý člověk se s problematikou oceňování alespoň jednou za život osobně setká. Znalecké posudky a oceňování jsou využívány pro potřeby soudů, finančních úřadů, bankovníctví, exekutorů, notářů, insolvenčních správců, dražebníků atd.

Cílem mé diplomové práce je, jak již bylo výše uvedeno, analýza vhodných metod a postupů pro oceňování nemovitostí, které jsou stanoveny platnými normativy v ČR a tyto následně použít pro ocenění a stanovení výnosnosti dvou sportovních areálů.

Pro splnění cíle mé diplomové práce jsem si vybrala dva sportovní areály lokalizované v Jihomoravském kraji, ve městě Vyškov. Zmiňované objekty jsou ve vlastnictví a Správě města Vyškov. Základní odlišnost těchto areálů spočívá zejména ve využitelnosti, návštěvnosti a ekonomickém přínosu pro městský rozpočet. Zmiňované nemovitosti se nacházejí v městském parku v těsné blízkosti vedle sebe. Prvním zvoleným objektem je *atletický areál*, jehož nedílnou součástí je také fotbalové hřiště. Druhým objektem je *aquapark*, který je rozdělen na vnitřní a venkovní část. Oba objekty prošly významnou rekonstrukcí (aquapark v r. 1997 a atletický stadion v r. 2006).

Diplomová práce je logicky strukturována a kromě úvodu, závěru a formálních náležitostí je rozdělena do pěti hlavních kapitol.

1. Historický přehled vývoje normativů v oblasti oceňování nemovitostí od vzniku samostatného Československa (1918) do současnosti.
2. Přehled současně platných normativů a jejich stručný popis (zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č.237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb.. Dále VMF č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) účinné od 1. 1. 2014).
3. Analýza metodik a postupů používaných pro oceňování nemovitostí a jejich následný výběr pro ocenění vybraných sportovních areálů.
4. Vlastní ocenění sportovního areálu (atletického stadionu).

Atletický ovál má umělý povrch včetně kvalitního odvodu povrchových srážkových vod. Parametry atletické dráhy jsou v souladu s požadavky mezinárodní atletické federace: 8 běžeckých drah v oválu, délka dráhy 400 m. Sektory technických disciplín jsou vytvořeny pro skok vysoký, skok o tyči, skok daleký a trojskok, hod diskem, oštěpem a kladivem i vrh koulí. Po rozhodnutí českého atletického svazu město Vyškov v r. 2012 hostilo Mistrovství České republiky v atletice mužů a žen. To vyžadovalo vybudování nové rozcvičovací a tréninkové rovinky. Tato významná sportovní akce se považuje za jednu z vrcholných akcí, které se konaly ve městě Vyškov. Fotbalové hřiště uprostřed atletického oválu je travnaté a jeho využití je celoroční.

5. Vlastní ocenění aquaparku.

Komplex aquaparku je rozdělen na dvě části - krytý a venkovní areál. V letní plavecké části se nachází moderní 50 metrový bazén, dále vyhřívaný bazén s protiproudem a brouzdaliště. Součástí nově zatravněného areálu o kapacitě 2 200 návštěvníků je také hřiště na plážový volejbal. Součástí venkovního areálu jsou stánky s rychlým občerstvením. Ve vnitřní kryté části aquaparku se nachází atrakce na ploše přes 300 m² a bazén o délce 25 metrů.

Výsledkem je stanovení kritérií, která mohou ovlivnit výnosy sportovních areálů, hledání řešení majících vliv na cenu objektu a provedení analýz či možných syntéz. Důležitou částí je ocenění objektů, které je nezbytné pro stanovení výnosů obou areálů. Výnosnost těchto areálů bude stanovena na základě ekonomických podkladů.

Při zpracování diplomové práce byla v úvodní části použita převážně popisná metoda, vedle ní byla uplatněna metoda analýzy dat a v závěru práce pak metoda syntézy získaných poznatků.

1 EXKURS DO HISTORIE

Od prvopočátku vzniku vlastnických vztahů vyvstala současně pro majitele (vlastníky) potřeba oceňování vlastněného majetku (půdy, staveb, cenností atd....). Toto oceňování bylo v počátku velmi individuální a nebylo nijak systematizováno, ujednoceno a kodifikováno. S postupným vývojem společnosti se vyvíjely i pravidla a podmínky pro oceňování vlastněného majetku, které dostávaly formu systematizovaných, ujednocených a kodifikovaných pravidel. Novodobé cenové předpisy lze datovat od konce 19. století.

Každé oceňování nemovitostí se provádí za účelem určení jejich ceny nebo hodnoty. Tato informace o jejich ceně nebo hodnotě může být využita při různých úkonech mezi fyzickými a právníckými osobami. Je to například při prodeji či koupi nemovitosti nebo vypořádání v dědickém řízení. Používané metody oceňování jsou dány zákony a vyhláškami a úzce souvisí i s katastrem nemovitostí, ve kterém jsou shromážděny veškeré podstatné informace o dané nemovitosti. Do roku 1989 se na území ČR provádělo oceňování nemovitostí dle tzv. cenových předpisů (oceňovací vyhlášky). Cena nemovitosti stanovená podle této vyhlášky se nazývala *administrativní cenou (cenou zjištěnou)*. Po roce 1989 však došlo k přechodu na tržní hospodářství, což znamenalo vznik volného trhu s nemovitostmi a tím i potřebu oceňování nemovitostí na tržních principech. Cena nemovitosti stanovená tímto způsobem je cenou *obvyklou* nebo také *cenou v čase a místě obvyklou*. Jelikož v tržním prostředí neexistují přesná schémata ocenění, nelze v tomto prostředí cenu nemovitosti stanovit nebo zjistit, ale pouze odhadnout¹⁾.

Na našem území od roku 1918 (vznik samostatného Československa) platilo nařízení ministrů práv, věcí, vnitra a orby ze dne 25. července 1897 č. 175/1897 Sb., říšských zákonů a nařízení, o odhadech nemovitostí. Toto nařízení platilo i po dobu prvních patnácti let samostatného Československého státu. V něm byla stanovena určitá pravidla pro ustanovování soudních znalců a zásady oceňování. Základem pro stanovení hodnoty byla vždy cena realizovaná na trhu nemovitostí, tzn. hodnota, která byla prověřena nabídkou a poptávkou. Zvláštním institutem bylo určování kapitalizační míry při stanovování výnosové hodnoty vrchním soudem (vždy na půl roku).

Poté bylo vydáno v roce 1933 vládní nařízení č. 100/1933 Sb., o odhadu nemovitostí v exekučním řízení. Dalším vydaným normativem byl cenový předpis, který pro některé

¹⁾ ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Vydavatelství CEDUK, 1996. str. 22.

druhy nemovitostí (stavby v soukromém vlastnictví) užíval stát. Šlo o nařízení předsedy vlády bývalého protektorátu č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Toto nařízení zakázalo zvyšování cen ke dni 20. 6. 1939, avšak k tomuto nařízení nebyla vypracována žádná oficiální metodika. Proto byla následně znalci vytvořena vlastní metodika, která byla velmi dobře vypracována, o čemž svědčí fakt, že byla používána i později pro zjišťování výchozích cen staveb, postavených po 20. 6. 1939, s patřičnou indexací²⁾. Účelem tohoto nařízení bylo zmrazit ceny a zabránit tak nekontrolovatelnému růstu cen a následnému hospodářskému kolapsu. Během války bylo také vydáno nařízení předsedy Nejvyššího cenového úřadu č. 416/1940 Sb., Nařízení Protektorátu Čechy a Morava.

Po 2. světové válce byl vydán zákon č. 134/1946 Sb., o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku. Cílem bylo získání peněz na obnovu válkou zničeného hospodářství. Dále to byl zákon č. 65/1949 Sb., o oceňování a také Vládní nařízení č. 235/1949 Sb., o plánování a jiné tvorbě cen.

V počátečním období budování socialismu došlo, v závislosti na politických změnách, ke zcela zásadní změně celého legislativního i hospodářského prostředí. V tomto období bylo vydáno nařízení č. 177/1950 Sb., o odhadech nemovitých věcí, samostatný náhradový předpis, vyhláška č. 208/1950 Ú.l., kterou se podrobně stanovily výpočty náhrady za vyvlastnění nemovitostí pro stavby podle pětiletého plánu. Náhrady za nemovitosti při jejich vyvlastnění se až do roku 1950 řídily zásadou, že poskytnutá náhrada se má rovnat ceně nemovitosti³⁾. V roce 1959 nastala pro znalce změna. Byl přijat zákon č. 47/1959 Sb., o úpravě právních poměrů znalců a tlumočnicků, který měl vymýtit soukromopodnikatelské způsoby při provádění znalečných a tlumočnických úkonů⁴⁾. V roce 1963 byla vydána vyhláška č. 18/1963 Sb., o stanovení náhrady za vyvlastnění nemovitostí občanům a soukromým právníkům osobám. Na základě této vyhlášky byly náhrady i u staveb v osobním vlastnictví jen zlomkem skutečné ceny. Dále zavedla dvojí ocenění dle toho, zda stavby byly postaveny před měnovou reformou k 1. 6. 1953 (náhrada představuje jednu pětinu) nebo po tomto datu. Tato vyhláška byla tak tvrdá, že musela být ihned v následujícím roce nahrazena vyhláškou č. 73/1964 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví

²⁾ BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy. 3. přepracované vydání* Linde Praha, a.s. – Právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004, str. 80.

³⁾ KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000, str. 195.

⁴⁾ BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. *Soudní znalectví. Vyd. 1.* Brno: CERM, 2010, str. 9.

a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Tato vyhláška znamenala návrat k zásadě, že alespoň u staveb v osobním vlastnictví se výše náhrady rovná ceně nemovitostí³⁾.

V návaznosti na novou Ústavu byl budován celý právní řád, jehož součástí byl i zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který platil (mnohokrát novelizován) až do konce roku 2013. Výměry ČCÚ a SCÚ č. 315/126/78, o cenách porostů, výměr ČCÚ, SCÚ č. 120/47/79, o cenách pozemků a výměr ČCÚ č. 982/80, o rozšíření platnosti výměru č. 120/47/79 nahradily oceňování ve stop-cenách pro uvedené nemovitosti. V roce 1967 došlo opět ke změnám v oblasti znalců, kdy byla jejich činnost upravena přijetím zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

V období osmdesátých let minulého století byla vydána vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání k pozemkům a náhradách za dočasné užívání pozemků, která rozšířila okruh nemovitostí, které se daly ocenit. §3 a §11 této vyhlášky nahradil oceňování ve stop-cenách pro stavby v soukromém vlastnictví při jejich převodu mezi občany.

Dále v tomto období byla vydána vyhláška č. 122/1984 Sb., o náhradách při vyvlastnění staveb, porostů a práv k nim a vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků.

Po roce 1989 došlo k zásadní změně politického systému a s tím bylo spojeno i přizpůsobení legislativy novým politickým podmínkám. K nejvýznamnější vyhlášce tohoto období patří vyhláška č. 316/1990 Sb., kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 182/1988 Sb., dále sem patří také zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Postupně pak byly vydávány další normativy jako vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů.

³⁾ KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., Nakladatelství ARCH, 2000, str. 196.

V dalším období byly vydány následující normativy:

- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., účinný od 1. 1. 2014,
- vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) účinná od 1. 1. 2014,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014.

2 SOUČASNĚ PLATNÉ NORMATIVY OCEŇOVÁNÍ MAJETKU V ČR

2.1 ZÁKON 151/1997 SB. O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Tento zákon ze dne 17. června 1997 prošel novelizací, která je účinná od 1. 1. 2014 a upravuje oceňování nemovitostí především pro potřeby výběru daní a další případy, kdy je nutné relativně snadno a přezkoumatelně určit cenu.

Provedené změny lze rozdělit do dvou následujících skupin:

- uzpůsobit oceňovací předpis znovuobnovené zásadě *superficies solo cedit*,
- stanovit způsob ocenění pro instituty zavedené novým občanským zákoníkem.

Kromě těchto zásadních změn došlo také k úpravě stávajících ustanovení o rozšíření zmocnění Ministerstva financí prováděcím předpisem, kterou vyvolala nutnost upravit některé výpočty podrobněji nebo flexibilněji, než umožňuje zákon.

Konkrétní změny:

1. Stavba je součástí pozemku – to znamená, že v souladu se zásadou *superficies solo cedit* se bude cena stavby přičítat k ceně pozemku. Stavba je v tomto případě chápána jako zhodnocení pozemku. V případě odlišného vlastnictví stavby a pozemku je jejich cena uváděna samostatně. Dále se k ceně pozemku přičítá cena trvalých porostů.
2. Oceňování práv – nový občanský zákoník rozlišuje **služebnosti** a **reálná břemena**.
 - oceňování služebností – oceňují se výnosovým způsobem na základě ročního užitku, se zohledněním míry omezení služebností ve výši obvyklé ceny. Pro oceňování pozemkových služebností platí vzorec:
$$\text{roční užitek (nájemné za m}^2\text{)} \times 5 = \text{zjištěná cena věcného břemene za m}^2$$
 - právo stavby – je považováno za věc nemovitou a opravňuje stavebníka ke zřízení stavby na cizím pozemku. Stejně jako služebnosti se oceňují výnosovým způsobem, na základě ročního užitku. Roční užitek se stanoví rozdílně v závislosti na tom, zda je stavba již zřízena nebo není. V případě práva stavby zřizovaného úplatně se sice výše uvedený postup neuplatní, ale bude třeba úplatu srovnat s ročním užitekem. Právo stavby také mění charakter pozemku, který se stává stavebním.

3. Další změny

- obvyklá cena se určí porovnáním, nadále však zůstane přípustné stanovit obvyklou cenu i jinými náhradními metodami,
- přestane se rozlišovat *jednotný funkční celek* a *funkční celek*,
- cena se bude *určovat* nikoliv *zjišťovat*,
- místo *podniku* se bude oceňovat *závod*,
- *nemovitosti* jsou označovány jako *nemovité věci*⁵⁾.

Zákon je rozdělen na deset následujících částí:

Část první – říká, že předmětem tohoto zákona jsou způsoby oceňování, věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, nevztahuje se na sjednávání cen a nelze jej použít pro oceňování přírodních zdrojů (kromě lesa). Dále jej nelze použít v případech, kdy se stanovuje cena dle předpisů, které stanovují odlišný způsob oceňování a při převádění majetku dle zvláštních předpisů.

Dále je v této části řečeno, že se majetek a služba oceňují obvyklou cenou, pokud není stanoveno jinak. Tato cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. V některých zvláštních případech může být provedeno ocenění mimořádnou cenou. Cena určená jiným způsobem než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná. Jiným způsobem oceňování podle tohoto zákona může být:

- nákladový způsob – cena vychází z nákladů,
- výnosový způsob – cena vychází z výnosu,
- porovnávací způsob – cena vychází z porovnání,
- podle jmenovité hodnoty – cena vychází z částky, na kterou zní nebo je zřejmá,
- podle účetní hodnoty – cena vychází z předpisů o účetnictví,
- podle kurzovní hodnoty – cena vychází z ceny ve stanoveném období na trhu,
- sjednanou cenou – cena sjednaná při prodeji.

Hlava druhá díl první této části zákona popisuje členění staveb a jejich oceňování a oceňování jednotek. Díl druhý popisuje členění pozemků, oceňování stavebních pozemků, oceňování zemědělských a lesních pozemků, pozemků vodních ploch a jiných pozemků. Díl

⁵⁾ <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-ocenovani-nemovitosti-a-novy-obcansky-zakonik-93475.html/> [online]. 31.1.2014 [cit. 3.2.2014].

třetí se věnuje trvalým porostům, jejich členění a oceňování. Díl čtvrtý se zabývá oceňováním věcných práv k nemovitým věcem, jako je ocenění práva stavby a věcných břemen.

Hlava třetí této části zákona popisuje oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických poznatků, některých majetkových práv souvisejících s právem autorským a práv pořizovatele databáze.

Hlava čtvrtá této části zákona popisuje oceňování cenných papírů obchodovaných na regulovaném trhu, zahraničním regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a neobchodovaných na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a cenných papírů nepřijatých k obchodování na těchto trzích.

Hlava pátá této části zákona popisuje oceňování ostatního majetku jako platebních prostředků a platebních karet, cenin a vkladů. Dále popisuje oceňování pohledávek a dluhů, nároků ze životního pojištění a penzijního připojištění se státním příspěvkem a podílů v obchodních korporacích.

Hlava šestá této části zákona popisuje oceňování obchodního závodu.

Část druhá – zde je vyznačena změna zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb.

Část třetí – zde je vyznačena změna zákona české národní rady č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů ČR v oblasti cen, ve znění zákona č. 135/1994 Sb..

Část čtvrtá – byla zrušena.

Část pátá – zde je vyznačena změna zákona č. 549/1991 Sb., o soudních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů.

Část šestá – zde je vyznačena změna zákona české národní rady č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Část sedmá – zde je vyznačena změna zákona české národní rady č. 368/1992 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů⁶⁾.

⁶⁾ zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

2.2 VYHLÁŠKA MINISTERSTVA FINANCÍ č. 441/2013 Sb., K PROVEDENÍ NĚKTERÝCH USTANOVENÍ ZÁKONA O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU⁷⁾

Tato vyhláška ze dne 17. prosince 2013 vstoupila v platnost dne 1. 1. 2014. Je rozdělen na šest částí:

Část první – ustanovuje, že tato vyhláška stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot.

2.2.1 Oceňování pozemků

Část druhá – se zabývá oceňováním pozemků. Uvádí, že cena stavebních pozemků může být stanovena cenovou mapou stavebních pozemků. Cena stavebních pozemků neoceněných v cenové mapě stavebních pozemků pro obce nebo jejich oblasti, které jsou vyjmenované v tabulce č. 1 Přílohy 2 této vyhlášky, se stanoví na základě základní ceny (ZC) v Kč za m².

U obcí, které nejsou vyjmenované v tabulce č. 1 Přílohy 2 této vyhlášky se stanoví cena podle vzorce:

$$ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6$$

kde:

ZC – základní cena stavebního pozemku v Kč za m².

ZC_v – základní cena stavebního pozemku uvedená v tabulce č. 1 přílohy č. 2 této vyhlášky v Kč za m².

O₁ – koeficient velikosti obce uvedený v tabulce č. 2 přílohy č. 2 této vyhlášky.

O₂ – koeficient hospodářsko – správního významu obce uvedený v tabulce č. 2 přílohy č. 2 této vyhlášky.

O₃ – koeficient polohy obce uvedený v tabulce č. 2 přílohy č. 2 této vyhlášky.

O₄ – koeficient technické infrastruktury v obci uvedený v tabulce č. 2 přílohy č. 2 této vyhlášky.

⁷⁾ vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) účinná od 1. 1. 2013.

O₅ – koeficient dopravní obslužnosti obce uvedený v tabulce č. 2 přílohy č. 2 této vyhlášky.

O₆ – koeficient občanské vybavenosti v obci uvedený v tabulce č. 2 přílohy č. 2 této vyhlášky.

Základní cena upravená pro stavební pozemek vedený v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří definována v odstavci č. 1 § 4 se stanoví, pokud není stanoveno jinak podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

kde:

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m².

ZC – základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3.

I – index cenového porovnání zjištěný podle vzorce:

$$I = I_T \times I_O \times I_p$$

kde:

I_T – index trhu, který se určí podle vzorce.

$$I_T = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right)$$

kde:

1 – konstanta.

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu uvedeného v tabulce č. 1 přílohy č. 3 této vyhlášky.

i – pořadové číslo znaku indexu trhu.

I_O – index omezujících vlivů pozemků, který se určí podle vzorce:

$$I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i$$

kde:

1 – konstanta.

P_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu omezujících vlivů uvedeného v tabulce č. 2 přílohy č. 3 této vyhlášky.

i – pořadové číslo znaku indexu omezujících vlivů.

I_p – index polohy, který se určí podle vzorce:

$$I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^n P_i \right)$$

kde:

P_i – hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu polohy uvedeného v tabulce č. 3 nebo 4 přílohy č. 3 této vyhlášky.

i – pořadové číslo znaku indexu polohy.

n – počet znaků indexu polohy.

Základní cena upravená nezastavěného pozemku nebo jeho části určeného k zastavění, který je definován v odstavci č. 2 § 4, je určena podle vzorce:

$$\mathbf{ZCU = (ZC \times I) \times 0,80}$$

Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha pro účely dráha, dálnice, silnice a ostatní komunikace, který je definován v odstavci č. 3 § 4, je určena podle vzorce:

$$\mathbf{ZCU = ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4}$$

kde:

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m².

ZC – základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3.

P_i – hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku pro úpravu základních cen pozemků komunikací uvedeného v tabulce č. 5 v příloze č. 3 této vyhlášky.

Pro veřejné komunikace se zpevněným povrchem platí, že:

$$\mathbf{ZC \times 0,40 < ZCU < ZC \times 1,2}$$

Základní cena upravená stavebního pozemku veřejného prostranství, který není součástí komunikace a který je definován v odstavci č. 4 § 4, je určena podle vzorce:

$$\mathbf{ZCU = (ZC \times P_1 \times P_2 \times P_3 \times P_4) \times 0,5}$$

Základní cena upravená nezastavěného pozemku, určeného regulačním plánem k zastavění skládkou a který je definován v odstavci č. 5 § 4, je určena podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times 0,8$$

kde:

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m².

ZC – základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3.

0,8 – koeficient.

Základní cena upravená nezastavěného pozemku, určeného regulačním plánem k zastavění hrází, jezem a který je definován v odstavci č. 6 § 4, je určena podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times k$$

kde:

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m².

ZC – základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3.

k – koeficient pro úpravu základní ceny pozemku činí:

0,85 – pro pozemek již zastavěný vodním dílem,

0,60 – pro pozemek nebo jeho část nezastavěný, ale vymezený k zastavění stavbou vodního díla.

Je-li součet výměr všech pozemků ve funkčním celku větší než 1 000 m², což je přesně definováno v odstavci č. 6 § 5, vynásobí se základní cena upravená pozemku redukčním koeficientem vypočteným podle vzorce:

$$R = \frac{200 + 0,8 \times \sum vp}{\sum vp}$$

kde:

R – redukční koeficient.

vp – výměra pozemku ve funkčním celku se stavbou v m².

200 a 0,8 – konstanty.

Cena zemědělských pozemků se stanovuje podle § 6 odstavce č. 1 až 6 této vyhlášky. Naopak cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se stanovuje podle § 7 odstavce č. 1 až 5 této vyhlášky. Cena pozemku vodní plochy se stanovuje podle § 8 odstavce č. 1 až 6 této vyhlášky. Cena jiného pozemku se stanovuje podle § 9 odstavce č. 1 až 6 této vyhlášky. Pro nezastavěné pozemky, na které bylo vydáno rozhodnutí o využití pro skládky, skladové plochy, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště, rekreační plochy, těžební a jim obdobné činnosti se upravená cena určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times k$$

kde:

ZCU – základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m².

ZC – základní cena stavebního pozemku v Kč za m², určená podle § 3.

k – koeficient pro úpravu základní ceny pozemku činí pro:

0,70 – skládky, skládkové, odstavné a manipulační plochy, přírodní sportoviště a rekreační plochy.

0,40 – těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi související práce na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek ve městech s počtem nad 250 000 obyvatel.

0,50 – těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi související práce na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek ve městech s počtem od 5 do 250 000 obyvatel.

0,60 – těžební a jim obdobné činnosti nebo s nimi související práce na zemském povrchu, zejména pro zřizování lomů, pískoven, odvalů a výsypek v ostatních městech.

2.2.2 Oceňování staveb

1. Oceňování staveb nákladovým způsobem

Část třetí – dle odstavce č. 1 se cena stavby zjistí vynásobením počtu měrných jednotek, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 této vyhlášky, základní cenou v závislosti na účelu užití stavby.

Podle odstavce č. 2 § 10 se kromě rybníka a malé vodní nádrže cena stavby určí podle vzorce:

$$CS = CS_N \times pp$$

kde:

CS – cena stavby v Kč.

CS_N – cena stavby v Kč určena nákladovým způsobem.

pp – koeficient úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu, který se určí podle vzorce:

$$pp = I_T \times I_p$$

kde:

I_T – index trhu podle § 4 odst.1.

I_p – index polohy podle § 4 odst.1.

Podle § 11 se cena stavby nákladovým způsobem zjistí podle vzorce:

$$CS_N = ZCU \times P_{mj} \times \left(1 - \frac{o}{100}\right)$$

kde:

CS_N – cena stavby v Kč určena nákladovým způsobem.

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

P_{mj} – počet měrných jednotek stavby.

o – opotřebení stavby v %.

1 a 100 – konstanty.

§ 12 Oceňování budovy a haly

Budovou se podle § 12 odstavce č. 1 rozumí stavba, kterou nelze zařadit mezi stavby oceňované podle § 13 až 22.

Halou se podle § 12 odstavce č. 1 rozumí stavba, jejíž zastavěná plocha činí nejméně 150 m², o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních vymezených svislými konstrukcemi podlahou a spodním lícem stropních nebo nosných střešních konstrukcí, o velikosti každého prostoru nejméně 400 m³ a činí více než 2/3 obestavěného prostoru stavby.

Základní cena upravená pro tyto dva typy staveb uvedené v příloze č. 8 a 9 této vyhlášky se podle § 12 odstavce č. 2 vypočte dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru stavby.

ZC – základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru pro budovy uvedené v příloze č. 8, pro haly uvedené v příloze č. 9 této vyhlášky.

K_i – koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 10 této vyhlášky.

K_2 – koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, případně samostatné oceňované části se vypočte podle vzorce:

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,60}{PZP}$$

kde:

0,92 a 6,60 – konstanty.

PZP – průměrná zastavěná plocha v m^2 .

K_3 – koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu, případně samostatně oceňované části podle vzorce:

pro budovy

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 0,30$$

pro haly

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 0,30$$

ne však méně než 0,60

kde:

v – průměrná výška podlaží v m .

2,10; 2,80; 0,30 a 0,60 – konstanty.

K_4 – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

kde:

1 a 0,54 – konstanty.

n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 1 pro budovy, v tabulce č. 2 pro haly této vyhlášky, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

Výše koeficientu K_4 je omezená rozpětím od 0,80 do 1,20.

K_5 – koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 20 této vyhlášky.

K_i – koeficient změny cen staveb uvedených v příloze č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Cena podzemní budovy a podzemní haly se určí podle § 23.

§ 13 Oceňování rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku

Základní cena upravená výše uvedených staveb, jejichž obestavěný prostor je větší než 1 100 m³ nebo jde-li o původní zemědělskou usedlost nebo není-li pro ně v tabulce č. 1 v příloze č. 24 této vyhlášky stanovena základní průměrná cena nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce:

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

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru.

ZC – základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 11 této vyhlášky.

K_4 – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

kde:

1 a 0,54 – konstanty.

n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 3 v tabulce č. 21 této vyhlášky, s nadstandardním vybavením, snížený o součet cenových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, určených z uvedených tabulek.

K_5 – koeficient polohový uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 20 této vyhlášky.

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

§ 14 Oceňování rekreační chaty a zahrádkářské chaty

Základní cena upravená rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v tabulce č. 1 přílohy č. 25 této vyhlášky nebo jsou-li tyto stavby rozestavěné, se určí podle vzorce:

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

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru.

ZC – základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 12 této vyhlášky.

K₄ – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

kde:

1 a 0,54 – konstanty.

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

K₅ – koeficient podlahový, uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 20 této vyhlášky.

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

§ 14 Oceňování garáže

Základní cena upravená garáže definované v § 15 odstavci 1 se určí podle vzorce:

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

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru.

ZC – základní cena v Kč za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 13 této vyhlášky.

K₄ – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

kde:

1 a 0,54 – konstanty.

n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 6 této vyhlášky, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

K_5 – koeficient polohový, uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 20 této vyhlášky.

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

Pokud jde o garáž, jejíž zastavěná plocha není rozdělená příčkami, přesáhne 100 m² a má více než dvě podlaží, určí se její cena podle § 12.

§ 16 Oceňování vedlejší stavby

Vedlejší stavba je užívána se stavbou hlavní nebo doplňuje užívání pozemku a její zastavěná plocha nepřesahuje 100 m². Vedlejší stavbou není garáž ani zahrádkářská chata.

Základní cena upravená vedlejší stavby podle § 16 odstavce č. 2 se určí podle vzorce:

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

kde:

ZCU – základní cena upravená za měrnou jednotku.

ZC – základní cena za m³ obestavěného prostoru podle přílohy č. 14 této vyhlášky.

K_4 – koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce:

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

kde:

1 a 0,54 – konstanty.

n – součet cenových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 21 v tabulce č. 5 této vyhlášky, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

K_5 – koeficient polohový, uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 20 této vyhlášky.

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

§ 17 Oceňování inženýrské a speciální pozemní stavby

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

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

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za měrnou jednotku.

ZC – základní cena v Kč za měrnou jednotku jako je m³, m², m, kus nebo hektar uvedenou v příloze č. 15 této vyhlášky.

K₅ – koeficient polohový, uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 20 této vyhlášky.

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

§ 18 Oceňování venkovních úprav

Podrobný postup oceňování je uveden v odstavcích č. 1 až 3 tohoto §.

§ 19 Oceňování studně

Základní cena upravená studny se určí podle vzorce:

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

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za metr hloubky studny.

ZC – základní cena v Kč za metr hloubky studny, uvedená v příloze č. 16 této vyhlášky.

K₅ – koeficient polohový, uvedený v tabulce č. 1 přílohy č. 20 této vyhlášky.

K_i – koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 41 této vyhlášky, vztažený k cenové úrovni roku 1994.

K ceně studny se musí připočítat cena jejího příslušenství uvedená v příloze č. 16 této vyhlášky, vynásobená koeficientem K₅ a K_i.

2. Oceňování staveb kombinací nákladového a výnosového způsobu

§ 31 a 32 Určování ceny nemovitých věcí výnosovým způsobem

V těchto paragrafech se stanovuje určování ceny nemovitých věcí výnosovým způsobem podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde:

CV – cena určená výnosovým způsobem v Kč.

N – roční nájemné v Kč za rok, upravené podle následujících odstavců č. 2 až 5 § 32.

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

Ustanovení § 31 a 32 se použije i v případě, že je nemovitá věc propachtovaná.

3. Oceňování staveb porovnávacím způsobem

Podle § 34 se porovnávací cena stavby určuje u staveb, které jsou definovány v § 35 až 37, podle vzorce:

$$CS_p = OP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

kde:

CS_p – cena stavby určená porovnávacím způsobem.

OP – obestavěný prostor v m³.

ZCU – základní cena upravená stavby v Kč za m³.

I_T – index trhu, který se určí podle § 4 odstavce č. 1.

I_p – index polohy pozemku na kterém se nachází stavba podle § 4 odstavce č. 1.

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

Podle § 35 se základní cena upravená rodinného domu, rekreační chalupy, nebo rekreačního domku určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_v$$

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru.

ZC – základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 24 této vyhlášky.

I_V – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i \right) \times V_{13}$$

kde:

V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 24 této vyhlášky..

Podle § 36 se cena porovnávacím způsobem určuje u dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty. Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru.

ZC – základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 této vyhlášky.

I_V – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

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

kde:

V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 25 této vyhlášky.

Podle § 37 se cena porovnávacím způsobem určuje u dokončené samostatné nebo řadové jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která není společně užívána s jinými stavbami, kromě staveb oceňovaných podle § 35 a 36. Základní cena upravená garáže se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m³ obestavěného prostoru.

ZC – základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 26 této vyhlášky.

I_V – index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i \right) \times V_6$$

kde:

V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 26 této vyhlášky.

Podle § 38 se cena jednotky, kterou je byt nebo která zahrnuje byt nebo soubor bytů v budově typu **J** a **K** z přílohy č. 8 této vyhlášky a spoluvlastnického podílu na společných částech nemovité věci, určí podle vzorce:

$$CJ_p = \sum_{i=1}^n CB_i + pCP$$

kde:

CJ_p – cena jednotky porovnávacím způsobem v Kč.

CB_i – cena i -tého bytu v Kč.

pCP – cena příslušného podílu jednotky na pozemku v Kč.

i – pořadové číslo bytu v jednotce.

n – počet bytů v jednotce.

Cena bytu porovnávacím způsobem se, určí podle vzorce:

$$CB_p = PP \times ZCU \times I_T \times I_p$$

kde:

CB_p – cena bytu určená porovnávacím způsobem v Kč.

PP – podlahová plocha v m^2 .

ZCU – základní cena upravena za m^2 v Kč.

I_T – index trhu, který se určí podle § 4 odstavce č. 1.

I_p – index polohy pozemku na kterém se nachází stavba podle § 4 odstavce č. 1.

Základní cena upravená se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I_V$$

kde:

ZCU – základní cena upravená v Kč za m^2 podlahové plochy bytu.

ZC – základní cena v Kč za m^2 podle přílohy č. 27 tabulky č. 1 této vyhlášky.

I_V – index konstrukce a vybavení se určí podle vzorce:

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

kde:

V_i – hodnota kvalitativního pásma i -tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 27 této vyhlášky.

Nelesní porost

Podle odstavce č. 5 § 44 se cena jednotlivých skupin dřevin upraví podle příloh č. 39 a 40 této vyhlášky a určí podle vzorce:

$$C_{SD} = V_{NP} \times P_{SD} \times C_{NP} \times SSB_{SD} \times K_{vp} \times K_{sv} \times K_z$$

kde:

C_{SD} – cena skupiny dřevin.

V_{NP} – výměra nelesního porostu v m^2 .

P_{SD} – podíl skupiny dřevin v nelesním porostu.

C_{NP} – cena nelesního porostu v Kč za m^2 pro jehličnaté porosty uvedené v příloze č. 34 této vyhlášky v tabulce č. 2 a pro listnaté porosty uvedené v tabulce č. 3.

SSB_{SD} – součinitel srovnávací bonity skupiny dřevin uvedených v příloze č. 34 v tabulce č. 1 této vyhlášky.

K_{vp} – koeficient vegetační pokryvnosti uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 7 této vyhlášky.

K_{sv} – koeficient sadovnického významu uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 8 této vyhlášky.

K_z – koeficient typu zeleně uvedený v příloze č. 39 v tabulce č. 9 této vyhlášky.

Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

Oceňování těchto porostů je popsána v odstavcích 1 až 3 § 46.

Oceňování ovocných dřevin, vinné révy, okrasných rostlin a jejich smíšených porostů zjednodušeným způsobem

Tento postup je popsán v odstavcích č. 1 až 5 § 47.

2.2.3 Oceňování majetkových práv vyplývajících z průmyslových práv a práv na označení a výrobně technických a obchodních poznatků

Podle § 48 se cena určí dle vzorce:

$$C_v = \sum_{j=1}^n \frac{Z_j}{\left(1 + \frac{p}{100}\right)^j}$$

kde:

C_v – cena majetkového práva určená výnosovým způsobem.

z_j – roční čistý výnos užívání práva v letech, po které bude právo užíváno, určený postupem podle § 17 odst. 2 písm. a) zákona o oceňování majetku nebo roční čistý výnos určený podle § 17 odst. 2 písm. b) zákona o oceňování majetku.

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 22 této vyhlášky.

j – pořadové číslo roku, ve kterém bude právo užíváno.

n – počet let, po které bude právo užíváno, nejvýše však počet let podle § 17 odst. 3 zákona o oceňování majetku.

2.3 ZÁKON č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK

Oceňování nemovitostí je pro potřeby úkonů, které jsou stanoveny v tomto zákoně využíváno mezi fyzickými a právnickými osobami a to pro potřeby prodeje, koupi a převodu nemovitostí. Další oblastí je oceňování nemovitostí pro potřeby dědického konání (řízení).

3 METODIKA OCENĚNÍ

3.1 PODKLADY A METODIKA ŘEŠENÍ

Výchozí podklady a materiály byly získány ze správy majetku města Vyškov. Jde o ekonomické a technické podklady dvou sportovních areálů - „aquapark“ a „atletický stadion“.

Ocenění je podloženo následujícími zdroji:

- Zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb. a zákona č. 303/2013 Sb., účinný od 1. 1. 2014, který pokrývá širokou oblast oceňování, a proto ji upravuje pouze rámcově, aby měl co nejširší použití.

Zákon o oceňování majetku stanoví základní způsoby oceňování nejen nemovitostí, ale i ostatních druhů majetku a služeb. Stanoví postupy pro zjišťování cen nehmotného a finančního majetku, které nejsou zatím žádným jiným předpisem upraveny. Dále je snahou zákona i jiným způsobem realizovat sblížování úrovně zjištěných cen s úrovní a relacemi cen na trhu.

- Zákonem č. 121/ 2000 Sb., autorský zákon je součástí soukromého práva a upravuje práva autora k jeho autorskému dílu. Definuje právo autorské, práva související s právem autorským (práva výkonného umělce, výrobce zvukového záznamu, výrobce zvukově obrazového záznamu, právo rozhlasového a televizního vysílatele a právo nakladatele), zvláštní právo pořizovatele databáze, kolektivní správu práv, souběh ochrany a správní delikty.
- Zákon č. 237/2004 Sb., kterým se v souvislosti s přijetím zákona o dani z přidané hodnoty mění některé zákony a přijímají některá další opatření a mění zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění zákona č. 479/2003 Sb., a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- Zákon č. 257/2004 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podnikání na kapitálovém trhu, zákona o kolektivním investování a zákona o dluhopisech.

- Zákon č. 296/2007 Sb., kterým se mění zákon č. 182/2006 Sb., o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon), ve znění pozdějších předpisů a některé zákony v souvislosti s jeho přijetím.
- Zákon č. 188/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony.
- Zákon č. 350/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a některé související zákony.
- Zákon č. 303/2013 Sb., kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím rekodifikace soukromého práva.
- vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) účinná od 1. 1. 2014,
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník účinný od 1. 1. 2014.

Pro určení obvyklé (tržní) ceny staveb jsem použila kombinaci nákladového a výnosového způsobu tak, jak je popsáno v Části 3. VMF č. 441/2013 Sb.

Pro určení obvyklé ceny pozemků jsem použila postup uvedený v Části 2. VMF č. 441/2013 Sb.

Věcná hodnota

Je to cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, se zohledněním technického stavu objektu.

Ocenění časovou cenou

Zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Náklady na pořízení stavby lze zjistit pracně položkovým rozpočtem nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (dále jen THU) – jednotkových cen za 1m³ obestavěného prostoru atp. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou podle této vyhlášky bez pp – součinu indexu trhu a polohy

4 OCENĚNÍ SPORTOVNÍHO AREÁLU

4.1 NÁLEZ

4.1.1 Předmět ocenění

Dle výpisu z katastru nemovitostí areál leží na parcele číslo 1380/24. Na této parcele byl postupně vybudován víceúčelový areál, a to sportovní areál včetně tribuny, vrhačské loučky a ostatních částí jako jsou - sportovní hala, volejbalové, tenisové a víceúčelové hřiště. Z této parcely jsem si pro potřeby zpracování diplomové práce vymezila jen část sportovního areálu, s přihlédnutím k tomu, že členové atletického oddílu využívají pro své tréninky převážně tento sportovní areál atletického zaměření. Nezbytným krokem bylo tedy vyčlenění sportovního areálu ze všech ostatních částí.

Sportovní areál se nachází v okrajové části města Vyškov, na klidném místě, při ul. Mlýnská. Jedná se o sportovní areál budovaný po jednotlivých etapách postupně od 50-tých let 20. století. Jednalo se o 4 hlavní etapy, přičemž v I. a II. etapě byl vybudován hlavní ovál se škvárovým povrchem včetně fotbalového hřiště. Tato fáze výstavby končila v letech 1968-1969. Etapy číslo III. a IV. představují výstavbu objektu hlavní tribuny, ve které jsou umístěny dále klubovny, šatny, sociální zařízení apod. Tato etapa skončila v roce 1992.

Předmětem ocenění je tedy sportovní areál, který se skládá z atletické části a fotbalové části. Fotbalové hřiště je situováno uvnitř atletického oválu. Součástí areálu je tribuna, ubytovna a restaurace.

Sportoviště po dlouhodobém plánování prošlo významnou rekonstrukcí a od roku 2006 byl zahájen jeho nový provoz. Primárním cílem rekonstrukce byla zásadní změna původního stavu jednotlivých sportovišť (např. položení nového běžeckého oválu) tak, aby byly maximálně využívány jak aktivními sportovci, tak i laickou veřejností. Tímto počinem byla deklarována podpora města Vyškov v oblasti sportovního vyžití.

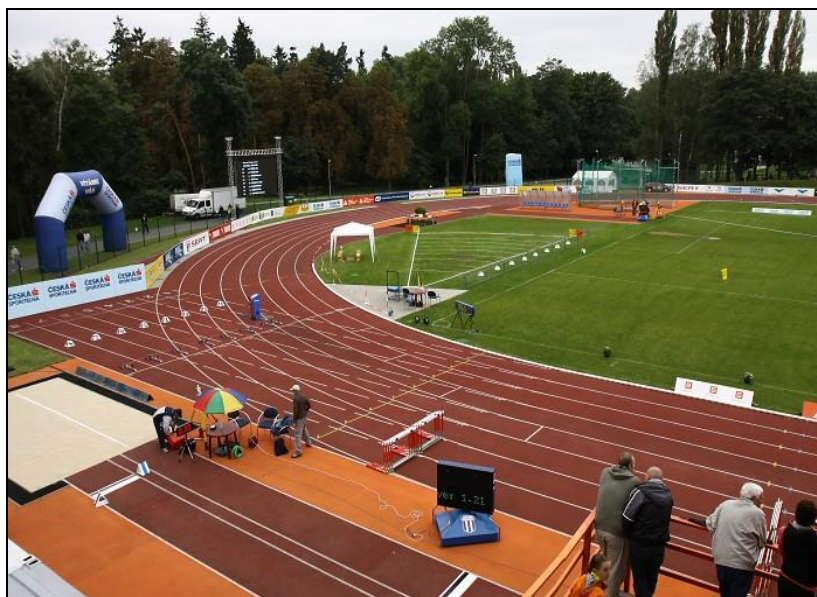
Atletický ovál má umělý povrch s kvalitním odvodem povrchových srážkových vod. Parametry atletické dráhy jsou v souladu s požadavky mezinárodní atletické federace: 8 běžeckých drah o délce 400 m s oblouky se zdvojenými poloměry 48 m a 24 m. Sektory technických disciplín jsou vytvořeny pro skok vysoký, skok o tyči, skok daleký, trojskok, hod diskem, oštěpem, kladivem i vrh koulí. Sektor pro vrh koulí se nachází na loučce za stadionem (cca 100 metrů). V roce 2012 byla vybudována rozcvičovací a tréninková rovinka

o délce 112 m, se šesti dráhami. Fotbalové hřiště uprostřed atletického oválu je travnaté a má standartní rozměry hrací plochy.

Tento stadion mohou využívat místní sportovní kluby jak pro trénink, tak i pro pořádání soutěží regionální a republikové úrovně. Celoroční tréninkovou činnost zde provádí Atletický klub AHA Vyškov (pondělí až pátek, 4 hodiny denně). K tréninku slouží atletická dráha popř. severní oblouk i pro fotbalisty, basketbalisty, případně další sportovní odvětví. Atletická dráha je využívána celoročně. V zimním období jsou technickou Správou majetku města Vyškov udržovány v provozuschopném stavu vnější dráhy atletického oválu. Atletická dráha a sektory dále slouží k hodinám tělesné výchovy vyškovského gymnázia. Atletická dráha a rozcvičovací rovinka sloužila k nácvičení vystoupení mažoretok Kalimero Vyškov. Dále zde pravidelně probíhají testy fotbalových rozhodčích. Využití atletické dráhy pro širokou veřejnost je usnesením Rady města Vyškov, v závislosti na klimatických podmínkách, v době od pondělí do pátku od 8:00 – 21:00 hodin a v sobotu a neděli od 9:00 – 21:00 hodin mimo pronajatou (placenou) dobu a mimo akce, při kterých je přítomnost veřejnosti na dráze vyloučena. Využití atletické dráhy pro veřejnost je zdarma. Dozor zajišťuje Správa majetku města Vyškov.



Obr. č. 1 – Průběh rekonstrukce atletického stadionu ve Vyškově



Obr. č. 2 – Atletický stadion ve Vyškově po rekonstrukci



Obr. č. 3 – Pohled na startovací okruh

Hlavní fotbalové hřiště je využíváno k tréninku a přátelským a soutěžním zápasům žákovských, mládežnických družstev a družstva dospělých fotbalového klubu MFK Vyškov. Hřiště je přetěžováno zejména v jarním a podzimním období a je dále využíváno pro hodiny tělocviku vyškovského gymnázia a utkáním mini fotbalu. Od poloviny srpna 2012 fotbalisté používají hřiště s umělou trávou, které je v jejich vlastnictví. Správa majetku města zde provádí na základě objednávky pravidelné kartáčování hřiště a v zimním období úklid sněhu.

Vrhačská loučka je vybavena regulérní certifikovanou klecí pro hod kladivem a diskem. Je dovybavena mobilním kruhem pro vrh koulí. Je zde udržován travnatý povrch,

který mimo atletického využití slouží pro tréninkové potřeby fotbalistů či pro hodiny tělocviku vyškovského gymnázia.

4.1.2 Parcely sportovního areálu

1380/24 sportoviště a rekreační plocha, výměra 48 369 m². Výpis z KN této parcely je přiložen v příloze č. 1 (obr. č. 17).

dále: st. 1032 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 104 m². Výpis z KN této parcely je přiložen v příloze č. 1 (obr. č. 18).

4.1.3 Výnosy střediska areálu jsou tvořeny:

- z pronájmu nebytových prostor na tribuně sportovního areálu a poskytování služeb spojených s pronájmem nebytových prostor (restaurace, kanceláře),
- z platby za používání sportovišť (vrhačská loučka, atletická dráha a sektory, pískové hřiště).

4.1.4 Rekonstrukce atletického stadionu a fotbalového hřiště



Obr. č. 4 – Pohled na atletický stadion před rekonstrukcí



Obr. č. 5 – Rozcvičovací rovinka vybudovaná v roce 2011

Jednotlivé stavební úpravy:

- atletická dráha 12 855 165,- Kč,
- travnatá plocha- hřiště 3 003 093,- Kč,
- závlaha- 1 170 547,- Kč,
- oplocení 3 717 210,- Kč,
- dešťová kanalizace 1 325 802,- Kč.

Cena díla celkem: 22 071 817,- Kč. Cena z protokolu o předání a převzetí stavby ze dne 22. 12. 2006. (Došlo k navýšení ceny z původní částky 19 173 364,- Kč uvedené ve smlouvě o dílo z 18. 10. 2005.)

4.1.5 Ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny bylo nutno vycházet zejména z těchto poznatků:

- jedná se o specializovanou, jednoúčelovou sportovní stavbu,
- stavba slouží pro veřejnost a je určena k odpočinku a regeneraci a to nejen obyvatel Vyškova,

- stavba typu sportovní areál je vzhledem ke svému charakteru a účelu využití velice omezeně veřejně obchodovatelná na trhu s nemovitostmi. Na základě této skutečnosti jsem usoudila, že by bylo prakticky nemožné při ocenění postupovat dle **porovnávacího způsobu** ocenění,
- Stavby jsou v současné době pořizovány městy a obcemi výlučně pro sport a rekreaci a není znám případ výstavby, kdy by takovéto zařízení bylo pořízeno investorem privátním. Výjimku tvoří areály netradičních sportů, které jsou v omezeném počtu stavěny soukromými investory. V drtivé většině však stále převládají stavby pořizované městem,
- subjekty většinou nejsou schopny hradit pronájmy v ekonomicky vhodné výši, proto na provoz areálu přispívá město Vyškov, jako jeho provozovatel,
- možné využití objektu k jinému účelu, než ke kterému je postaven, je velice obtížné. Neobešlo by se to bez vynaložení finančních částek, které neodpovídají nákladům na výstavbu.

Postup při výpočtu

Počátečním krokem bylo určení indexu trhu, indexu polohy a indexu omezujícího vliv pozemku. Tento krok byl také prvotně použit při ocenění aquaparku.

Tab. č. 1 – Výpočet Indexu trhu I_T podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 1

Výpočet Index trhu I_T					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Nabídka odpovídá poptávce	III.	0	0,00
2	Vlastnické vztahy	Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV.	0,00	0,00
3	Změny v okolí	Pozitivní změny	IV.	0,01 až 0,03	0,02
4	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00
5	Povodňové riziko	Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV.	1,00	1,00
Součet znaků č. 1 až 5 =		0,02	Index I_T =		1,020

Tab. č. 2 – Výpočet Indexu trhu I_P podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 3

Výpočet indexu polohy I_P					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Druh a účel užití stavby (Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku)	Budovy pro školství a zdravotnictví	I	0,50	0,50
2	Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	Rezidenční zástavba	I.	0,10	0,10
3	Poloha pozemku v obci	Navazující na střed (centrum) obce	II.	0,08	0,08
4	Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec	Pozemek nelze napojit na žádné sítě v obci	III.	-0,12	-0,12
5	Občanská vybavenost v okolí pozemku	V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00	0,00
6	Dopravní dostupnost	Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI.	0,00	0,00
7	Hromadná doprava*	Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV.	0,00	0,00
8	Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti	Výhodná – stavba s komerční využitelností	III.	0,10	0,10
9	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00
10	Nezaměstnanost	Průměrná nezaměstnanost	II.	0	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00
Součet znaků č. 2 až 11					0,16
Povolené maximum (příloha č. 3, text za tab. č. 4)					-0,80
Použitá hodnota Použitá hodnota:					
Index polohy I_P					0,580

Tab. č. 3 – Výpočet Indexu trhu I_O podle přílohy č. 3 vyhlášky č. 441/2013 Sb., tabulka č. 2

Index omezujících vlivů pozemku I_O					
Pro pozemky zastavěné nebo určené pro inženýrské stavby					
Hodnota					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota
1	Svažitost pozemku a expozice	Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV.	0,00	0,00
2	Ztížené základové podmínky	Neztížené základové podmínky	III.	0,00	0,00
3	Ochranná pásma	Mimo ochranná pásma	I.	0,00	0,00
4	Omezení užívání pozemku	Bez omezení užívání	I.	0,00	0,00
5	Geometrický tvar pozemku	Tvar bez vlivu na využití	II.	0	0,00
6	Ostatní neuvedené	Bez dalších vlivů	II.*	0	0,00
Součet znaků č. 1 až 6 =			0,00	Index I_O =	1,000

Příloha číslo 2, obrázek 1 obsahuje doložení povodňové mapy a obrázek číslo 2 přehled nezaměstnanosti v okrese Vyškov. V příloze č. 11 dokládám výpočet výměr celého objektu tribuny sportovního areálu.

Prvním krokem bylo zjištění ceny pozemku. Vzhledem k tomu, že město Vyškov nemá platnou cenovou mapu, byly pozemky oceněny dle § 3 vyhl. č. 441/2013 Sb. Součástí tohoto postupu je i zjištění indexů trhu a polohy, které jsou dále použity i pro ocenění obou sportovních areálů včetně aquaparku. Při zjištění ceny pozemku jsem vycházela ze tří částí:

- plocha atletického stadionu 21 620,29 m²,
- plocha vrhačské loučky 5 655 m²,
- plocha rozvíčovací rovinky 890,85 m²,

Celková výměra: 28 166,14 m²

Výpočty ceny pozemku jsou uvedeny v příloze č.6.

Po zjištění ceny pozemku jsem pokračovala v ocenění tribuny. Tribuna prošla v roce 2006 významnými změnami, resp. rekonstrukcí. Jedná se o objekt s nosnou ocelovou konstrukcí, umístěný při hlavním vstupu do sportovního areálu. Z dispozičního hlediska se objekt skládá z vstupní haly se zádveřemi, ze které je přístup na vlastní plochu stadionu, do provozů ubytovny, šaten. Z hlediska stavebního se jedná o nepodsklepený objekt se třemi nadzemními podlažími, s ocelovou nosnou konstrukcí, s dozdívaným obvodovým pláštěm z děrovaných cihel, se stropy s izolací proti vodě. Zastřešení objektu je provedeno pultovou konstrukcí zastřešení tribuny, krytou pozinkovaným plechem. Podlahy jsou převážně z lepeného a svařovaného PVC a běžné keramické dlažby na WC a ve sprchách. Okna jsou zdvojená plastová a vnitřní dveře jsou dřevěné hladké plné v ocelových zárubních. Vytápění objektu je zajištěno ocelovými radiátory a deskovými konvektory. Na budově je instalován hromosvod. Ze stavebně technického hlediska se jedná o objekt s běžnou údržbou.

Nezbytným krokem bylo stanovení, zda se jedná o halu nebo budovu. Podle § 12 vyhlášky jsem objekt zařadila jako budovu:

- zastavěná plocha je větší než 150 m²,
- v objektu tribun není žádný vnitřní prostor, který by byl větší než 400 m².

Druhým krokem, který zároveň považuji za stěžejní krok celé této práce, byl výpočet opotřebení analytickou metodou. Jak jsem již na začátku uváděla, tribuna prošla v roce 2006 poměrně významnou rekonstrukcí. Část tribuny zůstala stávající a část byla nově vybudovaná. Výpočet celkové kubatury zdiva příkládám v příloze č. 3.

V souladu s odstavcem 5, přílohy č. 21 vyhlášky byla použita analytická metoda výpočtu opotřebení. Tímto způsobem byly zohledněny nově zabudované konstrukce, celkově snížené opotřebení a zvýšení technické hodnoty. Tento fakt se odrazí na zvýšení hodnoty objektu tribun.

V souvislosti s atypičností objektu tribun (oproti běžným budovám) jsem se setkala s následujícími problémy, které bylo nutno v průběhu práce řešit:

- výšky v 2.NP a 3.NP některých konstrukcí byly proměnlivé. Zejména pokud se jednalo o část druhého a třetího nadzemního podlaží, kde se vycházelo z více výšek, neboť bylo nutné dopočítat výšku dle tvaru lichoběžníku. Více přiblížení viz obrázek č.6,

- nedostatečné kótování. Prvně jsem vycházela z kótování, pokud nebyly kóty řádně nebo vůbec zakresleny prováděla jsem kótování měřením v terénu, popř. dotazem na Správu majetku města
- rozpor mezi výkresovou dokumentací a skutečností např. zakreslení přiček, které nebyly skutečně dohledatelné,
- zjištění netypických cen některých venkovních úprav. Nejdříve jsem vycházela z přílohy č. 15 popř. z přílohy č. 17. U některých bylo nutné jednotkovou cenu zjistit konzultací u vedoucího atletického oddílu p. Jiřího Hajzlera. Netypickou jednotkovou cenu venkovní úpravy byly např. obrubníky vedeny vnitřní částí tartanu.



Obr. č. 6 – Pohled ze severní strany na tribunu

Ve výkresu je zakreslen prostor pro výtah, který však nebyl z důvodů nedostatku finančních prostředků zatím zřízen. Stejně je to s místností pro vířivou vanu. Základy v této místnosti jsou tomu tak přizpůsobeny. Vycházela jsem tedy ze skutečného stavu, že výtah ani vířivá vana nejsou součástí tribuny. Výpočty analytického opotřebení tribuny dokládám v příloze č. 3.

Dalším bodem bylo zjištění všech venkovních úprav patřící k atletickému stadionu. Výčet všech venkovních úprav:

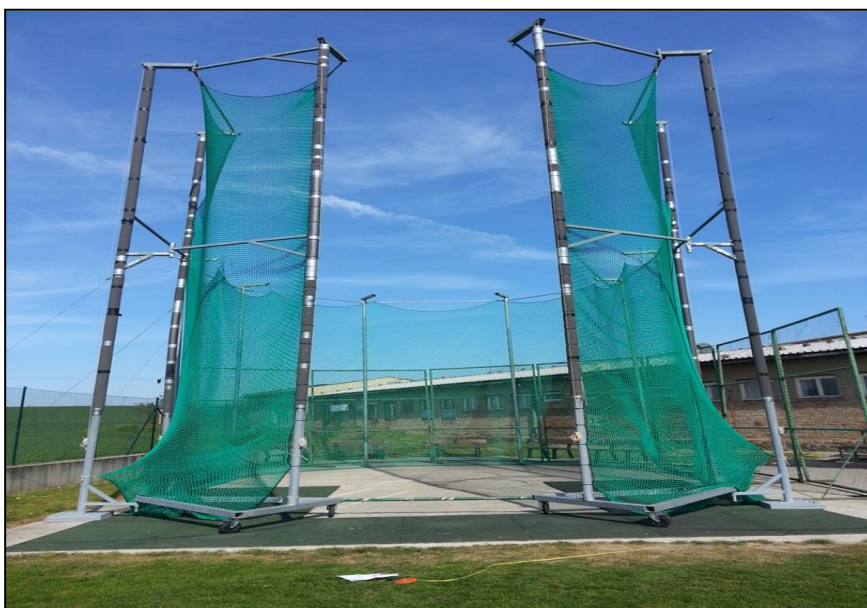
- vodovody,
- kanalizace - kanalizační přípojka,

- plynovod - plynovodní přípojka,
- drenáž z trubek,
- kanalizační šachta,
- plot,
- obrubníky a krajníky,
- doskočiště (pískoviště) I, II a III,
- venkovní schody I a II,
- časomíra,
- stožáry,
- osvětlení,
- atletická dráha,
- travnatá plocha,
- zavlažování,
- vrata.

V této části bych chtěla dodat, že k areálu patří vrhačská loučka, která se nenachází přímo v areálu. Součástí vrhačské loučky jsou tyto venkovní úpravy:

- plot,
- stožár,
- vrata v oplocení,
- nosná konstrukce pro ochrannou síť.

Výpočty cen jednotlivých položek venkovních úprav jsou uvedeny v příloze č.5.



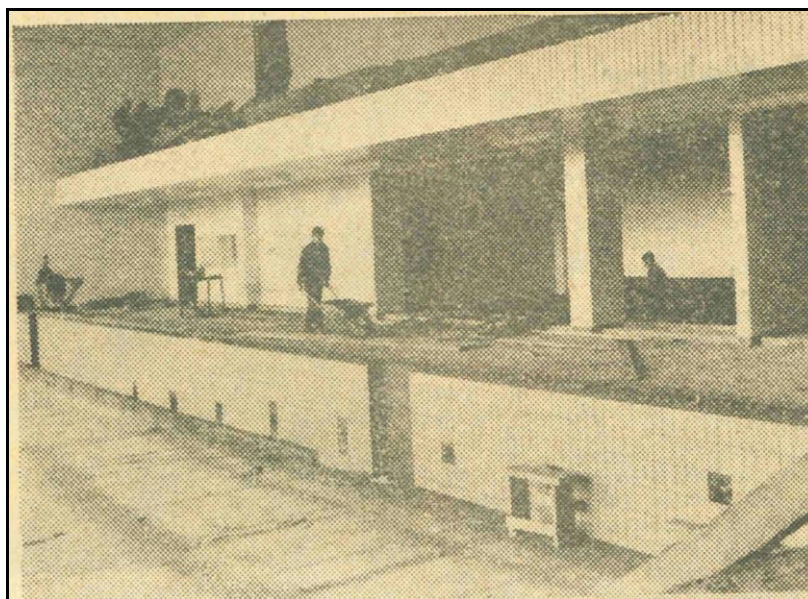
Obr. č. 7 – Klec pro hod diskem, kladivem a koulí



Obr. č. 8 – Pohled na plochu atletického stadionu včetně tribuny

5 OCENĚNÍ AQUAPARKU

První výstavba začala v roce 1974. V té době byl vyškovský bazén tvořen jen krytým 25 metrovým bazénem. Venkovní 50 metrový bazén a dětské brouzdaliště bylo vybudováno v roce 1980. V roce 1999 až 2000 došlo k vyprojektování a v roce 2001 k slavnostnímu otevření nového aquaparku. Obecně lze tedy říci, že aquapark nebyl vybudován na novém prostoru, ale došlo pouze k jeho velmi významné přestavbě. Od roku 2001 nedošlo k žádným jiným změnám stavebního charakteru. Komplex aquaparku je rozdělen na dvě části - krytý a venkovní areál. V letní plavecké části se nachází 50 metrový bazén o ploše 1 050 m², dále vyhřívaný bazén s protiproudem a dětským brouzdalištěm. Součástí nově zatravněného areálu o kapacitě 2 200 návštěvníků je hřiště na plážový volejbal. V komplexu je i možnost občerstvení.



Obr. č. 9 – Výstavba původního krytého bazénu



Obr. č. 10 – Část venkovních atrakcí po rekonstrukci

Vnitřní část má dvě podlaží a je využívána celoročně. V prvním podlaží se nachází zábavní atrakce o velikosti přesahující 300 m². Jedná se například o:

- masážní lavice,
- dnový vzduchový rošt,
- vodní chrlič,
- dětský vodní hřib,
- bazén pro nejmenší v podobě hradu,
- divoký kanál,

- vzduchová masážní lůžka.

Ve druhém podlaží se nachází 25 metrový bazén o ploše 312,5 m². Dominantní částí jsou dva tobogány, které najdeme ve věži o délce 44 a 90 metrů. Oba tyto tobogány je možné využívat celoročně. Kromě nainstalovaných atrakcí aquapark nabízí finskou saunu. Další možnost využití je řízené cvičení - aquaaerobik, kurzy plavání pro kojence, batolata a jsou zde organizovány plavecké školy mládeže.

Postup při ocenění

Prvotním zjištěním bylo zařazení, zda se jedná o budovu nebo halu. Dle vyhlášky se jedná o budovu typu E. Poté následovalo ocenění pozemku. Toto ocenění dokládám v příloze č. 7. V příloze č. 9 následoval výpočet obestavěného prostoru. Výpočet opotřebení jsem v této budově naopak brala za zjednodušenou část, neboť celý aquapark prošel rekonstrukcí (kromě 25 metrového bazénu, který zůstal jako jedinou původní částí). V této části jsem se setkala s otázkou co lze považovat za dno bazénu. Podlahu nebo strop? Do závěru jsem konstatovala, že dno bylo původní ale podlaha nová.

Za venkovní úpravy jsem uvažovala:

- venkovní schody,
- pískoviště,
- bazén,
- kanalizaci,
- vodovodní přípojku,
- plot,
- věž k tobogánům,
- tobogány,
- venkovní terasu,
- dětskou sestavu,
- pružinovou houpačku,
- dětské brouzdaliště.

Výpočty cen jednotlivých položek venkovních úprav jsou uvedeny v příloze č.4.

V souvislosti s výjimečností objektu aquaparku (oproti běžným budovám) jsem se setkala s následujícími problémy, které bylo nutné v průběhu práce řešit:

- výšky podlaží (část I. a II. podlaží je společná),

- nedostatečné kótování a následná nutnost doměření skutečného stavu,
- zjištění netypických cen některých venkovních úprav, neboť vyhláška některé úpravy vůbec neřeší např. tobogány. Prvotně jsem vycházela z přílohy č. 15 popř. z přílohy č. 17. U některých úprav bylo nutné jednotkovou cenu zjistit konzultací na Správě majetku města,
- nestandardní zastřešení, které přecházelo do obvodové konstrukce,
- i když mým cílem nebylo zjištění ceny prostřednictvím porovnávací metody, tak ve skutečnosti by bylo takřka nemožné tuto metodu použít. Domnívám se, že databáze je zcela minimální ne-li žádná. Výstavby takového typu objektu bývá většinou městskou investicí nikoliv soukromou.

5.1.1 Výnosy střediska aquapark jsou tvořeny:

- z pronájmu nebytových prostor v prostorách aquaparku Vyškov a poskytování služeb spojených s pronájmem nebytových prostor (restaurace, bufet, nápojové automaty, kadeřnictví, masáže, kosmetika apod.),
- z pronájmu vodní plochy (plavecké školy),
- z platby za využití vodní plochy (ze vstupného na krytý bazén i letní plavecký areál),
- z příspěvku OTE na vyrobenou elektřinu.

Pravidelně se opakujícími nájemci vodní plochy je cca 9 subjektů (AČR, plavecké školy...).



Obr. č. 11 – Vnitřní část

Ve druhém podlaží je situován klasický 25 metrový bazén. Kompletní služby doplňují vířivé vany, parní a finská sauna. V těsné blízkosti 25 metrového bazénu najdeme restauraci.



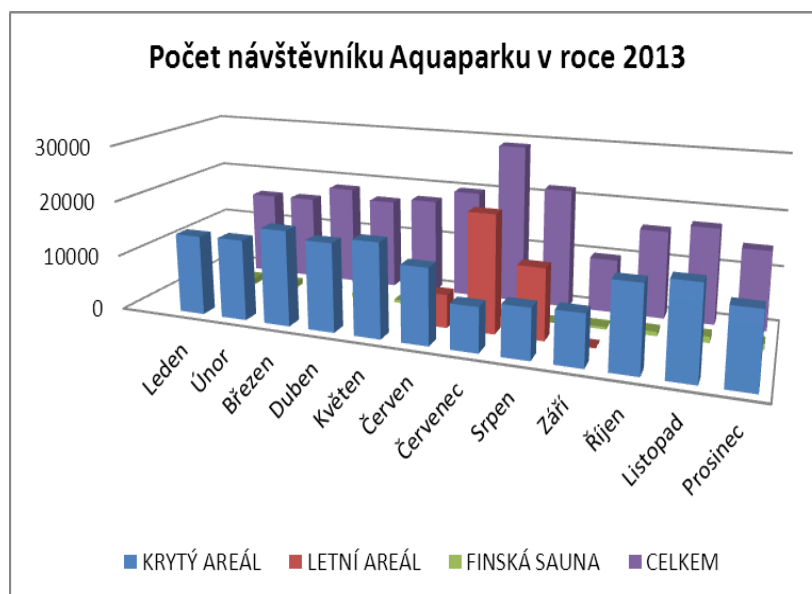
Obr. č. 12 – Vnitřní 25 m bazén

Od 1. 1. 2012 byla na základě zřizovací listiny převedena správa Aquaparku Vyškov pod Správu majetku města Vyškov a aquapark se tak stal výraznou součástí správy majetku města. Postupně byly ze strany Správy majetku města Vyškov uzavíraný smlouvy, které byly ukončením provozu pod Vyškovskými službami vypovězeny.

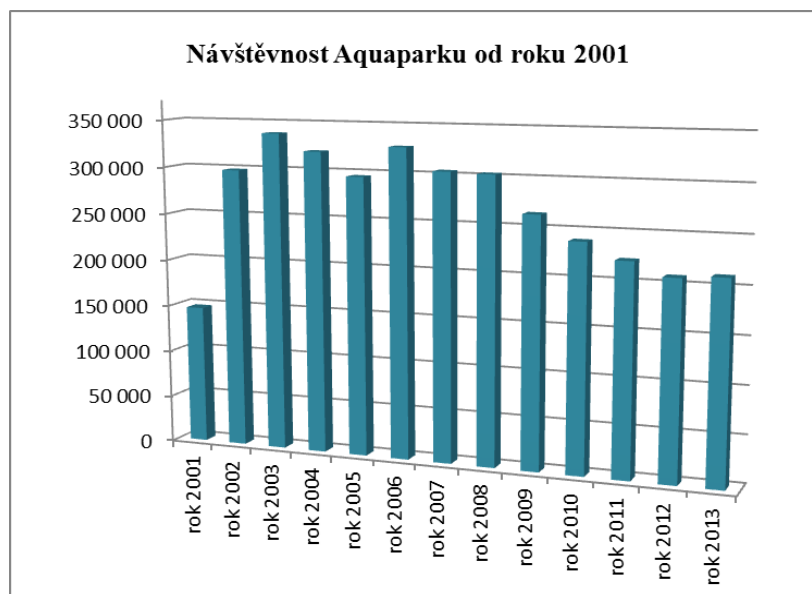
Na provozu aquaparku se projevuje jak stáří budovy a technologie, tak zejména zastarávání atrakčního vybavení, což může mít dopad na atraktivitu celého provozu. Některé provozní celky potřebují mnoho finančních prostředků na údržbu a další bezporuchový provoz. V roce 2013 se podařilo zastavit trend klesající návštěvnosti aquaparku a letního plaveckého areálu. Oproti roku 2012 došlo ke zvýšení návštěvnosti o 3 000 návštěvníků.

Tab. č. 4 – Přehled návštěvnosti plaveckého areálu Vyškov za rok 2013

MĚSÍC	KRYTÝ AREÁL	LETNÍ AREÁL	FINSKÁ SAUNA	CELKEM
Leden	14 361		1 176	15 537
Únor	14 524		1 101	15 625
Březen	17 103		1 181	18 284
Duben	15 853		730	16 583
Květen	16 891		548	17 439
Červen	13 522	5 972	264	19 758
Červenec	7 960	21 025	26	29 011
Srpen	8 953	12 718	0	21 671
Září	9 152	131	440	9 723
Říjen	15 094		779	15 873
Listopad	16 200		1 111	17 311
Prosinec	13 217		1 045	14 262
Celkem	162 830	39 846	8 401	211 077



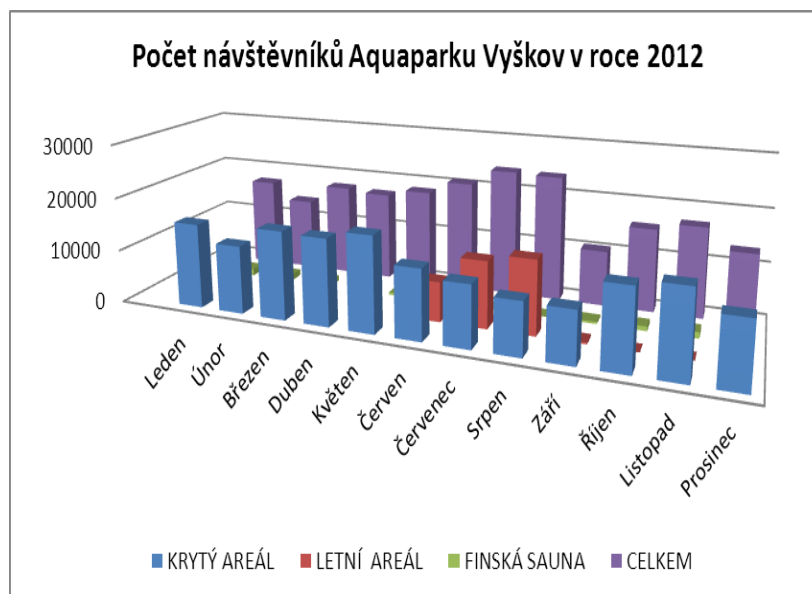
Obr. č. 13 – Graf návštěvnosti plaveckého areálu za rok 2013



Obr. č. 14 – Graf návštěvnosti plaveckého areálu za roky 2001 až 2013

Tab. č. 5 – Přehled návštěvnosti plaveckého areálu Vyškov za rok 2012

MĚSÍC	KRYTÝ AREÁL	LETNÍ AREÁL	FINSKÁ SAUNA	CELKEM
Leden	15 813		1 292	17 105
Únor	12 710		1 155	13 865
Březen	16 523		1 016	17 539
Duben	16 216		751	16 967
Květen	17 797		473	18 270
Červen	13 040	7 470	284	20 794
Červenec	11 471	12 433	9	23 913
Srpen	9 827	13 798	0	23 625
Září	9 642	388	384	10 414
Říjen	14 790		863	15 653
Listopad	15 853		1 149	17 002
Prosinec	12 105		1 061	13 166
Celkem	165 787	34 089	8 437	208 313



Obr. č. 15 – Graf návštěvnosti plaveckého areálu za rok 2012

5.1.2 Parcely aquaparku

304/3 sportoviště a rekreační plocha, výměra 2 419 m²

304/4 sportoviště a rekreační plocha, výměra 3 56 m²

304/1 sportoviště a rekreační plocha, výměra 8 419 m²

304/7 jiná plocha, výměra 140 m²

304/9 jiná plocha, výměra 541 m²

313/10 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 2 141 m²

304/6 zastavěná plocha a nádvoří, výměra 1 186 m²

305 sportoviště a rekreační plocha, výměra 366 m²

Celková výměra aquaparku je 15 468 m².

Výpis z KN těchto parcel je přiložen v příloze č. 1 (obr. č. 19 až 21 a 23 až 25).

Výpočet časové ceny

Pro zjištění časové ceny jako částky blízké ceně, za kterou by bylo možno stavbu pořídit reálně, ovšem s odpočtem opotřebení, jsou nutné některé z následujících podkladů:

- položkový rozpočet, tento způsob se považuje za jeden z nejpracnějších avšak nejpřesnějších,
- prostřednictvím agregovaných položek,

- prostřednictvím technicko hospodářských ukazatelů (THU).

Pro zpracování DP jsem si zajistila od správy majetku města rozpočet na stavební úpravy stadionu Vyškov a aquaparku. Vzhledem k tomu, že v těchto podkladech je samozřejmě uvedena cena staveb nových bylo nutno odečíst opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané životnosti.

Ve své práci jsem vycházela z toho, že vyhláška č. 3/2008 Sb., používá koeficient změny cen staveb, jež upravuje výchozí cenu z cenové úrovně 1994 na úroveň současnou, lze použít cenu zjištěnou dle této vyhlášky bez pp- součinu indexu trhu a polohy.

Dalším nezbytným krokem bylo započtení ceny pozemku. Při určení ceny pozemku jsem vycházela z Naegeliho metody třídy polohy dokládám, v příloze č. 10.. Přišlo mi totiž vhodnější pro ocenění pozemků pro cenu časovou, která není metodou administrativní, použít metodu, která nevychází z vyhlášky č. 3/2008 Sb. Po doplnění klíčových tříd poloh u obou objektů byla stanovena výsledná třída polohy 4,40.

Veškeré půdorysy a řezy obou areálů z příkládám v příloze číslo 8. Z důvodu nadměrné velikosti doporučuji shlédnutí též v elektronické formě.

Výnosová hodnota / rok 2013

Celkem příjem z nájemného stadion: 597 229Kč

Celkem příjem z nájemného aquapark: 1 757 872Kč

Výnosy vybraných místních vládních institucí stadion: 2 767 023Kč

Výnosy vybraných místních vládních institucí aquapark: 8 204 790Kč

Vzhledem k tomu, že objekty patří pod příspěvkovou organizaci tak jsem predikovala nízkou výnosnost. Po provedení výpočtu, který dokládám v příloze č. 12 lze konstatovat, že obě hodnoty vyšly skutečně záporné. Neopomenutelnou položkou která se nezohledňovala ve výnosové hodnotě byly **dotace**, bez kterých by provoz obou areálů byl prakticky nemožný. Napadá mě proto otázka, zda takto vypočítaná hodnota nepředstavuje jednosměrné skreslení, které má za následek právě záporný výsledek. Pokud by tato hodnota byla skutečně tak vysoce ztrátová, domnívám se, že město by přijalo příslušná opatření. Provedla jsem proto dva výpočty této výnosové hodnoty s dotací a bez dotace. Z druhého výpočtu je již patrné, že tato finanční dotace zcela zásadně přispívá ke kladnému provozuschopnému stavu obou areálů zejména aquaparku. V roce 2012 tato částka pro oba areály představovala hodnotu ve výši 11 459 370 Kč a je zcela jasné, že částka výrazně neklesla. Nastává otázka zda se dá

s dotací do budoucna u těchto areálů počítat respektive v jaké výši. Jsem přesvědčena, že pokud by nedošlo k poskytnutí přiměřené finanční částce, následoval by hluboký propad ve výnosech a to by se projevilo jako záporný hospodářský výsledek.

ZÁVĚR

Tak jak se postupem času vyvíjelo lidstvo, tak prošly významnými změnami také metody oceňování majetku. V dnešní době nám mohou z minulosti připadat určité způsoby ocenění poněkud úsměvné, v té době tomu tak nebylo. Domnívám se, že na ocenění mělo a má vliv politická a legislativní úroveň, dále technický a technologický pokrok a nesmím opomenout kupní sílu obyvatelstva spojenou s inflací. Města a obce v České republice spravují a vlastní majetek v hodnotě více než bilion korun. Je proto nutné, aby tato města měla základní přehled o svém majetku, včetně jednotlivých passportů. Tento způsob vedení passportů v praxi bývá různý. Při zpracování mé diplomové práce jsem se setkala se zcela přehledným a vhodně uspořádaným soupisem majetku patřící Správě města Vyškov. Nesmím však v žádném případě opomenout tzv. *facility managment*, který má za úkol udržovat popř. zvyšovat tržní hodnotu vlastněného majetku. Město Vyškov se tohoto způsobu managmentu snaží dosáhnout např. modernizací obou areálů. Nasvědčují tomu především provedené rekonstrukce, které proběhly nejen na obou areálech. Srovnáním stavu obou areálů před rekonstrukcí a po rekonstrukci jde jednoznačně o zvýšení nejen hodnoty majetku, ale též zvýšení atraktivity území města Vyškov.

Na základě mých výpočtů byla současná administrativní cena atletického stadionu stanovena na **72 684 669,67 Kč**, jeho náklady v roce 2013 na **5 092 389,68 Kč** a jeho výnosnost na **3 941 296,21 Kč**.

Administrativní cena areálu aquaparku byla stanovena na **62 635 947,82 Kč**, jeho náklady v roce 2013 stanoveny na **20 175 594,85 Kč** a jeho výnosnost na **24 870 636,95 Kč**.

Na základě mých výpočtů byla časová cena atletického stadionu stanovena na **132 594 059,06 Kč** a časová cena aquaparku byla stanovena na **141 789 122,68 Kč**.

Po provedení finančních výpočtů a kalkulací je zřejmé, že aquapark je ziskový a atletický stadion je ztrátový. Dokazuje to hospodářský výsledek a výpočet výnosové hodnoty. Na základě již uvedených faktů a mnou provedených výpočtů by na místě bylo zcela doporučení, aby došlo k maximalizaci využitelnosti prostor a to jak formou pronájmů, pořádáním vlastních akcí nebo formou zvýhodněného vstupného. Domnívám se, že už tak jsou areály vytížené a dochází (zejména u atletického stadionu) ke křížení střetu minimálně zájmových kroužků. Jednotlivé kluby řeší své požadavky individuálně a v dostačujícím předstihu. U takto velkých areálů se obtížně provádí návrh pro zlepšení situace. Napadá mě však myšlenka, vytvoření **kryté atletické haly**, která by doplnila současnou dráhu. V České

republiky jsou dvě kryté haly a to v Jablonci nad Nisou a v Praze. Na druhé straně by se městu muselo podařit nejen získat dotace na provedení takto významné rekonstrukce ale též zajistit potřebnou údržbu kterou by taková hala vyžadovala.

U grafu návštěvnosti aquaparku je zřejmé, že došlo od roku 2001 jak k růstu tak k poklesu návštěvníků. Za tímto trendem stojí minimálně vliv počasí ale zejména počty aquaparků v kraji. Zatímco v roce 2001 v okruhu několika desítek kilometrů od Vyškova byl tento aquapark jediný k dnešnímu datu došlo k vybudování dalších aquaparků. Lidé si tak mohou vybrat svoji lokalitu z většího počtu. Částečným řešením zvýšení počtů návštěvníků by se mohla jevit **výstavba nového venkovního 50 metrového bazénu a zastřešení venkovních atrakcí**, neboť náklady na vytápění jsou enormně vysoké.

Před zpracováním mé diplomové práce jsem se domnívala, že náklady na provoz obou areálů budou vyšší než výnosy. Po provedení výpočtů a analýz jsem dospěla k výsledku, na základě kterého mohu konstatovat, že skutečně výnosy u aquaparku jsou vyšší než náklady na jejich provoz a u atletického stadionu jsou náklady vyšší než výnosy. Zde musím upozornit, že rozdíl mezi náklady a výnosy musí být **dotován zřizovatelem** aby výsledek nebyl ztrátový. Toto potvrzují výsledky výpočtu výnosové hodnoty v příloze č. 12, které byly provedeny ve dvou variantách – se započtením dotací a bez dotací.

Položka spotřeby energie je u atletického stadionu na třetím místě, a u aquaparku je tato položka na prvním místě. Tento fakt je opodstatněný, neboť v aquaparku je část venkovního bazénu vyhřívána a slouží celoročně, dále provoz má mírně klesající charakter co se týče ročního období a u stadionu můžu říct, že trend spotřeby energie je o něco vyrovnanější.

Výnosy z prodeje služeb byly v roce 2013 u aquaparku 13 085 819,99,- Kč a u stadionu 481 889,16,- Kč. Na základě tohoto porovnání lze říci, že výnosy aquaparku několikanásobně převyšují výnosy stadionu. Dle mého názoru za hlavní příčinu tohoto rozdílu je fakt, že aquapark má v České republice novější rozměr než atletický stadion a před několika desítky lety málokdo z nás aquapark navštívil. Dalším důvodem je fakt, že atletická dráha je využívána malým okruhem osob spíše jednotlivci. Kdežto aquapark je využíván širokou veřejností.

Problém s využitelností sportovních areálů nastává i po velkých mezinárodních akcích jako jsou letní a zimní olympijské hry. Statistiky uvádějí, že po skončení her jsou jednotlivá sportoviště a ubytovací prostory nevyužity. Tento fakt tak prohlubuje ztrátovost těchto

významných sportovních akcí. Snahou je těmto akcím dát komornější charakter, ale snaha zviditelnit se a stavební loby s požadavky jednotlivých sportovních federací tento záměr zcela maří.

Tak jak říká jeden citát: „Starej se o své tělo, je to totiž jediné místo ve kterém jsi nucen žít, , proto jsem přesvědčena, že současným trendem zdravého životního stylu není jen zdravá strava, ale právě především sport. Z okolních států k nám postupně přichází nové trendy ve sportování a dávají nám tak příležitost, aby si každý z nás našel něco svého. Nebojím se tvrdit, že v dnešní době se dostává do podvědomí více než kdy jindy, aby lidé předcházeli všem možným nemocem např. obezitě, prostřednictvím prevence a sport je právě ta prevence.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*, Praha: Vydavatelství CEDUK, 1996. 174 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [2] BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 3. přepracované vydání LINDE Praha, a.s. – Právnícké a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2004, 411 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [3] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou*. 1. vydání Praha: ABF-Arch a.s., 2000, 202 s. ISBN 80-86165-23-X.
- [4] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. *Soudní znaleství*. 1. vydání Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010, 242 s. ISBN 978-80-7204-704- 8.
- [5] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí, VIII přepracované a doplněné vydání*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN: 978-80-7204-630-0.
- [6] <http://www.epravo.cz/top/clanky/zmeny-v-ocenovani-nemovitosti-a-novy-obcansky-zakonik-93475.html/> [online]. 31.1.2014 [cit. 3.2.2014].
- [7] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku*, ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb., *k provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)* účinná od 1. 1. 2013.
- [9] Správa města Vyškova. *Projektová a technická dokumentace sportovního areálu*.
- [10] Správa města Vyškova. *Projektová a technická dokumentace sportovního areálu*.
- [11] Správa města Vyškova. *Projektová a technická dokumentace aquaparku*.
- [12] Správa města Vyškova. *Rozbor nákladů a výnosů sportovního areálu*.
- [13] Správa města Vyškova. *Rozbor nákladů a výnosů aquaparku*.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 -	Výkresy, přehled parcel a výpisy z katastru nemovitostí	...28 listů
Příloha č. 2 -	Rozbor nákladů a výnosů, povodňová mapa, přehled nezaměstnanosti na okrese Vyškov	...15 listů
Příloha č. 3 -	Výpočet celkové kubatury zdiva objektu tribuny sportovního areálu	...26 listů
Příloha č. 4 -	Výpočet venkovních úprav podle přílohy č. 17 a 15 vyhlášky č. 441/2013 Sb., případně základních cen pro areál aquaparku	...21 listů
Příloha č. 5 -	Výpočet venkovních úprav podle přílohy č. 17 a 15 vyhlášky č. 441/2013 Sb., případně základních cen pro sportovní areál	...25 listů
Příloha č. 6 -	Ocenění stavebního pozemku sportovního areálu podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.,	...3 listy
Příloha č. 7 -	Ocenění stavebního pozemku aquaparku podle tabulky č. 1 přílohy č. 2 oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.,	...9 listů
Příloha č. 8 -	Půdorysy a řezy tribuny sportovního areálu, krytého plaveckého areálu	...11 listů
Příloha č. 9 -	Výpočet ceny aquaparku	...7 listů
Příloha č. 10 -	Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy pro sportovní areál a aquapark	...5 listů
Příloha č. 11 -	Výpočet ceny sportovního areálu nákladovým způsobem, výpočet stupně dokončení a analytická metoda výpočtu	...10 listů
Příloha č. 12 -	Výnosová hodnota-výpočet věčnou rentou-výnos sportovního areálu a aquaparku	...5 listů

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

AČR	Armáda české republiky
ČCÚ	Český cenový úřad
ČR	Česká republika
DP	diplomová práce
KN	katastr nemovitostí
MFK	městský fotbalový klub
PVC	polvinylchlorid
NP	nadzemní podlaží
THU	technicko hospodářský ukazatel
VMF	vyhláška ministerstva financí