



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU REKREAČNÍ A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA V LOKALITĚ OBCE OSOVÁ BÍTÝŠKA

COMPARASION OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF A HOLIDAY  
COTTAGE AND A GARDEN COTTAGE IN THE LOCATION OSOVÁ BÍTÝŠKA

DIPLOMOVÁ PRÁCE  
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE  
AUTHOR

VOJÁČKOVÁ VERONIKA BA (HONS)

VEDOUCÍ PRÁCE  
SUPERVISOR

Ing. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2011



Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2011/12

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): BA Veronika Vojáčková

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:

### **Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě obce Osová Bitýška**

v anglickém jazyce:

### **Comparison of Selected Methods of Valuation of Holiday Cottages and Garden Cottages in the Village of Osová Bitýška**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Zvolit si objekty typu rekreační chata v kraji Vysočina.
2. Popsat zvolené okolí.
3. Pro zvolené objekty provést ocenění (porovnávací způsob, nákladový způsob, věcná hodnota, cenové porovnání).
4. Porovnání zjištěných cen a vyhodnocení použitých metod.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce bude porovnání různých způsobů ocenění vhodných pro zvolený typ nemovitosti. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti použitých metod pro různé účely ocenění a vyhodnocení nejvhodnější metody pro zvolený typ nemovitosti v dané lokalitě.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A.: Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání.

Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., Brno 2009, ISBN 978-80-7204-630-0

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

Vyhláška MF ČR č. 364/2010 Sb. v aktuálním znění


Internetové zdroje

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

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

V Brně, dne 1.11.2011



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



## **Abstrakt**

Diplomová práce se v úvodu zabývá základními pojmy spojenými s oceňováním nemovitostí, popisem oceňované lokality a popisem jednotlivých metod oceňování.

V praktické části je popsáno šest rekreačních chat v chatové oblasti Tři Dvory. Dále jejich ocenění za použití metod - ocenění podle vyhlášky, nákladového způsobu ocenění, ocenění cenovým porovnáním a věcnou hodnotou, s cílem srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační chata v lokalitě Osová Bítýška. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti použitých metod pro různé účely ocenění a vyhodnocení nejvhodnější metody pro zvolený typ nemovitosti v dané lokalitě.

## **Abstract**

*The diploma thesis deals at the beginning with the basic terms related with real estate appraisal, description of appreciated locality and description of individual appreciation methods.*

*In the practical part is described six holiday cottages in cottage area called Tři Dvory. The next their appraisal by using methods – according to regulations, cost method of valuation, the valuation by comparing the price and the valuation of substantive value, to compare choosen ways of valuation of property type holiday cottage in locality Osová Bítýška. The result will be valorization of appropriateness methods used for diferent types of valuation and their evaluation with the best method for choosen property type in the locality.*

## **Klíčová slova**

Oceňování nemovitostí, nemovitost, ocenění, metody oceňování, cena, hodnota, rekreační chata, zahrádkářská chata

## **Keywords**

Real estate evaluation, real estate, evaluation, valuation methods, price, value, holiday cottage, gardening cottage

***Bibliografická citace***

VOJÁČKOVÁ, V. Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě obce Osová Bítýška. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. XY s. 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 11. 5. 2012

.....

podpis diplomanta

### ***Poděkování***

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Vítězslavě Hlavinkové, za odborné rady, vedení a konzultace diplomové práce, kterou mi poskytla při zpracování práce.



# OBSAH

1	ÚVOD .....	15
2	ZÁKLADNÍ POJMY .....	16
2.1	Nemovitost .....	16
2.2	Stavba .....	16
2.2.1	<i>Stavba podle stavebního zákona.....</i>	<i>16</i>
2.2.2	<i>Stavba podle zákona o oceňování majetku .....</i>	<i>16</i>
2.3	Pozemek, členění pozemků, parcela.....	17
2.3.1	<i>Pozemek.....</i>	<i>17</i>
2.3.2	<i>Členění pozemků.....</i>	<i>17</i>
2.3.3	<i>Jiné pozemky.....</i>	<i>18</i>
2.3.4	<i>Parcela .....</i>	<i>18</i>
2.4	Funkční celek, jednotný funkční celek .....	18
2.4.1	<i>Funkční celek.....</i>	<i>18</i>
2.4.2	<i>Jednotný funkční celek.....</i>	<i>19</i>
2.5	Součást a příslušenství.....	19
2.5.1	<i>Součást.....</i>	<i>19</i>
2.5.2	<i>Příslušenství .....</i>	<i>19</i>
2.6	Podlahová plocha.....	19
2.7	Zastavěná plocha objektu .....	20
2.7.1	<i>Zastavěná plocha objektu podle ČSN 73 4055.....</i>	<i>20</i>
2.7.2	<i>Zastavěná plocha stavby podle vyhlášky.....</i>	<i>20</i>
2.7.3	<i>Podlaží.....</i>	<i>20</i>
2.8	Obestavěný prostor .....	21
2.8.1	<i>Obestavěný prostor podle normy ČSN 73 4055 .....</i>	<i>21</i>
2.8.2	<i>Obestavěný prostor podle vyhlášky.....</i>	<i>21</i>

2.9	Stavba pro rodinnou rekreaci, Rodinný dům, Jiná stavba .....	21
2.9.1	Stavba pro rodinnou rekreaci.....	21
	Rekreační chata.....	22
	Zahrádkářská chata.....	22
	Rekreační domek .....	22
	Rekreační chalupa.....	22
2.9.2	Rodinný dům.....	22
2.9.3	Jiná stavba.....	22
2.10	Cena a hodnota .....	23
2.10.1	Cena.....	23
2.10.2	Hodnota .....	23
2.11	Životnost staveb.....	23
3	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI.....	24
3.1	Podklady pro ocenění .....	24
3.2	Ohledání nemovitostí pro ocenění.....	24
3.3	Pomůcky k měření .....	25
4	OCENĚNÍ ZJIŠTĚNOU CENOU (ADMINISTRATIVNÍ) .....	26
4.1	Rekreační chata a zahrádkářská chata .....	26
5	NÁKLADOVÝ ZPŮSOB.....	28
5.1	Rekreační chata a zahrádkářská chata .....	28
5.2	Venkovní úprava .....	29
6	POROVNÁVACÍ ZPŮSOB .....	30
7	VĚCNÁ HODNOTA .....	30
8	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ .....	31
8.1	cenová mapa stavebních pozemků .....	31
8.2	Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků.....	31
8.3	Naegeliho metoda třídy polohy .....	33
9	OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ .....	34

9.1	Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny.....	34
10	OSOVÁ BÍTÝŠKA .....	35
10.1	Základní informace.....	35
10.2	O obci .....	36
10.3	Vznik názvu obce .....	37
10.4	Demografická skladba obyvatelstva.....	37
10.5	Sociální infrastruktura (občanská zařízení) v obci .....	38
10.6	Kulturní a památkové hodnoty v obci .....	38
10.7	Rekreace a cestovní ruch .....	39
10.8	Rekreační zóna Tři Dvory .....	39
10.9	Místní pověsti .....	40
	10.9.1 Smírčí kameny .....	40
	10.9.2 O Třídvorském rybníku.....	40
	10.9.3 Tři rybníky .....	41
	10.9.4 Sázka.....	41
11	POPIS A OCENĚNÍ REKREAČNÍCH CHAT.....	42
11.1	Rekreační chata č. 1.....	42
	11.1.1 Popis chaty .....	42
	11.1.2 Výpočet obestavěného prostoru.....	42
	11.1.3 Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky .....	43
	11.1.4 Ocenění pozemků.....	45
	11.1.5 Ocenění nákladovým způsobem.....	47
	11.1.6 Věcná hodnota .....	50
	11.1.7 Vedlejší stavba.....	50
	11.1.8 Studna .....	52
	11.1.9 Venkovní úpravy .....	53
	11.1.10 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy .....	55



11.1.11	<i>Trvalé porosty</i> .....	56
11.1.12	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i> .....	58
11.2	Rekreační chata č. 2.....	60
11.2.1	<i>Popis chaty</i> .....	60
11.2.2	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i> .....	60
11.2.3	<i>Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky</i> .....	61
11.2.4	<i>Ocenění pozemků</i> .....	63
11.2.5	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i> .....	66
11.2.6	<i>Věcná hodnota</i> .....	68
11.2.7	<i>Venkovní úpravy</i> .....	68
11.2.8	<i>Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy</i> .....	71
11.2.9	<i>Trvalé porosty</i> .....	72
11.2.10	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i> .....	73
11.3	Rekreační chata č. 3.....	74
11.3.1	<i>Popis chaty</i> .....	74
11.3.2	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i> .....	74
11.3.3	<i>Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky</i> .....	75
11.3.4	<i>Ocenění pozemků</i> .....	76
11.3.5	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i> .....	79
11.3.6	<i>Věcná hodnota</i> .....	81
11.3.7	<i>Venkovní úpravy</i> .....	81
11.3.8	<i>Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy</i> .....	85
11.3.9	<i>Trvalé porosty</i> .....	86
11.3.10	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i> .....	87
11.4	Rekreační chata č. 4.....	88
11.4.1	<i>Popis chaty</i> .....	88

11.4.2	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i> .....	88
11.4.3	<i>Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky</i> .....	89
11.4.4	<i>Ocenění pozemků</i> .....	91
11.4.5	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i> .....	92
11.4.6	<i>Věcná hodnota</i> .....	94
11.4.7	<i>Venkovní úpravy</i> .....	95
11.4.8	<i>Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy</i> .....	97
11.4.9	<i>Trvalé porosty</i> .....	98
11.4.10	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i> .....	99
11.5	<i>Rekreační chata č. 5</i> .....	100
11.5.1	<i>Popis chaty</i> .....	100
11.5.2	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i> .....	100
11.5.3	<i>Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky</i> .....	101
11.5.4	<i>Ocenění pozemků</i> .....	102
11.5.5	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i> .....	104
11.5.6	<i>Věcná hodnota</i> .....	106
11.5.7	<i>Venkovní úpravy</i> .....	106
11.5.8	<i>Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy</i> .....	109
11.5.9	<i>Trvalé porosty</i> .....	110
11.5.10	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i> .....	111
11.6	<i>Rekreační chata č. 6</i> .....	112
11.6.1	<i>Popis chaty</i> .....	112
11.6.2	<i>Výpočet obestavěného prostoru</i> .....	112
11.6.3	<i>Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky</i> .....	113
11.6.4	<i>Ocenění pozemků</i> .....	115
11.6.5	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i> .....	117

11.6.6	<i>Věcná hodnota</i> .....	119
11.6.7	<i>Studna</i> .....	119
11.6.8	<i>Venkovní úpravy</i> .....	120
11.6.9	<i>Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy</i> .....	122
11.6.10	<i>Trvalé porosty</i> .....	123
11.6.11	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i> .....	124
12	<b>POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH OCENĚNÍ A VYHODNOCENÍ</b> .....	126
12.1	Chata č. 1 .....	126
12.2	Chata č. 2 .....	128
12.3	Chata č. 3 .....	130
12.4	Chata č. 4 .....	132
12.5	Chata č. 5 .....	133
12.6	Chata č. 6 .....	135
13	<b>ZÁVĚR</b> .....	148

# 1 ÚVOD

Mnoho lidí se v dnešní době snaží přestěhovat z města na venkov nebo alespoň na kraj města, kde mají více soukromí, klidu, lepšího ovzduší a možnosti přírody, aby toho mohli po práci v klidu využít. Ti co takovou možnost nemají, ale vlastní rekreační chatu se celý týden těší, až budou moci po pracovním týdnu odjet z města a užít si zaslouženého klidu a odpočinku. Každý si zde přijde na své, ať už jde na výlet do přírody, stará se o svoji zahrádku, či jen tak sedí a vychutnává klidný výhled. Mnoho lidí, převážně v důchodovém věku, pak tráví léto na svých chatách, dokud jim to počasí umožní.

Tématem práce je srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě obce Osová Bítýška.

V úvodu své práce se zabývám základními pojmy, následně vysvětluji jednotlivé metody oceňování, které budu ve své práci používat.

V další části popíšu lokalitu Osové Bítýšky, její historii, vznik názvu obce, její pověsti.

Hlavní část práce tvoří ocenění šesti rekreačních chat v chatové oblasti Tři Dvory. Oceňované nemovitosti se nachází v západní části obce Osová Bítýška. Ke každému objektu jsou dále zjištěny ceny pozemků, trvalých porostů, vedlejších staveb a venkovních úprav.

Cílem práce je porovnání různých způsobů ocenění vhodných pro rekreační chatu. Závěrem je statické vyhodnocení jednotlivých způsobů ocenění a zvolení nejlepší metody pro ocenění rekreačních chat v lokalitě obce Osová Bítýška.

## **2 ZÁKLADNÍ POJMY**

### **2.1 NEMOVITOST**

Nemovitostí je podle § 119 občanského zákoníku – zákon č. 40/1964 Sb.:

*Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. [5]*

### **2.2 STAVBA**

#### **2.2.1 Stavba podle stavebního zákona**

Stavební zákon č. 183/2006 Sb., v § 2 odst. 3 definuje stavbu takto:

*Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [4]*

#### **2.2.2 Stavba podle zákona o oceňování majetku**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 3 dělí stavby následovně:

*Pro účely oceňování se stavby člení na:*

*a) stavby pozemní, kterými jsou*

*1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené*

*obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

*2. venkovní úpravy*

*b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod*

*energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru*

*c) vodní nádrže a rybníky,*

*d) jiné stavby*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška [3]*

## **2.3 POZEMEK, ČLENĚNÍ POZEMKŮ, PARCELA**

### **2.3.1 Pozemek**

*Pozemek se podle katastrálního zákona rozumí část zemskeho povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků. Pozemek je určen parcelním číslem a názvem obce ev. katastrálního území, ve kterém leží. Celkový pozemek se může skládat i z několika parcel. [1, str. 5]*

### **2.3.2 Členění pozemků**

*Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 9 člení pozemky následovně:*

*a) stavební pozemky, kterými jsou*

*1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění*

*2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu*

*3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí*

*b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina*

*c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné*

*nelesní pozemky*

*d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky*

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

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

*Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu. [3]*

### **2.3.3 Jiné pozemky**

Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jiné pozemky oceňují podle § 32 následovně:

*Cenou v Kč/m<sup>2</sup> pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle § 28 odst. 2, je cena zjištěná podle § 28 odst. 2 vynásobená koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m<sup>2</sup>. [2]*

### **2.3.4 Parcela**

*Parcela je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry. [1, str. 5]*

## **2.4 FUNKČNÍ CELEK, JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK**

### **2.4.1 Funkční celek**

*Funkčním celkem je soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou souvisejícím jedním nebo více společně užívaným pozemky,*

*zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků. [2]*

#### **2.4.2 Jednotný funkční celek**

*Pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy – staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu. [2]*

## **2.5 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ**

### **2.5.1 Součást**

Občanský zákoník v § 120 definuje pojem součást takto:

*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. [5]*

### **2.5.2 Příslušenství**

Občanský zákoník v § 121 definuje pojem příslušenství takto:

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

*Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány. [5]*

## **2.6 PODLAHOVÁ PLOCHA**

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

*Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve*



*kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav. U polooodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. [1, str. 23-24]*

## **2.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU**

### **2.7.1 Zastavěná plocha objektu podle ČSN 73 4055**

*Zastavěná plocha budovy je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí budovy, u objektů nezakrytých nebo polooodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upraveného terénu. [1, str. 26]*

### **2.7.2 Zastavěná plocha stavby podle vyhlášky**

*Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.*

*Zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.*

*Zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha, ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají. [2]*

### **2.7.3 Podlaží**

*Podlažím je i podkroví nebo podzemí, jímž se rozumí přístupný prostor o světlé výšce nejméně 1,70 m alespoň v jednom místě, stavebně upravený k účelovému využití.*

*Podlaží se rozdělují na podzemní a nadzemní. Za podzemní podlaží se považuje každé podlaží, které má úroveň horního líce podlahy v průměru níže než 0,80 m pod úrovní okolního terénu ve styku s lícem stavby. Pro výpočet průměru se uvažují místa ve čtyřech reprezentativních rozích posuzovaného podlaží. [2]*

## **2.8 OBESTAVĚNÝ PROSTOR**

### **2.8.1 Obestavěný prostor podle normy ČSN 73 4055**

*Podle této normy se obestavěný prostor pozemních stavebních objektů určuje, kde to charakter objektu dovoluje a kde je to žádoucí, odděleně pro části objektu stavebně nebo účelově odlišné, a pro části objektu vzájemně se lišící technologickým provedením.*

*Jako stavebně odlišné části se rozlišují:*

- a) základy*
- b) spodní část objektu, pokud ji lze oddělit od vrchní části objektu*
- c) vrchní části objektu, tj. část objektu, která charakterizuje jeho druh a účel*
- d) zastřešení, pokud je lze oddělit od vrchní části objektu*
- e) doplňující části objektu*

*Základní obestavěný prostor se stanoví jako součet obestavěných prostorů jednotlivých stavebně odlišných částí pozemního stavebního objektu – základů  $O_z$ , spodní části objektu  $O_s$ , vrchní části objektu  $O_v$  a zastřešení  $O_t$ . [1, str. 27-28]*

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

### **2.8.2 Obestavěný prostor podle vyhlášky**

*Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Obestavěný prostor základů se neuvažuje. [2]*

## **2.9 STAVBA PRO RODINNOU REKREACI, RODINNÝ DŮM, JINÁ STAVBA**

### **2.9.1 Stavba pro rodinnou rekreaci**

Stavbou pro rodinnou rekreaci je:

- rekreační chata
- zahrádkářská chata
- rekreační domek

- rekreační chalupa

Vyhláška č. 3/2008 Sb., v § 2 písm. d) vymezuje jednotlivé definice staveb pro rodinou rekreaci následovně:

### ***Rekreační chata***

*Rekreační chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m<sup>3</sup> a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví*

### ***Zahrádkářská chata***

*Zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m<sup>3</sup> a zastavěnou plochou nejvýše 25 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví*

### ***Rekreační domek***

*Rekreační domek v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m<sup>2</sup>, včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží*

### ***Rekreační chalupa***

*Rekreační chalupa, kterou je stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci [2]*

## **2.9.2 Rodinný dům**

*Rodinný dům je stavba, která svým stavebním uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, a v níž je více než polovina podlahové plochy všech místností určena k bydlení. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty a nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví. [1, str. 43]*

## **2.9.3 Jiná stavba**

Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jiná stavba oceňuje podle § 17 následovně

*Cena stavby se zjistí podle výše nákladů, které by byly nutné na její pořízení v místě stavby a v době jejího ocenění, a upraví se koeficientem  $K_p$ . Použije-li se ke zjištění ceny cena srovnatelných staveb podle příslušných kritérií této vyhlášky, vynásobí se takto stanovená*

*cena příslušnými koeficienty  $K_i$  z přílohy č. 38 a  $K_p$  z přílohy č. 39 podle skutečného účelu užití oceňované stavby. [2]*

## **2.10 CENA A HODNOTA**

### **2.10.1 Cena**

*Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem.*

*V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu.*

*Cena je peněžní částka:*

*a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží*

*b) zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji [1, str. 46]*

### **2.10.2 Hodnota**

*Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována. [1, str. 47]*

## **2.11 ŽIVOTNOST STAVEB**

*Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba. Udává se v rocích.*

*Schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav. [1, str. 185]*

## **3 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI**

### **3.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ**

*Přehled všech podkladů pro ocenění je znalec povinen uvést v nálezkové části svého znaleckého posudku. U každého dokladu se přiměřeně podrobně uvede jeho název, kdo a kdy ho vydal a schválil, pod jakým číslem jednacím, k tomu podstatný obsah. [1, str. 61]*

Mezi podklady pro ocenění nemovitostí patří:

- výpis z katastru nemovitostí – výpis, který se používá pro oceňování, by neměl být starší 3. měsíců. Některé informace uvedené na výpisu je možné ověřit na stránkách katastru nemovitostí. Kromě výpisu z katastru nemovitostí nám katastr nemovitostí může dále poskytnout kopii katastrální mapy, výpis, opis nebo kopii z pozemkové knihy, identifikaci parcel, opis nebo kopii o právních vztazích, srovnávací sestavení parcel.
- cenová mapa pozemků – slouží pro oceňování pozemků v případě, že v obci existuje platná cenová mapa pozemků. V opačném případě se pozemky ocení pomocí vyhlášky.
- výkresová dokumentace skutečného provedení stavby, stavebně právní dokumentace, nájemní smlouvy, přiznání k dani z nemovitostí, pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitosti, smlouvy o službách spojených s provozem nemovitosti její údržbou a opravami. Tyto dokumenty nám při oceňování nemovitosti poskytuje vlastník.
- výsledky místního šetření nemovitosti – slouží ke zjištění stavu nemovitosti, velikosti, jejího vybavení, venkovních úprav, velikosti a druhu pozemku a výskytu trvalých porostů. Místní šetření provádí znalec osobně.
- dále k podkladům pro oceňování nemovitostí patří katalogy cen, odborné časopisy, normy, databáze informací z realitních inzercí [1]

### **3.2 OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ**

Před zahájením ohledání je potřeba si jej naplánovat. K ohledání je vhodné vytvoření formuláře pro záznam zjištěných skutečností. Dále je potřeba vzít si pomůcky pro měření, fotoaparát, potřeby pro zápis naměřených a zjištěných dat, případně vyhlášku nebo jiný předpis pro případ, že bude třeba do něj nahlédnout.

Zvolíme si, zda objekt ohledáme nejprve zevnitř nebo zvenku, řídíme se podle počasí. Budovu ohledáme od sklepa po půdu nebo obráceně.

Při ohledání vnitřní části si zjistíme veškeré vybavení, jeho provedení a stáří.

U venkovního ohledání naměříme veškeré potřebné údaje pro výpočet obestavěného prostoru a zjistíme provedení stavby. Zaznamenáme si veškeré vedlejší stavby, venkovní úpravy, výměry pozemků a druhy trvalých porostů.

Záznam veškerých údajů potřebných pro oceňování by měl být velmi podrobný, aby nám později nic nechybělo. [1]

### 3.3 POMŮCKY K MĚŘENÍ

Mezi pomůcky k měření patří například:

- pásmo
- svinovací metr
- laserový dálkoměr
- měřické kolo
- studnoměr
- fotoaparát
- papír, propiska pro zaznamenání naměřených údajů [1]



Obrázek č. 1 – laserový dálkoměr



Obrázek č. 2 – pásmo



Obrázek č. 3 – měřické kolo

## 4 OCENĚNÍ ZJIŠTĚNOU CENOU (ADMINISTRATIVNÍ)

Tato metoda vychází z vynásobení obestavěného prostoru stavby základní cenou upravenou koeficientem cenového porovnání. Tento koeficient zjistíme vynásobením indexu trhu, indexu polohy a indexu konstrukce a vybavení.

Při oceňování se rekreační chata oceňuje podle § 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

### 4.1 REKREAČNÍ CHATA A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA

§ 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění

(1) *Cena dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty, se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> 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:*

$$CU = IPC \times I$$

*kde*

*CU... cena upravená za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru*

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

*I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:*

$$I = I_T \times I_P \times I_V$$

*kde*

*I<sub>T</sub>... index trhu se stanoví podle vzorce:*

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

*kde*

*T<sub>i</sub> ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1*

*I<sub>P</sub>... index polohy se stanoví podle vzorce:*

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

kde

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

$I_V$  ... Index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

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

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

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

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

(4) Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících její příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 3.2, 15, 19, 21, 23, a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících její příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m<sup>2</sup>.

(5) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství k rekreační chatě nebo zahrádkářské chatě větší než 25 m<sup>2</sup>, ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé.

(6) Pozemky a popřípadě trvalé porosty se ocení samostatně podle části třetí a páté. [2]



## 5 NÁKLADOVÝ ZPŮSOB

Cena nemovitosti vypočítaná pomocí nákladové metody vychází z nákladů potřebných na pořízení stavby snížené o opotřebení konstrukcí a vybavení.

### 5.1 REKREAČNÍ CHATA A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA

§ 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění

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

*Základní cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty uvedená v příloze č. 7 se násobí koeficienty  $K_4$ ,  $K_5$ ,  $K_i$ ,  $K_p$  podle vzorce:*

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

*kde*

*ZCU... základní cena upravená*

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

*$K_4$ ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce*

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

*kde*

*1 a 0,54 jsou konstanty*

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

*Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vykytuje, zjistí se její objemový podíl dle 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.*

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

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

$K_5$ ... koeficient polohový podle přílohy č. 14,

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

$K_p$  ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 [2]

## 5.2 VENKOVNÍ ÚPRAVA

### § 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění

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

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

(3) Cena venkovní úpravy neuvedená v příloze č. 5 nebo příloze č. 11 se zjistí podle nákladů na pořízení v době oceňování a upraví se koeficientem  $K_p$  z přílohy č. 39. [2]

## 6 POROVNÁVACÍ ZPŮSOB

Porovnávací metoda je založena na porovnání s podobnými nemovitosti a oceňovanou nemovitostí.

Porovnání se provádí na základě různých hledisek, mezi nimiž jsou například:

- velikost stavby a pozemku, využitelnost
- poloha
- okolí stavby
- kvalita provedení
- technický stav
- opravitelnost
- vybavení

Porovnávací metody můžeme dělit na:

- přímé porovnání – provádí se mezi srovnávacími nemovitostmi a oceňovanou nemovitostí
- nepřímé porovnání – kritéria prodávaných nemovitostí se porovnají se standardní nemovitostí (etalonem) s touto je následně porovnávána oceňovaná nemovitost
- metoda monokriteriální – provádí se na základě jednoho kritéria
- metoda multikriteriální – provádí se na základě více kritérií

Ceny objektu závisí na vytvořené databázi. V případech kdy je to možné srovnáváme nemovitosti ve stejné oblasti nebo jejím blízkém okolí. Také je nutné srovnávat, jak jsou si srovnávané nemovitosti navzájem podobné. Jejich rozdílné vlastnosti vyjadřují koeficienty.

Databázi pro ocenění nemovitosti porovnávací metodou můžeme najít v realitních kancelářích, webových stránkách realitních kanceláří nebo v realitních inzercích. [1]

## 7 VĚCNÁ HODNOTA

Věcná hodnota se také označuje jako substanční hodnota nebo časová cena věci. Jedná se o reprodukční cenu objektu, sníženou o přiměřené opotřebení. Odpovídá průměrně opotřebovanému objektu stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížené o

náklady na opravu vážných závad. Této ceně se podobá cena zjištěná nákladovým způsobem. [1]

## **8 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ**

### **8.1 CENOVÁ MAPA STAVEBNÍCH POZEMKŮ**

*§ 27 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění*

*(1) Cenová mapa stavebních pozemků obce obsahuje textovou a grafickou část.*

*(5) Pozemek, který v cenové mapě není ve skupině parcel s vyznačenou cenou, jakož i pozemek, jehož části jsou ve skupinách parcel neoceněných nebo s rozdílnými cenami, se ocení podle příslušného odstavce § 28 nebo podle § 32 odst. 2.*

*(7) Není-li stanovena cena stavebního pozemku v cenové mapě stavebních pozemků, zjistí se cena stavebního pozemku podle § 28. [2]*

### **8.2 STAVEBNÍ POZEMEK NEUVEDENÝ V CENOVÉ MAPĚ STAVEBNÍCH POZEMKŮ**

*§ 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění*

*(1) Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:*

*a) 2250 Kč v hlavním městě Praze*

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

$$ZC = C_p \times 5,00$$

*kde*

*C<sub>p</sub> ... cena pozemku v Kč/ m<sup>2</sup>, zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce*

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

v němž

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

c) 1100 Kč v Brně, Ostravě

d) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem c) částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 3,50$$

s tím, že v Bohumíně je základní cena 400 Kč a v Hlučíně 300 Kč,

e) 800 Kč v Českých Budějovicích, Františkových Lázních, Hradci Králové, Jihlavě, Karlových Varech, Liberci, Mariánských Lázních, Olomouci, Opavě, Pardubicích, Plzni, Ústí nad Labem a Zlíně

f) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem e), kromě Jablonce nad Nisou a Chebu, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 3,00$$

s tím, že v Otrokovicích je základní cen a 400 Kč a v Přelouči 200 Kč

g) 500 Kč v Českém Krumlově, Děčíně, Frýdku Místku, Havířově, Chomutově, Jáchymově, Karviné, Kladně, Luhačovicích, Mladé Boleslavi, Mostě, Poděbradech, Přerově a Teplících,

h) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem g), kromě Nymburku, částku vypočtenou podle vzorce

$$ZC = C_p \times 2,50$$

s tím, že v Orlové je základní cena 400 Kč, v Litvínově 300 Kč, v Jirkově 250 Kč, v Bílině a Krupce 200 Kč.

i) 400 Kč v městech Benešov, Beroun, Blansko, Bruntál, Břeclav, Česká Lípa, Domažlice, Havlíčkův Brod, Hodonín, Cheb, Chrudim, Jablonec nad Nisou, Jeseník, Jičín, Jindřichův Hradec, Klatovy, Kolín, Kroměříž, Kutná Hora, Litoměřice, Louny, Mělník Náchod, Nový Jičín, Nymburk, Pelhřimov, Písek, Prachatice, Prostějov, Příbram, Rakovník, Rokycany, Rychnov nad Kněžnou, Semily, Sokolov, Strakonice, Svitavy, Šumperk, Tábor, Tachov, Trutnov, Třebíč, Uherské Hradiště, Ústí nad Orlicí, Vsetín, Vyškov, Znojmo a Žďár nad Sázavou

*j) v obcích, jejichž některé katastrální území sousedí s některým katastrálním územím města uvedeného pod písmenem i), částku vypočtenou podle vzorce*

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

*s tím, že v České Třebové je základní cena 250 Kč a v Novém Boru 200 Kč*

*k) v ostatních obcích neuvedených pod písmeny a) až j), kromě Litomyšle, částku vypočtenou podle vzorce*

$$ZC = C_p \times 2,00$$

*S tím, že v Litomyšli je základní cena 200 Kč*

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

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

*(5) Cenou v Kč/m<sup>2</sup> pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2, je cena stanovená podle odstavce 2 vynásobená koeficientem 0,40. [2]*

*§ 28a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění*

*(2) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří se bez ohledu na skutečný rozsah zastavění ocení podle § 28 odst. 2. [2]*

### **8.3 NAEGELIHO METODA TŘÍDY POLOHY**

Tato metoda spočívá ve výpočtu ceny stavebního pozemku pomocí tzv. „klíčů třídy polohy“. Cena stavebního pozemku je v relaci k ceně nemovitosti, která na něm stojí. Metoda vychází z předpokladu, že hodnota pozemku a stavby tvoří 100 %.

Mezi klíče třídy polohy patří:

*I. – všeobecná situace*

*II. – intenzita využití pozemku*

*III. – dopravní relace k velkoměstu*

IV. – obytný sektor

V. – řemesla, průmysl, administrativa, obchod

VI. – povyšující faktory

VII. – redukující faktory

Ze zjištěných klíčů se vypočítá výsledná třída polohy. Poté se pomocí tabulky přiřadí příslušný podíl náležící k dané třídě polohy. Tímto se získá procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky. Pro zjištění ceny pozemku je třeba znát výchozí cenu všech staveb na pozemku. Cena pozemku – základní plochy se zjistí pomocí vztahu:

$$CP = RC \times PP/100 - PP$$

kde

CP...cena celého pozemku do trojnásobku zastavěné plochy stavby

RC... výchozí ceny

PP... podíl pozemku zjištěný zařazením do třídy polohy

Cenu pozemku základní plochy musíme vydělit celkovou výměrou pozemků pro dosažení jednotkové ceny základní plochy. Tato jednotková cena se vynásobí výměrou pozemků pro dosažení ceny pozemků. [1]

## 9 OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

### 9.1 OVOCNÉ DŘEVINY, VINNÁ RÉVA, CHMELOVÉ A OKRASNÉ ROSTLINY

§ 41 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění

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

a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 34, rozdělené na část 1 – intenzivní výsadba v Kč/m<sup>2</sup> a část 2 – extenzivní, zahrádková výsadby, vesměs v Kč/ks,

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

c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č 3, pro část 1 – chmelnice s neozdravenými rostlinami a část 2 – chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Základní cena okrasných dřevin podle příslušné skupiny a věkové kategorie v příloze č. 37, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m<sup>2</sup> včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami z přílohy č. 37 a vynásobí se koeficienty  $K_5$  z přílohy č. 14 a  $K_z$  z tabulky č. 30 přílohy č. 37.

(3) Cena zjištěná podle odstavce 1 nebo 2 se vynásobí koeficientem  $K_p$  z přílohy č. 39.

(4) Zjištěná cena okrasné rostliny podle odstavců 2 a 3 nesmí být nižší než 1 % z její základní ceny uvedené v tabulkách č. 2 až 6 přílohy č. 37. [2]

## 10 OSOVÁ BÍTÝŠKA

### 10.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Tabulka č. 1 – informace o obci

Status	Obec
Kraj	Vysočina
Okres	Žďár nad Sázavou
Název obce	Osová Bítýška
Počet částí obce	1
Katastrální výměra	1030 ha
Počet obyvatel	846
Nadmořská výška	cca 524 m. n. m.
Seznam organizací	Základní škola Osová Bítýška Mateřská škola Osová Bítýška Sbor dobrovolných hasičů TJ Sokol Školní knihovna SDH Osová Bítýška



## 10.2 O OBCI

Osová Bítýška je jednou z venkovských obcí v původně jihovýchodní části okresu Žďár nad Sázavou. Je vzdálená 6 km severozápadním směrem od Velké Bíteše.

Obec se nachází na křižovatce dopravních tahů ve směru Brno - Havlíčkův Brod a Třebíč - Tišnov. Leží na severním úbočí říčky Bítýšky v nadmořské výšce cca 524 m. n. m.

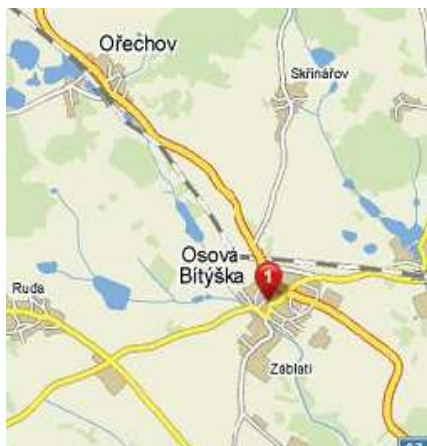
K obci Osová Bítýška náleží i nedaleká osada Osová, která byla původně šlechtickým sídlem s dochovaným zámekem s oborou a s panským dvorem. Na západní části katastru obce se nachází rekreační oblast Tři Dvory.

První písemné zprávy o obci Osová Bítýška pocházejí z roku 1264 pod jménem Vitis a v roce 1364 už pod názvem Bytesska nebo také Malá Bythezka.

Osada Osová vznikla kolem opevněného sídla - hradu. Tento v roce 1638 vyhořel a poté byl přestavěn na zámek, na kterém se za dobu jeho existence vystřídala celá řada majitelů.

Po zrušení panského dvora v Osové v roce 1798 byly deputátníkům předány domy. Po zrušení roboty roku 1848 zůstávala pole neobdělaná, a proto je majitel v roce 1860 pronajal bratrům Wilhelmovým, kteří postavili v Osové lihovar.

Do roku 1850 patřila Osová Bítýška k osovskému panství. Z hlediska začlenění obce do vyšších územních a správních celků v období od r. 1850 do r. 1892, patřila obec do soudního okresu Velké Meziříčí, od r. 1892 do r. 1960 spadala obec postupně do okresů Velká Bíteš, Jihlava a Velké Meziříčí.



Obrázek č. 4 – Osová Bítýška

Od roku 1960 až do současnosti je obec součástí okresu Žďár nad Sázavou.

Od konce 70. let do r. 1990 byly k Osové Bítýšce administrativně přičleněny okolní obce Ořechov, Skřínářov a Záblatí.

V roce 1990 se všechny tři obce osamostatnily a u Osové Bítýšky zůstala pouze osada Osová. Katastrální výměra Osové Bítýšky, včetně osady Osová, činí 1030 ha. Z toho osada Osová zabírá 358 ha. [6]

### **10.3 VZNIK NÁZVU OBCE**

Název obce vznikl zdrobněním slova „Bíteš“. V latinských spisech středověkých O.B. byla nazývána Vitis, později Bítýška a ve XVI. a XVII. Bytyška. Přívlastek Osová dán byl Bítýšce, jednak aby se rozeznala od Bíteše Velké a Bítýšky Veverské, jednak aby náležitost k panství Osovému osvědčila již jménem; neboť byla Bítýška vždy přední osadou tohoto panství a městečkem již r. 1360. Proč se objevuje měkké dlouhé „í“ v názvu Bíteš (Bítýška), vysvětluje v knize Bítešské historky a pověsti na s. 67 Jaromír Kotík následovně: „...otcové města nesouhlasili s touto novotou, dokonce vznesli protest, změna měla být s vedením obce projednána, avšak bez úspěchu. Nový tvar s měkkým "í" namísto "y" se v občanské veřejnosti vžíval jen pomalu, v úředním styku šlo o zákonnou normu s okamžitou platností, tj. plusminus nějaký ten měsíc na pořízení nových razítek a úřední zabezpečení užívání nového znění, takže do poloviny roku 1925 byla změna beze zbytku realizována. [6]

### **10.4 DEMOGRAFICKÁ SKLADBA OBYVATELSTVA**

Roku 1869 žilo v obci 783 obyvatel. Z toho v Osově Bítýšce 701 a v osadě Osová 82 obyvatel. Roku 1880: 716 obyvatel. Roku 1890: 783 obyvatel. V r. 1900 se počet obyvatel zvýšil na 817. Roku 1910: 838 obyvatel. Roku 1921: 814 obyvatel

V r. 1930 v Osově Bítýšce počet obyvatel poklesl na 694 a v Osově naopak vzrostl na 112.

Celkem tedy v tomto roce 806 obyvatel. K dalšímu poklesu došlo v r. 1950: 735 obyvatel. Roku 1970: 838 obyvatel. Roku 1980: 779 obyvatel. V r. 1994 se celkový počet trvale bydlících obyvatel obce (včetně Osové) snížil na 804. V roce 1997 žilo v obci (včetně Osové) 817 obyvatel. V roce 1998 žilo v obci (včetně Osové) 814 obyvatel. V roce 1999 žilo v obci (včetně Osové) 808 obyvatel.

K 1. červnu 2000 bylo v Osově Bítýšce a Osově celkem 803 obyvatel. Z toho v místní části Osová 46 obyvatel

Věková skladba obyvatel obce se v letech 1980 - 2000 vyvíjela takto: počet obyvatel před produktivního věku se snížil z 24 na 21%, počet obyvatel produktivního věku se zvýšil z 54 na 59% a po produktivního věku se snížil z 22 na 20%. Průměrný věk obyvatel obce Osová Bítýška včetně osady Osová byl v polovině devadesátých let 36 let. Dnes se věkový průměr zvýšil na 37 let. [6]

## 10.5 SOCIÁLNÍ INFRASTRUKTURA (OBČANSKÁ ZAŘÍZENÍ) V OBCI

V obci je dvoutrídni mateřská škola, postavená v 70. letech. Navštěvují ji téměř 50 dětí z Osové Bítýšky, Osové, Záblatí, Skřínářova a z Rudy. Vedle školy se nachází hřiště.

V severozápadní části obce je sokolovna, využívaná víceúčelově na tělovýchovné a kulturně-společenské akce. Na pozemku vedle sokolovny je nově vybudováno travnaté fotbalové hřiště.

V obvodním zdravotním středisku byla na přelomu osmdesátých a devadesátých let uskutečněna generální oprava.

Zdravotní středisko slouží nejen místním obyvatelům, ale i potřebám pacientů z přilehlých spádových obcí.

Ve východní části obce by měla v budoucnu vyrůst průmyslová zóna. Již nyní se zde začínají rozvíjet podnikatelské aktivity. [6]

## 10.6 KULTURNÍ A PAMÁTKOVÉ HODNOTY V OBCI

Do Státního seznamu památkové péče II. kategorie byl zařazen farní kostel sv. Jakuba, ohradní zeď s branou kostela, věž u kostela, fara, boží muka/na návsi/ a zámek Osová společně se zámeckým parkem v Osové. Do II. kategorie seznamu památek byla zařazena socha p. Marie na návsi a smírčí kámen u Třech Dvorů.

V roce 1992 byla do seznamu nemovitých kulturních památek zapsána galerie Sýpka, ležící nedaleko obce.

Do poloviny 17. století byl v obci malý kostelík. Vzhledem k tomu, že se nacházel ve špatném stavu, byl postaven nový kostel, současný, sv. Jakuba. Stavba je barokního stylu s pozdně gotickou věží a barokní branou.



Obrázek č. 5 – kostel

Fara je postavena v raně barokním stylu s dochovanou původní dispozicí. Nedaleko osady Osová se nachází barokní objekt bývalé sýpky. Tato budova byla postavena v roce 1669.

Ve struktuře domovního fondu se nedochovaly ani v Osové Bítýšce ani v osadě Osová další dobové příklady čistě lidové architektury. [6]

## **10.7 REKREACE A CESTOVNÍ RUCH**

Přírodní rámeček potoka Bítýšky a soustava rybníků na katastru Osové vytvářejí mimořádně atraktivní prostor pro rekreaci, zejména rodinnou. Proto bylo také zastoupení rekreačních objektů v podobě soukromých rodinných chat a bývalých usedlostí v minulém období značné a z části usměřováno do více drobnějších lokalit.

Z nich největší je lokalita na východním břehu Třídvorského rybníka a na západním břehu rybníka Štěpnice. Z hlediska rekreačního využití je zátěž krajiny dosud únosná, malé rezervy jsou koexistence a rozvoj nových rekreačních aktivit se stávající hospodářskou funkcí rybníků (chov ryb, drůbeže apod.) a s údržbou polních a zemědělských cest. Rozvoj nových forem rekreace a cestovního ruchu přinese do regionu řadu nových pracovních příležitostí celoročního i sezónního charakteru. [6]

## **10.8 REKREAČNÍ ZÓNA TŘI DVORY**

Rekreační lokalita Tři Dvory je součástí katastrálního území obce Osová Bítýška.

Stávající rekreační potenciál je tvořen drobnými lokalitami rodinné rekreace a chat na pozemcích tvořících břehy Třídvorského rybníka.

Díky dobré návaznosti na dopravu (železniční i silniční), se stalo údolí potoka Bítýšky místem rekreace dojíždějících chatařů zejména z Brna.

V severozápadní části katastru obce Osová Bítýška kolem Třídvorského rybníka se rozprostírá regionálně významná rekreační lokalita. Rekreace zde je založena na tradičním spojení pobytové rekreace rodinného typu s množstvím aktivní rekreace, tzn. koupáním v rybníce v létě, bruslením v zimě a nověji cykloturistikou.

Rekreační prostředí je zde založeno na kvalitě přírodního prostředí Vysočiny v nadmořské výšce okolo 520 m n. m. Krajina v sobě kombinuje velkou plochu Ořechovského lesa na severu katastru, dále plochy luk a polí s malými remízky lesa.

Krajině dominuje ovšem plocha Třídvorského rybníka.

Terén je dobře průchodný díky systému vybudovaných cest a tím i vhodný pro turistiku.

Na levém (východním) břehu rybníka je vybudována chatová osada, čítající 28 chat. Tento břeh je značně svažité směrem k nádrži. Přirozenou hranici pozemků chatové osady tvoří terénní zářez s železniční tratí Brno - Křižanov na straně východní. Osada je umístěna zejména na lesní půdě nebo na lukách, jihovýchodní hranici vymezuje zemědělsky obhospodařovaná půda.

Na břehu pravém (západním) se nacházejí chaty dvě a starší, původně zemědělská a dříve trvale obydlená osada Tři Dvory, tvořená objekty umístěnými kolem společného dvora, uspořádanými do tvaru písmene U

Lokalitu Tři Dvory a okolí můžeme označit z pohledu ekologické stability, v rámci celého katastru obce Osová Bítýška, za jednu z nejhodnotnějších. [6]

## 10.9 MÍSTNÍ POVĚSTI

### 10.9.1 Smírčí kameny

Půjdeme-li ke Třídvorskému rybníku, narazíme na smírčí kámen o rozměrech v nadzemní části asi 56 x 56 x 20 cm. Podobný kámen je u silnice směrem ke Křeptovu. Uprostřed kříže jsou vytesána písmena IHS a pod nimi je letopočet 1812 a sotva čitelné jméno. Tento kříž je větší a má rozměry v nadzemní části 77x44x13cm.



Staří předkové říkali, že snad v některé válce měli v lásce dva vojáci děvče, o které vedli souboj. Na znamení, které dávala dívka z kostelní věže oběma mládencům, oba na sebe zářaz vystřelili a nebylo vítěze-oba v souboji zahynuli. Když dívka viděla, co se stalo, skočila z věže dolů. Na místě skonu obou chlapců byly postaveny smírčí kameny. [6]

Obrázek č. 6 – smírčí kámen

### 10.9.2 O Třídvorském rybníku

U Třídvorského rybníka je kámen s vytesaným křížem. Lidé vypravují, že kámen byl postaven na upomínku této události:

Jistá žena šla do Rudy. V mlze zabloudila k rybníku. Šla cestou, nedbala, že už je nablízku rybníku. Na krok nebylo vidět před sebe. A tak chodila, sem a tam, až se ocitla v rybníku. Zděšeně vykřikla, žalostně zanaříkala. Voda se nad ní zavřela a žena utonula. [6]

### 10.9.3 Tři rybníky

Na polní cestě ze Skřinářova k Osovému jsou tři rybníky, jejichž okolí je opředené nesčetnými pověstmi. Nejvíce se vypravuje o tom, jak se u rybníků zjevovala strašidla. Tak prý, je tomu už dávno, šla k rybníkům na trávu jakási žena ze Skřinářova.

Cestou ji napadlo, aby si našla trávu na cizím. Myslila, že z cizího krev neteče. A úmysl svůj provedla. Její hřích zahalovala večerní tma a tak žena žala a žala. Ale najednou



spatřila, že se k ní blíží postava, která zřetelně roste!

Když se obrátila, poznala, že ji pronásleduje bezhlavý muž. Sotva dechu popadala, když vrazila všechna vyjevena do světnice. [6]

Obrázek č. 7 – rybník

### 10.9.4 Sázka

Na lípě ve stromořadí k Osové visí obrázek, znázorňující duše, padající do očiště. Obrázek dala zavěsit na lípu paní hraběnka, protože na tom místě se stalo neštěstí.

Pan učitel se prý vsadil s panem správcem, že objedná celé Osovské panství za pět minut. Vypůjčil si koně, osedlal a vyjel. Přesně za pět minut se vrátil na místo výjezdu. Kůň však klesl a jezdec si při pádu z koně zlomil vaz. [6]

# 11 POPIS A OCENĚNÍ REKREAČNÍCH CHAT

## 11.1 REKREAČNÍ CHATA Č. 1

### 11.1.1 Popis chaty

První rekreační chata se nachází v chatové oblasti Tři Dvory, která náleží pod obec Osová Bítýška, která je vzdálená cca 1,3 km. V blízkosti chaty se nachází rybník a lesy.

Jedná se o dvoupodlažní částečně podsklepenou chatu na betonové podezdívce s nízkou pultovou střechou. V 1. PP se nachází sklep. V 1. NP se nachází chodba, kuchyně, spíž, hala, koupelna s WC, dvě schodiště vedoucí do 2. NP kde se nachází 3 pokoje a balkon. Do chaty je zavedena elektřina i voda, k chatě také náleží vlastní studna. Stáří chaty je 40 let a je pravidelně udržována.



Obrázek č. 8 – rekreační chata č. 1

Na pozemku se nachází vedlejší stavba používaná jako kůlna, která je umístěna za chatou, předsazené schody, vodovodní přípojka, přípojka elektro a žumpa, ohniště před chatou, za chatou na pozemku vlastníka je dostatek prostoru pro parkování.

K chatě náleží 2 pozemky, na pozemcích se nachází jehličnaté a listnaté strom, keře, ovocné dřeviny.

### 11.1.2 Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 2 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Sklep část 1	2,25	1,90	1,80	4,28	7,70
Sklep část 2	1,15	1,00	1,80	1,15	2,07
Sklep část 3	2,20	0,70	2,00	1,54	3,08
<b>Sklep celkem</b>				<b>6,97</b>	<b>12,85</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. NP	12,15	6,1	2,6	74,12	192,71
Odečet	4,8	0,8	2,6	3,84	9,98
<b>1. NP celkem</b>				<b>70,28</b>	<b>182,73</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>

2. NP	12,15	6,1	2,2	74,12	163,06
Odečet	5,15	0,8	2,2	4,12	9,06
2.NP dopočet včetně zastřešení	6,15	5,3	0,6 + 0,3	32,60	14,67
2.NP dopočet včetně zastřešení	6,00	6,1	0,9 + 0,3	36,6	21,96
<b>Celkem 2. NP včetně zastřešení</b>				<b>70,28</b>	<b>208,75</b>

Tabulka č. 3 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>3</sup> )
1. PP	6,97	12,85
1.NP	70,28	182,73
Zastřešení včetně podkroví	70,28	208,75
<b>Celkem</b>	<b>70,28</b>	<b>404,33</b>

Oceňovaný objekt č. 1 nesplňuje definici rekreační chaty, rekreačního domu, zahrádkářské chaty, rekreační chalupy, rodinného domu, podle § 2, písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz. kapitola 2.8. Objekt se odlišuje od rekreační chaty tím, že má dvě nadzemní podlaží a obestavěný prostor přesahuje 360 m<sup>2</sup>.

Objekt oceňuji podle skutečného stavu, objekt je používán jako rekreační chata, bude oceněn podle § 17 jiná stavba.

### 11.1.3 Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky

Pro administrativní ocenění musíme za pomoci kraje a počtu obyvatel v obci zjistit indexovanou průměrnou cenu objektu. Tuto cenu zjistíme v příloze č. 20 tabulky č. 1, vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Pro ocenění musíme dále zjistit výši jednotlivých indexů. Indexy určíme podle přílohy č. 18a, tabulka č. 1 – index trhu, přílohy č. 18a, tabulka č. 3 – index polohy, přílohy č. 20, tabulky č. 2 – index konstrukce a vybavení. Tyto indexy navzájem vynásobíme a zjistíme index cenového porovnání. Index cenového porovnání vynásobíme průměrnou cenou a výměrou stavby, tím dostaneme cenu stavby.

Tabulka č. 4 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění jiné stavby podle § 17 vyhlášky č. 3/2008, ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění				
Obec				Osová Bítýška
Počet obyvatel obce			846	
Kraj	Vysočina	Katastrální území		Žďár nad Sázavou
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20, tab. 1	IPC	Kč / m <sup>3</sup>	3106



<b>Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 odst. 2</b>						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>						<b>0,950</b>
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
<b>Index polohy I<sub>P</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3</b>						<b>1,120</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha v místě	IV.	0,00	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	0,00	
7	Obchod a služby	Obchody a služby (lékař)	III.	0,01 až 0,10	0,05	
8	Sportoviště	V místě – přístupné veřejnosti	II.	až 0,10	0,02	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitost	Bez vlivu	III.	0,00	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>V</sub> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>						<b>0,983</b>
0	Typ stavby	Podsklepená bez podkrovní	III.		B	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	0,00	
2	Svislé konstrukce	Zděné tl. více jak 30 cm	V.	0,05	0,05	
3	Střešní konstrukce	Krov neumožňující zřízení podkrovní	III.	- 0,01	- 0,01	
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV.	0,10	0,10	
6	Vytápění chaty	Lokální vytápění	II.	0,00	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III.	0,00	0,00	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III.	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05*	0,84	
	Stáří stavby (roků)					40
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,8
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$			1,046
Cena upravená		CU	=IPC × I	Kč/m <sup>3</sup>		3 248,88
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m <sup>3</sup> )				404,33
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 313 619,65
<b>Cena stavby po zaokrouhlení</b>				bez pozemku	<b>Kč</b>	<b>1 313 620</b>

## Odůvodnění použité výše hodnoty

Index polohy:

Bod č. 7 – ve vesnici se nachází 2 obchody se smíšeným zbožím, restaurace, hospoda, praktický a dětský lékař, zubní lékař, základní škola, drogerie, pošta, hasičská zbrojnice, autoservis

Bod č. 8 – ve vesnici se nachází multifunkční sportovní hala a fotbalové hřiště, tenisové kurty

Cena zjištěná administrativním oceněním dle vyhlášky činí **1 313 620,- Kč**

### **11.1.4 Ocenění pozemků**

Pro obec Osová Bítýška neexistuje cenová mapa pozemků. Výpočet ceny pozemku je proveden podle vyhlášky § 28 stavební pozemky.

Obec Osová Bítýška má 846 obyvatel. Dle § 28 odst. 1, písm. vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, vypočteme cenu podle vzorce

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

$C_p$  se vypočte podle vzorce

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

kde  $a$  při počtu obyvatel méně jak 1000 se rovná 1000.

Základní cena se upravuje přírážkami a srážkami podle přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 5 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Osová Bítýška	
Cenová mapa je - není		není	
Počet obyvatel obce		846	
Koeficient úpravy $C_p$	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1	
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	není	
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	35	
<b>Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Srážky do 30 % Přírážky do 125 %	+ 20
<b>Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			<b>+ 20 %</b>
<b>Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21</b>			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	- 5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	- 7

<b>Srážky a přírážky celkem</b>	podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	<b>- 12 %</b>
---------------------------------	----------------------------------	---------------

1.2 - Výhodná poloha pozemku pro rekreační chatu. Chata s polohou na pozemku, umožňující pěkný výhled na okolí, nedaleko rybník a lesy.

2.1 - Přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci, část po štěrkové komunikaci, část prašná komunikace

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu

Tabulka č. 6 – ocenění pozemků č. 221/2

<b>Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění</b>		
Pozemek číslo	p. č.	st. 221/2
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	117
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Ocenění podle		§ 28, odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)	-	2,155
ZCU podle § 28 odst. 2, s K <sub>i</sub> , bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	79,65
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	-	1,322
ZCU podle § 28 odst. 2, s K <sub>i</sub> a s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	105,30
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	105,30
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>	Kč	9 319,05
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>12 320</b>

Pozemek tvoří funkční celek s rekreační chatou a pozemkem č. st. 221/2, proto se ocení jako jiný pozemek podle § 32.

Tabulka č. 7 – ocenění pozemků č. 748/4

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 32 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění</b>		
Pozemek číslo		748/4
Druh pozemku		trvalý travní porost
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	1984
Umístění pozemku		za rekreační chatou
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přírážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	36,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40

ZCU podle § 28 odst. 5, bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	31,86
ZCU podle § 28 odst. 5, s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Cena pozemku bez $K_p$		63 210,24
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>		<b>83 560</b>

Tabulka č. 8 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace ocenění pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s $K_p$
zastavěná plocha a nádvoří	st. 221/2	117	<b>12 320</b>
trvalý travní porost	748/4	1984	<b>83 560</b>
<b>Celkem</b>			<b>95 880</b>

### 11.1.5 Ocenění nákladovým způsobem

Pro výpočet nákladového ocenění si v příloze č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění zjistíme typ rekreační chaty. Typ chaty určíme podle druhu svislé nosné konstrukce a také podle toho, zda je chata podsklepená a z jaké části. Po určení typu chaty zjistíme základní cenu za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru. V případě, že má chata podkroví vynásobíme zjištěnou cenu koeficientem využití podkroví.

Pro výpočet nákladového ocenění je nutné vypočítat koeficient vybavení stavby, který se skládá z jednotlivých konstrukcí a vybavení objektu, které jsou uvedeny v příloze č. 7 vyhlášky. U jednotlivých konstrukcí podle typu chaty určíme, zda se jedná o standard – 1,00; nadstandard – 1,54 nebo podstandard – 0,46. Poté si v příloze č. 15 tabulky č. 4 vyhledáme objemové podíly konstrukcí. Tyto podíly vynásobíme koeficienty podle toho, zda jsem zvolila standard, nadstandard, podstandard. V případě, že konstrukce chybí nebo se ve vyhláše neuvažuje, objemový podíl je 0. Výsledné upravené podíly se sečtou a vyjde koeficient vybavení.

Pro nákladové ocenění musíme dále vypočítat opotřebení. Jelikož konstrukce a vybavení chaty jsou různého stáří, zvolila jsem analytickou metodu opotřebení. Analytická metoda opotřebení se počítá u každé konstrukce a vybavení zvlášť. Poté se jednotlivé výsledky sečtou a získá se výsledek opotřebení.

Základní cenu vynásobíme koeficientem vybavení, koeficientem polohovým, koeficientem změny cen staveb a obestavěným prostorem objektu. Od této výchozí ceny

odečteme opotřebení stavby. Cenu zjištěnou po odečtu opotřebení vynásobíme koeficientem prodejnosti a získáme celkovou cenu objektu.

Tabulka č.9 – nákladové ocenění

Výpočet ceny – rekreační chata								
Ocenění jiné stavby podle § 17 vyhlášky, ocenění rekreační chaty podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění				typ	B			
Střecha					pultová	podsklepená		
						bez podkroví		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky		ZC'	Kč/m <sup>3</sup>	1750		
Koeficient využití podkroví				Kpod	1			
Základní cena po 1. úpravě		= ZC x Kpod x Křad		ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1750		
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>	404,33		
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)		K <sub>5</sub>	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)		K <sub>i</sub>	-	CZ-CC:	111	2,155
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)		K <sub>p</sub>	-	1,322		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,073	100	0,073	1,00	0,0730
2	Podezdívka	betonová	S	0,038	100	0,038	1,00	0,0380
3	Obvodové stěny	zděné v tloušťce 35 cm	S	0,273	100	0,273	1,00	0,2730
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,101	100	0,101	1,00	0,1010
5	Zastřešení	bez krovu umožňující podkroví	S	0,062	100	0,062	1,00	0,0620
6	Krytina	plechová pozinkovaná	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,0080
8	Úprava povrchů	omítky, vnitřní omítky	S	0,092	50	0,046	1,00	0,0460
8	Úprava povrchů	pobíjené dřevěné	S	0,092	50	0,046	1,00	0,0460
9	Schodiště	betonové	S	0,012	100	0,012	1,00	0,0120
10	Dveře	plně dřevěné	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
11	Okna	zdvojená, dvoukřídlová	S	0,052	100	0,052	1,00	0,0520
12	Podlahy	keramické, palubky	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
13	Vytápění	lokální na pevná paliva	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
14	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
15	Rozvod vody	teplá, studená	S	0,021	100	0,021	1,00	0,0210
16	Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	0,009	100	0,009	1,00	0,0090
17	Rozvod propan-butanu	ano	S	0,002	100	0,002	1,00	0,0020
18	Kanalizace	kuchyň, WC, koupelna	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200
19	Záchod	splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	ano	S	0,019	100	0,019	1,00	0,0190
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
22	Ostatní	krb, kuchyňský sporák	S	0,018	100	0,018	1,00	0,0180
	Celkem					1		1,0000
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)		K <sub>4</sub>	-			1
Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>			Kč/m <sup>3</sup>			3 205,56
Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub>		ZCU	Kč/m <sup>3</sup>			4 237,75
Rok odhadu								2012

Rok pořízení			1972
Stáří	S	roků	40
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			analyticky
Opotřebení	O	%	43,20
Výchozí cena	CN	Kč	1 296 104,08
Stupeň dokončení stavby	D	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 296 104,08
Odpočet na opotřebení <b>43,20%</b>	O	Kč	-559 916,96
Cena po odpočtu opotřebení, bez K <sub>p</sub>		Kč	736 187,12
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0%	Kč	0
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	736 187,12
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)</b>	<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>973 240</b>

Tabulka č. 10 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,07300	40	175	0,22857	1,66857
2	Podezdívka	0,03800	40	140	0,28571	1,08571
3	Obvodové stěny	0,27300	40	140	0,28571	7,80000
4	Stropy	0,10100	40	110	0,36364	3,67273
5	Zastřešení	0,06200	40	100	0,40000	2,48000
6	Krytina	0,04100	40	55	0,72727	2,98182
7	Klempířské konstrukce	0,00800	30	60	0,50000	0,40000
8	Úprava povrchů	0,04600	39	60	0,65000	2,99000
8	Úprava povrchů	0,04600	20	50	0,40000	1,84000
9	Schodiště	0,01200	40	135	0,29630	0,35556
10	Dveře	0,03100	39	55	0,70909	2,19818
11	Okna	0,05200	39	60	0,65000	3,38000
12	Podlahy	0,04100	20	65	0,30769	1,26154
13	Vytápění	0,03100	35	45	0,77778	2,41111
14	Elektroinstalace	0,03000	35	40	0,87500	2,62500
15	Rozvod vody	0,02100	40	40	1,00000	2,10000
16	Zdroj teplé vody	0,00900	10	40	0,25000	0,22500
17	Rozvod propan-butan	0,00200	20	40	0,50000	0,10000
18	Kanalizace	0,02000	16	45	0,35556	0,71111
19	Záchod	0,00400	20	45	0,44444	0,17778
20	Okenice	0,01900	20	50	0,40000	0,76000
21	Vnitřní vybavení	0,02200	20	45	0,44444	0,97778
22	Ostatní	0,01800	25	45	0,55556	1,00000
<b>Celk.</b>		1,00000				
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>						<b>43,20188</b>

Cena zjištěná oceněním nákladovým způsobem činí **973 240,- Kč**

## 11.1.6 Věcná hodnota

Tabulka č. 11 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez $K_p$ podle cenového předpisu		Kč/m <sup>3</sup>	3 205,56
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m <sup>3</sup>	3 205,56
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m <sup>3</sup>	3 205,56
Výměra objektu		m <sup>3</sup>	404,33
Výchozí cena		Kč	1 296 104,08
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	1 296 104,08
Opotřebení podle cenového předpisu	%	43,20	Kč
Časová cena stavba v současném stavu		Kč	736 187,12
Náklady na dokončení		Kč	0
<b>Časová cena stavba po předpokládaném dokončení</b>		Kč	<b>736 190</b>

## 11.1.7 Vedlejší stavba

Při oceňování kůlny se postupuje stejným způsobem jako při oceňování rekreačních chat. Určíme typ vedlejší stavby, zjistíme cenu stavby, vypočítáme koeficient vybavení, zjistíme opotřebení, nyní lineární metodou. Základní cenu vynásobíme koeficientem vybavení, koeficientem polohovým, koeficientem změny cen staveb a obestavěným prostorem objektu. Od výchozí ceny odečteme opotřebení stavby. Cenu zjištěnou po odečtu opotřebení vynásobíme koeficientem prodejnosti a získáme cenu vedlejší stavby.

Tabulka č. 12 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Vedlejší stavba	5,81	4,84	1,94	28,30	54,90
Zastřešení	5,81	4,84	1,24	28,30	17,54
<b>Celkem vedlejší stavba</b>				<b>28,30</b>	<b>72,44</b>

Tabulka č. 13 – ocenění vedlejší stavby

Výpočet ceny – vedlejší stavba									
Vedlejší stavba podle § 7 a přílohy č. 8 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění				typ	F dřevěná, nepodsklepená				
Střecha					neumožňující podkroví				
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>					970	
Koeficient využití podkroví			Kpod					1	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x Kpod x Kfad	ZC	Kč/m <sup>3</sup>					970	
Obestavěný prostor objektu			OP	m <sup>3</sup>					72,44
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)			K <sub>5</sub>	-					0,85
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)			K <sub>i</sub>	-	CZ-CC:		111	2,155	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)			K <sub>p</sub>	-					1,322
Koeficient vybavení stavby									
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	Základové pásy	S	0,083	100	0,083	1,00	0,0830	
2	Obvodové stěny	Jednostranně objíjené	S	0,319	100	0,319	1,00	0,3190	
3	Stropy	Dřevěné	S	0,212	100	0,212	1,00	0,2120	
4	Krov	Bez krovu neumožňující podkroví	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000	
5	Krytina	Osminkocementová	S	0,111	100	0,111	1,00	0,1110	
6	Klempířské konstrukce	Žlaby, svody z pozinkovaného plechu	S	0,016	100	0,016	1,00	0,0160	
7	Úprava povrchů	Impregnace	S	0,060	100	0,060	1,00	0,0600	
8	Schodiště	Neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000	
9	Dveře	Dřevěné	S	0,037	100	0,037	1,00	0,0370	
10	Okna	Jednoduchá, dřevěná	S	0,014	100	0,014	1,00	0,0140	
11	Podlahy	Betonová	S	0,108	100	0,108	1,00	0,1080	
12	Elektroinstalace	Světelná, motorová	N	0,040	100	0,040	1,54	0,0616	
	Celkem					1		1,0216	
Koeficient vybavení			(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-			1,0216	
Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>			ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>			1 815,18	
Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>			ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>			2 399,67	
Rok odhadu								2012	
Rok pořízení								1980	
Stáří			S	roků				32	
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně	
Celková předpokládaná životnost		příloha 15		Z	roků			40	
Opotřebení			O	%				80	
Výchozí cena				CN	Kč			131 491,64	
Stupeň dokončení stavby			D	%				100	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč			131 491,64	
Odpočet na opotřebení			80,00%	O	Kč			-105 193,31	
Cena po odpočtu opotřebení, bez K <sub>p</sub>					Kč			26 298,33	
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne	
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0%		Kč			0	



Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	26 298,33
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)</b>	<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>34 770</b>

Cena vedlejší stavby činí **34 770,- Kč**

### 11.1.8 Studna

U studny vycházíme z přílohy č. 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění. Potřebujeme znát hloubku studny, její stáří, druh studny. Dále potřebujeme znát stáří a druh čerpadla. Podle hloubky studny určíme její základní cenu. Cena se může skládat až ze tří částí, každá část má jinou základní cenu. Tato cena se vynásobí danou hloubkou studny. Po zjištění výchozí ceny z ní odečteme opotřebení. U zjištěné ceny čerpadla také vypočítáme opotřebení. Zjištěné ceny studny a čerpadla po odpočtu opotřebení sečteme a vynásobíme koeficientem polohovým, koeficientem změny cen staveb a koeficientem prodejnosti a dostaneme cenu study s čerpadlem.

Tabulka č. 14 – studna

<b>Studna</b>			
<b>a) studna</b>			kopaná
Celková hloubka studny od terénu	m		6
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			1972
Stáří	roků		40
Předpokládaná životnost	roků		100
Opotřebení	%		40
<b>Ocenění</b>			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	
0,00 až 5 m	5	1 950*5	9 750
5,00 až 10 m	1	3 810*1	3 810
Celkem výchozí cena dokončené studny		Kč	13 560
Stupeň dokončení studny		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny		Kč	13 560
Opotřebení studny		Kč	- 5 424
Cena ke dni odhadu bez K <sub>5</sub> , K <sub>i</sub> , K <sub>p</sub> (studna)		Kč	8 136
<b>b) čerpadlo</b> základní cena dle příl. č. 10			
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			2007
Stáří			5
Předpokládaná životnost			30
Opotřebení			16,67
Výchozí cena		Kč	10 780
Stupeň dokončení čerpadla		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení čerpadla		Kč	10 780

Opotřebení čerpadla	Kč	- 1 797,03
Cena ke dni odhadu bez $K_5$ , $K_i$ , $K_p$ (čerpadlo)	Kč	8 982,97
Cena ke dni odhadu bez $K_5$ , $K_i$ , $K_p$ (studna + čerpadlo)	Kč	17 118,97
Koeficient polohový $K_5$	dle příl. č. 14	0,85
Koeficient změny cen staveb $K_i$	dle příl. č. 38	2,155
Koeficient prodejnosti $K_p$	dle příl. č. 39	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	Kč	<b>41 455</b>

### 11.1.9 Venkovní úpravy

Při oceňování venkovních úprav vycházíme z přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění. Pro výpočet musíme znát výměru venkovní úpravy, z čeho je tvořená a její stáří. Podle druhu venkovní úpravy zjistíme základní cenu. Pro výpočet si provedeme lineární opotřebení venkovní úpravy. Základní cenu vynásobíme koeficientem polohovým, koeficientem změny cen staveb a výměrou. Z této výchozí ceny vypočteme opotřebení, které od ní odečteme. Takto zjištěnou cenu vynásobíme koeficientem prodejnosti a dostaneme cenu venkovní úpravy.

Tabulka č. 15 – venkovní úprava – žumpa

<b>Žumpa</b>			
Popis:	z montovaného betonu		
Výměra L:	6,5 m <sup>3</sup>		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1978
Stáří	S	roků	34
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	37,78
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	4 213,06
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	27 384,89
Opotřebení	%	Kč	- 10 346,01
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	žumpa	Kč	17 038,88
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	žumpa	Kč	<b>22 530</b>

Tabulka č. 16 – venkovní úprava – schody

<b>Schody</b>	
Popis:	z lomového kamene
Výměra L:	5,10 m
CZ-CC	242089

Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1974
Stáří	S	roků	38
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	63,33
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	190
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	348,03
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 774,95
Opotřebení	%	Kč	- 1 124,08
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	schody	Kč	650,87
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	schody	Kč	<b>860</b>

Tabulka č. 17 – venkovní úprava – přípojka elektro

název	<b>Přípojka elektro</b>		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	3. fázová, kabel AL 16 mm <sup>2</sup> , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		5 m
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1977
Stáří	S	roků	35
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	58,33
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	256,45
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 282,25
Opotřebení		Kč	- 747,94
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Přípojka elektro	Kč	534,31
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Přípojka elektro</b>	<b>Kč</b>	<b>710</b>

Tabulka č. 18 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Název	<b>Vodovodní přípojka</b>		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		36 m
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1992
Stáří	S	roků	20
Předpokládaná životnost	Z	roků	50

Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	385
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	705,22
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	25 387,92
Opotřebení		Kč	- 10 155,17
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Vodovodní přípojka	Kč	15 232,75
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Vodovodní přípojka</b>	<b>Kč</b>	<b>20 140</b>

Tabulka č. 19 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena
Žumpa	22 530
Schody	860
Přípojka elektro	710
Vodovodní přípojka	20 140
<b>Celkem</b>	<b>44 240</b>

### 11.1.10 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Pro ocenění pozemků Naegeliho metodou si zvolíme jednotlivé třídy polohy. Z nich vypočítáme výslednou třídu polohy. Určíme nejbližší příslušný podíl pozemku k nejbližší nižší a vyšší třídě polohy. Z tohoto vypočteme procento zastoupení ceny pozemku. Doplníme výchozí cenu staveb na pozemku vypočtenou nákladovým způsobem a také součet všech pozemků. Výpočet se dále provádí podle kapitoly 8.3.

Výchozí cena staveb na pozemku zahrnuje vzhledem ke své velikosti také výchozí cenu venkovních úprav a studny patřící k rekreační chatě.

Tabulka č. 20 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	rekreační oblast s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný rekreační chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, cestovní čas k městu více než jedna hodina	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0

VII - Redukující faktory	nejsou	0
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b><math>(3 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =</math></b>	<b>1,67</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>5,67</b>
Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 507 765,73
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	90 629,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	2 101
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	99
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	296
Výměra přebývající plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	1 805
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m <sup>2</sup>	306,45
Cena základní plochy (Cz)	Kč	90 630
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m <sup>2</sup>	76,61
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	138 305,48
<b>Cena pozemků celkem (CP)</b>	<b>(zaokrouhleno) Kč</b>	<b>228 900,00</b>

### 11.1.11 Trvalé porosty

Ovocné dřeviny nejprve zařadíme do druhu výsadby podle přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění. Poté si podle značky ovocné dřeviny vyhledáme příslušnou tabulku, kde podle roku dřeviny zjistíme její základní cenu. Základní cenu v případě potřeby upravíme přírážkami nebo srážkami. Zjištěnou cenu vynásobíme koeficientem prodejnosti a získáme cenu za dřevinu.

Okrasné rostliny si zařadíme do skupiny podle přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, zde podle roku dřeviny zjistíme základní cenu. Základní cenu můžeme podle potřeby upravit přírážkami nebo srážkami. Zjištěná cena se vynásobí koeficientem polohovým, koeficientem prodejnosti a koeficientem typu zeleně, tím získáme cenu za dřevinu.

Tabulka č. 21 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Smrk ztepilý	90	3	Jehličnaté stromy I
2	Smrk ztepilý	50	3	Jehličnaté stromy I
3	Smrk ztepilý	15	7	Jehličnaté stromy I
4	Borovice lesní	50	2	Jehličnaté stromy I
5	Borovice lesní	6	2	Jehličnaté stromy I
6	Modřín opadavý	70	1	Jehličnaté stromy I
7	Modřín opadavý	15	1	Jehličnaté stromy I
8	Smrk pichlavý	12	1	Jehličnaté stromy II
9	Jabloň	30	7	JHKM-VK
10	Jabloň	12	4	JHKM-VK
11	Hrušeň	73	1	JHKM-VK
12	Hrušeň	22	1	JHKM-VK
13	Ořešák vlašský	22	1	OV-vt
14	Třešeň	40	3	T-Vk
15	Třešeň	20	4	T-Vk
16	Višeň	17	1	V-vt
17	Švestka	35	2	ŠP-vt
18	Rybíz	10	5	Rbč-vt
19	Líska	15	1	L-vt
20	Ostružiník	6	1	MO-vt
21	Jeřáb ptačí	24	1	Listnaté stromy II
22	Pustoryl pýřitý	14	2	Listnaté keře opadavé a stálezelené I
23	Růže mnohokvětá	12	2	Listnaté keře opadavé a stálezelené I
24	Růže mnohokvětá	1	1	Listnaté keře opadavé a stálezelené I
25	Kapradina	10	1	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III
26	Kapradina	3	3	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III
27	Plamének plotní	7	1	Pnouce dřeviny I

Tabulka č. 22 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin dle §41, přílohy 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m <sup>2</sup> Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %) max. 25 %	Snížení (max 80 %) max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/m <sup>2</sup>	Počet ( ks nebo m <sup>2</sup> )	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM-VK	30	1402	140	0	0	1402	7	9814
Jabloň	JHKM-VK	12	2249	140	0	0	2249	4	8996
Hrušeň	JHKM-VK	73	140	140	0	0	140	1	140
Hrušeň	JHKM-VK	22	1906	140	0	0	1906	1	1906
Ořešák vlašský	OV-vt	22	3380	140	0	0	3380	1	3380
Třešeň	T-Vk	40	813	140	0	0	813	3	2439
Třešeň	T-Vk	20	2150	140	0	0	2150	4	8600
Višeň	V-vt	17	827	70	0	0	827	1	827
Švestka	ŠP-vt	35	288	70	0	0	288	2	576
Rybíz	Rbč-vt	10	99	25	0	0	99	5	495
Líska	L-vt	15	750	70	0	0	750	1	750
Ostružiník	MO-vt	6	49	15	0	0	49	1	49
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K<sub>p</sub></b>								<b>Kč</b>	<b>37 972</b>
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39									1,322
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K<sub>p</sub></b>								<b>Kč</b>	<b>50 200</b>

Tabulka č. 23 – ocenění okrasných dřevin

Ocenění okrasných dřevin dle §41, přílohy 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
1	Smrk ztepilý	90	40970	3	0		0	409,70	40 970	122 910
2	Smrk ztepilý	50	25 760	3	0		0	257,60	25 760	77 280
3	Smrk ztepilý	15	7 620	7	0		0	76,20	7 620	53 340
4	Borovice lesní	50	25 760	2	0		0	257,60	25 760	51 520
5	Borovice lesní	6	2 150	2	0		0	21,50	2 150	4 300
6	Modřín opadavý	70	33 360	1	0		0	333,60	33 360	33 360
7	Modřín opadavý	15	7 620	1	0		0	76,20	7 620	7 620
8	Smrk pichlavý	12	9 110	1	0		0	91,10	9 110	9 110
9	Jeřáb ptačí	24	21 780	1	0		0	217,80	21 780	21 780
10	Pustoryl pýřitý	14	1 090	2	0		0	10,90	1 090	2 180
11	Růže mnohokvětá	12	1 090	2	0		0	10,90	1 090	2 180
12	Růže mnohokvětá	1	190	1	0		0	1,90	190	190
13	Kapradina	10	110	1	0		0	1,10	110	110
14	Kapradina	3	110	3	0		0	1,10	110	330
15	Plamének plotní	7	100	1	0		0	1,00	100	100
<b>Celkem okrasné porosty zahrádkový typ- cena bez K<sub>p</sub></b>									<b>Kč</b>	<b>386 310</b>
K <sub>z</sub> z tabulky č. 30 přílohy č. 37										0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14										0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39										1,322
<b>Celkem okrasné porosty</b>									<b>Kč</b>	<b>325 570</b>

### 11.1.12 Ocenění cenovým porovnáním

Při oceňování cenovým porovnáním použijeme přímé porovnání. Vytvoříme si databázi srovnávaných nemovitostí a určíme si různé druhy koeficientů úprav, podle kterých budeme nemovitost porovnávat.

Sestavená databáze byla vytvořena z inzerátů uvedených na [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Databáze byla sestavena v oblasti cca 50 km od Osové Bítýšky. Vytvořená databáze byla zhotovena v listopadu 2011. Kontrola sestavené databáze byla provedena začátkem března 2012. Do tohoto období bylo prodáno 5 rekreačních chat. Mezi ně patří: chata č. 3 - Věžná, č. 6 – Horní Smrčné, č. 9 - Kozlany, č. 11 - Hartíkovice a č. 13 – Březí nad Oslavou. Databáze se nachází v příloze č. 8.

Tabulka č. 24 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 poze- mek	K4 stav a vybave- ní	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu  Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	390 000	0,85	331 500	1,00	0,71	0,80	0,90	0,96	0,90	0,44	753 409
2	1 580 000	0,85	1 343 000	0,95	0,85	0,82	0,98	1,10	0,96	0,69	1 946 377
3	850 000	0,85	722 500	0,95	0,84	0,81	0,97	0,98	0,95	0,58	1 245 690
4	699 000	0,85	594 150	1,00	0,94	0,84	0,94	1,10	0,96	0,78	761 731
5	550 000	0,85	467 500	0,90	0,73	0,82	0,98	1,10	0,97	0,56	834 821
6	795 000	0,85	675 750	0,95	0,84	0,80	1,00	1,20	1,00	0,77	877 597
7	1 060 000	0,85	901 000	0,90	0,88	0,82	1,00	1,00	1,00	0,65	1 386 154
8	960 000	0,85	816 000	1,00	0,83	0,80	1,10	1,30	1,10	1,04	784 615
9	565 000	0,85	480 250	0,95	0,83	0,80	0,98	1,10	1,00	0,68	706 250
10	1 500 000	0,85	1 275 000	1,00	0,74	0,82	1,10	1,30	1,10	0,95	1 342 105
11	1 200 000	0,85	1 020 000	0,90	0,83	0,83	1,05	0,98	1,00	0,64	1 593 750
12	530 000	0,85	450 500	1,00	0,83	0,81	0,96	0,98	0,94	0,59	763 559
13	944 999	0,85	803 249	1,00	0,78	0,83	1,00	1,10	1,00	0,71	1 131 337
14	790 000	0,85	671 500	0,95	0,78	0,90	0,98	1,30	1,00	0,85	790 000
15	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	0,86	0,98	1,00	1,20	1,00	1,01	1 009 901
<i>Celkem průměr</i>										<b>Kč</b>	<b>1 061 820</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>358 444</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>703 375</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>1 420 264</i>
<b>Odhad ceny objektu</b>										<b>Kč</b>	<b>1 060 000</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (polosamota, chatová oblast, okraj obce, klidná část obce)										
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy										
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (dobrý, špatný, elektřina, voda, studna, plyn...)										
K5	Koeficient úpravy na další vlastnosti (balkón, veranda, sklep, krb, terasa, veranda, garáž, park stání)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											



## 11.2 REKREAČNÍ CHATA Č. 2

### 11.2.1 Popis chaty

Druhá rekreační chata se nachází v chatové oblasti Tři Dvory, která náleží pod obec Osová Bítýška, která je vzdálená cca 1,3 km. V blízkosti chaty se nachází rybník a lesy

Jde o jednopodlažní chatu s obytným podkrovím se sedlovou střechou. Chata je částečně podsklepená na kamenné podezdívce. V 1. PP se nachází sklep se schodištěm vedoucím do sklepa. V 1. NP se nachází kuchyně spojená s obývacím pokojem, spíž, koupelna, WC, chodba. Z obývacího pokoje se dá dostat na terasu, která je na úrovni 1. NP. Z chodby vedou dřevěné schody do podkroví, kde jsou dva pokoje a malá ložnice. Do chaty je zavedena elektřina i voda. Stáří chaty je 10 let, chata je ve výborném stavu.



Obrázek č. 9 – rekreační chata č. 2

Na pozemku se nachází terasa se schody, předsazené schody, vodovodní přípojka, přípojka elektro a žumpa, za chatou na pozemku vlastníka je prostor pro parkování.

K chatě náleží 5 pozemků, na pozemcích se nachází jehličnaté stromy, líska a ořešák vlašský.

### 11.2.2 Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 25 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Podezdívka část 1	6,65	4,60	0,50	30,59	7,65
Podezdívka část 2	6,65	4,60	0,40	30,59	12,24
Odečet	2,70	1,05	0,87	2,84	2,47
<b>Celkem podezdívka</b>				<b>27,75</b>	<b>17,42</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Sklep část 1	6,65	3,20	2,30	21,28	48,94
Sklep část 2	2,70	1,05	2,30	2,84	6,52
<b>1. PP celkem</b>				<b>24,12</b>	<b>55,46</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. NP	7,80	6,65	2,25	51,87	116,71
Lodžie	6,65	0,80	2,25	5,32	11,97
<b>1. NP celkem</b>				<b>57,19</b>	<b>128,68</b>

	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Nadezdívka včetně lodžie	8,6	6,65	0,65	57,19	37,17
Střecha včetně lodžie	8,6	6,65	3,10	57,19	88,64
<b>Celkem podkroví + zastřešení</b>				<b>57,19</b>	<b>125,81</b>

### Výpočet podzemního podlaží

- výška 2,30 m
- - 0,90 m pod terénem na jedné straně
- - 1,30 m pod terénem na druhé straně
- součet – 4,40 m
- $-4,40/4 = -1,10$  m
- podzemní podlaží

Tabulka č. 26 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>3</sup> )
Podezdívka	27,75	17,42
1. PP	24,12	55,46
1.NP	57,19	128,68
Zastřešení včetně podkroví	57,19	125,81
<b>Celkem</b>	<b>57,19</b>	<b>327,37</b>

Oceňovaný objekt č. 2 splňuje definici rekreační chaty podle § 2, písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz. kapitola 2.8.

### 11.2.3 Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky

Tabulka č. 27 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění						
Obec					Osová Bítýška	
Počet obyvatel obce					846	
Kraj			Vysočina	Katastrální území		Žďár nad Sázavou
Indexovaná prům. cena		příloha č. 20, tab. 1	IPC	Kč / m <sup>3</sup>	3106	
<b>Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 odst. 2</b>						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>						<b>0,950</b>
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	

2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
<b>Index polohy I<sub>p</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3</b>						<b>1,120</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha v místě	IV.	0,05	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	0,00	
7	Obchod a služby	Obchody a služby (lékař)	III.	0,01 až 0,10	0,05	
8	Sportoviště	V místě – přístupné veřejnosti	II.	až 0,10	0,02	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitost	Bez vlivu	III.	0,00	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>						<b>1,563</b>
0	Typ stavby	Podsklepený s podkrovím	IV.		A	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	0,00	
2	Svislé konstrukce	Zděné tl. více jak 30 cm	V.	0,05	0,05	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	0,03	
4	Napojení stavby na síť	Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV.	0,10	0,10	
6	Vytápění chaty	Lokální vytápění	II.	0,00	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	Příslušenství zvyšující cenu chaty	IV.	0,04	0,04	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III.	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba ve výborném stavu	I.	1,25*	1,25	
	Stáří stavby (roků)					10
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					1
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$			1,663
Cena upravená		CU	=IPC × I	Kč/m <sup>3</sup>		5 165,28
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m <sup>3</sup> )				327,37
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 690 957,71
<b>Cena stavby po zaokrouhlení</b>				bez pozemku	<b>Kč</b>	<b>1 690 960</b>

Cena zjištěná administrativním oceněním dle vyhlášky činí **1 690 960,- Kč**

## 11.2.4 Ocenění pozemků

Tabulka č. 28 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Osová Bítýška	
Cenová mapa je - není		není	
Počet obyvatel obce		846	
Koeficient úpravy $C_p$	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1	
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	není	
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	35	
<b>Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Srážky do 30 % Přirážky do 125 %	+ 20
<b>Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			<b>+ 20 %</b>
<b>Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21</b>			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	- 5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	- 7
<b>Srážky a přirážky celkem</b>		<b>podle tabulky č. 2 přílohy č. 21</b>	<b>- 12%</b>

1.2 - Výhodná poloha pozemku pro rekreační chatu. Chata s polohou na pozemku, umožňující pěkný výhled na okolí, nedaleko rybník a lesy.

2.1 - Přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci, část po šterkové komunikaci, část prašná komunikace

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu

Tabulka č. 29 – ocenění pozemků č. 385

<b>Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění</b>		
Pozemek číslo	p. č.	st. 385
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	52
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Ocenění podle		§ 28, odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,155
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	79,65
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	1,322
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	105,30
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	105,30
Cena pozemku bez $K_p$	Kč	4141,8
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>5 480</b>

Tabulka č. 30 – ocenění pozemků č. 724/2

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		724/2
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	630
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	36,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	31,86
ZCU podle § 28 odst. 5, s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Minimální cena s K <sub>p</sub> podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>		20 071,80
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>		<b>26 540</b>

Tabulka č. 31 – ocenění pozemků č. 725/2

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		725/2
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	682
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	36,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	31,86
ZCU podle § 28 odst. 5, s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Minimální cena s K <sub>p</sub> podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>		21 728,52
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>		<b>28 730</b>

Tabulka č. 32 – ocenění pozemků č. 728/2

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		728/2
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	711
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5

Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	36,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	31,86
ZCU podle § 28 odst. 5, s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Minimální cena s K <sub>p</sub> podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>		22 652,46
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>		<b>29 950</b>

Tabulka č. 33 – ocenění pozemků č. 755/2

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		755/2
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	226
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	36,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	31,86
ZCU podle § 28 odst. 5, s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Minimální cena s K <sub>p</sub> podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	42,12
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>		7 200,36
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>		<b>9 520</b>

Tabulka č. 34 – rekapitulace ocenění pozemků

<b>Rekapitulace ocenění pozemků</b>			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s K <sub>p</sub>
zastavěná plocha a nádvoří	st. 385	52	<b>5 480</b>
zahrada	724/2	630	<b>26 540</b>
zahrada	725/2	682	<b>28 730</b>
zahrada	728/2	711	<b>29 950</b>
zahrada	755/2	226	<b>9 520</b>
<b>Celkem</b>			<b>100 220</b>

## 11.2.5 Ocenění nákladovým způsobem

Tabulka č. 35 – nákladové ocenění

Výpočet ceny – rekreační chata								
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky, v aktuálním znění				typ	A	podsklepený		
Střecha					sedlová	podkroví		
Základní cena		dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky	ZC'	Kč/m <sup>3</sup>	1750			
Koeficient využití podkroví			K <sub>pod</sub>	1,12				
Základní cena po 1. úpravě		= ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>řad</sub>	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1960			
Obestavěný prostor objektu			OP	m <sup>3</sup>	327,37			
Koeficient polohový			(příloha č. 14 vyhlášky)	K <sub>5</sub>	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb			(příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)	K <sub>i</sub>	-	CZ-CC:	111	2,155
Koeficient prodejnosti			(příloha č. 39 vyhlášky)	K <sub>p</sub>	-	1,322		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,056	100	0,056	1,00	0,0560
2	Podezdívka	kamenná	S	0,036	100	0,036	1,00	0,0360
3	Obvodové stěny	tvárnice, tloušťky 35 cm	S	0,253	100	0,253	1,00	0,2530
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,094	100	0,094	1,00	0,0940
5	Zastřešení	umožňující podkroví	S	0,092	100	0,092	1,00	0,0920
6	Krytina	asfaltové svařované pásy (kanadský šindel)	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,0080
8	Úprava povrchů	omítky, pobíjené dřevěné, vnitřní omítky	S	0,092	100	0,092	1,00	0,0920
9	Schodiště	dřevěné	S	0,021	100	0,021	1,00	0,0210
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
11	Okna	dřevěné, jednoduché, dvoukřídlé	P	0,052	100	0,052	0,46	0,0239
12	Podlahy	keramické, palubky	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
13	Vytápění	lokální na pevná paliva	S	0,032	100	0,032	1,00	0,0320
14	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
15	Rozvod vody	teplá, studená	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
16	Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	0,009	100	0,009	1,00	0,0090
17	Rozvod propan-butanu	ne	C	0,002	100	0,002	0,00	0,0000
18	Kanalizace	koupelna, WC, kuchyň	S	0,021	100	0,021	1,00	0,0210
19	Záchod	splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	ano	S	0,019	100	0,019	1,00	0,0190
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, sprcha	S	0,023	100	0,023	1,00	0,0230
22	Ostatní	krb, kuchyňský sporák	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200
	Celkem					1		0,9699
Koeficient vybavení			K <sub>4</sub>	-	0,9699			
Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>	3 482,16			
Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>	4 603,42			
Rok odhadu				2012				
Rok pořízení				2002				

Stáří	S	roků	10
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)			analyticky
Opotřebení	O	%	9,65
Výchozí cena	CN	Kč	1 139 954,72
Stupeň dokončení stavby	D	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	CND	Kč	1 139 954,72
Odpočet na opotřebení <b>9,65%</b>	O	Kč	-110 005,63
Cena po odpočtu opotřebení, bez $K_p$		Kč	1 029 949,09
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0%	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	1 029 949,09
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)</b>	<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>1 361 590</b>

Tabulka č. 36 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,05774	10	190	0,05263	0,30389
2	Podezdívka	0,03712	10	165	0,06061	0,22497
3	Obvodové stěny	0,26085	10	165	0,06061	1,58091
4	Stropy	0,09692	9	140	0,06429	0,62306
5	Zastřešení	0,09485	9	140	0,06429	0,60975
6	Krytina	0,04227	9	70	0,12857	0,54347
7	Klempířské konstrukce	0,00825	9	70	0,12857	0,10607
8	Úprava povrchů	0,09485	8	70	0,11429	1,08400
9	Schodiště	0,02165	9	80	0,11250	0,24356
10	Dveře	0,03196	8	70	0,11429	0,36526
11	Okna	0,02466	8	70	0,11429	0,28183
12	Podlahy	0,04227	8	70	0,11429	0,48309
13	Vytápění	0,03299	8	50	0,16000	0,52784
14	Elektroinstalace	0,03196	8	45	0,17778	0,56818
15	Rozvod vody	0,02268	8	45	0,17778	0,40320
16	Zdroj teplé vody	0,00928	7	40	0,17500	0,16240
17	Rozvod propan-butan	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
18	Kanalizace	0,02165	9	45	0,20000	0,43300
19	Záchod	0,00412	8	45	0,17778	0,07324
20	Okenice	0,01959	8	55	0,14545	0,28495
21	Vnitřní vybavení	0,02371	8	45	0,17778	0,42151
22	Ostatní	0,02062	8	50	0,16000	0,32992
<b>Celk.</b>		1,00000				
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>						<b>9,65410</b>

Cena zjištěná oceněním nákladovým způsobem činí **1 361 590,- Kč**



## 11.2.6 Věcná hodnota

Tabulka č. 37 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez $K_p$ podle cenového předpisu		Kč/m <sup>3</sup>	3 482,16
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m <sup>3</sup>	3 482,16
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m <sup>3</sup>	3 482,16
Výměra objektu		m <sup>3</sup>	327,37
Výchozí cena		Kč	1 139 954,72
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	1 139 954,72
Opotřebení podle cenového předpisu	%	9,65	Kč
Časová cena stavba v současném stavu		Kč	1 029 949,09
Náklady na dokončení		Kč	0
<b>Časová cena stavba po předpokládaném dokončení</b>		<b>Kč</b>	<b>1 029 950</b>

## 11.2.7 Venkovní úpravy

Tabulka č. 38 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Popis:	Celoplastová		
Výměra L:	9 m <sup>3</sup>		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2004
Stáří	S	roků	8
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	10
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	3 620
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	6 630, 94
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	59 678,46
Opotřebení	%	Kč	- 5 967,85
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	žumpa	Kč	53 710,61
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	žumpa	<b>Kč</b>	<b>71 010</b>

Tabulka č. 39 – venkovní úprava – schody

<b>Schody</b>			
Popis:	z lomového kamene		
Výměra L:	4,50 m		
CZ-CC	242089		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2005
Stáří	S	roků	7
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	11,67
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	190
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	348,03
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 566,14
Opotřebení	%	Kč	- 182,77
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	schody	Kč	1 383,37
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	schody	Kč	<b>1 830</b>

Tabulka č. 40 – venkovní úprava – terasa

<b>Terasa</b>			
Popis:	terasa na jedné řadě zděných sloupků		
Výměra L:	23,58 m <sup>2</sup>		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2005
Stáří	S	roků	7
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	17,5
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2630
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	4 817,50
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	113 596,65
Opotřebení	%	Kč	- 19 879,41
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	terasa	Kč	93 717,24
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	terasa	Kč	<b>123 890</b>

Tabulka č. 41 – venkovní úprava – schody

<b>Schody</b>			
Popis:	z lomového kamene		
Výměra L:	7 m		
CZ-CC	242089		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155

Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2005
Stáří	S	roků	7
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	11,67
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	190
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	348,03
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	2 436,21
Opotřebení	%	Kč	- 284,31
<b>Cena ke dni odhadu bez <math>K_p</math></b>	schody	Kč	<b>2151,90</b>
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	schody	Kč	<b>2 850</b>

Tabulka č. 42 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Název	Vodovodní přípojka		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		55 m
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2005
Stáří	S	roků	7
Předpokládaná životnost	Z	roků	55
Opotřebení	O	%	12,73
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	385
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	705,22
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	38 787,10
Opotřebení		Kč	- 4 937,60
<b>Cena ke dni odhadu bez <math>K_p</math></b>	Vodovodní přípojka	Kč	<b>33 849,50</b>
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Vodovodní přípojka</b>	<b>Kč</b>	<b>44 750</b>

Tabulka č. 43 – venkovní úprava – přípojka elektro

název	Přípojka elektro		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	3. fázová, kabel AL 16 mm <sup>2</sup> , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		45 m
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	2004
Stáří	S	roků	8
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	13,33

Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	256,45
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	11 540,25
Opotřebení		Kč	- 1 538,32
<hr/>			
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Přípojka elektro	Kč	10 001,93
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Přípojka elektro</b>	<b>Kč</b>	<b>13 220</b>

Tabulka č. 44 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena
Žumpa	71 010
Schody	1 830
Terasa	123 890
Schody	2 850
Přípojka elektro	13 220
Vodovodní přípojka	44 750
<b>Celkem</b>	<b>257 550</b>

## 11.2.8 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 45 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	rekreační oblast s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný rekreační chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, cestovní čas k městu více než jedna hodina	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b><math>(3 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =</math></b>	<b>1,67</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>5,67</b>
Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 367 559,53
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	82 201,00

Výměra pozemků celkem ( $P_c$ )	$m^2$	2 301
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( $P_{zs}$ )	$m^2$	57
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( $n$ )		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku ( $P_z$ )	$m^2$	172
Výměra přebývajících plochy ( $P_p$ )	$m^2$	2 129
Jednotková cena základní plochy ( $J_{Cz}$ )	Kč / $m^2$	479,11
Cena základní plochy ( $C_z$ )	Kč	82 201
Koeficient ceny přebývajících plochy ( $k$ )		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy ( $J_{Cp}$ )	Kč / $m^2$	119,78
Cena přebývajících plochy ( $C_p$ )	Kč	255 057,80
<b>Cena pozemků celkem (<math>CP</math>)</b>	<b>(zaokrouhleno) Kč</b>	<b>337 300,00</b>

## 11.2.9 Trvalé porosty

Tabulka č. 46 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Smrk ztepilý	10	6	Jehličnaté stromy I
2	Borovice lesní	10	8	Jehličnaté stromy I
3	Ořešák vlašský	5	2	OV-vt
4	Líška	14	2	L-vt

Tabulka č. 47 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin dle §41, přílohy 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, $m^2$ Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %) max. 25 %	Snížení (max 80 %) max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/ $m^2$	Počet ( ks nebo $m^2$ )	Cena celkem (Kč)
Ořešák vlašský	OV-vt	5	804	140	0	0	804	2	1 608
Líška	L-vt	14	785	70	0	0	785	2	1 570
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez <math>K_p</math></b>								<b>Kč</b>	<b>3 178</b>
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39									1,322
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s <math>K_p</math></b>								<b>Kč</b>	<b>4 200</b>

Tabulka č. 48 – ocenění okrasných dřevin

Ocenění okrasných dřevin dle §41, přílohy 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Po- čet	Sní- žení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)

1	Smrk ztepilý	10	2 150	6	0		0	21,50	2 150	12 900	
2	Borovice lesní	10	2 150	8	0		0	21,50	2 150	17 200	
<b>Celkem okrasné porosty zahrádkový typ- cena bez K<sub>p</sub></b>										<b>Kč</b>	<b>30 100</b>
K <sub>z</sub> z tabulky č. 30 přílohy č. 37											0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14											0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39											1,322
<b>Celkem okrasné porosty</b>										<b>Kč</b>	<b>25 370</b>

## 11.2.10 Ocenění cenovým porovnáním

Tabulka č. 49 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 pozemek	K4 stav a vybavení	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	390 000	0,85	331 500	1,00	0,76	0,77	0,90	0,94	0,94	0,47	705 319
2	1 580 000	0,85	1 343 000	0,95	0,90	0,81	0,98	1,00	0,99	0,67	2 004 478
3	850 000	0,85	722 500	0,95	0,89	0,80	0,97	0,98	0,98	0,63	1 146 825
4	699 000	0,85	594 150	1,00	1,00	0,83	0,94	1,00	0,96	0,75	792 200
5	550 000	0,85	467 500	0,90	0,78	0,81	0,98	0,99	0,99	0,55	850 000
6	795 000	0,85	675 750	0,95	0,89	0,77	1,00	1,00	1,00	0,65	1 039 615
7	1 060 000	0,85	901 000	0,90	0,93	0,81	1,00	0,98	0,97	0,64	1 407 813
8	960 000	0,85	816 000	1,00	0,88	0,79	1,10	1,15	1,10	0,97	841 237
9	565 000	0,85	480 250	0,95	0,88	0,79	0,98	1,00	0,99	0,64	750 391
10	1 500 000	0,85	1 275 000	1,00	0,79	0,81	1,10	1,10	1,05	0,81	1 574 074
11	1 200 000	0,85	1 020 000	0,90	0,88	0,82	1,05	0,97	0,98	0,65	1 569 231
12	530 000	0,85	450 500	1,00	0,88	0,80	0,96	0,92	0,96	0,60	750 833
13	944 999	0,85	803 249	1,00	0,83	0,82	1,00	1,00	1,00	0,68	1 181 249
14	790 000	0,85	671 500	0,95	0,83	0,88	0,98	1,10	1,00	0,75	895 333
15	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	0,91	0,96	1,00	1,05	1,00	0,92	1 108 696
<i>Celkem průměr</i>										<b>Kč</b>	<b>1 107 820</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<b>Kč</b>	<b>368 362</b>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<b>Kč</b>	<b>739 458</b>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<b>Kč</b>	<b>1 476 181</b>
<b>Odhad ceny objektu</b>										<b>Kč</b>	<b>1 110 000</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (polosamota, chatová oblast, okraj obce, klidná část obce)										
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy										
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (dobrý, špatný, elektřina, voda, studna, plyn...)										
K5	Koeficient úpravy na další vlastnosti (balkón, veranda, sklep, krb, terasa, veranda, garáž, park. stání)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

## 11.3 REKREAČNÍ CHATA Č. 3

### 11.3.1 Popis chaty

Třetí rekreační chata se nachází v chatové oblasti Tři Dvory, která náleží pod obec Osová Bítýška, která je vzdálená cca 1,3 km. V blízkosti chaty se nachází rybník a lesy.

Jedná se o jednopodlažní dřevěnou chatu na kamenné podezdívce se sedlovou střechou bez možnosti podkroví. V 1. NP se nachází kuchyňský kout, jídelna, obývací pokoj, ložnice. Z jídelny je přes hlavní vchod přístup na terasu. Chata má suché WC umístěné za chatou. Vedle chaty se nachází zděný sklep. Do chaty je zavedena elektřina i voda. Stáří chaty je 32 let se zanedbanou údržbou.



Obrázek č. 10 – rekreační chata č. 3

Na pozemku se nachází sklep, suché WC, terasa se schody, vodovodní přípojka, přípojka elektro, žumpa, parkování je možné před chatou.

K chatě náleží 4 pozemky, na pozemcích se nachází jehličnatý strom a listnaté stromy.

### 11.3.2 Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 50 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Podezdívka	7,35	4,95	1,29	36,38	23,47
<b>Podezdívka celkem</b>				<b>36,38</b>	<b>23,47</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Dílčí obestavěný prostor	3,95	2,10	1,50	8,30	12,44
<b>Dílčí obestavěný prostor celkem</b>				<b>8,30</b>	<b>12,44</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1.NP	7,35	4,95	2,6	36,38	94,59
<b>1. NP celkem</b>				<b>36,38</b>	<b>94,59</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Zastřešení	7,35	4,95	0,70	36,38	12,73
<b>Celkem zastřešení</b>				<b>36,38</b>	<b>12,73</b>

Tabulka č. 51 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>3</sup> )
Podezdívka	36,38	12,44
Dílčí obestavěný prostor	8,30	12,44
1.NP	36,38	94,59
Zastřešení	36,38	12,73
<b>Celkem</b>	<b>36,38</b>	<b>143,23</b>

Oceňovaný objekt č. 3 splňuje definici rekreační chaty podle § 2, písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz. kapitola 2.8.

### 11.3.3 Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky

Tabulka č. 52 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění						
Obec						Osová Bítýška
Počet obyvatel obce					846	
Kraj			Vysočina	Katastrální území		Žďár nad Sázavou
Indexovaná prům. cena		příloha č. 20, tab. 1	IPC	Kč / m <sup>3</sup>	3106	
<b>Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 odst. 2</b>						
Značka č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>						<b>0,950</b>
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
<b>Index polohy I<sub>P</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3</b>						<b>1,120</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblastí	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha v místě	IV.	0,05	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	0,00	
7	Obchod a služby	Obchody a služby (lékař)	III.	0,01 až 0,10	0,05	
8	Sportoviště	V místě – přístupné veřejnosti	II.	až 0,10	0,02	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitost	Bez vlivu	III.	0,00	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>V</sub> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>						<b>0,687</b>
0	Typ stavby	Nepodsklepená bez podkrovní	III.		F	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	0,00	
2	Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené	I.	-0,03	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Krov neumožňující zřízení	I.	-0,01	-0,01	



		podkroví				
4	Napojení stavby na síť	Elektr. proud, voda	II.	0,00	0,00	
5	Vybavení	WC suché mimo stavbu umyvadlo	II.	-0,06	-0,06	
6	Vytápění chaty	Lokální vytápění	II.	0,00	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	Příslušenství výrazně zvyšující cenu chaty	V.	0,08	0,08	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III.	0,03	0,03	
9	Kriterium jině neuvedené	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba se zanedbanou údržbou	III.	0,85*	0,68	
	Stáří stavby (roků)					32
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,8
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,731		
Cena upravená		CU	$= IPC \times I$	Kč/m <sup>3</sup>	2 270,49	
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m <sup>3</sup> )		143,23		
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	325 202,28
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	<b>325 200</b>

Cena zjištěná administrativním oceněním dle vyhlášky činí **325 200,- Kč**

### 11.3.4 Ocenění pozemků

Tabulka č. 53 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec			Osová Bítýška
Cenová mapa je - není			není
Počet obyvatel obce			846
Koeficient úpravy C <sub>p</sub>		§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1		§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	není
Základní cena stavebního pozemku		Kč/m <sup>2</sup>	35
<b>Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Srážky do 30 % Přirážky do 125 %	+ 7
<b>Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			<b>+ 7%</b>
<b>Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21</b>			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	- 5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	- 7
<b>Srážky a přirážky celkem</b>		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	<b>- 12 %</b>

1.2 - Výhodná poloha pozemku pro rekreační chatu, nedaleko rybník a lesy. Rekreační chata umístěna nedaleko cesty, před pozemkem umístěny keře a stromy neumožňující výhled

2.1 - Přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci, část po šterkové komunikaci, část prašná komunikace

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu

Tabulka č. 54 – ocenění pozemků č. 259

<b>Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění</b>		
Pozemek číslo	p.č.	st. 259
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	400
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	7
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	37,45
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)	-	2,155
ZCU podle § 28 odst. 2, s K <sub>i</sub> , bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	71,03
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	-	1,322
ZCU podle § 28 odst. 2, s K <sub>i</sub> a s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	93,90
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	93,90
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>	Kč	28 412
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>37 560</b>

Tabulka č. 55 – ocenění pozemků č. 722

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		722
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	229
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	7
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	37,45
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	32,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	28,41
ZCU podle § 28 odst. 5, s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	37,56
Minimální cena s K <sub>p</sub> podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	37,56
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>		6 505,89
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>		<b>8 600</b>

Tabulka č. 56 – ocenění pozemků č. 726

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		726
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	357
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	7
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	37,45
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	32,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	28,41
ZCU podle § 28 odst. 5, s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	37,56
Minimální cena s K <sub>p</sub> podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	37,56
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>		10 142,37
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>		<b>13 410</b>

Tabulka č. 57 – ocenění pozemků č. 727

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		727
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	374
Umístění pozemku		za rekreační chatou
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	7
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	37,45
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 12
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	32,96
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)		2,155
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	28,41
ZCU podle § 28 odst. 5, s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	37,56
Minimální cena s K <sub>p</sub> podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	37,56
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>		10 625,34
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>		<b>14 050</b>

Tabulka č. 58 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace ocenění pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s $K_p$
zastavěná plocha a nádvoří	st. 259	400	37 560
zahrada	722	229	8 600
zahrada	726	357	13 410
zahrada	727	374	14 050
<b>Celkem</b>			<b>73 620</b>

### 11.3.5 Ocenění nákladovým způsobem

Tabulka č. 59 – nákladové ocenění

Výpočet ceny – rekreační chata									
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky, v aktuálním znění					typ	F nepodsklepená			
Střeška						sedlová	bez podkroví		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky			ZC'	Kč/m <sup>3</sup>				1280
Koeficient využití podkroví				Kpod					1
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x Kpod x Křad			ZC	Kč/m <sup>3</sup>				1280
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>				143,23
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K <sub>5</sub>	-				0,85
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)				K <sub>i</sub>	-	CZ-CC:	111		2,155
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K <sub>p</sub>	-				1,322
Koeficient vybavení stavby									
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	izolované	N	0,077	100	0,077	1,54	0,1186	
2	Podezdívka	kamenná	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400	
3	Obvodové stěny	dřevěné oboustranně obíjené	S	0,274	100	0,274	1,00	0,2740	
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,102	100	0,102	1,00	0,1020	
5	Zastřešení	krov neumožňující podkroví	S	0,070	100	0,070	1,00	0,0700	
6	Krytina	plechová pozinkovaná	S	0,050	100	0,050	1,00	0,0500	
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,0080	
8	Úprava povrchů	nátěry, impregnace	S	0,101	100	0,101	1,00	0,1010	
9	Schodiště	není	C	0,012	100	0,012	0,00	0,0000	
10	Dveře	dřevěné, plné	S	0,032	100	0,032	1,00	0,0320	
11	Okna	dřevěná, jednoduchá	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510	
12	Podlahy	keramické	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400	
13	Vytápění	lokální na pevná paliva	S	0,033	100	0,033	1,00	0,0330	
14	Elektroinstalace	světelná	P	0,032	100	0,032	0,46	0,0147	
15	Rozvod vody	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000	
16	Zdroj teplé vody	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000	
17	Rozvod propan-butanu	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000	
18	Kanalizace	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000	

19	Záchod	suchý	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	ano	S	0,019	100	0,019	1,00	0,0190
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo	S	0,028	100	0,028	1,00	0,0280
22	Ostatní	rozvod vody	N	0,027	50	0,014	1,54	0,0208
22	Ostatní	sporák	S	0,027	50	0,014	1,00	0,0135
	Celkem					1		1,0196
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-				1,0196
Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>				2 390,59
Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				3 160,36
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1980
Stáří			S	roků				32
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Opotřebení			O	%				51,63
Výchozí cena			CN	Kč				342 404,21
Stupeň dokončení stavby			D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				342 404,21
Odpočet na opotřebení		<b>51,63%</b>	O	Kč				-176 783,29
Cena po odpočtu opotřebení, bez K <sub>p</sub>				Kč				165 620,92
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0%	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (zaokrouhleno)				Kč				165 620,92
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)</b>			<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>				<b>218 950</b>

Tabulka č. 60 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,11630	32	150	0,21333	2,48107
2	Podezdívka	0,03923	32	150	0,21333	0,83691
3	Obvodové stěny	0,26874	32	80	0,40000	10,74960
4	Stropy	0,10004	32	80	0,40000	4,00160
5	Zastřešení	0,06866	32	80	0,40000	2,74640
6	Krytina	0,04904	32	40	0,80000	3,92320
7	Klempířské konstrukce	0,00785	32	35	0,91429	0,71771
8	Úprava povrchů	0,09906	32	40	0,80000	7,92480
9	Schodiště	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
10	Dveře	0,03139	32	50	0,64000	2,00896
11	Okna	0,05002	32	50	0,64000	3,20128
12	Podlahy	0,03923	32	50	0,64000	2,51072
13	Vytápění	0,03237	32	40	0,80000	2,58960
14	Elektroinstalace	0,01444	30	30	1,00000	1,44400
15	Rozvod vody	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
16	Zdroj teplé vody	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
17	Rozvod propan-butan	0,00000	0	50	0,00000	0,00000

18	Kanalizace	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
19	Záchod	0,00392	32	30	1,06667	0,41813
20	Okenice	0,01863	32	40	0,80000	1,49040
21	Vnitřní vybavení	0,02746	32	35	0,91429	2,51063
22	Ostatní	0,02039	20	40	0,50000	1,01950
22	Ostatní	0,01324	32	40	0,80000	1,05920
<b>Celk.</b>		1,00000				
<b>Opotřeбенí analytickou metodou</b>						51,63371

Cena zjištěná oceněním nákladovým způsobem činí **218 950,- Kč**

### 11.3.6 Věcná hodnota

Tabulka č. 61 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez $K_p$ podle cenového předpisu		Kč/m <sup>3</sup>	2 390,59
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m <sup>3</sup>	2 390,59
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m <sup>3</sup>	2 390,59
Výměra objektu		m <sup>3</sup>	143,23
Výchozí cena		Kč	342 404,21
Stupeň dokončení stavby		%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	342 404,21
Opotřeбенí podle cenového předpisu	%	51,63	Kč
Časová cena stavba v současném stavu		Kč	165 620,92
Náklady na dokončení		Kč	0
<b>Časová cena stavba po předpokládaném dokončení</b>		<b>Kč</b>	<b>165 620</b>

### 11.3.7 Venkovní úpravy

Tabulka č. 62 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Popis:	z montovaného betonu		
Výměra L:	6,5 m <sup>3</sup>		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1980

Stáří	S	roků	32
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový	K <sub>5</sub>	-	0,85
Základní cena upravená bez K <sub>p</sub>	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	4 213,03
Výchozí cena (bez K <sub>p</sub> )	$CN = ZCU \times L$	Kč	27 384,70
Opotřebení	%	Kč	- 10 953,88
<b>Cena ke dni odhadu bez K<sub>p</sub></b>	žumpa	Kč	16 430,82
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	K <sub>p</sub>	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s K<sub>p</sub></b>	žumpa	Kč	<b>21 720</b>

Tabulka č. 63 – venkovní úprava – terasa

<b>Terasa</b>			
Popis:	terasa na jedné řadě zděných sloupků		
Výměra L:	17,54 m <sup>2</sup>		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K <sub>i</sub>	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1980
Stáří	S	roků	32
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	80
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 630
Koeficient polohový	K <sub>5</sub>	-	0,85
Základní cena upravená bez K <sub>p</sub>	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	4 817,50
Výchozí cena (bez K <sub>p</sub> )	$CN = ZCU \times L$	Kč	84 498,95
Opotřebení	%	Kč	- 67 599,16
<b>Cena ke dni odhadu bez K<sub>p</sub></b>	terasa	Kč	16 899,79
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	K <sub>p</sub>	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s K<sub>p</sub></b>	terasa	Kč	<b>22 340</b>

Tabulka č. 64 – venkovní úprava – schody

<b>Schody</b>			
Popis:	z lomového kamene		
Výměra L:	5 m		
CZ-CC	242089		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K <sub>i</sub>	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1980
Stáří	S	roků	32
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	80
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	190
Koeficient polohový	K <sub>5</sub>	-	0,85
Základní cena upravená bez K <sub>p</sub>	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	348,03

Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 740,15
Opotřebení	%	Kč	- 1 392,12
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	schody	Kč	348,03
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	schody	Kč	<b>460</b>

Tabulka č. 65 – venkovní úprava – sklep

<b>Sklep</b>			
Popis:	betonový		
Výměra L:	19,75		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	17
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	34
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 800
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	3 297,15
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	65 118,71
Opotřebení	%	Kč	- 22 140,36
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	sklep	Kč	42 978,35
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	sklep	Kč	<b>56 820</b>

Tabulka č. 66 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

<b>Vodovodní přípojka</b>			
Název:	Osová Bítýška		
Umístění:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Popis:	dobrý		
Technický stav:			
Výměra L:	=		16 m
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1992
Stáří	S	roků	20
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	385
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	705,22
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	11 283,52
Opotřebení		Kč	- 4 513,41
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Vodovodní přípojka	Kč	6 770,11
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Vodovodní přípojka</b>	<b>Kč</b>	<b>8 950</b>



Tabulka č. 67 – venkovní úprava – přípojka elektro

Přípojka elektro			
název	Přípojka elektro		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		16 m
Z-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K <sub>i</sub>	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1982
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	50
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	195
Koeficient polohový	K <sub>5</sub>	-	0,85
Základní cena upravená bez K <sub>p</sub>	ZCU = ZC × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>	Kč/jedn.	357,19
Výchozí cena (bez K <sub>p</sub> )	CN = ZCU × L	Kč	5 715,04
Opotřebení		Kč	- 2 857,52
Cena ke dni odhadu bez K <sub>p</sub>	Přípojka elektro	Kč	2 857,52
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	K <sub>p</sub>	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s K<sub>p</sub></b>	<b>Přípojka elektro</b>	<b>Kč</b>	<b>3 780</b>

Tabulka č. 68 – venkovní úprava – suché WC

Suché WC			
Popis:	dřevěný		
Výměra L:	kus		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K <sub>i</sub>	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1980
Stáří	S	roků	32
Předpokládaná životnost	Z	roků	35
Opotřebení	O	%	85
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 800
Koeficient polohový	K <sub>5</sub>	-	0,85
Základní cena upravená bez K <sub>p</sub>	ZCU = ZC × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>	Kč/jedn.	3 297,15
Výchozí cena (bez K <sub>p</sub> )	CN = ZCU × L	Kč	3 297,15
Opotřebení	%	Kč	- 2 802,58
Cena ke dni odhadu bez K <sub>p</sub>	suché WC	Kč	494,57
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	K <sub>p</sub>	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s K<sub>p</sub></b>	<b>suché WC</b>	<b>Kč</b>	<b>650</b>

Opotřebení suchého WC na základě stáří a předpokládané životnosti vychází na 91,43 %. Podle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb. u výpočtu opotřebení lineární metodou může být opotřebení nejvýše 85 %.

Tabulka č. 69 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena
Žumpa	21 720
Terasa	22 340
Schody	460
Přípojka elektro	3 780
Vodovodní přípojka	8 950
Sklep	56 820
Suché WC	650
<b>Celkem</b>	<b>114 720</b>

### 11.3.8 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 70 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	rekreační oblast s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný rekreační chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, cestovní čas k městu více než jedna hodina	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b><math>(3 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =</math></b>	<b>1,67</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>5,67</b>
Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC, CNs)	Kč	541 442,43
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	32 545,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	1 360
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	36
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	109

Výměra přebývající plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	1 251
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč / m <sup>2</sup>	298,19
<i>Cena základní plochy (Cz)</i>	Kč	32 544
Koeficient ceny přebývající plochy ( <i>k</i> )		0,25
Jednotková cena přebývající plochy ( <i>JCp</i> )	Kč / m <sup>2</sup>	74,55
<i>Cena přebývající plochy (Cp)</i>	Kč	93 248,49
<b>Cena pozemků celkem (CP)</b>	<b>(zaokrouhleno) Kč</b>	<b>125 800,00</b>

### 11.3.9 Trvalé porosty

Tabulka č. 71 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Borovice lesní	50	1	Jehličnaté stromy I
2	Bříza bělokorá	35	6	Listnaté stromy I

Tabulka č. 72 – ocenění okrasných dřevin

Ocenění okrasných dřevin dle §41, přílohy 37 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
ol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
	Borovice lesní	50	25 760	1				257,60	25 760	25 760
	Bříza bělokorá	35	19 650	6	30	Částečný zápoj		196,50	13 755	82 530
<b>Celkem okrasné porosty zahrádkový typ - cena bez K<sub>p</sub></b>									<b>Kč</b>	<b>108 290</b>
K <sub>z</sub> z tabulky č. 30 přílohy č. 37										0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14										0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39										1,322
<b>Celkem okrasné porosty</b>									<b>Kč</b>	<b>91 260</b>

### 11.3.10 Ocenění cenovým porovnáním

Tabulka č. 73 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

<b>Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku</b>											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 poze- mek	K4 stav a vybave- ní	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu  Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	390 000	0,85	331 500	1,00	1,00	0,87	0,90	0,95	0,96	0,71	466 901
2	1 580 000	0,85	1 343 000	0,95	1,14	0,91	0,98	1,03	1,10	1,09	1 232 110
3	850 000	0,85	722 500	0,95	1,13	0,90	0,97	0,98	1,05	0,96	752 604
4	699 000	0,85	594 150	1,00	1,23	0,93	0,94	1,03	1,05	1,16	512 198
5	550 000	0,85	467 500	0,90	1,02	0,91	0,98	1,00	1,03	0,84	556 548
6	795 000	0,85	675 750	0,95	1,13	0,87	1,05	1,05	1,05	1,08	625 694
7	1 060 000	0,85	901 000	0,90	1,17	0,91	1,05	0,98	1,00	0,99	910 101
8	960 000	0,85	816 000	1,00	1,12	0,89	1,25	1,10	1,20	1,64	497 561
9	565 000	0,85	480 250	0,95	1,12	0,89	0,98	0,98	1,00	0,91	527 747
10	1 500 000	0,85	1 275 000	1,00	1,03	0,91	1,25	1,00	1,05	1,23	1 036 585
11	1 200 000	0,85	1 020 000	0,90	1,12	0,92	1,10	0,97	1,10	1,09	935 780
12	530 000	0,85	450 500	1,00	1,12	0,90	0,96	0,95	0,98	0,90	500 556
13	944 999	0,85	803 249	1,00	1,07	0,92	1,00	1,00	1,05	1,03	779 853
14	790 000	0,85	671 500	0,95	1,07	0,97	0,98	1,03	1,10	1,09	616 055
15	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	1,15	1,05	1,05	1,03	1,20	1,57	649 682
<i>Celkem průměr</i>										<b>Kč</b>	<b>706 665</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	<i>222 165</i>
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	<i>484 500</i>
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	<i>928 830</i>
<b>Odhad ceny objektu</b>										<b>Kč</b>	<b>710 000</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (polosamota, chatová oblast, okraj obce, klidná část obce )										
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy										
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (dobrý, špatný, elektřina, voda, studna, plyn...)										
K5	Koeficient úpravy na další vlastnosti (balkón, veranda, sklep, krb, terasa, veranda, garáž, park. stání)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

## 11.4 REKREAČNÍ CHATA Č. 4

### 11.4.1 Popis chaty

Čtvrtá rekreační chata se nachází v chatové oblasti Tři Dvory, která náleží pod obec Osová Bítýška, která je vzdálená cca 1,7 km. V blízkosti chaty se nachází rybník a lesy.

Jedná se o jednopodlažní chatu s obytným podkrovím. Chata je částečně podsklepená stojící na kamenné podezdívce. Střecha je kombinované sedlová a pultová. V 1 PP se nachází sklep. V 1. NP se nachází obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, koupelna, WC. V podkroví se nachází dva pokoje. V úrovni 1. NP se nachází zpevněná plocha, která je zastřešená. Do chaty je zavedena elektřina i voda. Stáří chaty je 26 let, chata je pravidelně udržována a je ve výborném stavu.



Obrázek č. 11 – rekreační chata č. 4

Na pozemku se nachází vodovodní přípojka, přípojka elektro žumpa a zpevněná plocha, před chatou je možnost parkování.

K chatě náleží 2 pozemky, na pozemcích se nachází jehličnaté stromy a keře a ovocné dřeviny.

### 11.4.2 Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 74 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Podezdívka	2,90	2,65	2,35	7,69	9,03
<b>Podezdívka celkem</b>				<b>7,69</b>	<b>9,03</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Sklep část 1	5,4	2,65	2,35	14,31	33,63
Sklep část 2	2,65	1,9	2,35	5,04	11,84
<b>1. PP celkem</b>				<b>19,35</b>	<b>45,47</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1.NP	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Část 1	5,3	5,4	2,35	28,62	67,26
Část 2	6,0	3,8	2,35	22,8	53,58
<b>1. NP celkem</b>				<b>51,42</b>	<b>120,84</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>

Podkroví vč. zastřešení	6,45	5,4	3,00	34,83	52,25
<b>Celkem podkroví + zastřešení</b>				<b>34,83</b>	<b>52,25</b>

### Výpočet podzemního podlaží

- výška 2,35 m
- 0 m pod terénem na jedné straně
- - 2,35 m pod terénem na druhé straně
- součet – 4,70 m
- - 4,70/4 = - 1,175 m
- podzemní podlaží

Tabulka č. 75 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>3</sup> )
Podezdívka	7,69	9,03
1. PP	19,35	45,47
1.NP	51,42	120,84
Zastřešení včetně podkroví	34,83	52,25
<b>Celkem</b>	<b>51,42</b>	<b>227,59</b>

Oceňovaný objekt č. 4 splňuje definici rekreační chaty podle § 2, písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz. kapitola 2.8.

### 11.4.3 Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky

Tabulka č. 76 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění						
Obec					Osová Bítýška	
Počet obyvatel obce				846		
Kraj		Vysočina	Katastrální území		Žďár nad Sázavou	
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20, tab. 1	IPC	Kč / m <sup>3</sup>	3106		
<b>Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 odst. 2</b>						
Zna k č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>						
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním	II.	0,00	0,00	

		pozemku				
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
<b>Index polohy I<sub>p</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3</b>						<b>1,120</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha v místě	IV.	0,05	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	0,00	
7	Obchod a služby	Obchody a služby (lékař)	III.	0,01 až 0,10	0,05	
8	Sportoviště	V místě – přístupné veřejnosti	II.	až 0,10	0,02	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitost	Bez vlivu	III.	0,00	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>						<b>1,271</b>
0	Typ stavby	Podsklepená s podkrovím	IV.		A	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	0,00	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm	II.	-0,03	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	0,03	
4	Napojení stavby na síť	Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV.	0,10	0,10	
6	Vytápění chaty	Lokální vytápění	II.	0,00	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	Příslušenství bez výparného vlivu na cenu chaty	III.	0,00	0,00	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III.	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba ve výborném stavu	I.	1,25*	1,125	
	Stáří stavby (roků)					26
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,9
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$	1,352		
Cena upravená		CU	=IPC × I	Kč/m <sup>3</sup>	4 199,31	
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m <sup>3</sup> )	227,59			
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	955 720,96
<b>Cena stavby po zaokrouhlení</b>				bez pozemku	<b>Kč</b>	<b>955 720</b>

Cena zjištěná administrativním oceněním dle vyhlášky činí **955 720,- Kč**

## 11.4.4 Ocenění pozemků

Tabulka č. 77 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Osová Bítýška	
Cenová mapa je - není		není	
Počet obyvatel obce		846	
Koeficient úpravy $C_p$	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1	
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	není	
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	35	
<b>Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Srážky do 30% Přirážky do 125 %	+ 10
<b>Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			<b>+ 10 %</b>
<b>Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21</b>			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	- 5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	- 7
Nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	-3
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	- 4
<b>Srážky a přirážky celkem</b>		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	<b>- 19 %</b>

1.2 - Výhodná poloha pozemku pro rekreační chatu, rybník v dosahu chaty, nedaleko lesy. Rekreační chata umístěna u cesty, výhled na rybník a okolí.

2.1 - Přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci, část po šterkové komunikaci, část prašná komunikace

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu

2.5 - Docházková vzdálenost nad 1,5 km

2.8.1 - Pozemek se nachází na sklonitém terénu

Tabulka č. 78 – ocenění pozemků č. 255

<b>Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění</b>		
Pozemek číslo	p. č.	st. 255
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	346
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	38,50
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 19
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata



Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,155
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ , bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	67,21
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	1,322
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	88,85
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	88,85
Cena pozemku bez $K_p$	Kč	23 254,66
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	Kč	<b>30 740</b>

Tabulka č. 79 – ocenění pozemků č. 670

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)		
Pozemek číslo		670
Druh pozemku		zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	588
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	38,50
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 19
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	31,19
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,155
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	26,89
ZCU podle § 28 odst. 5, s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	35,55
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	35,55
Cena pozemku bez $K_p$		15 811,32
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>		<b>20 900</b>

Tabulka č. 80 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace ocenění pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s $K_p$
zastavěná plocha a nádvoří	st. 255	346	<b>30 740</b>
zahrada	670	588	<b>20 900</b>
<b>Celkem</b>			<b>51 640</b>

## 11.4.5 Ocenění nákladovým způsobem

Tabulka č. 81 – nákladové ocenění

Výpočet ceny – rekreační chata			
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky, v aktuálním znění	typ	A	podsklepená
Střecha		sedlová	podkroví
Základní cena dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky	ZC <sup>/</sup>	Kč/m <sup>3</sup>	1750
Koeficient využití podkroví	K <sub>pod</sub>		1,12
Základní cena po 1. úpravě = ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>řad</sub>	ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1960

Obestavěný prostor objektu		OP	m <sup>3</sup>	227,59				
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)		K <sub>5</sub>	-	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)		K <sub>i</sub>	-	CZ-CC:	111	2,155		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)		K <sub>p</sub>	-	1,322				
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,056	100	0,056	1,00	0,0560
2	Podezdívka	kamenná	S	0,036	100	0,036	1,00	0,0360
3	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,253	100	0,253	1,00	0,2530
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,094	100	0,094	1,00	0,0940
5	Zastřešení	umožňující podkrovní	S	0,092	100	0,092	1,00	0,0920
6	Krytina	asfaltové svařované pásy	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
7	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,0080
8	Úprava povrchů	dřevěné pobíjené, vnitřní dřevěné obklady	S	0,092	100	0,092	1,00	0,0920
9	Schodiště	dřevěné	S	0,021	100	0,021	1,00	0,0210
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
11	Okna	dřevěná, jednoduchá	P	0,052	100	0,052	0,46	0,0239
12	Podlahy	keramické, palubky	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
13	Vytápění	lokální na elektřinu	S	0,032	100	0,032	1,00	0,0320
14	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
15	Rozvod vody	teplá, studená	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
16	Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	0,009	100	0,009	1,00	0,0090
17	Rozvod propan-butanu	ne	C	0,002	100	0,002	0,00	0,0000
18	Kanalizace	kuchyň, WC, koupelna	S	0,021	100	0,021	1,00	0,0210
19	Záchod	splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	nejsou	C	0,019	100	0,019	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprcha, WC	S	0,023	100	0,023	1,00	0,0230
22	Ostatní	vestavěné skříně, kuchyňský sporák	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200
	Celkem					1		0,9509
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K <sub>4</sub>	-					0,9509
Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>				3 413,95
Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				4 513,24
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1986
Stáří		S	roků					26
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Opotřebení		O	%					24,98
Výchozí cena		CN	Kč					776 980,88
Stupeň dokončení stavby		D	%					100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					776 980,88
Odpočet na opotřebení <b>24,98%</b>		O	Kč					-194 089,82
Cena po odpočtu opotřebení, bez K <sub>p</sub>			Kč					582 891,06
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne

Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0%	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	582 891,06
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)</b>	$C_N$	<b>Kč</b>	<b>770 580</b>

Tabulka č. 82 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB /C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,05889	26	180	0,14444	0,85063
2	Podezdívka	0,03786	26	155	0,16774	0,63507
3	Obvodové stěny	0,26606	26	155	0,16774	4,46294
4	Stropy	0,09885	26	120	0,21667	2,14175
5	Zastřešení	0,09675	17	130	0,13077	1,26519
6	Krytina	0,04312	17	60	0,28333	1,22173
7	Klempířské konstrukce	0,00841	17	60	0,28333	0,23828
8	Úprava povrchů	0,09675	17	50	0,34000	3,28950
9	Schodiště	0,02208	17	80	0,21250	0,46920
10	Dveře	0,03260	26	55	0,47273	1,54109
11	Okna	0,02515	26	55	0,47273	1,18891
12	Podlahy	0,04312	16	65	0,24615	1,06142
13	Vytápění	0,03365	15	50	0,30000	1,00950
14	Elektroinstalace	0,03260	24	45	0,53333	1,73867
15	Rozvod vody	0,02314	20	45	0,44444	1,02844
16	Zdroj teplé vody	0,00946	15	40	0,37500	0,35475
17	Rozvod propan-butan	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
18	Kanalizace	0,02208	17	45	0,37778	0,83413
19	Záchod	0,00421	15	45	0,33333	0,14033
20	Okenice	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02419	15	45	0,33333	0,80633
22	Ostatní	0,02103	15	45	0,33333	0,70100
<b>Celk.</b>		1,00000				
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>						24,97888

Cena zjištěná oceněním nákladovým způsobem činí **770 580,- Kč**

## 11.4.6 Věcná hodnota

Tabulka č. 83 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez $K_p$ podle cenového předpisu	Kč/m <sup>3</sup>	3 413,95
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)		1,000

Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m <sup>3</sup>	3 413,95
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	3 413,95
Výměra objektu	m <sup>3</sup>	227,59
Výchozí cena	Kč	776 980,88
Stupeň dokončení stavby	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	776 980,88
Opořebenění podle cenového předpisu	%	24,98
	Kč	- 194 089,82
Časová cena stavba v současném stavu	Kč	582 891,06
Náklady na dokončení	Kč	0
<b>Časová cena stavba po předpokládaném dokončení</b>	<b>Kč</b>	<b>582 890</b>

### 11.4.7 Venkovní úpravy

Tabulka č. 84 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Popis:	z montovaného betonu		
Výměra L:	6 m <sup>3</sup>		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K <sub>i</sub>	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1994
Stáří	S	roků	18
Předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opořebenění	O	%	18
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový	K <sub>5</sub>	-	0,85
Základní cena upravená bez K <sub>p</sub>	ZCU = ZC × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>	Kč/jedn.	4 213,03
Výchozí cena (bez K <sub>p</sub> )	CN = ZCU × L	Kč	25 278,18
Opořebenění	%	Kč	- 4 550,07
Cena ke dni odhadu bez K <sub>p</sub>	žumpa	Kč	20 728,11
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	K <sub>p</sub>	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s K<sub>p</sub></b>	<b>žumpa</b>	<b>Kč</b>	<b>27 400</b>

Tabulka č. 85 – venkovní úprava – zpevněná plocha

Zpevněná plocha			
Popis:	betonový povrch		
Výměra L:	9,6 m <sup>2</sup>		
CZ-CC	211		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K <sub>i</sub>	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1986
Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	60

Opotřebení	O	%	43,33
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	235
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	430,46
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	4 132,42
Opotřebení	%	Kč	- 1 790,58
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	zpevněná plocha	Kč	2 341,84
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	zpevněná plocha	Kč	<b>3 100</b>

Tabulka č. 86 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Název	<b>Vodovodní přípojka</b>		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		15 m
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1992
Stáří	S	roků	20
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	385
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	705,22
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	10 578,30
Opotřebení		Kč	- 4 231,32
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Vodovodní přípojka	Kč	6 346,98
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Vodovodní přípojka</b>	<b>Kč</b>	<b>8 390</b>

Tabulka č. 87 – venkovní úprava – přípojka elektro

název	<b>Přípojka elektro</b>		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	3. fázová, kabel AL 16 mm <sup>2</sup> , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		12 m
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1988
Stáří	S	roků	24
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	256,45
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 077,40

Opotřebení		Kč	- 1 230,96
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Přípojka elektro	Kč	1 846,44
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Přípojka elektro</b>	<b>Kč</b>	<b>2 440</b>

Tabulka č. 88 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena
Žumpa	27 400
Zpevněná plocha	3 100
Přípojka elektro	2 440
Vodovodní přípojka	8 390
<b>Celkem</b>	<b>41 330</b>

### 11.4.8 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 89 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	rekreační oblast s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný rekreační chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, cestovní čas k městu více než jedna hodina	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b><math>(3 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =</math></b>	<b>1,67</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>5,67</b>
Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku ( $RC, CNs$ )	Kč	820 047,18
Cena pozemku - základní plocha ( $JCz$ )	Kč	49 292,00
Výměra pozemků celkem ( $Pc$ )	m <sup>2</sup>	934
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( $Pzs$ )	m <sup>2</sup>	51
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( $n$ )		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano

Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku ( <i>Pz</i> )	m <sup>2</sup>	154
Výměra přebývajících plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	780
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč / m <sup>2</sup>	319,54
<i>Cena základní plochy (Cz)</i>	<i>Kč</i>	49 292
Koeficient ceny přebývajících plochy ( <i>k</i> )		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy ( <i>JCp</i> )	Kč / m <sup>2</sup>	79,89
<i>Cena přebývajících plochy (Cp)</i>	<i>Kč</i>	62 289,53
<b>Cena pozemků celkem (CP)</b>	<b>(zaokrouhleno) Kč</b>	<b>111 600,00</b>

## 11.4.9 Trvalé porosty

Tabulka č. 90 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Smrk ztepilý	6	4	Jehličnaté stromy I
2	Borovice lesní	2	2	Jehličnaté stromy I
3	Jabloň	22	4	JHKM-VK
4	Třešeň	35	1	T-Vk
5	Švestka	20	1	ŠP-vt
6	Loubinec pětilistý	5	1	Pnoucí dřeviny II
7	Tis prostřední	8	2	Jehličnaté keře II
8	Jalovec skalní	8	6	Jehličnaté keře I

Tabulka č. 91 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin dle §41, přílohy 34 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m <sup>2</sup> Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %) max. 25 %	Snížení (max 80 %) max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/m <sup>2</sup>	Počet ( ks nebo m <sup>2</sup> )	Cena celkem (Kč)	
Jabloň	JHKM- VK	22	1 906	140	0	0	1 906	4	7 624	
Třešeň	T-Vk	35	1 147	140	0	0	1 147	1	1 147	
Švestka	ŠP-vt	20	937	70	0	0	937	1	937	
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K<sub>p</sub></b>									<b>Kč</b>	<b>9 708</b>
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39										1,322
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K<sub>p</sub></b>									<b>Kč</b>	<b>12 830</b>

Tabulka č. 92 – ocenění okrasných dřevin

Ocenění okrasných dřevin dle §41, přílohy 37 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Po- čet	Sní- žení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
1	Smrk ztepilý	6	2 150	4	0		0	21,50	2 150	8 600
2	Borovice lesní	2	470	2	0		0	4,70	470	940
3	Tis prostřední	8	680	2	0		0	6,80	680	1 360
4	Jalovec skalní	8	530	6	0		0	5,30	530	3 180
5	Loubinec	5	240	1	0		0	2,40	240	240

pětilistý											
<b>Celkem okrasné porosty zahrádkový typ-cena bez K<sub>p</sub></b>										<b>Kč</b>	<b>14 320</b>
K <sub>Z</sub> z tabulky č. 30 přílohy č. 37											0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14											0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39											1,322
<b>Celkem okrasné porosty</b>										<b>Kč</b>	<b>12 070</b>

## 11.4.10 Ocenění cenovým porovnáním

Tabulka č. 93 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 pozemek	K4 stav a vybavení	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	390 000	0,85	331 500	1,00	0,85	0,91	0,90	0,95	0,90	0,60	552 500
2	1 580 000	0,85	1 343 000	0,95	0,99	0,95	0,98	1,10	1,00	0,96	1 398 958
3	850 000	0,85	722 500	0,95	0,98	0,94	0,97	1,00	0,95	0,81	891 975
4	699 000	0,85	594 150	1,00	1,08	0,97	0,94	1,10	1,00	1,08	550 139
5	550 000	0,85	467 500	0,90	0,87	0,95	0,98	1,05	0,95	0,73	640 411
6	795 000	0,85	675 750	0,95	0,98	0,91	1,00	1,15	1,00	0,97	696 649
7	1 060 000	0,85	901 000	0,90	1,02	0,95	1,00	0,95	1,00	0,83	1 085 542
8	960 000	0,85	816 000	1,00	0,97	0,93	1,10	1,20	1,20	1,43	570 629
9	565 000	0,85	480 250	0,95	0,97	0,93	0,98	1,00	0,95	0,80	600 313
10	1 500 000	0,85	1 275 000	1,00	0,88	0,95	1,10	1,05	1,10	1,06	1 202 830
11	1 200 000	0,85	1 020 000	0,90	0,97	0,96	1,05	0,95	0,95	0,79	1 291 139
12	530 000	0,85	450 500	1,00	0,97	0,94	0,96	0,95	0,90	0,75	600 667
13	944 999	0,85	803 249	1,00	0,92	0,96	1,00	1,00	1,00	0,88	912 783
14	790 000	0,85	671 500	0,95	0,92	1,02	0,98	1,10	0,98	0,94	714 362
15	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	1,00	1,09	1,00	1,10	1,00	1,20	850 000
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>837 260</b>
<b>Směrodatná odchylka</b>										<b>Kč</b>	<b>276 408</b>
<b>Průměr bez směrodatné odchylky</b>										<b>Kč</b>	<b>560 852</b>
<b>Průměr se směrodatnou odchylkou</b>										<b>Kč</b>	<b>1 113 668</b>
<b>Odhad ceny objektu</b>										<b>Kč</b>	<b>840 000</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (polosamota, chatová oblast, okraj obce, klidná část obce)										
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy										
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (dobrý, špatný, elektřina, voda, studna, plyn...)										
K5	Koeficient úpravy na další vlastnosti (balkón, veranda, sklep, krb, terasa, veranda, garáž, park. stání)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$										
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											



## 11.5 REKREAČNÍ CHATA Č. 5

### 11.5.1 Popis chaty

Pátá rekreační chata se nachází v chatové oblasti Tři Dvory, která náleží pod obec Osová Bítýška, která je vzdálená cca 1,7 km. V blízkosti chaty se nachází rybník a lesy.

Jedná se o jednopodlažní podsklepenou chatu se sedlovou střechou bez možnosti podkroví. V 1. PP se nachází sklep, ve kterém je vyveden přívod pitné vody. V 1. NP se nachází chodba, pokoj, který slouží jako kuchyň, jídelna a ložnice. Za chatou se nachází suché WC. Do chaty je zaveda elektřina i voda. Stáří chaty je 29 let se zanedbanou údržbou.



Obrázek č. 12 – rekreační chata č. 5

Na pozemku se nachází předsazené schody, vodovodní přípojka, přípojka elektro, žumpa, suché WC, na pozemku je možné parkování.

K chatě náleží 1 pozemek, na kterém se nachází jehličnaté a listnaté stromy a keře.

### 11.5.2 Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 94 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Sklep	6,65	3,65	2,00	24,27	48,54
<b>1. PP celkem</b>				<b>13,14</b>	<b>23,65</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. NP	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Část 1	4,6	2,4	2,5	11,04	27,6
Část 2	5,05	3,65	2,5	18,43	46,08
<b>1. NP celkem</b>				<b>29,47</b>	<b>73,68</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
Zastřešení	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Zastřešení	7,45	4,6	0,9	34,27	15,42
<b>Celkem zastřešení</b>				<b>34,27</b>	<b>15,42</b>

### Výpočet podzemního podlaží

- výška 2,00 m
- -0,20 m pod terénem na jedné straně
- - 1,70 m pod terénem na druhé straně
- součet - 3,80 m
- - 3,80/4 = - 0,95 m
- podzemní podlaží

Tabulka č. 95 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>3</sup> )
1. PP	13,14	48,54
1.NP	29,47	73,68
Zastřešení	34,27	15,42
<b>Celkem</b>	<b>29,47</b>	<b>137,64</b>

Oceňovaný objekt č. 5 splňuje definici rekreační chaty podle § 2, písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz. kapitola 2.8.

### **11.5.3 Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky**

Tabulka č. 96 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění						
Obec						Osová Bítýška
Počet obyvatel obce					846	
Kraj			Vysočina	Katastrální území		Žďár nad Sázavou
Indexovaná prům. cena		příloha č. 20, tab. 1	IPC	Kč / m <sup>3</sup>	3106	
<b>Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 odst. 2</b>						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>						<b>0,950</b>
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
<b>Index polohy I<sub>P</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3</b>						<b>1,120</b>
1	Životní prostředí a	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	0,00	

	atraktivita oblasti					
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha v místě	IV.	0,05	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	0,00	
7	Obchod a služby	Obchody a služby (lékař)	III.	0,01 až 0,10	0,05	
8	Sportoviště	V místě – přístupné veřejnosti	II.	až 0,10	0,02	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitost	Bez vlivu	III.	0,00	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>V</sub> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>						<b>0,689</b>
0	Typ stavby	Podsklepená bez podkroví	III.		B	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	0,00	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Krov neumožňující zřízení podkroví	I.	-0,01	-0,01	
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. proud, voda	II.	0,00	0,00	
5	Vybavení	Pouze WC suché mimo stavbu	II.	-0,06	-0,06	
6	Vytápění chaty	Lokální vytápění	II.	0,00	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu	III.	0,00	0,00	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Do 400 m <sup>2</sup>	II.	0,00	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba se zanedbanou údržbou	III.	0,85*	0,765	
	Stáří stavby (roků)					29
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,9
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$			0,733
Cena upravená		CU	=IPC × I	Kč/m <sup>3</sup>		2 276,70
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m <sup>3</sup> )				137,64
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	313 364,99
<b>Cena stavby po zaokrouhlení</b>				bez pozemku	<b>Kč</b>	<b>313 360</b>

Cena zjištěná administrativním oceněním dle vyhlášky činí **313 360,- Kč**

#### 11.5.4 Ocenění pozemků

Tabulka č. 97 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Osová Bítýška
Cenová mapa je - není		není
Počet obyvatel obce		846
Koeficient úpravy C <sub>p</sub>	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	není
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	35
<b>Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>		
Výhodnost polohy pozemku na území obce	Položka	Srážky do 30 %
		+ 10

z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	1.2	Přirážky do 125 %	
<b>Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			<b>+ 10 %</b>
<b>Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21</b>			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	- 5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	- 7
Nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	-3
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	- 4
<b>Srážky a přirážky celkem</b>		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	<b>- 19 %</b>

1.2 - Výhodná poloha pozemku pro rekreační chatu, rybník v dosahu chaty, nedaleko lesy. Rekreační chata umístěna u cesty, výhled na rybník a okolí.

2.1 - Přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci, část po šterkové komunikaci, část prašná komunikace

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu

2.5 - Docházková vzdálenost nad 1,5 km

2.8.1 - Pozemek se nachází na sklonitém terénu

Tabulka č. 98 – ocenění pozemků č. 254

<b>Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění</b>		
Pozemek číslo	p. č.	st. 254
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	400
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	10
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	38,5
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 19
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Koeficient K <sub>i</sub> (příloha č. 38)	-	2,155
ZCU podle § 28 odst. 2, s K <sub>i</sub> , bez K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	67,21
Koeficient K <sub>p</sub> (příloha č. 39)	-	1,322
ZCU podle § 28 odst. 2, s K <sub>i</sub> a s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	88,85
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s K <sub>p</sub>	Kč/m <sup>2</sup>	88,85
Cena pozemku bez K <sub>p</sub>	Kč	26 884
<b>Cena pozemku s K<sub>p</sub></b>	<b>Kč</b>	<b>35 540</b>

Tabulka č. 99 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace ocenění pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s Kp
zastavěná plocha a nádvoří	st. 254	400	<b>35 540</b>
<b>Celkem</b>			<b>35 540</b>

### 11.5.5 Ocenění nákladovým způsobem

Tabulka č. 100 – nákladové ocenění

Výpočet ceny – rekreační chata								
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky, v aktuálním znění				typ	B podsklepený			
Střeška					sedlová bez možnosti podkroví			
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky			ZC'	Kč/m <sup>3</sup>	1 650		
Koeficient využití podkroví				Kpod		1		
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x Kpod x Křad			ZC	Kč/m <sup>3</sup>	1 650		
Obestavěný prostor objektu				OP	m <sup>3</sup>	137,64		
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)			K <sub>s</sub>	-	0,85		
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)			K <sub>i</sub>	-	CZ-CC:	111	2,155
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)			K <sub>p</sub>	-	1,322		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,082	100	0,082	1,00	0,08200
2	Podezdívka	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,00000
3	Obvodové stěny	zdivo tl. 30 cm	S	0,294	100	0,294	1,00	0,29400
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,113	100	0,113	1,00	0,11300
5	Zastřešení	bez možnosti podkroví	S	0,061	100	0,061	1,00	0,06100
6	Krytina	osinkocementová	S	0,040	100	0,040	1,00	0,04000
7	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,00700
8	Úprava povrchů	dřevěné pobíjené, vnitřní dřevěné obklady	S	0,080	100	0,080	1,00	0,08000
9	Schodiště	není	C	0,020	100	0,020	0,00	0,00000
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,031	100	0,031	1,00	0,03100
11	Okna	dřevěná jednoduchá	P	0,051	100	0,051	0,46	0,02346
12	Podlahy	palubky	S	0,040	100	0,040	1,00	0,04000
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,030	100	0,030	1,00	0,03000
14	Elektroinstalace	světelná	P	0,031	100	0,031	0,46	0,01426
15	Rozvod vody	studená	P	0,021	100	0,021	0,46	0,00966
16	Zdroj teplé vody	není	C	0,010	100	0,010	0,00	0,00000
17	Rozvod propan-butanu	není	C	0,002	100	0,002	0,00	0,00000
18	Kanalizace	není	C	0,020	100	0,020	0,00	0,00000
19	Záchod	suchý	P	0,004	100	0,004	0,46	0,00184
20	Okenice	nejsou	C	0,018	100	0,018	0,00	0,00000
21	Vnitřní vybavení	bez vybavení	C	0,022	100	0,022	0,00	0,00000

22	Ostatní	kuchyňský sporák	S	0,023	100	0,023	1,00	0,02300
	Celkem					1		0,85022
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-				0,85022
Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>				2 569,69
Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				3 397,13
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1983
Stáří			S	roků				29
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Opotřebení			O	%				33,28
Výchozí cena			CN	Kč				353 692,13
Stupeň dokončení stavby			D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				353 692,13
Odpočet na opotřebení		<b>33,28%</b>	O	Kč				-117 708,74
Cena po odpočtu opotřebení, bez K <sub>p</sub>				Kč				235 983,39
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0%	Kč				0
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				235 983,39
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)</b>			<b>C<sub>N</sub></b>	<b>Kč</b>				<b>311 970</b>

Tabulka č. 101 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,09645	29	175	0,16571	1,59831
2	Podezdívka	0,00000	29	150	0,19333	0,00000
3	Obvodové stěny	0,34579	29	150	0,19333	6,68527
4	Stropy	0,13291	29	115	0,25217	3,35164
5	Zastřešení	0,07175	29	115	0,25217	1,80935
6	Krytina	0,04705	29	55	0,52727	2,48082
7	Klempířské konstrukce	0,00823	29	55	0,52727	0,43395
8	Úprava povrchů	0,09409	29	45	0,64444	6,06358
9	Schodiště	0,00000	0	80	0,00000	0,00000
10	Dveře	0,03646	29	50	0,58000	2,11468
11	Okna	0,02759	29	50	0,58000	1,60022
12	Podlahy	0,04705	19	50	0,38000	1,78790
13	Vytápění	0,03528	29	40	0,72500	2,55780
14	Elektroinstalace	0,01677	24	40	0,60000	1,00620
15	Rozvod vody	0,01136	20	40	0,50000	0,56800
16	Zdroj teplé vody	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
17	Rozvod propan-butan	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
18	Kanalizace	0,00000	0	60	0,00000	0,00000
19	Záchod	0,00216	20	30	0,66667	0,14400
20	Okenice	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
22	Ostatní	0,02705	16	40	0,40000	1,08200

Celk.		1,00000	
Opotřebením analytickou metodou			33,28372

Cena zjištěná oceněním nákladovým způsobem činí **311 970,- Kč**

### 11.5.6 Věcná hodnota

Tabulka č. 102 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Rekreační chata		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez $K_p$ podle cenového předpisu	Kč/m <sup>3</sup>		2 569,69
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m <sup>3</sup>		2 569,69
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>		2 569,69
Výměra objektu	m <sup>3</sup>		137,64
Výchozí cena	Kč		353 692,13
Stupeň dokončení stavby	%		100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč		353 692,13
Opotřebením podle cenového předpisu	%	33,28	Kč
			- 117 708,74
Časová cena stavba v současném stavu	Kč		235 983,39
Náklady na dokončení	Kč		0
<b>Časová cena stavba po předpokládaném dokončení</b>	<b>Kč</b>		<b>235 980</b>

### 11.5.7 Venkovní úpravy

Tabulka č. 103 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Popis:	z montovaného betonu		
Výměra L:	3,14 m <sup>3</sup>		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1986
Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebením	O	%	32,5
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	4 213,03

Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	13 228,91
Opotřebení	%	Kč	- 4 299,40
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	žumpa	Kč	8 929,51
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	žumpa	Kč	<b>11 810</b>

Tabulka č. 104 – venkovní úprava – suché WC

Suché WC			
Popis:	dřevěné		
Výměra L:	Kus		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		Rok	2012
Rok pořízení		Rok	1992
Stáří	S	Roků	20
Předpokládaná životnost	Z	Roků	40
Opotřebení	O	%	50
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 800
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	3 297,15
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 297,15
Opotřebení	%	Kč	- 1648,58
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	suché WC	Kč	1 648,57
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	suché WC	Kč	<b>2 180</b>

Tabulka č. 105 – venkovní úprava – schody

Schody			
Popis:	betonové		
Výměra L:	5,7 m		
CZ-CC	242089		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1983
Stáří	S	roků	29
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	72,5
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	225
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	412,14
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	2 349,20
Opotřebení	%	Kč	- 1 703,17
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	schody	Kč	646,03
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	schody	Kč	<b>860</b>



Tabulka č. 106 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Název	Vodovodní přípojka		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		4 m
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1992
Stáří	S	roků	20
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	385
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	705,22
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	2 820,88
Opotřebení		Kč	- 1 128,35
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Vodovodní přípojka	Kč	1 692,53
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Vodovodní přípojka</b>	<b>Kč</b>	<b>2 240</b>

Tabulka č. 107 – venkovní úprava – přípojka elektro

název	Přípojka elektro		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	kabel AL 25 mm <sup>2</sup> , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		12 m
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1988
Stáří	S	roků	24
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	195
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	357,19
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	4 286,28
Opotřebení		Kč	- 1 714,51
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Přípojka elektro	Kč	2 571,77
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Přípojka elektro</b>	<b>Kč</b>	<b>3 400</b>

Tabulka č. 108 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena
Žumpa	11 810
Suché WC	2 180
Schody	860
Přípojka elektro	3 400
Vodovodní přípojka	2 240
<b>Celkem</b>	<b>20 490</b>

### 11.5.8 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 109 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	rekreační oblast s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný rekreační chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, cestovní čas k městu více než jedna hodina	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b><math>(3 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =</math></b>	<b>1,67</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>5,67</b>
Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku (RC, CNs)	Kč	379 674,55
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	22 822,00
Výměra pozemků celkem (Pc)	m <sup>2</sup>	400
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m <sup>2</sup>	29
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (n)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (Pz)	m <sup>2</sup>	88
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m <sup>2</sup>	312
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m <sup>2</sup>	258,14

Cena základní plochy (Cz)	Kč	22 822
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m <sup>2</sup>	64,54
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	20 108,46
<b>Cena pozemků celkem (CP)</b>	<b>(zaokrouhleno) Kč</b>	<b>42 900,00</b>

## 11.5.9 Trvalé porosty

Tabulka č. 110 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Smrk ztepilý	12	4	Jehličnaté stromy I
2	Bříza bělokorá	38	2	Listnaté stromy I
3	Bříza bělokorá	20	4	Listnaté stromy I
4	Pustoryl pýřitý	12	2	Listnaté keře opadavé a stálezelené I
5	Kapradina	5	1	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III

Tabulka č. 111 – ocenění okrasných dřevin

Ocenění okrasných dřevin dle §41, přílohy 37 oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
1	Smrk ztepilý	12	7 620	4	30	Částečný zápoj		76,20	5 334	21 336
2	Bříza bělokorá	38	19 650	2	0			196,50	19 650	39 300
3	Bříza bělokorá	20	10 080	4	40	nálet		100,80	6 048	24 192
4	Pustoryl pýřitý	12	1 090	2	50	neudržovaný		10,90	545	1 090
5	Kapradina	5	110	1	0			1,10	110	110
<b>Celkem okrasné porosty zahrádkový typ- cena bez K<sub>p</sub></b>									<b>Kč</b>	<b>86 028</b>
K <sub>Z</sub> z tabulky č. 30 přílohy č. 37										0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14										0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39										1,322
<b>Celkem okrasné porosty</b>									<b>Kč</b>	<b>72 500</b>

## 11.5.10 Ocenění cenovým porovnáním

Tabulka č. 112 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 pozemek	K4 stav a vybavení	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu  Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	390 000	0,85	331 500	1,00	1,07	0,95	0,90	1,00	0,98	0,90	368 333
2	1 580 000	0,85	1 343 000	0,95	1,21	1,00	0,98	1,15	1,15	1,49	901 342
3	850 000	0,85	722 500	0,95	1,20	0,98	0,97	1,05	1,10	1,25	578 000
4	699 000	0,85	594 150	1,00	1,30	1,02	0,94	1,15	1,10	1,58	376 044
5	550 000	0,85	467 500	0,90	1,09	1,00	0,98	1,10	1,10	1,16	403 017
6	795 000	0,85	675 750	0,95	1,20	0,95	1,05	1,20	1,15	1,57	430 414
7	1 060 000	0,85	901 000	0,90	1,24	0,99	1,05	1,00	1,15	1,33	677 444
8	960 000	0,85	816 000	1,00	1,19	0,97	1,25	1,30	1,30	2,44	334 426
9	565 000	0,85	480 250	0,95	1,19	0,97	0,98	1,05	1,00	1,13	425 000
10	1 500 000	0,85	1 275 000	1,00	1,10	0,99	1,25	1,00	1,25	1,70	750 000
11	1 200 000	0,85	1 020 000	0,90	1,19	1,01	1,10	1,00	1,15	1,37	744 526
12	530 000	0,85	450 500	1,00	1,19	0,98	0,96	1,00	1,00	1,12	402 232
13	944 999	0,85	803 249	1,00	1,14	1,01	1,00	1,10	1,15	1,46	550 171
14	790 000	0,85	671 500	0,95	1,14	1,07	0,98	1,15	1,15	1,50	447 667
15	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	1,22	1,14	1,05	1,20	1,20	2,10	485 714
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>524 955</b>
<b>Směrodatná odchylka</b>										<b>Kč</b>	<b>164 642</b>
<b>Průměr bez směrodatné odchylky</b>										<b>Kč</b>	<b>360 313</b>
<b>Průměr se směrodatnou odchylkou</b>										<b>Kč</b>	<b>689 597</b>
<b>Odhad ceny objektu</b>										<b>Kč</b>	<b>520 000</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (polosamota, chatová oblast, okraj obce, klidná část obce)										
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy										
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (dobrý, špatný, elektřina, voda, studna, plyn...)										
K5	Koeficient úpravy na další vlastnosti (balkón, veranda, sklep, krb, terasa, veranda, garáž, park. stání)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

## 11.6 REKREAČNÍ CHATA Č. 6

### 11.6.1 Popis chaty

Šestá rekreační chata se nachází v chatové oblasti Tři Dvory, která náleží pod obec Osová Bítýška, která je vzdálená cca 1,3 km. V blízkosti chaty se nachází rybník a lesy.

Jedná se o jednopodlažní chatu s obytným podkrovím. Chata je podsklepená se sedlovou střechou. V 1. PP se nachází garáž a sklep. V 1. NP se nachází chodba, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj s jídelnou, který je propojen s venkovní terasou, která tvoří střešní konstrukci garáže. V podkroví se nachází tři pokoje, chodba a terasa. Do chaty je zaveda elektřina i voda, k chatě také náleží vlastní studna. Stáří chaty je 37 let se zanedbanou údržbou.



Obrázek č. 13 – rekreační chata č. 6

Na pozemku se nachází vodovodní přípojka, přípojka elektro, žumpa, ohniště před chatou, pod chatou na pozemku vlastníka je dostatek prostoru pro parkování.

K chatě náleží 3 pozemky, na pozemcích se nachází jehličnaté a listnaté stromy, keř, ovocné dřeviny.

### 11.6.2 Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 113 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Garáž část 1	8,20	3,35	2,10	27,47	57,69
Garáž část 2	2,90	1,10	2,10	3,19	6,70
Sklep	5,30	1,10	2,10	5,83	12,24
Sklep část 2	5,30	8,20	2,10	43,46	91,27
<b>1. PP celkem</b>				<b>79,95</b>	<b>167,90</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
1. NP část 1	8,20	5,30	2,30	43,46	99,96
1. NP část 2	5,30	1,40	2,30	7,42	17,07
<b>1. NP celkem</b>				<b>50,88</b>	<b>117,03</b>
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	M	m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>
Podkroví	8,20	5,30	2,40	43,46	104,30
zastřešení	8,20	5,30	1,10	43,46	23,90
<b>Celkem podkroví + zastřešení</b>				<b>43,46</b>	<b>128,2</b>

### Výpočet podzemního podlaží

- výška 2,10 m
- 0 m pod terénem na jedné straně
- - 2,10 m pod terénem na druhé straně
- součet – 4,20 m
- - 4,20/4 = - 1,05 m
- podzemní podlaží

Tabulka č. 114 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m <sup>2</sup> )	OP (m <sup>3</sup> )
1. PP	79,95	167,90
1.NP	50,88	117,03
Zastřešení včetně podkrovní	43,46	128,20
<b>Celkem</b>	<b>79,95</b>	<b>413,13</b>

Oceňovaný objekt č. 6 nesplňuje definici rekreační chaty, rekreačního domu, zahrádkářské chaty, rekreační chalupy, rodinného domu, podle § 2, písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz. kapitola 2.8. Objekt se odlišuje od rekreační chaty tím, že obestavěný prostor přesahuje 360 m<sup>2</sup>.

Objekt se používá jako rekreační chata, bude oceněn podle § 17 jiná stavba.

### **11.6.3 Administrativní ocenění objektu – porovnávací způsob dle vyhlášky**

Tabulka č. 115 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění jiné stavby podle § 17 vyhlášky č. 3/2008, ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění						
Obec					Osová Bítýška	
Počet obyvatel obce				846		
Kraj			Vysočina	Katastrální území		Žďár nad Sázavou
Indexovaná prům. cena		příloha č. 20, tab. 1	IPC	Kč / m <sup>3</sup>	3106	
<b>Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 odst. 2</b>						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
<b>Index trhu I<sub>T</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 1</b>						
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	0,00	

3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
<b>Index polohy I<sub>P</sub> - příloha č. 18a, tabulka č. 3</b>						<b>1,140</b>
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodné k rekreaci	III.	0,00	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les i vodní plocha v místě	III.	0,00	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	IV.	0,05	0,05	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	0,00	
6	Parkovací možnosti	Garáž	III.	0,02	0,02	
7	Obchod a služby	Obchody a služby (lékař)	III.	0,01 až 0,10	0,05	
8	Sportoviště	V místě – přístupné veřejnosti	II.	až 0,10	0,02	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitost	Bez vlivu	III.	0,00	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	0,00	
<b>Index konstrukce a vybavení I<sub>V</sub> - příloha č. 20, tabulka č. 2</b>						<b>0,768</b>
0	Typ stavby	Podsklepená s podkrovím	IV.		A	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	0,00	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	0,03	
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV.	0,10	0,10	
6	Vytápění chaty	Lokální vytápění	II.	0,00	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m <sup>2</sup> včetně)	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III.	0,00	0,00	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m <sup>2</sup>	III.	0,03	0,03	
9	Kritérium jinde neuvedené	Bez vlivu	III.	0,00	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba se zanedbanou údržbou	III.	0,85*	0,68	
	Stáří stavby (roků)					37
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,8
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$	0,832		
Cena upravená		CU	=IPC × I	Kč/m <sup>3</sup>	2 584,19	
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m <sup>3</sup> )	413,13			
Cena stavby		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 067 606,42
<b>Cena stavby po zaokrouhlení</b>				bez pozemku	<b>Kč</b>	<b>1 067 610</b>

Cena zjištěná administrativním oceněním dle vyhlášky činí **1 067 610,- Kč**

## 11.6.4 Ocenění pozemků

Tabulka č. 116 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Osová Bítýška	
Cenová mapa je - není		není	
Počet obyvatel obce		846	
Koeficient úpravy $C_p$	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	není	
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	0	
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m <sup>2</sup>	35	
<b>Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Srážky do 30 % Přirážky do 125 %	+ 20
<b>Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21</b>			<b>+ 20%</b>
<b>Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21</b>			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	- 5
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	- 7
Ztížené základové podmínky: svažitost terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	- 2
<b>Srážky a přirážky celkem</b>		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	<b>- 14 %</b>

1.2 - Výhodná poloha pozemku pro rekreační chatu. Chata s polohou na pozemku, umožňující pěkný výhled na okolí, nedaleko rybník a lesy.

2.1 - Přístup k pozemku po nezpevněné komunikaci, část po šterkové komunikaci, část prašná komunikace

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu

2.8.1 - Pozemek se nachází na sklonitém terénu

Tabulka č. 117 – ocenění pozemků č. 317

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	st. 317
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	77
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	- 14
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)	-	2,155
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	77,84
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)	-	1,322
ZCU podle § 28 odst. 2, s $K_i$ a s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	102,90
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	102,90



Cena pozemku bez $K_p$	Kč	5 993,68
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>	<b>Kč</b>	<b>7 920</b>

Tabulka č. 118 – ocenění pozemků č. 748/6

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)</b>		
Pozemek číslo		748/6
Druh pozemku		ostatní plocha
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	419
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Ocenění podle		§ 28 odst. 5
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 14
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	36,12
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,155
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	31,14
ZCU podle § 28 odst. 5, s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	41,17
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20,00
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	41,17
Cena pozemku bez $K_p$		13 047,66
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>		<b>17 250</b>

U pozemku č. 748/3 existuje nesoulad mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem, při oceňování vycházím ze skutečného stavu viz. tabulka.

Tabulka č. 119 – ocenění pozemků č. 748/3

<b>Ocenění stavebních pozemků podle § 32 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.</b>		
Pozemek číslo		748/3
Druh pozemku		v katastru nemovitostí lesní pozemek užívaný jako zahrada
Výměra pozemku	m <sup>2</sup>	672
Umístění pozemku		před rekreační chatou
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 2
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m <sup>2</sup>	35
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 1	%	20
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	42
Přirážky a sražky podle příl. 21 tab. 2	%	- 14
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m <sup>2</sup>	36,12
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata
Koeficient $K_i$ (příloha č. 38)		2,155
Koeficient $K_p$ (příloha č. 39)		1,322
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 5, bez $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	31,14
ZCU podle § 28 odst. 5, s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	41,17
Minimální cena s $K_p$ podle § 28 odst. 12	Kč/m <sup>2</sup>	20
Použitá ZCU s $K_p$	Kč/m <sup>2</sup>	41,17
Cena pozemku bez $K_p$		20 926,08
<b>Cena pozemku s <math>K_p</math></b>		<b>27 660</b>

Tabulka č. 120 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace ocenění pozemků			
Druh pozemku	p.č.	Výměra	Celkem s $K_p$
zastavěná plocha a nádvoří	st. 317	77	<b>7 920</b>
ostatní plocha	748/6	419	<b>17 250</b>
v katastru nemovitostí lesní pozemek užívaný jako zahrada	748/3	672	<b>27 660</b>
<b>Celkem</b>			<b>52 830</b>

## 11.6.5 Ocenění nákladovým způsobem

Tabulka č. 121 – nákladové ocenění

Výpočet ceny – rekreační chata								
Ocenění jiné stavby podle § 17 vyhlášky, ocenění rekreační chaty podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění						typ	A	
Střecha							sedlová	podsklepená
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky		ZC'	Kč/m <sup>3</sup>				1 650
Koeficient využití podkroví			K <sub>pod</sub>					1,12
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x K <sub>pod</sub> x K <sub>řad</sub>		ZC	Kč/m <sup>3</sup>				1 848
Obestavěný prostor objektu			OP	m <sup>3</sup>				413,13
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)		K <sub>s</sub>	-				0,85
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhl., dle CZ-CC)		K <sub>i</sub>	-		CZ-CC:	111	2,155
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)		K <sub>p</sub>	-				1,322
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod. č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,063	100	0,063	1,00	0,0630
2	Podezdívka	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000
3	Obvodové stěny	zděné tl. 30 cm	S	0,274	100	0,274	1,00	0,2740
4	Stropy	nespalné	S	0,102	100	0,102	1,00	0,1020
5	Zastřešení	umožňující podkroví	S	0,091	100	0,091	1,00	0,0910
6	Krytina	osinkocementová	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,0070
8	Úprava povrchů	omítky, dřevěné objíjené, vnitřní omítky	S	0,081	100	0,081	1,00	0,0810
9	Schodiště	dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
10	Dveře	dřevěné	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
11	Okna	dřevěná, jednoduchá	P	0,051	100	0,051	0,46	0,0235
12	Podlahy	lino, palubky	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
14	Elektroinstalace	světelná, motorová	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
15	Rozvod vody	teplá, studená	S	0,021	100	0,021	1,00	0,0210
16	Zdroj teplé vody	elektrický bojler	S	0,010	100	0,010	1,00	0,0100
17	Rozvod propan-butanu	ano	S	0,002	100	0,002	1,00	0,0020
18	Kanalizace	kuchyň, WC, koupelna	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200

19	Záchod	splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	nejsou	C	0,018	100	0,018	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
22	Ostatní	mříže, kuchyňský sporák	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
	Celkem					1		0,9545
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K <sub>4</sub>	-				0,9545
Zákl. cena upravená bez K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub>		Kč/m <sup>3</sup>				3 231,05
Zákl. cena upravená s K <sub>p</sub>		ZC × K <sub>4</sub> × K <sub>5</sub> × K <sub>i</sub> × K <sub>p</sub>	ZCU	Kč/m <sup>3</sup>				4 271,45
Rok odhadu								2012
Rok pořízení								1975
Stáří			S	roků				37
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Opotřebení			O	%				44,04
Výchozí cena			CN	Kč				1 334 843,69
Stupeň dokončení stavby			D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 334 843,69
Odpočet na opotřebení <b>44,04%</b>			O	Kč				-587 865,16
Cena po odpočtu opotřebení, bez K <sub>p</sub>				Kč				746 978,53
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0%	Kč				0
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				746 978,53
<b>Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)</b>			C <sub>N</sub>	Kč				<b>987 510</b>

Tabulka č. 122 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100xAxB / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06601	37	165	0,22424	1,48022
2	Podezdívka	0,00000	37	135	0,27407	0,00000
3	Obvodové stěny	0,28707	37	135	0,27407	7,86784
4	Stropy	0,10687	36	135	0,26667	2,84987
5	Zastřešení	0,09534	36	110	0,32727	3,12022
6	Krytina	0,04191	36	45	0,80000	3,35280
7	Klempířské konstrukce	0,00733	20	50	0,40000	0,29320
8	Úprava povrchů	0,08486	36	40	0,90000	7,63740
9	Schodiště	0,04296	24	80	0,30000	1,28880
10	Dveře	0,03143	18	50	0,36000	1,13148
11	Okna	0,02458	20	50	0,40000	0,98320
12	Podlahy	0,04191	26	40	0,65000	2,72415
13	Vytápění	0,03248	20	40	0,50000	1,62400
14	Elektroinstalace	0,03143	34	35	0,97143	3,05320
15	Rozvod vody	0,02200	20	40	0,50000	1,10000
16	Zdroj teplé vody	0,01048	20	35	0,57143	0,59886
17	Rozvod propan-butan	0,00210	25	35	0,71429	0,15000
18	Kanalizace	0,02095	36	35	1,02857	2,15486
19	Záchod	0,00419	20	40	0,50000	0,20950

20	Okenice	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02305	20	40	0,50000	1,15250
22	Ostatní	0,02305	22	40	0,55000	1,26775
<b>Celk.</b>		1,00000				
<b>Opotřebení analytickou metodou</b>						44,03985

Cena zjištěná oceněním nákladovým způsobem činí **987 510,- Kč**

### 11.6.6 Věcná hodnota

Tabulka č. 123 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez K <sub>p</sub> podle cenového předpisu	Kč/m <sup>3</sup>	3 231,05
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m <sup>3</sup>	3 231,05
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m <sup>3</sup>	3 231,05
Výměra objektu	m <sup>3</sup>	413,13
Výchozí cena	Kč	1 334 843,69
Stupeň dokončení stavby	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	1 334 843,69
Opotřebení podle cenového předpisu	%	44,04
Časová cena stavba v současném stavu	Kč	746 978,53
Náklady na dokončení	Kč	0
<b>Časová cena stavba po předpokládaném dokončení</b>	<b>Kč</b>	<b>746 980</b>

### 11.6.7 Studna

Tabulka č. 124 – studna

Studna			
<b>a) studna</b>			kopaná
Celková hloubka studny od terénu	m		4
Rok odhadu			2012
Rok pořízení			1986
Stáří	roků		26
Předpokládaná životnost	roků		80
Opotřebení	%		32,5
<b>Ocenění</b>			
Hloubka	metrů	ZC (Kč/m)	
0,00 až 5 m	4	1 950*4	7 800

Celkem výchozí cena dokončené studny	Kč	7 800
Stupeň dokončení studny	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení studny	Kč	7 800
Opotřebení studny	Kč	- 2 535
Cena ke dni odhadu bez $K_5$ , $K_i$ , $K_p$ (studna)	Kč	5 265
<b>b) čerpadlo</b> základní cena dle příl. č. 10		
Rok odhadu		2012
Rok pořízení		1998
Stáří		14
Předpokládaná životnost		30
Opotřebení		46,67
Výchozí cena	Kč	9 480
Stupeň dokončení čerpadla	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení čerpadla	Kč	9 480
Opotřebení čerpadla	Kč	- 4 424,32
Cena ke dni odhadu bez $K_5$ , $K_i$ , $K_p$ (čerpadlo)	Kč	5 055,68
Cena ke dni odhadu bez $K_5$ , $K_i$ , $K_p$ (studna + čerpadlo)	Kč	10 320,68
Koeficient polohový $K_5$	dle příl. č. 14	0,85
Koeficient změny cen staveb $K_i$	dle příl. č. 38	2,155
Koeficient prodejnosti $K_p$	dle příl. č. 39	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	Kč	<b>24 990</b>

## 11.6.8 Venkovní úpravy

Tabulka č. 125 – venkovní úprava – žumpa

<b>Žumpa</b>			
Popis:	z montovaného betonu		
Výměra L:	9,5 m <sup>3</sup>		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1978
Stáří	S	roků	34
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	42,5
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 300
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	4 213,03
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	40 023,79
Opotřebení	%	Kč	- 17 010,11
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	žumpa	Kč	23 013,68
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	žumpa	Kč	<b>30 420</b>

Tabulka č. 126 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Název	<b>Vodovodní přípojka</b>		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		8 m
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1992
Stáří	S	roků	20
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	40
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	385
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	705,22
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	5 641,76
Opotřebení		Kč	- 2 256,70
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Vodovodní přípojka	Kč	3 385,06
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Vodovodní přípojka</b>	<b>Kč</b>	<b>4 480</b>

Tabulka č. 127 – venkovní úprava – přípojka elektro

název	<b>Přípojka elektro</b>		
Umístění:	Osová Bítýška		
Popis:	3. fázová, kabel AL 16 mm <sup>2</sup> , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	=		7 m
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	$K_i$	-	2,155
Rok odhadu		rok	2012
Rok pořízení		rok	1978
Stáří	S	roků	34
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	56,67
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140
Koeficient polohový	$K_5$	-	0,85
Základní cena upravená bez $K_p$	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/jedn.	256,45
Výchozí cena (bez $K_p$ )	$CN = ZCU \times L$	Kč	1 795,15
Opotřebení		Kč	- 1 017,31
Cena ke dni odhadu bez $K_p$	Přípojka elektro	Kč	777,84
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příloha č. 39)	$K_p$	-	1,322
<b>Cena ke dni odhadu s <math>K_p</math></b>	<b>Přípojka elektro</b>	<b>Kč</b>	<b>1 030</b>

Tabulka č. 128 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena
Žumpa	30 420
Přípojka elektro	1 030
Vodovodní přípojka	4 480
<b>Celkem</b>	<b>35 930</b>

### 11.6.9 Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 129 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	rekreační oblast s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný rekreační chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	malé obce se železniční zastávkou, cestovní čas k městu více než jedna hodina	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
<b>Výsledná třída polohy</b>	<b><math>(3 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =</math></b>	<b>1,67</b>
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
<b>Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky</b>		<b>5,67</b>
Výchozí reprodukční cena VŠECH STAVEB na pozemku ( <i>RC, CNs</i> )	Kč	1 399 584,39
Cena pozemku - základní plocha ( <i>JCz</i> )	Kč	84 126,00
Výměra pozemků celkem ( <i>Pc</i> )	m <sup>2</sup>	1 168
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem ( <i>Pzs</i> )	m <sup>2</sup>	80
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku ( <i>n</i> )		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku ( <i>Pz</i> )	m <sup>2</sup>	240
Výměra přebývajících plochy ( <i>Pp</i> )	m <sup>2</sup>	928
Jednotková cena základní plochy ( <i>JCz</i> )	Kč / m <sup>2</sup>	350,74
Cena základní plochy ( <i>Cz</i> )	Kč	84 125
Koeficient ceny přebývajících plochy ( <i>k</i> )		0,25

Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m <sup>2</sup>	87,69
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	81 384,83
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	165 500,00

## 11.6.10 Trvalé porosty

Tabulka č. 130 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Smrk ztepilý	60	5	Jehličnaté stromy I
2	Smrk ztepilý	30	6	Jehličnaté stromy I
3	Borovice lesní	76	2	Jehličnaté stromy I
4	Borovice lesní	20	4	Jehličnaté stromy I
5	Jabloň	33	1	JHKM-VK
6	Jabloň	12	2	JHKM-VK
7	Meruňka	12	1	Me-vt
8	Broskvoň	12	1	BM-vt
9	Ořešák vlašský	42	1	OV-vt
10	Bříza bělokorá	35	4	Listnaté stromy I
11	Lípa srdčitá	40	1	Listnaté stromy III
12	Maliník	8	1	MO-vt
13	Zlatice vejčitá	16	1	Listnaté keře opadavé a stálezelené I
14	Ozdobnice	6	1	Trvalky, kapradiny, vodní rostliny a okrasné trávy III.

Tabulka č. 131 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin dle §41, přílohy 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m <sup>2</sup> Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %) max. 25 %	Snížení (max 80 %) max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/m <sup>2</sup>	Počet ( ks nebo m <sup>2</sup> )	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM- VK	33	1 213	140	0	0	1 213	1	1 213
Jabloň	JHKM- VK	12	2 249	140	0	0	2 249	2	4 498
Meruňka	Me-vt	12	1 601	70	0	0	1 601	1	1 601
Broskvoň	BM-vt	12	1 238	70	0	0	1 238	1	1 238
Ořešák vlašský	OV-vt	42	2 341	140	0	0	2 341	1	2 341
Maliník	MO-vt	8	36	15	0	0	36	1	36
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez K<sup>P</sup></b>								<b>Kč</b>	<b>10 927</b>
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39									1,322
<b>Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s K<sup>P</sup></b>								<b>Kč</b>	<b>14 450</b>



Tabulka č. 132 – ocenění okrasných dřevin

Ocenění okrasných dřevin dle §41, přílohy 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
1	Smrk ztepilý	60	25 760	5	0		0	257,60	25 760	128 800
2	Smrk ztepilý	30	15 840	6	30	zápoj	0	158,40	11 088	66 528
3	Borovice lesní	76	33 360	2	0		0	333,60	33 360	66 720
4	Borovice lesní	20	7 620	4	0		0	76,20	7 620	30 480
5	Bříza bělokorá	35	19 650	4	40	nálet	0	196,50	11 790	47 160
6	Lípa srdčitá	40	25 160	1	0		0	251,60	25 160	25 160
7	Zlatice vejčitá	16	1 090	1	0		0	10,90	1 090	1 090
8	Ozdobnice	6	110	1	0		0	1,10	110	110
<b>Celkem okrasné porosty zahrádkový typ -cena bez K<sub>p</sub></b>									<b>Kč</b>	<b>366 048</b>
K <sub>Z</sub> z tabulky č. 30 přílohy č. 37										0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14										0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39										1,322
<b>Celkem okrasné porosty</b>									<b>Kč</b>	<b>308 450</b>

## 11.6.11 Ocenění cenovým porovnáním

Tabulka č. 133 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 pozemek	K4 stav a vybavení	K5 jiné	K6 úvaha znalce	IO (I-6)	Cena oceň. objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	390 000	0,85	331 500	1,00	0,56	0,88	0,90	0,80	0,80	0,28	1 183 929
2	1 580 000	0,85	1 343 000	0,95	0,70	0,92	0,98	0,90	0,98	0,53	2 533 962
3	850 000	0,85	722 500	0,95	0,69	0,91	0,97	0,85	0,95	0,47	1 537 234
4	699 000	0,85	594 150	1,00	0,79	0,94	0,94	0,90	0,98	0,62	958 306
5	550 000	0,85	467 500	0,90	0,58	0,92	0,98	0,89	0,97	0,41	1 140 244
6	795 000	0,85	675 750	0,95	0,69	0,88	1,00	0,95	0,98	0,54	1 251 389
7	1 060 000	0,85	901 000	0,90	0,73	0,92	1,00	0,80	0,98	0,47	1 917 021
8	960 000	0,85	816 000	1,00	0,68	0,90	1,10	1,00	1,10	0,74	1 102 703
9	565 000	0,85	480 250	0,95	0,68	0,90	0,98	0,85	0,98	0,47	1 021 809
10	1 500 000	0,85	1 275 000	1,00	0,59	0,92	1,10	0,95	1,10	0,62	2 056 452
11	1 200 000	0,85	1 020 000	0,90	0,68	0,93	1,05	0,80	0,98	0,47	2 170 213
12	530 000	0,85	450 500	1,00	0,68	0,91	0,96	0,80	0,95	0,45	1 001 111
13	944 999	0,85	803 249	1,00	0,63	0,93	1,00	0,90	0,98	0,52	1 544 710
14	790 000	0,85	671 500	0,95	0,63	0,99	0,98	0,90	0,98	0,51	1 316 667
15	1 200 000	0,85	1 020 000	1,00	0,71	1,07	1,00	0,95	1,00	0,72	1 416 667
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>1 476 828</b>
<b>Směrodatná odchylka</b>										<b>Kč</b>	<b>466 023</b>
<b>Průměr bez směrodatné odchylky</b>										<b>Kč</b>	<b>1 010 805</b>
<b>Průměr se směrodatnou odchylkou</b>										<b>Kč</b>	<b>1 942 851</b>

<b>Odhad ceny objektu</b>		<b>Kč</b>	<b>1 480 000</b>
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (polosamota, chatová oblast, okraj obce, klidná část obce)		
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy		
K3	Koeficient úpravy na velikost pozemku		
K4	Koeficient úpravy na celkový stav a vybavení (dobrý, špatný, elektřina, voda, studna, plyn...)		
K5	Koeficient úpravy na další vlastnosti (balkón, veranda, sklep, krb, terasa, veranda, garáž, park. stání)		
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)		
<i>IO</i>	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$	
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00			

## 12 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH OCENĚNÍ A VYHODNOCENÍ

V této kapitole jsou uvedeny tabulky cen jednotlivých rekreačních chat, tyto tabulky zahrnují veškeré použité způsoby ocenění. Po souhrnných tabulkách následuje graf, který znázorní rozdíly mezi cenami podle způsobu ocenění.

### 12.1 CHATA Č. 1

Tabulka č. 134 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 1

<b>Ocenění chaty administrativním způsobem</b>	
Rekreační chata	1 313 620
Vedlejší stavba	34 770
Studna + čerpadlo	41 455
<b>Celkem stavby + vedlejší stavba (včetně venkovních úprav, studna)</b>	<b>1 389 845</b>
Pozemek st. 221/2	12 320
Pozemek 748/4	83 560
<b>Celkem pozemky</b>	<b>95 880</b>
Ovocné dřeviny	50 200
Okrasné dřeviny	325 570
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>375 770</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 861 495</b>

Tabulka č. 135 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 1

<b>Ocenění chaty nákladovou metodou</b>	
Rekreační chata	973 240
Vedlejší stavba	34 770
Žumpa	22 530
Schody	860
Přípojka elektro	710
Vodovodní přípojka	20 140
Studna + čerpadlo	41 455
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>44 240</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>1 093 705</b>
Pozemek st. 221/2	12 320
Pozemek 748/4	83 560
<b>Celkem pozemky</b>	<b>95 880</b>
Ovocné dřeviny	50 200
Okrasné dřeviny	325 570
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>375 770</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 565 355</b>

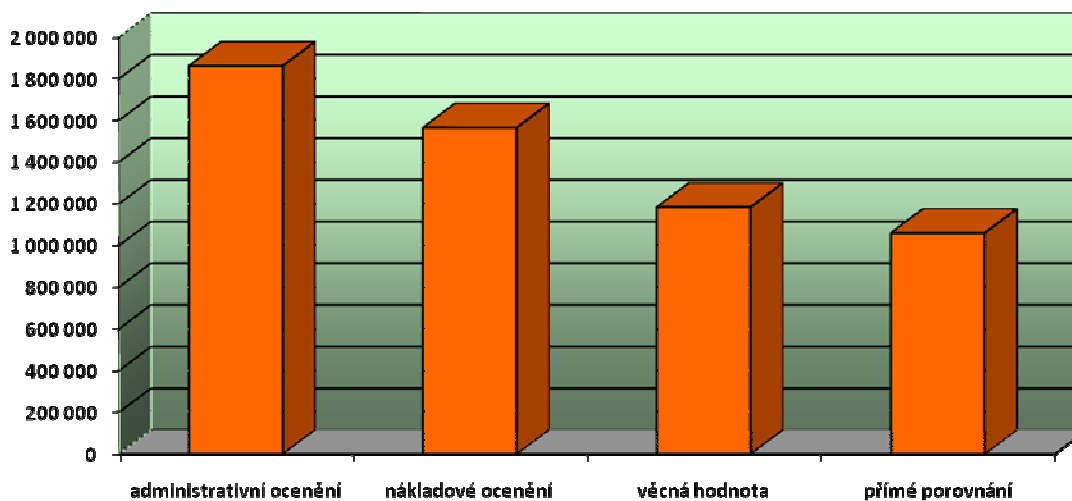
Tabulka č. 136 – věcná hodnota rekreační chaty č. 1

<b>Ocenění chaty věcnou hodnotou</b>	
Rekreační chata	736 190
Vedlejší stavba	26 300
Žumpa	17 040
Schody	650
Přípojka elektro	530
Vodovodní přípojka	15 230
Studna + čerpadlo	31 360
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>33 480</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>827 300</b>
Pozemek st. 221/2	9 320
Pozemek 748/4	63 210
<b>Celkem pozemky</b>	<b>72 530</b>
Ovocné dřeviny	37 972
Okrasné dřeviny	246 270
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>284 242</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 184 072</b>

Tabulka č. 137 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 1

<b>Ocenění chaty přímým porovnáním</b>	<b>1 060 000</b>
----------------------------------------	------------------

Následuje graf, který porovnává výši cen jednotlivých rekreačních chat



Obrázek č. 14 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 1

U chaty č. 1 vychází nejvyšší zjištěná cena u administrativního ocenění. Výše ceny je dána velikostí obestavěného prostoru, její údržbou, vysokou cenou trvalých porostů. Cenu také zvýší cena porostů, vedlejší stavby, studny a venkovních úprav.

## 12.2 CHATA Č. 2

Tabulka č. 138 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 2

<b>Ocenění chaty administrativním způsobem</b>	
Rekreační chata	1 690 960
Terasa	123 890
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>1 814 850</b>
Pozemek st. 385	5 480
Pozemek 724/2	26 540
Pozemek 725/2	28 730
Pozemek 728/2	29 950
Pozemek 755/2	9 520
<b>Celkem pozemky</b>	<b>100 220</b>
Ovocné dřeviny	4 200
Okrasné dřeviny	25 370
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>29 570</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 944 640</b>

Tabulka č. 139 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 2

<b>Ocenění chaty nákladovou metodou</b>	
Rekreační chata	1 361 590
Žumpa	71 010
Schody	1 830
Terasa	123 890
Schody	2 850
Přípojka elektro	13 220
Vodovodní přípojka	44 750
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>257 550</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>1 619 140</b>
Pozemek st. 385	5 480
Pozemek 724/2	26 540
Pozemek 725/2	28 730
Pozemek 728/2	29 950
Pozemek 755/2	9 520
<b>Celkem pozemky</b>	<b>100 220</b>
Ovocné dřeviny	4 200
Okrasné dřeviny	25 370
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>29 570</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 748 930</b>

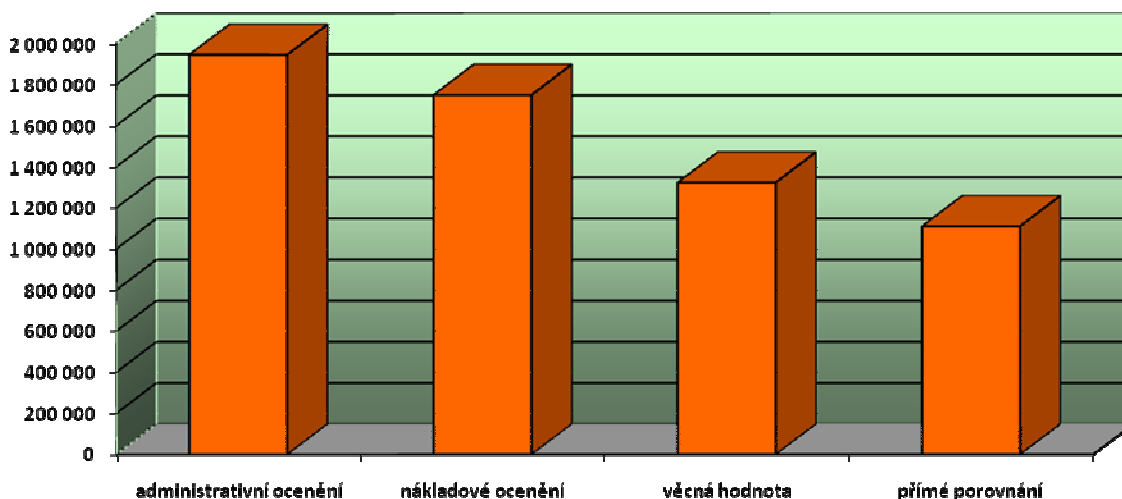
Tabulka č. 140 – věcná hodnota rekreační chaty č. 2

<b>Ocenění chaty věcnou hodnotou</b>	
Rekreační chata	1 029 950
Žumpa	53 710
Schody	1 390
Terasa	93 720
Schody	2 150
Přípojka elektro	10 000

Vodovodní přípojka	33 850
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>194 820</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>1 224 770</b>
Pozemek st. 385	4141
Pozemek 724/2	20 070
Pozemek 725/2	21 730
Pozemek 728/2	22 650
Pozemek 755/2	7 200
<b>Celkem pozemky</b>	<b>75 791</b>
Ovocné dřeviny	3 180
Okrasné dřeviny	19 190
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>22 370</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 322 931</b>

Tabulka č. 141 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 2

Ocenění chaty přímým porovnáním	1 110 000
---------------------------------	-----------



Obrázek č. 15 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2

U chaty č. 2 vychází nejvyšší zjištěná cena u administrativního ocenění. Výše ceny je dána velikostí obestavěného prostoru a výborným stavem chaty. Její cenu také zvyšuje cena venkovních úprav a cena trvalých porostů a pozemků.

## 12.3 CHATA Č. 3

Tabulka č. 142 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 3

<b>Ocenění chaty administrativním způsobem</b>	
Rekreační chata	325 200
Terasa	22 340
Sklep	56 820
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>404 360</b>
Pozemek st. 259	37 560
Pozemek 722	8 600
Pozemek 726	13 410
Pozemek 727	14 050
<b>Celkem pozemky</b>	<b>73 620</b>
Okrasné dřeviny	91 260
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>91 260</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>569 240</b>

Tabulka č. 143 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 3

<b>Ocenění chaty nákladovou metodou</b>	
Rekreační chata	218 950
Terasa	22 340
Žumpa	21 720
Schody	460
Sklep	56 820
Přípojka elektro	3 780
Vodovodní přípojka	8 950
Suché WC	650
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>114 720</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>333 670</b>
Pozemek st. 259	37 560
Pozemek 722	8 600
Pozemek 726	13 410
Pozemek 727	14 050
<b>Celkem pozemky</b>	<b>73 620</b>
Okrasné dřeviny	91 260
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>91 260</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>498 550</b>

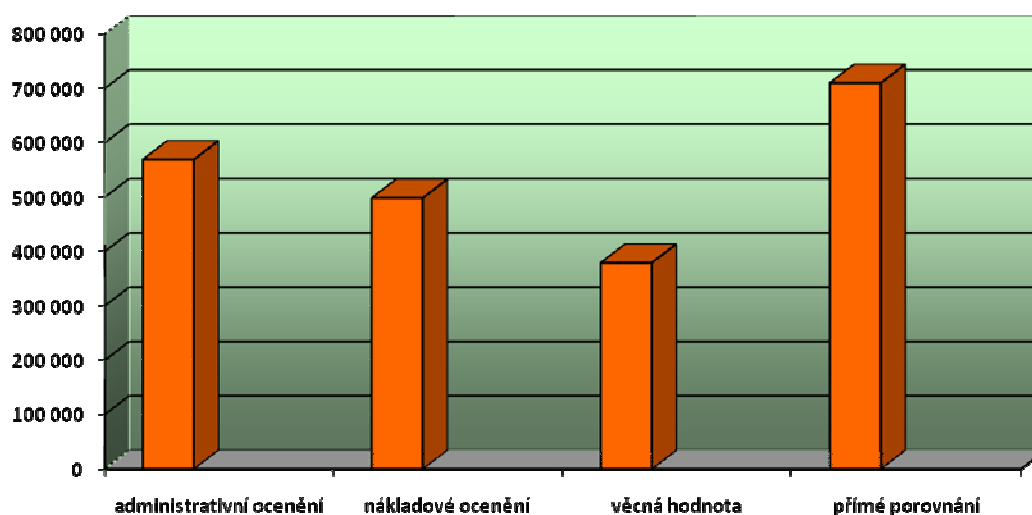
Tabulka č. 144 – věcná hodnota rekreační chaty č. 3

<b>Ocenění chaty věcnou hodnotou</b>	
Rekreační chata	165 620
Terasa	16 900
Žumpa	16 430
Schody	350
Sklep	42 980
Přípojka elektro	2 860
Vodovodní přípojka	6 770
Suché WC	490
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>86 780</b>

<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>252 400</b>
Pozemek st. 259	28 410
Pozemek 722	8 510
Pozemek 726	10 140
Pozemek 727	10 630
<b>Celkem pozemky</b>	<b>57 690</b>
Okrasné dřeviny	69 030
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>69 030</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>379 120</b>

Tabulka č. 145 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 3

<b>Ocenění chaty přímým porovnáním</b>	<b>710 000</b>
----------------------------------------	----------------



Obrázek č. 16 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2

U chaty č. 3 vychází nejvyšší zjištěná cena u přímého porovnání. Jedná se o chatu s menším obestavěným prostorem. Součástí ceny chaty je i cena pozemků a cena venkovních úprav a porostů, které mají na cenu chaty značný vliv. Oproti rekreačním chatám uvedeným v databázi, má chata č. 3 dřevěnou konstrukci a jedná se o chatu se zanedbanou údržbou, tyto skutečnosti mají negativní vliv na její celkovou cenu.



## 12.4 CHATA Č. 4

Tabulka č. 146 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 4

<b>Ocenění chaty administrativním způsobem</b>	
Rekreační chata	955 720
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>955 720</b>
Pozemek st. 255	30 740
Pozemek 670	20 900
<b>Celkem pozemky</b>	<b>51 640</b>
Ovocné dřeviny	12 830
Okrasné dřeviny	12 070
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>24 900</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 032 260</b>

Tabulka č. 147 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 4

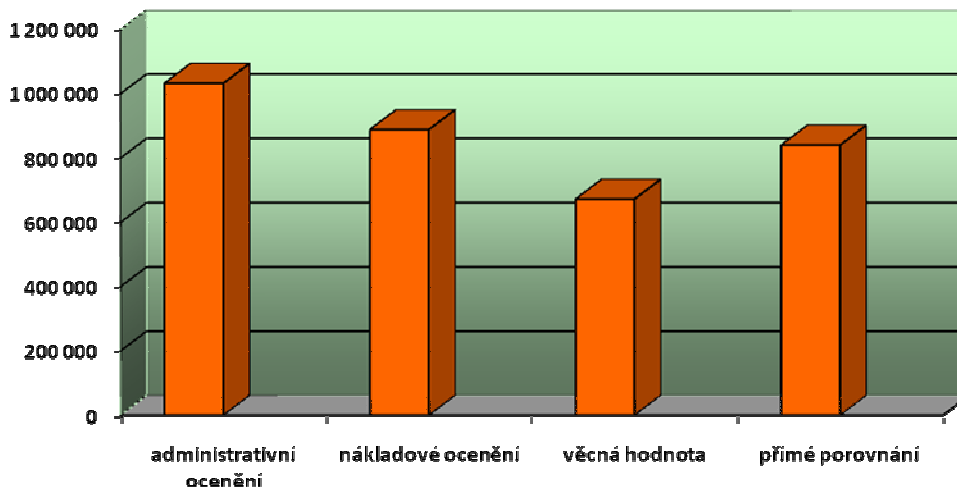
<b>Ocenění chaty nákladovou metodou</b>	
Rekreační chata	770 580
Žumpa	27 400
Zpevněná plocha	3 100
Přípojka elektro	2 440
Vodovodní přípojka	8 390
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>41 330</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>811 910</b>
Pozemek st. 255	30 740
Pozemek 670	20 900
<b>Celkem pozemky</b>	<b>51 640</b>
Ovocné dřeviny	12 830
Okrasné dřeviny	12 070
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>24 900</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>888 450</b>

Tabulka č. 148 – věcná hodnota rekreační chaty č. 4

<b>Ocenění chaty věcnou hodnotou</b>	
Rekreační chata	582 890
Žumpa	20 730
Zpevněná plocha	2 340
Přípojka elektro	1 850
Vodovodní přípojka	6 350
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>31 270</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>614 160</b>
Pozemek st. 255	23 250
Pozemek 670	15 810
<b>Celkem pozemky</b>	<b>39 060</b>
Ovocné dřeviny	9 710
Okrasné dřeviny	9 130
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>18 840</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>672 060</b>

Tabulka č. 149 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 4

Ocenění chaty přímým porovnáním	840 000
---------------------------------	---------



Obrázek č. 17 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2

U chaty č. 4 vychází nejvyšší zjištěná cena u administrativního ocenění. Výše ceny je dána velikostí obestavěného prostoru a jejím výborným stavem. Cenu chaty dále zvyšuje cena venkovních úprav, pozemků a porostů.

## 12.5 CHATA Č. 5

Tabulka č. 150 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 5

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Rekreační chata	313 360
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>313 360</b>
Pozemek st. 254	35 540
<b>Celkem pozemky</b>	<b>35 540</b>
Okrasné dřeviny	72 500
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>72 500</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>421 400</b>

Tabulka č. 151 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 5

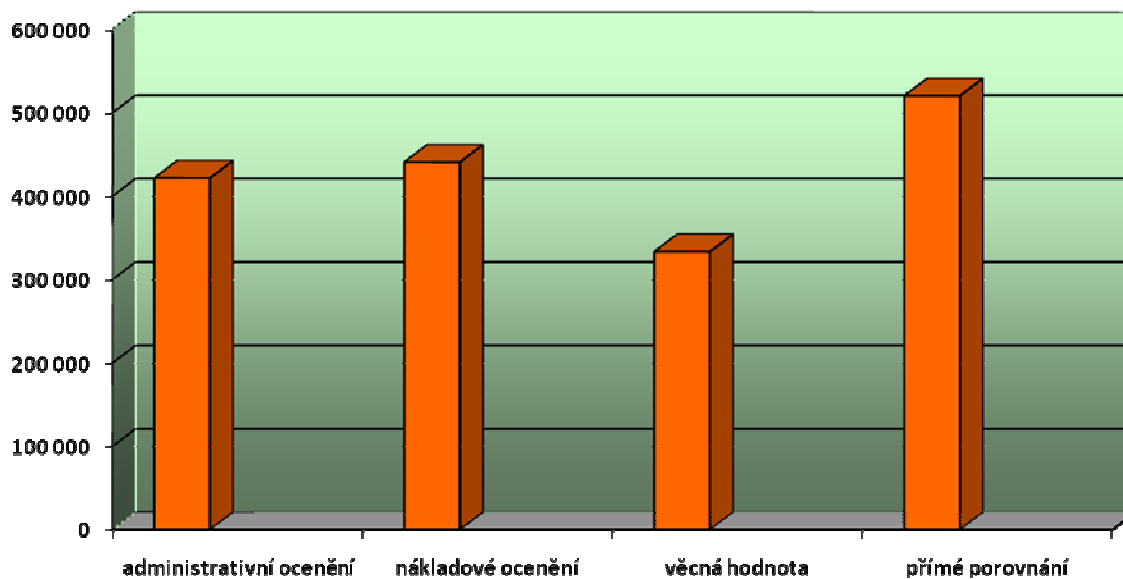
<b>Ocenění chaty nákladovou metodou</b>	
Rekreační chata	311 970
Žumpa	11 810
Suché WC	2 180
Schody	860
Přípojka elektro	3 400
Vodovodní přípojka	2 240
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>20 490</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>332 460</b>
Pozemek st. 254	35 540
<b>Celkem pozemky</b>	<b>35 540</b>
Okrasné dřeviny	72 500
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>72 500</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>440 500</b>

Tabulka č. 152 – věcná hodnota rekreační chaty č. 5

<b>Ocenění chaty věcnou hodnotou</b>	
Rekreační chata	235 980
Žumpa	8 930
Suché WC	1 650
Schody	650
Přípojka elektro	2 570
Vodovodní přípojka	1 690
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>15 490</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>251 470</b>
Pozemek st. 254	26 890
<b>Celkem pozemky</b>	<b>26 890</b>
Okrasné dřeviny	54 840
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>54 840</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>333 200</b>

Tabulka č. 153 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 5

<b>Ocenění chaty přímým porovnáním</b>	<b>520 000</b>
----------------------------------------	----------------



Obrázek č. 18 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2

U chaty č. 5 vychází nejvyšší zjištěná cena u přímého porovnání. Jedná se o chatu s nejmenším obestavěným prostorem. K ceně chaty se přičítá cena venkovních úprav, porostů a pozemků. Jejich celková cena nemá na cenu chaty tak značný vliv, jako je tomu u ostatních chat. Oproti rekreačním chatám uvedeným v databázi, se jedná o menší chatu se zanedbanou údržbou, která se odrazí na ceně chaty.

## 12.6 CHATA Č. 6

Tabulka č. 154 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 6

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Rekreační chata	1 067 610
Studna + čerpadlo	24 990
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>1 092 600</b>
Pozemek st. 317	7 920
Pozemek 748/6	17 250
Pozemek 748/3	27 660
<b>Celkem pozemky</b>	<b>52 830</b>
Ovocné dřeviny	14 450
Okrasné dřeviny	308 450
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>322 900</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 468 330</b>

Tabulka č. 155 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 6

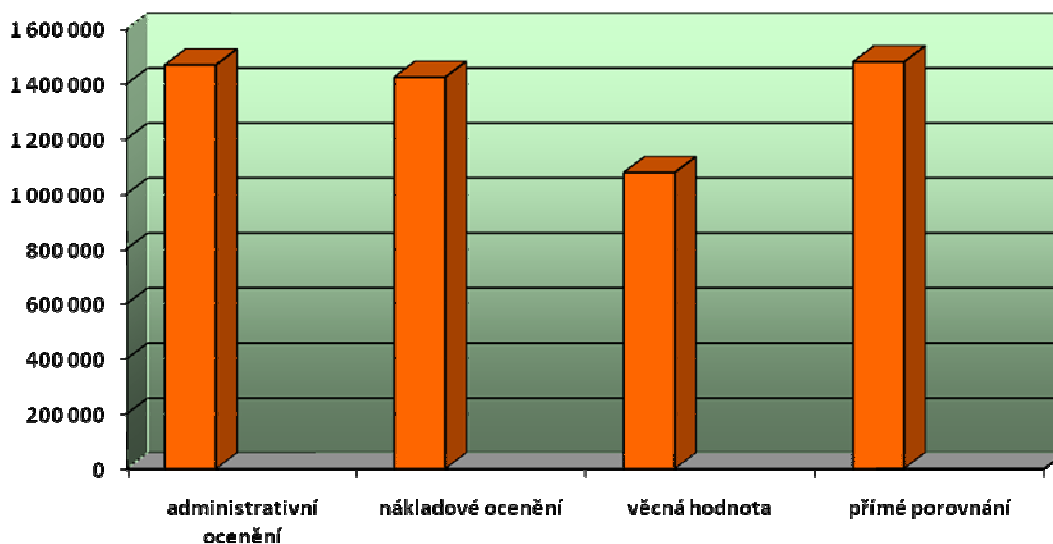
<b>Ocenění chaty nákladovou metodou</b>	
Rekreační chata	987 510
Žumpa	30 420
Přípojka elektro	1 030
Vodovodní přípojka	4 480
Studna + čerpadlo	24 990
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>35 930</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>1 048 430</b>
Pozemek st. 317	7 920
Pozemek 748/6	17 250
Pozemek 748/3	27 660
<b>Celkem pozemky</b>	<b>52 830</b>
Ovocné dřeviny	14 450
Okrasné dřeviny	308 450
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>322 900</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 424 160</b>

Tabulka č. 156 – věcná hodnota rekreační chaty č. 6

<b>Ocenění chaty věcnou hodnotou</b>	
Rekreační chata	746 980
Žumpa	23 010
Přípojka elektro	780
Vodovodní přípojka	3 390
Studna + čerpadlo	18 900
<b>Celkem venkovní úpravy</b>	<b>27 180</b>
<b>Celkem stavby (včetně venkovních úprav)</b>	<b>793 060</b>
Pozemek st. 317	5 990
Pozemek 748/6	13 050
Pozemek 748/3	20 930
<b>Celkem pozemky</b>	<b>39 970</b>
Ovocné dřeviny	10 930
Okrasné dřeviny	233 360
<b>Celkem trvalé porosty</b>	<b>244 290</b>
<b>Cena celkem</b>	<b>1 077 320</b>

Tabulka č. 157 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 6

<b>Ocenění chaty přímým porovnáním</b>	<b>1 480 000</b>
----------------------------------------	------------------



Obrázek č. 19 - graf porovnání cen rekreační chaty č. 2

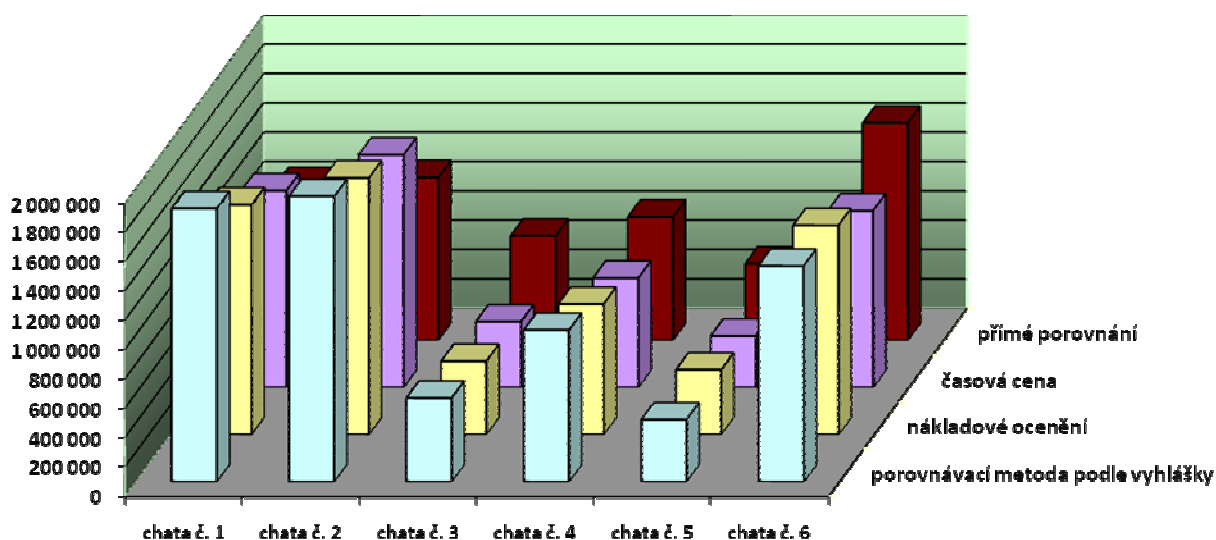
U chaty č. 6 vychází nejvyšší zjištěná cena u přímého porovnání. Jedná se o chatu s velkým obestavěným prostorem. K ceně chaty se přičítá cena trvalých porostů, která má na cenu chaty značný vliv. Dále se přičítají venkovní úpravy a pozemky. Rozdíl mezi cenou zjištěnou přímým porovnáním a cenou zjištěnou administrativním oceněním je velmi nepatrný. Nízká administrativní cena, která ve větší míře zohledňuje technický stav objektu, je zapříčiněna neudržovaným stavem chaty.

Následuje souhrnná tabulka obsahující ceny jednotlivých chat vypočítané různými způsoby ocenění. Rekreační chaty jsou oceněny jako celek včetně venkovních úprav, pozemků a trvalých porostů. Do časové ceny je zahrnuta hodnota pozemků vypočtená pomocí Naegeliho metody. Veškeré ceny jsou následně zobrazeny v grafu. Na ose X je uvedeno označení jednotlivých rekreačních chat, na ose Y jsou uvedeny ceny rekreačních chat.

Jak vyplývá z tabulky, při oceňování bylo dosaženo nejvyšších hodnot u dvou metod, a to u metody přímého porovnání a u porovnávací metody podle vyhlášky. Toto může být dáno rozdíly mezi základními vlastnostmi jednotlivých chat. Tyto rozdíly jsou shrnuty v tabulce č. 158.

Tabulka č. 158 – srovnání cen všech rekreačních chat

Oceňovací metoda	Chata č. 1	Chata č. 2	Chata č. 3	Chata č. 4	Chata č. 5	Chata č. 6
Porovnávací metoda podle vyhlášky	1 861 495	1 944 640	569 240	1 032 260	421 400	1 468 330
Nákladová metoda	1 565 355	1 748 930	498 550	888 450	440 500	1 424 160
Časová cena	1 340 442	1 584 440	447 230	744 600	349 210	1 202 850
Přímé porovnání	1 060 000	1 110 000	710 000	840 000	520 000	1 480 000



Obrázek č. 20 – graf porovnávací ceny všech rekreačních chat

Z tabulky a uvedeného grafu vyplývá, že nejvyšší hodnoty byly zjištěny u porovnávací metody podle vyhlášky, ale také u metody přímého porovnání. Důvodem mohou být rozdíly ve velikosti obestavěného prostoru rekreačních chat, velikosti pozemků, konstrukčním provedení, kdy veškeré chaty jsou zděné, jen chata č. 3 je dřevěná. Také existence trvalých porostů má u některých chat značný vliv na cenu chaty. Dále zde může mít vliv na cenu stáří chat a jejich údržba.

Při porovnání chat č. 1, 2 a 4, u kterých byla dosažena nejvyšší cena porovnávací metodou podle vyhlášky, zjistíme, že si jsou částečně podobné. Mají stejné konstrukční provedení a jedná se o udržované chaty. Z toho chaty 2 a 4 jsou ve velmi dobrém stavu, i když jsou zde rozdíly v obestavěném prostoru, velikosti pozemků a také v cenách porostů a venkovních úprav. Chata č. 6 je konstrukčně, velikostí obestavěného prostoru a cenami

venkovních úprav a porostů velmi podobná předchozím chatám, ubírá jí na ceně právě zanedbaný stav.

Chata č. 3 a 5 jsou menší chaty bez podkroví se zanedbanou údržbou. Cenu chaty č. 3 sice značně zvyšuje cena venkovních úprav a porostů, ale cenu chaty snižuje její konstrukční provedení.

Dále byly ceny rekreačních chat stanoveny metodou přímého porovnání. Inzerované ceny nemovitostí jsou převážně vždy vyšší, než je jejich konečná prodejní cena. Je to dáno tím, že majitelé chat si přejí nemovitost prodat za co nejvyšší cenu, i když tato jimi požadovaná cena často neodpovídá hodnotě nemovitosti – jejímu stavu, lokalitě, vybavenosti, dostupnosti. Realitní kanceláře s požadovanou cenou často souhlasí, aby si udržely klienta. Postupem času se cena prodávané nemovitosti začne snižovat. Z tohoto důvodu se inzerovaná cena při výpočtu upravuje koeficientem redukce na pramen ceny. Hlavním podkladem ke zjištění ceny je vytvořená databáze, která se nachází v příloze č. 8. Z výše uvedeného grafu vidíme, že u chat č. 3, 5 a 6 ceny zjištěné metodou přímého porovnání převyšují všechny ostatní ceny.

Nejvýhodnější pro ocenění rekreačních chat je porovnávací metoda podle vyhlášky z toho důvodu, že zahrnuje kromě vlivu konstrukcí a vybavení chat také vlivy přírodní lokality, možnost zohlednit dostupnost obchodů, sportovišť a služeb, dopravní dostupnost a jiné.

Při oceňování rekreačních chat je podle vyhlášky základním způsobem ocenění metoda porovnávací. Nákladová cena se použije u rekreačních chat v případě, že základní cena není uvedena v příloze č. 20 nebo u rozestavěné rekreační chaty.

Následuje tabulka s přehledem základních vlastností jednotlivých chat, které mohou mít vliv na velikost ceny.

Tabulka č. 159 – Přehled základních vlastností chat

	<b>Chata 1</b>	<b>Chata 2</b>	<b>Chata 3</b>	<b>Chata 4</b>	<b>Chata 5</b>	<b>Chata 6</b>
Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	70,28	57,19	36,38	51,42	29,47	43,46
Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	404,33	327,37	143,23	227,59	137,64	413,13
Pozemek (m <sup>2</sup> )	2 101	2301	1306	934	400	1168
Druh konstrukce	zděná	zděná	dřevěná	zděná	zděná	zděná
Podkroví	bez podkroví	podkroví nad 2/3 ZP	bez podkroví	podkroví nad 2/3 ZP	bez podkroví	podkroví nad 2/3 ZP



Stáří chat	40	10	32	26	29	37
Stav nemovitosti	udržovaná	udržovaná	neudržovaná	udržovaná	neudržovaná	neudržovaná
Venkovní úpravy – cena (Kč)	85 695	257 550	114 720	41 330	20 490	60 920
Porosty – cena (Kč)	375 770	29 570	91 260	24 900	72 500	322 900

Následují tabulky jednotlivých chat, týkající se podílů cen pozemků, trvalých porostů a venkovních úprav z cen rekreačních chat u nákladové metody a porovnávací metody podle vyhlášky. Podíly budou zjištěny průměrem z dříve vypočtených cen rekreačních chat.

Tabulka č. 160 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 1

<b>Ocenění chaty č. 1 administrativním způsobem</b>		
Celkem stavby (včetně venkovních úprav, studna)	1 355 075	72,79 %
Vedlejší stavba	34 770	1,87%
Pozemky	95 880	5,15%
Trvalé porosty	375 770	20,19 %
Cena celkem	1 861 495	100 %

Tabulka č. 161 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 1

<b>Ocenění chaty č. 1 nákladovou metodou</b>		
Rekreační chata	973 240	62,17 %
Vedlejší stavba	34 770	2,22 %
Venkovní úpravy + studna	85 695	5,47 %
Pozemky	95 880	6,13 %
Trvalé porosty	375 770	24,01 %
Cena celkem	1 565 355	100 %

Tabulka č. 162 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 2

<b>Ocenění chaty č. 2 administrativním způsobem</b>		
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	1 690 960	86,95 %
Venkovní úpravy - terasa	123 890	6,37 %
Pozemky	100 220	5,15 %
Trvalé porosty	29 570	1,53 %
Cena celkem	1 944 640	100 %

Tabulka č. 163 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 2

<b>Ocenění chaty č. 2 nákladovou metodou</b>		
Rekreační chata	1 361 590	77,85 %
Venkovní úpravy	257 550	14,73 %
Pozemky	100 220	5,73 %
Trvalé porosty	29 570	1,69 %
Cena celkem	1 748 930	100 %

Tabulka č. 164 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 3

<b>Ocenění chaty č. 3 administrativním způsobem</b>		
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	325 200	57,13 %
Venkovní úpravy – terasa, sklep	79 160	13,91 %
Pozemky	73 620	12,93 %
Trvalé porosty	91 260	16,03 %
Cena celkem	569 240	100 %

Tabulka č. 165 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 3

<b>Ocenění chaty č. 3 nákladovou metodou</b>		
Rekreační chata	218 950	43,92 %
Venkovní úpravy	114 720	23,01 %
Pozemky	73 620	14,77 %
Trvalé porosty	91 260	18,30 %

Cena celkem	498 550	100 %
-------------	---------	-------

Tabulka č. 166 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 4

<b>Ocenění chaty č. 4 administrativním způsobem</b>		
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	955 720	92,59 %
Pozemky	51 640	5,00 %
Trvalé porosty	24 900	2,41 %
Cena celkem	1 032 260	100 %

Tabulka č. 167 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 4

<b>Ocenění chaty č. 4 nákladovou metodou</b>		
Rekreační chata	770 580	86,73 %
Venkovní úpravy	41 330	4,65 %
Pozemky	51 640	5,81 %
Trvalé porosty	24 900	2,81 %
Cena celkem	888 450	100 %

Tabulka č. 168 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 5

<b>Ocenění chaty č. 5 administrativním způsobem</b>		
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	313 360	74,36 %
Pozemky	35 540	8,43 %
Trvalé porosty	72 500	17,21 %
Cena celkem	421 400	100 %

Tabulka č. 169 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 5

<b>Ocenění chaty č. 5 nákladovou metodou</b>		
Rekreační chata	311 970	70,82 %
Venkovní úpravy	20 490	4,65 %
Pozemky	35 540	8,07 %
Trvalé porosty	72 500	16,46 %

Cena celkem	440 500	100 %
-------------	---------	-------

Tabulka č. 170 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 6

<b>Ocenění chaty č. 6 administrativním způsobem</b>		
Celkem stavby (včetně venkovních úprav, studna)	1 092 600	74,40%
Pozemky	52 830	3,60 %
Trvalé porosty	322 900	22,00%
Cena celkem	1 468 330	100 %

Tabulka č. 171 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 6

<b>Ocenění chaty č. 6 nákladovou metodou</b>		
Rekreační chata	987 510	69,34 %
Venkovní úpravy + studna	60 920	4,28 %
Pozemky	52 830	3,71 %
Trvalé porosty	322 900	22,67 %
Cena celkem	1 424 160	100 %

Propočtem byly zjištěny jednotlivé cenové podíly venkovních úprav, porostů a pozemků k cenám rekreačních chat.

Z tabulek č. 159 – 170 vidíme, že pozemky a trvalé porosty mají značný vliv na cenu, i když pozemky na užívání chaty nemají vliv. Oceňované chaty mají poměrně velké pozemky. Otázkou je, zda se takto velké pozemky u chat vyplatí, protože s velikostí pozemků rostou náklady na jejich údržbu. Jelikož jsou pozemky neoplocené, může na tyto pozemky vniknout cizí osoba, která může na pozemcích, trvalých porostech i nemovitostech způsobit škody, také může cizí osoba vniknutím na pozemek narušit soukromí majitelů chat. Všichni vlastníci nemovitostí mají na svých pozemcích okrasné či ovocné dřeviny. Stojí za úvahu, jestli by se majitelům nevyplatilo pozemky oplotit nejen z důvodu zajištění většího soukromí, ale i z důvodu zamezení případného poškození majetku.

Následuje tabulka porovnávací výsledné ceny porovnávací metody podle vyhlášky s ostatními cenami a dále tabulka srovnávací přímé porovnání s ostatními cenami. Tímto zjistíme procentuální rozdíl mezi cenami.

Tabulka č. 172 – Srovnání cen zjištěných porovnávací metodou podle vyhlášky s ostatními cenami

	Porovnávací metoda podle vyhlášky	Nákladová metoda	Časová cena	Přímé porovnání	Srovnání porovnávací metody podle vyhlášky s nákladovou metodou	Srovnání porovnávací metody podle vyhlášky s časovou cenou	Srovnání porovnávací metody podle vyhlášky s přímým porovnáním
Chata 1	1 861 495	1 565 355	1 340 442	1 060 000	15,91%	27,99%	43,06%
Chata 2	1 944 640	1 748 930	1 584 440	1 110 000	10,06%	18,52%	42,92%
Chata 3	569 240	498 550	447 230	710 000	12,42%	21,43%	- 24,73%
Chata 4	1 032 260	888 450	744 600	840 000	13,93%	27,87%	18,63%
Chata 5	421 400	440 500	349 210	520 000	- 4,53%	17,13%	- 23,40%
Chata 6	1 468 330	1 424 160	1 202 850	1 480 000	3,01%	18,08%	- 0,79%
Aritmetický průměr					8,47%	21,84%	9,28 %

Srovnáním výsledků porovnávací metody podle vyhlášky s výsledky ostatních metod bylo zjištěno, že v chatové oblasti Tři Dvory se porovnávací metoda podle vyhlášky pohybuje v rozmezí 8 – 22 % oproti ostatním cenám.

Tabulka č. 173 – Srovnání cen zjištěných přímým porovnáním s ostatními cenami

	Přímé porovnání	Porovnávací metoda podle vyhlášky	Nákladová metoda	Časová cena	Srovnání přímého porovnání s porovnávací metody podle vyhlášky	Srovnání přímého porovnání s nákladovou metodou	Srovnání přímého porovnání s časovou cenou
Chata 1	1 060 000	1 861 495	1 565 355	1 340 442	- 75,61%	- 47,68%	- 26,46%
Chata 2	1 110 000	1 944 640	1 748 930	1 584 440	- 75,19%	- 57,56%	- 42,74%
Chata 3	710 000	569 240	498 550	447 230	19,83%	29,78%	37,01%
Chata 4	840 000	1 032 260	888 450	744 600	- 22,89%	- 5,77%	11,36%
Chata 5	520 000	421 400	440 500	349 210	18,96%	15,29%	32,84%
Chata 6	1 480 000	1 468 330	1 424 160	1 202 850	0,79%	3,77%	18,73%
Aritmetický průměr					- 22,35%	- 10,36%	5,12%

Při srovnání přímého porovnání s ostatními cenami, zjistíme, že cena dosažená metodou přímého porovnání je v průměru o 21 % nižší než ceny podle porovnávací metody podle vyhlášky. Dále je cena přímého porovnání nižší v průměru o 10 % než ceny zjištěné

nákladovou metodou. V případě porovnání přímého porovnání a časové ceny je časová cena v průměru o 28 % vyšší. Velké procentuální rozdíly při srovnávání jednotlivých metod pravděpodobně vznikají díky rozdílům ve velikosti pozemků, velikosti obestavěných prostorů, rozdílných cen venkovních úprav a porostů.

Protože se oceňované rekreační chaty liší ve velikosti obestavěného prostoru, velikosti pozemků, konstrukčním provedení, stáří a velikosti cen pozemků bude provedeno porovnání jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup>.

Jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> budou vypočítány z celkových cen rekreačních chat, do kterých jsou zahrnuty i ceny venkovních úprav včetně pozemků a trvalých porostů.

Jednotlivé ceny pro výpočet jednotkové ceny za 1 m<sup>3</sup> budou čerpány z tabulky č. 157, velikosti obestavěných prostorů budou čerpány z tabulky č. 158.

Tabulka č. 174 – Jednotkové ceny za 1m<sup>3</sup> rekreačních chat

	Chata č. 1	Chata č. 2	Chata č. 3	Chata č. 4	Chata č. 5	Chata č. 6
Porovnávací metoda podle vyhlášky	4 604	5 940	3 974	4536	3 062	3 554
Nákladová metoda	3 871	5 342	3 481	3 904	3 200	3 447
Časová cena	3 315	4 840	3 122	3 272	2 537	2 912
Přímé porovnání	2 622	3 391	4 957	3 691	3 778	3 582

Z této tabulky je patrné, že zjištěné jednotkové ceny se od sebe tak výrazně neliší, jako se lišily celkové ceny rekreačních chat uvedené v tabulce č. 157. Čím menší rekreační chata tím vyšší je jednotková cena za m<sup>3</sup>. Největší chaty by měly mít nejmenší jednotkovou cenu. Toto však neplatí u chaty č. 6 pravděpodobně kvůli vysoké ceně pozemků a trvalých porostů. Chata č. 5 je sice menší než chata č. 3, ale cenu chaty č. 3 ovlivní cena venkovních úprav a porostů, které jsou cca o 113 000 Kč vyšší než u chaty č. 5. Z tohoto důvodu je jednotková cena chaty č. 3 vyšší než jednotková cena chaty č. 5. Nejmenší rozmezí vychází u časové ceny, pohybuje se mezi 2 500 - 4 800 Kč.

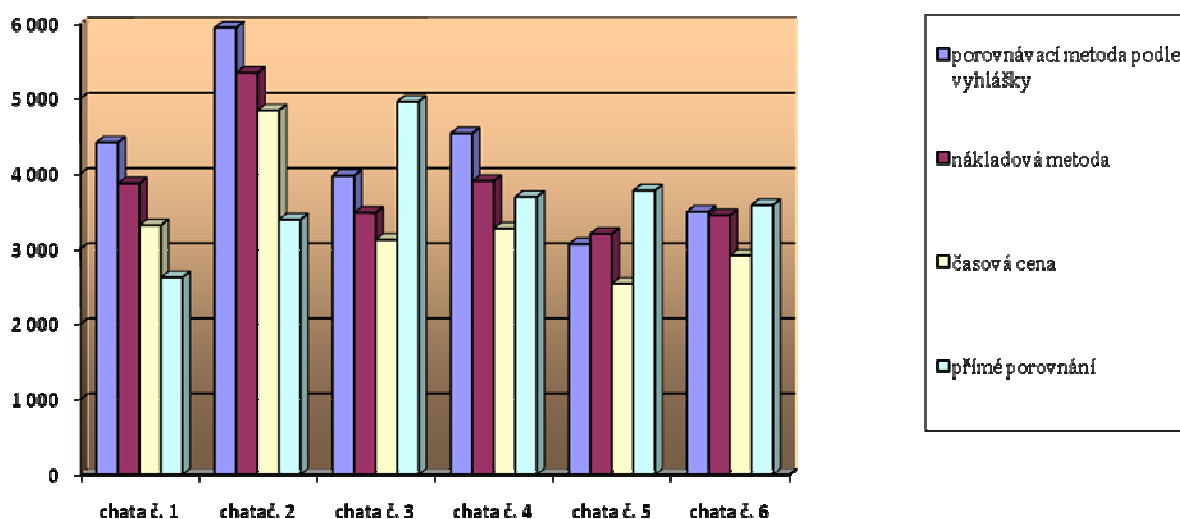
Cenu obvyklou odvozují od ceny časové. Takto jsem se rozhodla na základě skutečnosti, že chata č. 5 se během roku 2011 prodala za 300 000 Kč, což se nejvíce blíží ke zjištěné časové ceně. Dalším důvodem je, že trh s nemovitostmi je v recesi a lidé jsou ochotni

za nemovitosti zaplatit menší peněžní částku, raději investují do trvalého bydlení. Z těchto důvodů se přikláním k ceně časové.

Na ceně nemovitosti se projevuje kupní síla obyvatelstva. V období snížené kupní síly je poptávka po nemovitostech nižší. Aby byl prodej uskutečněn, musí být nemovitost prodána za nízkou cenu. V období zvýšené kupní síly je poptávka po nemovitostech vyšší, což vede ke zvyšování cen. [1] V případě, že tržní cena překročí cenu reprodukční, lidem se nevyplatí rekreační chatu kupovat, ale začnou sami chatu stavět, protože náklady na její postavení jsou menší než na její koupi.

Cenu časovou reprezentují pořizovací náklady objektu.

Následuje graf jednotkových cen rekreačních chat.



Obrázek č. 21 - graf porovnávací jednotkové ceny rekreačních chat

Z tabulky č. 173 a grafu je zřejmé, že jednotková cena za  $m^3$  je opět u porovnávací metody podle vyhlášky u chat č. 1, 2 a 4 vyšší než u ostatních cen. Totéž platí o přímém porovnání v případě chat č. 3, 5 a 6, kdy jednotková cena je opět vyšší než u ostatních cen. Porovnávací metoda podle vyhlášky se pohybuje mezi 3 000- 6 000 Kč. Ceny podle přímého porovnání se pohybují od 2 600 – 5 000 Kč. Ceny zjištěné nákladovou metodou se pohybují od 3 200 – 5 400 Kč a ceny podle časové ceny se pohybují od 2 900 – 4 900 Kč.

Z grafu můžeme vidět, že ceny chat č. 1 a 2 mají podobný průběh jako ceny ostatní chat. Pravděpodobně je to způsobeno tím, že tyto chaty mají téměř stejné velké pozemky.

Pozemky ostatních chat jsou značně menší. Dále mají chaty č. 1 a 2 společné to, že mají stejný druh konstrukce (zděné konstrukce), přičítané ceny venkovních úprav a porostů k ceně chaty značně zvýší celkovou cenu chaty.

U chaty č. 3 značně ovlivní cenu chaty přičtená cena porostů a venkovních úprav stejně jak u chaty č. 1 a 2, ale na rozdíl od těchto chat je výrazně menší obestavěný prostor, má menší velikost pozemků a její konstrukce je dřevěná.

Ačkoli chata č. 6 se velikostí obestavěného prostoru, konstrukčním provedením a velkou cenou porostů a venkovních úprav podobá chatě č. 1 a 2, vliv na její cenu má především špatný technický stav a zanedbaná údržba.

Průběh zjištěných cen jednotlivých způsobů ocenění chat č. 3, 4, 5 a 6 je značně odlišný do chat č. 1 a 2.

Porovnávací metoda podle vyhlášky nejlépe zohledňuje, zda se jedná o chatu udržovanou nebo neudržovanou. Dále tato metoda nejlépe zohledňuje lokalitu, služby v okolí nemovitosti, dopravu a jiné.

Nákladová metoda nejlépe zohledňuje opotřebení nemovitostí.



## 13 ZÁVĚR

Cílem mé práce bylo porovnání různých způsobů ocenění pro výpočet ceny rekreační chaty v lokalitě obce Osová Bítýška a okolí. První část diplomové práce je zaměřena na výklad základních pojmů, metod oceňování, podkladů potřebných k oceňování a popisu obce Osová Bítýška. Dále navazuje praktická část, kterou tvoří výpočty cen rekreačních chat pomocí různých metod a následuje porovnání dosažených výsledků.

V praktické části bylo oceněno šest rekreačních chat v chatové oblasti Tři Dvory, chaty se nacházejí v blízkosti lesů a rybníku. V této části popisují jednotlivé chaty, na které navazují výpočty cen rekreačních chat, jejich venkovních úprav, porostů a pozemků. Díky tomu, že chaty jsou ve stejné lokalitě, na vyšší ceny jednotlivých pozemků se toto neprojeví.

Při oceňování rekreačních chat jsem zjistila, že vyhláška dostatečně nezohledňuje veškeré možnosti. U oceňování podle nákladové metody vyhláška neuvažuje, že rekreační chata typu F (dřevěná chata s plochou střechou) by mohla mít zavedenou vodu. Jelikož zavedená voda v chatě má na cenu značný vliv, zahrnuji u chaty č. 3, která je dřevěná a má zdroj vody, tuto skutečnost do položky 22 – ostatní. Tímto zařazením se cena chaty sice zvýšila, ale náklady na pořízení vody by byly vyšší, než představuje toto navýšení ceny. Dále je ve vyhlášce uvedena položka úpravy povrchů, která má málo rozsáhlý výběr možností a nezahrnuje veškeré možnosti, které na chatách vyskytují. Chaty, ať se jedná o vnitřní či venkovní úpravu, mají často dřevěné obklady. Tento typ úpravy povrchů vyhláška nezahrnuje.

Také při oceňování rekreačních chat porovnávací metodou podle vyhlášky u příslušenství stavby v příloze č. 20 hodně záleží na úvaze odhadce, jaký mají venkovní úpravy vliv na cenu. Cena chaty se pak může lišit, podle zařazení do příslušné hodnoty tohoto znaku. Je to dáno tím, že zde není více specifikovaná hranice pro zařazení.

Při oceňování rekreačních chat indexovou metodou je v příloze č. 20 vyhlášky začleněn znak týkající se pozemků. Vyhláška by také mohla zahrnout znak týkající se trvalých porostů, protože jejich cena může značně zvýšit cenu rekreační chaty. Při oceňování trvalých porostů u výše zmíněných rekreačních chat, cena těchto porostů výrazně zvyšuje cenu jednotlivých chat. Také v případě, že by byl pozemek oplocený, cena trvalých porostů by se mohla zvýšit, protože majitelé by měli výhradní užívání porostů vyskytujících se na pozemku.

Také při oceňování studny vyhláška neumožňuje zohlednění opotřebení čerpadla. Podle vyhlášky by čerpadlo mělo mít stejné opotřebení jako studna. Ale čerpadlo se opotřebovává rychleji než studna a během životnosti studny se několikrát mění. Ve své práci jsem oceňovala studnu u chaty č. 1 a 6. Studna u chaty č. 1 má stáří 40 let. Oproti tomu čerpadlo jen 5 let, rozdíl tedy činí 35 let. Z toho důvodu jsem počítala opotřebení studny i čerpadla samostatně. U chaty č. 6 jsem při výpočtu ceny study postupovala stejným způsobem.

Při výpočtu ceny pozemků Naegeliho metodou byly k ceně staveb na pozemku zahrnuty i venkovní úpravy vzhledem k jejich výši. U Naegeliho metody představují pozemky 5,67 % z ceny rekreačních chat. Při ocenění pozemků podle porovnávacího způsobu podle vyhlášky představují pozemky 3,66 - 12,93 % z ceny rekreačních chat. Při ocenění pozemků nákladovou metodou tvoří pozemky 3,71 - 14,77 % z ceny rekreačních chat. Trvalé porosty tvoří při ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky 1,53 – 22,00 % z ceny rekreačních chat. Trvalé porosty oceněné nákladovou metodou tvoří 1,69 – 24,01 % z ceny rekreačních chat. Venkovní úpravy, nezahrnuté do porovnávacího způsobu, jako jsou terasy, zemní sklep, tvoří při ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky 6,37 – 13,91 % z ceny rekreačních chat. Venkovní úpravy včetně studny oceněné nákladovou metodou tvoří 4,28 – 23,01 % z ceny rekreačních chat. Vedlejší stavba tvoří při ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky 1,87 % z ceny rekreační chaty. Při ocenění vedlejší stavby nákladovou metodou tvoří 2,22 % z ceny rekreační chaty.

Při porovnání cen zjištěných porovnávací metodou podle vyhlášky bylo zjištěno, že se ceny jednotlivých chat od sebe značně liší. Je to dáno rozdílností ve velikostech obestavěného prostoru, rozdílnou úrovní údržby chat a dalšími faktory. Při přepočtu těchto cen na jednotkové ceny se rozdíl značně snížil, převážně u rekreačních chat, které měly menší obestavěný prostor. Při srovnání cen zjištěných porovnáním podle vyhlášky s ostatními metodami byly ceny podle vyhlášky vyšší v průměru o 8 - 22 %.

Při srovnání cen zjištěných přímým porovnáním s porovnávací metodou podle vyhlášky a nákladovou metodou byly tyto ceny nižší v průměru o 10 - 21 %. V případě srovnání přímého porovnání s časovou cenou jsou ceny v průměru o 5,12 % vyšší.

Cenu obvyklou jsem odvodila z ceny časové, jelikož se zjištěné ceny cenou časovou nejvíce přibližují k cenám na trhu. Cena obvyklá vycházela ve většině případů jako cena nejmenší. To dle mého názoru souvisí s tím, že je trh s nemovitostmi v recesi.

Pro zjištění stavu na trhu s prodejem/nákupem a pronájmem rekreačních chat v lokalitě obce Osová Bítýška a jejím okolí jsem kontaktovala několik realitních kanceláří. Jsou to: M&M reality, Real Spektrum, Rako Reality, Tana realitní kancelář, AD reality, Reality Albatros, Reality Vysočina, Akropol reality a jiné. Bohužel převážná většina mi na mé dotazy neodpověděla, případně mi bylo odepsáno, že s danou lokalitou nemají zkušenosti. Jen pár realitních kanceláří mi odepsalo, že v blízké lokalitě Osové Bítýšky nabídka odpovídá poptávce. Zájem o chaty se lehce zvyšuje v jarním a letním období. Celkově je prodej i nákup rekreačních chat v recesi. Lidé více investují do trvalého bydlení než do chat. V případě zájmu o nemovitost mají lidé zájem o nemovitost ve skvělém stavu, nejlépe vybavenou, aby do ní již nemuseli dále investovat, ale zároveň chtějí chatu koupit za co nejnižší cenu. Zájem o pronájem chat není ani z jedné strany.

Jak bylo napsáno výše, během roku 2011 se prodala rekreační chata č. 5 za 300 000 Kč. V současné době se prodává v této lokalitě další chata, která je uvedena i v databázi v příloze č. 8. Chata byla z inzerce již stažena, ale dosud nebyla prodána. Podle mého názoru je to z důvodu vysoké ceny, která neodpovídá stavu a vybavení nemovitosti.

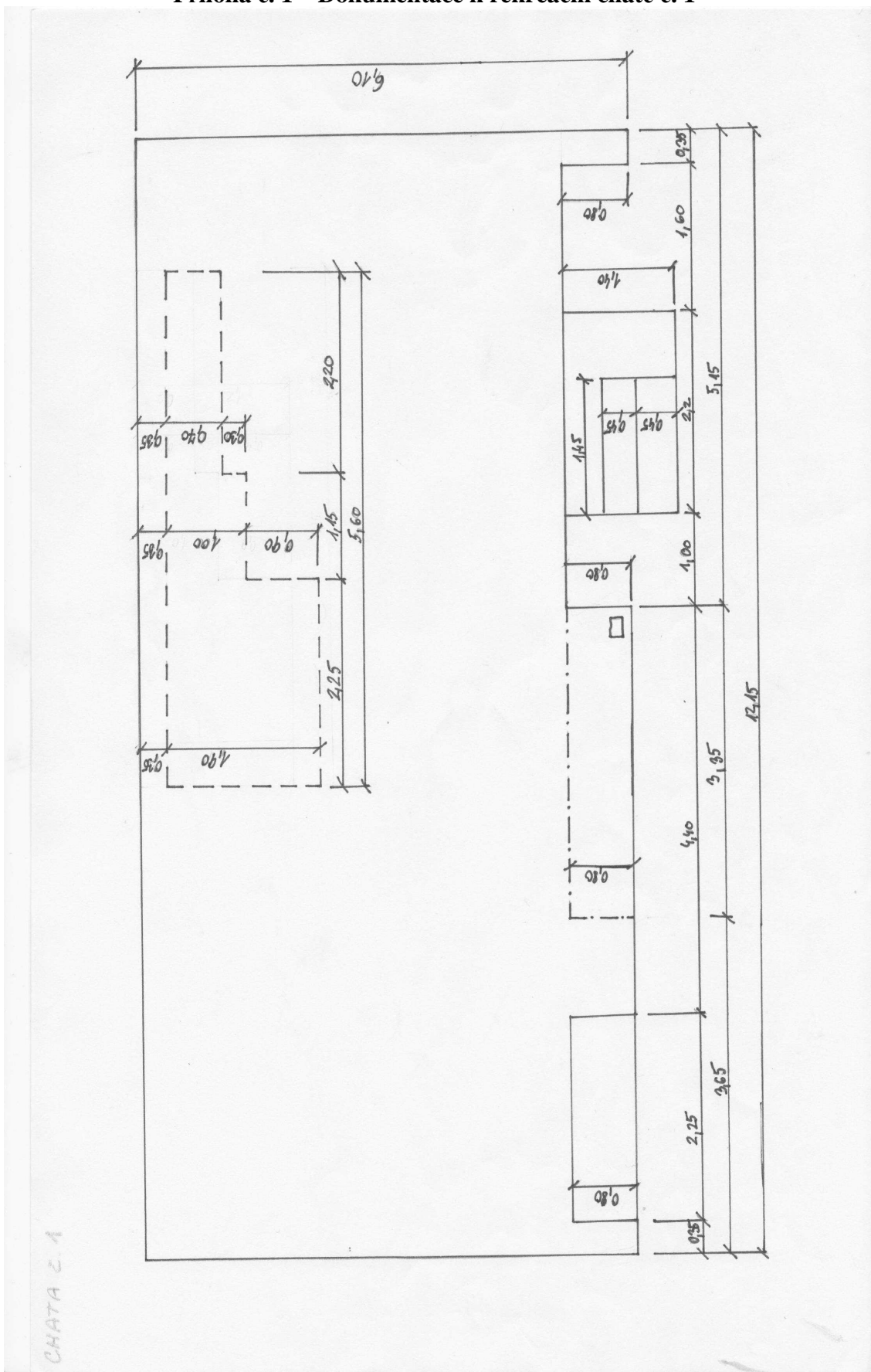
Nejlépe se pracovalo s metodou porovnávací dle vyhlášky a také nákladovou metodou, protože byly k dispozici veškeré informace, které jsem zjistila při místním šetření. Naproti tomu s metodou přímého porovnání se při zjišťování ceny pracovalo obtížněji, z důvodu těžšího získávání potřebných informací.

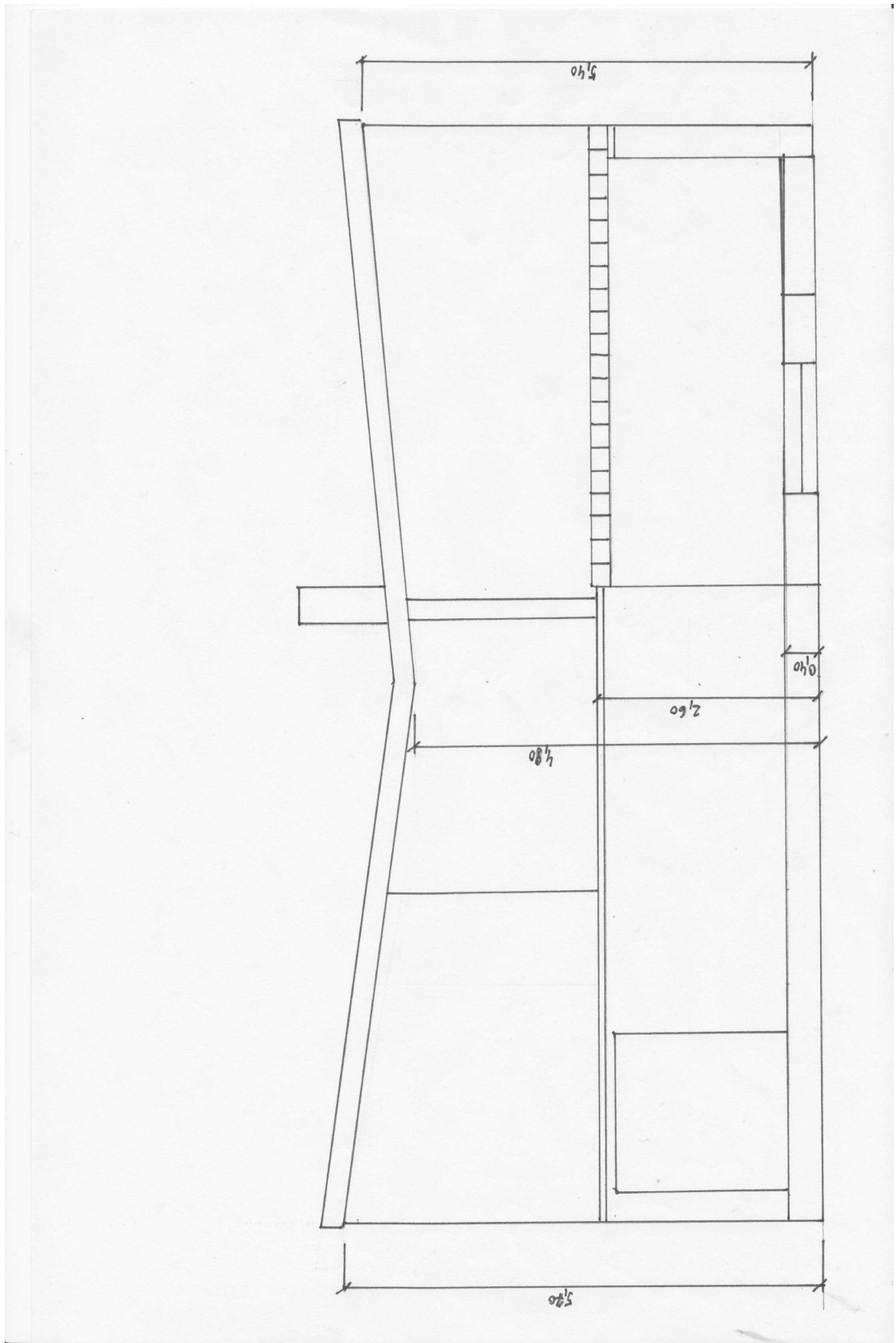
Za nejlepší metodu pro ocenění rekreačních chat v chatové oblasti Tři Dvory považuji porovnávací metodu dle vyhlášky, protože zahrnuje nejen vlivy týkající se konstrukčního provedení chat a jejich vybavení a dále vlivy prostředí lokality, občanské vybavenosti dopravní dostupnosti a další.

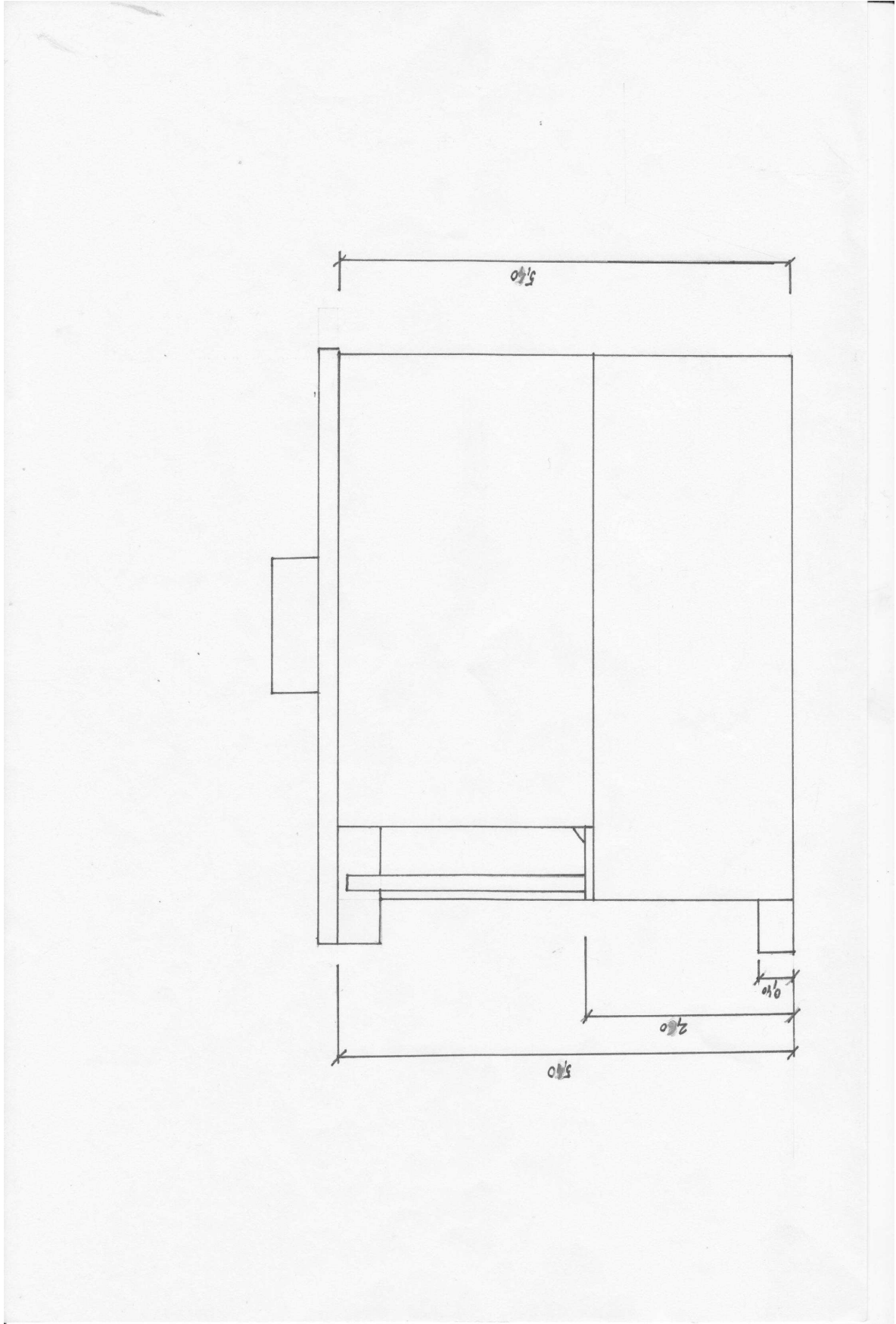
## Seznam použité literatury

- [1] Bradáč A., a kol. 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
- [2] Vyhláška č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění
- [4] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v aktuálním znění
- [5] Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění
- [6] Osová Bítýška (online) 2011 (citace 20. 10. 2011) z WWW: <http://www.osovabityska.cz/>
- [7] sreality (online) 2011 (citace 20. 10. 2011) z WWW: <http://www.sreality.cz/>

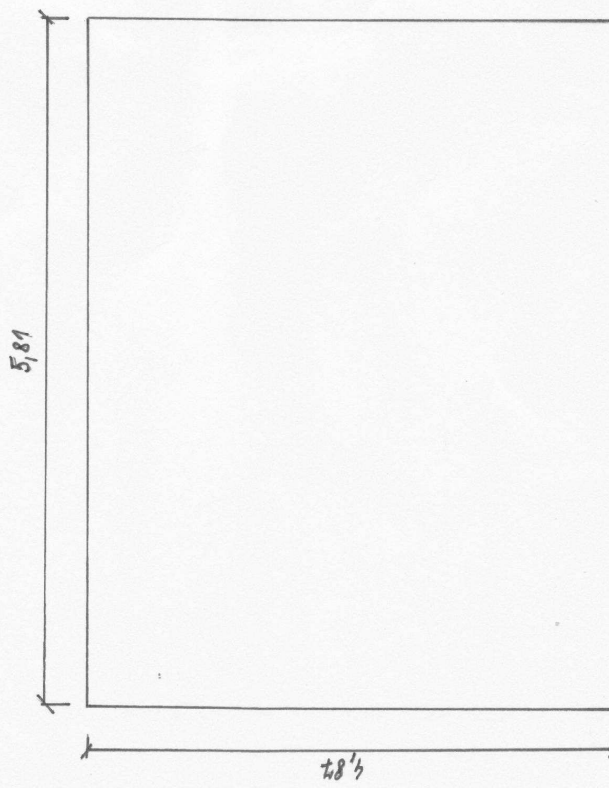
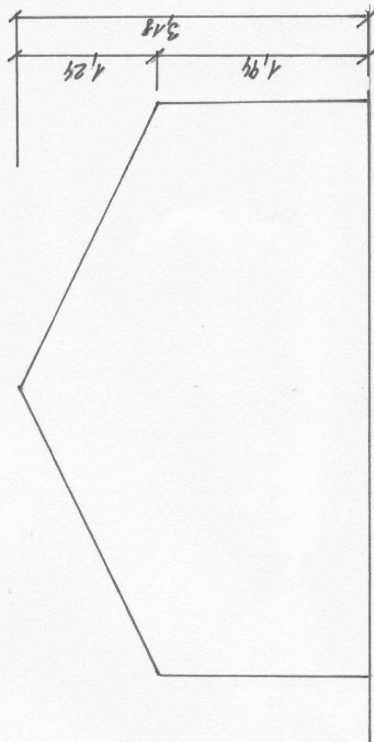
Příloha č. 1 – Dokumentace k rekreační chatě č. 1







VEDLEŽI STANBA





## Informace o stavbě

Stavba:	č.e. 12
Část obce:	Osová Bítýška 113352
Číslo LV:	<a href="#">292</a>
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Na parcele:	<a href="#">st. 221/2</a>

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

<i>Vlastnické právo</i>		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Gayer David	Střední 391/7, Brno, Ponava, 602 00	1/4
Gayer Tomáš Ing.	Měříčkova 1042/61, Brno, Řečkovice, 621 00	1/4
Nečesal Martin Mgr.	Teyschlova 1304/44, Brno, Bystrc, 635 00	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 221/2
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	117
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">292</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">č.e. 12</a>



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Gayer David	Střední 391/7, Brno, Ponava, 602 00	1/4
Gayer Tomáš Ing.	Měříčkova 1042/61, Brno, Řečkovice, 621 00	1/4
Nečasal Martin Mgr.	Teyschlova 1304/44, Brno, Bystrc, 635 00	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	748/4
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1984
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">292</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	STEP2880.Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	trvalý travní porost



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Gayer David	Střední 391/7, Brno, Ponava, 602 00	1/4
Gayer Tomáš Ing.	Měříčkova 1042/61, Brno, Řečkovice, 621 00	1/4
Nečesal Martin Mgr.	Teyschlova 1304/44, Brno, Bystrc, 635 00	1/2

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
729 14	1984

## Omezení v lastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

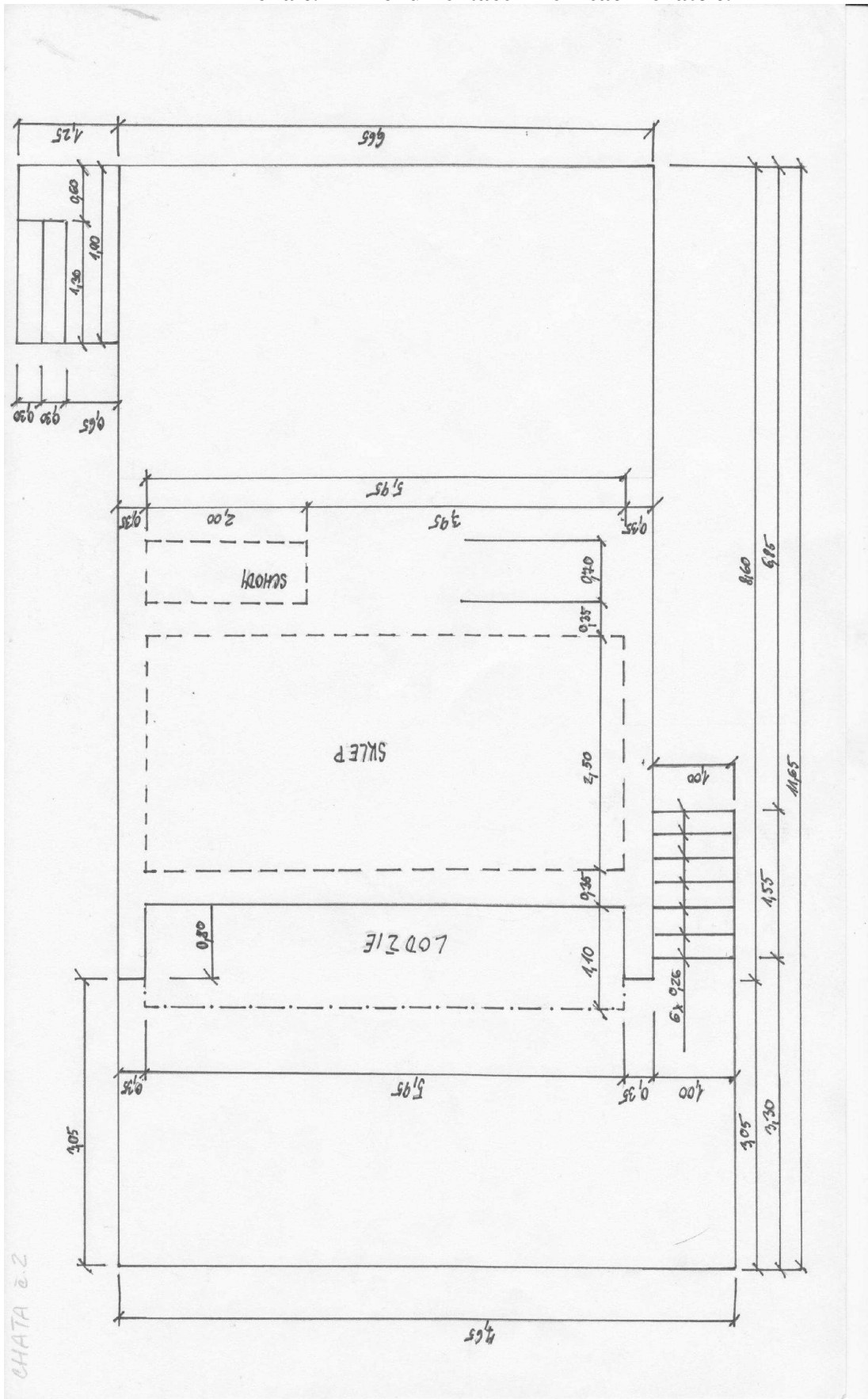
### Katastrální mapa

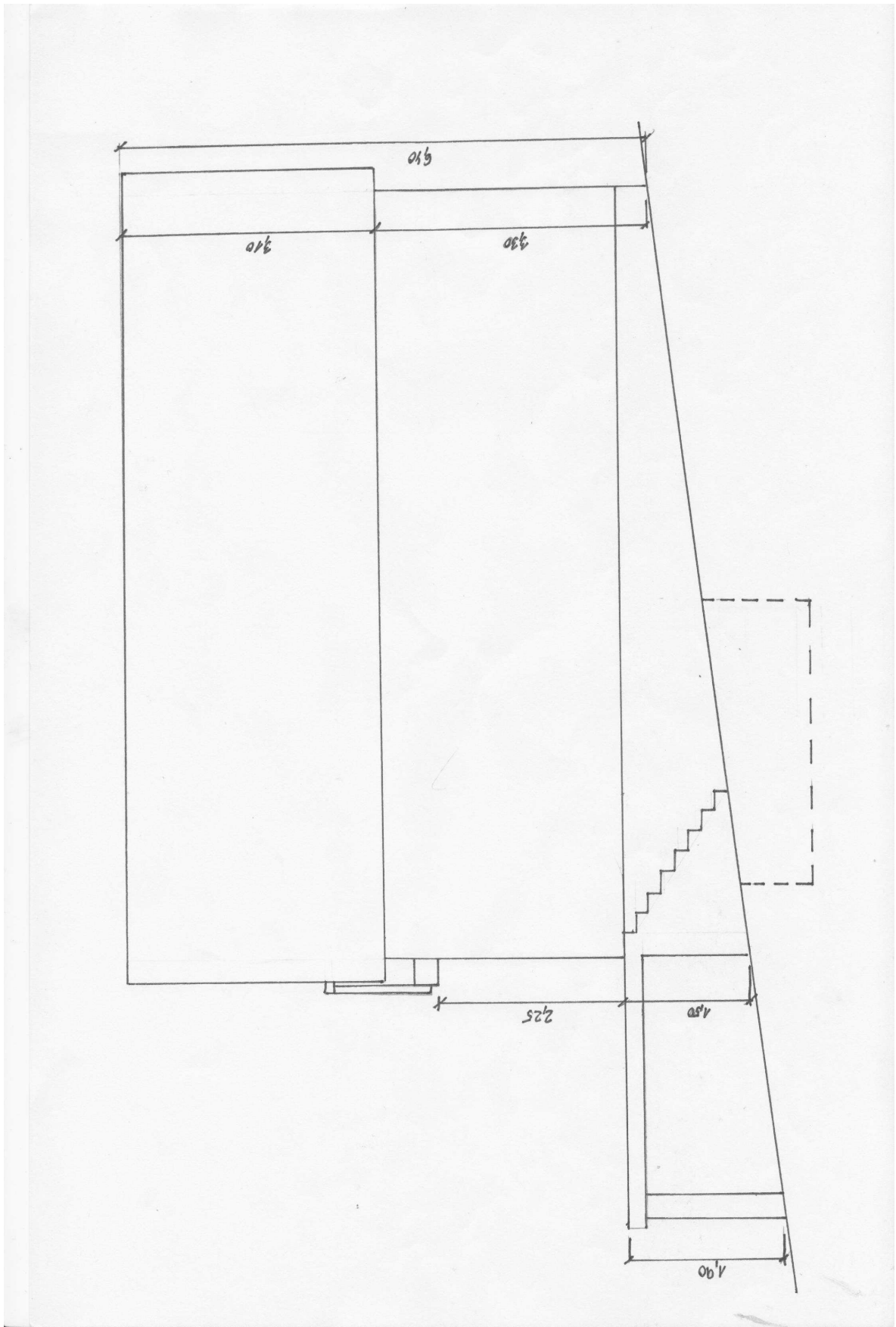


### Ortofoto mapa

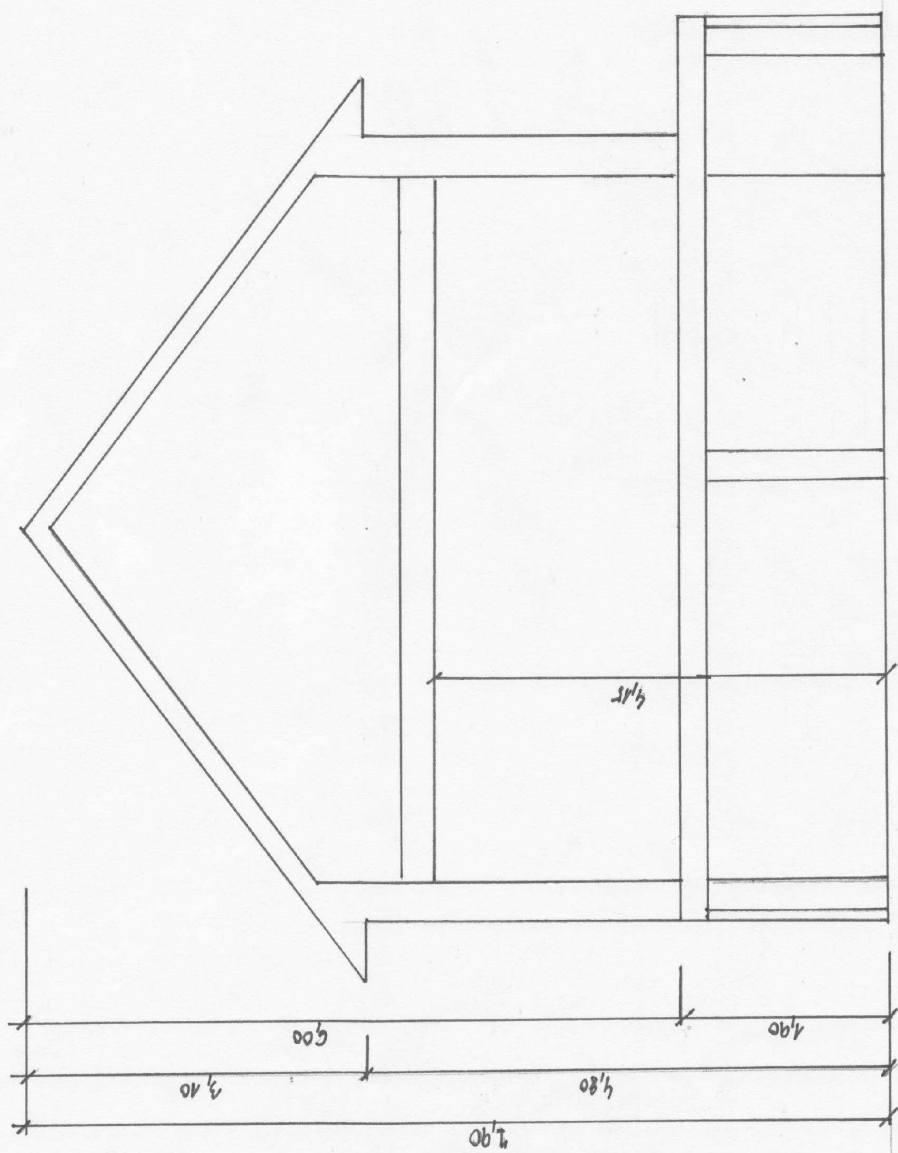


Příloha č. 2 – Dokumentace k rekreační chatě č. 2









## Informace o stavbě

Na parcele:	st. 385
Číslo LV:	<a href="#">686</a>
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	zemědělská stavba
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Na parcele:	<a href="#">st. 385</a>

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Nečesal Petr Ing.	Hvozdecká 1305/1, Brno, Bystrc, 635 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

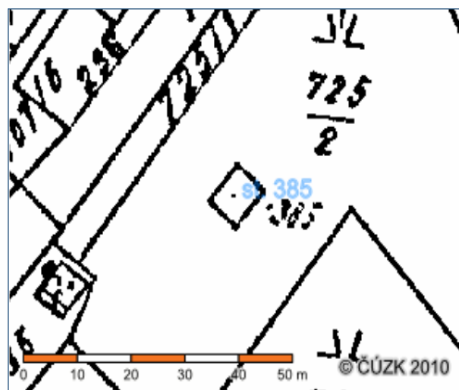
## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



## Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 385
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	52
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">686</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880.Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">bez čp/če zem.stav</a>



[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Nečesal Petr Ing.	Hvozdecká 1305/1, Brno, Bystrc, 635 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Ty <sup>P</sup>
Zahájeny pozemkové úpravy
Změna číslování parcel

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	724/2
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	630
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">686</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Nečesal Petr Ing.	Hvozdecká 1305/1, Brno, Bystrc, 635 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	630

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	725/2
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	682
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">686</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Nečesal Petr Ing.	Hvozdecká 1305/1, Brno, Bystrc, 635 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	682

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	728/2
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	711
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">686</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZÉ:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Nečesal Petr Ing.	Hvozdecká 1305/1, Bmo, Bystrc, 635 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	711

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	755/2
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	226
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">686</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

Zobrazení k.ú. v mapě (nelze provést přesnou lokalizaci objektu)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Nečesal Petr Ing.	Hvozdecká 1305/1, Brno, Bystrc, 635 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72914	226

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

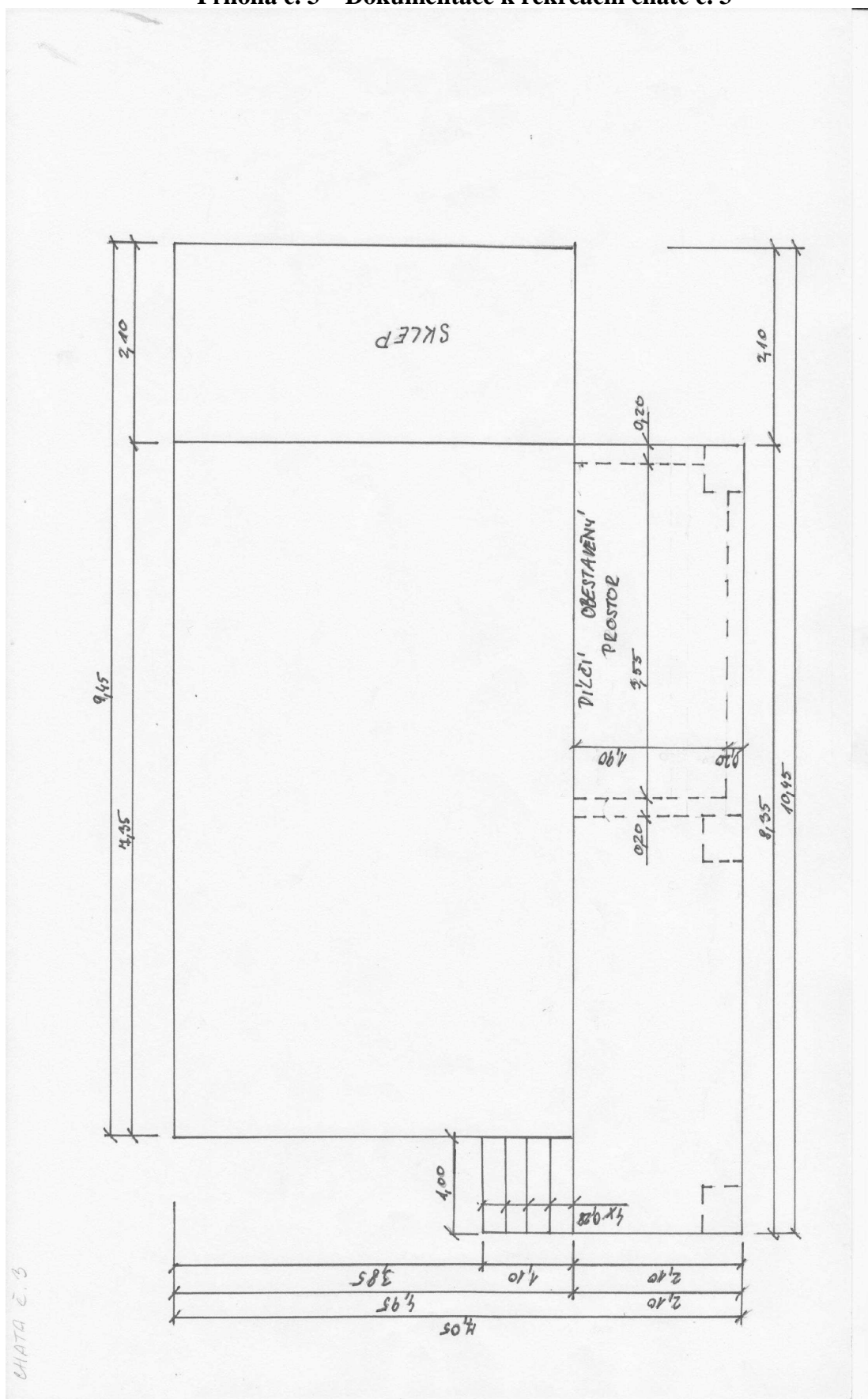
### Katastrální mapa

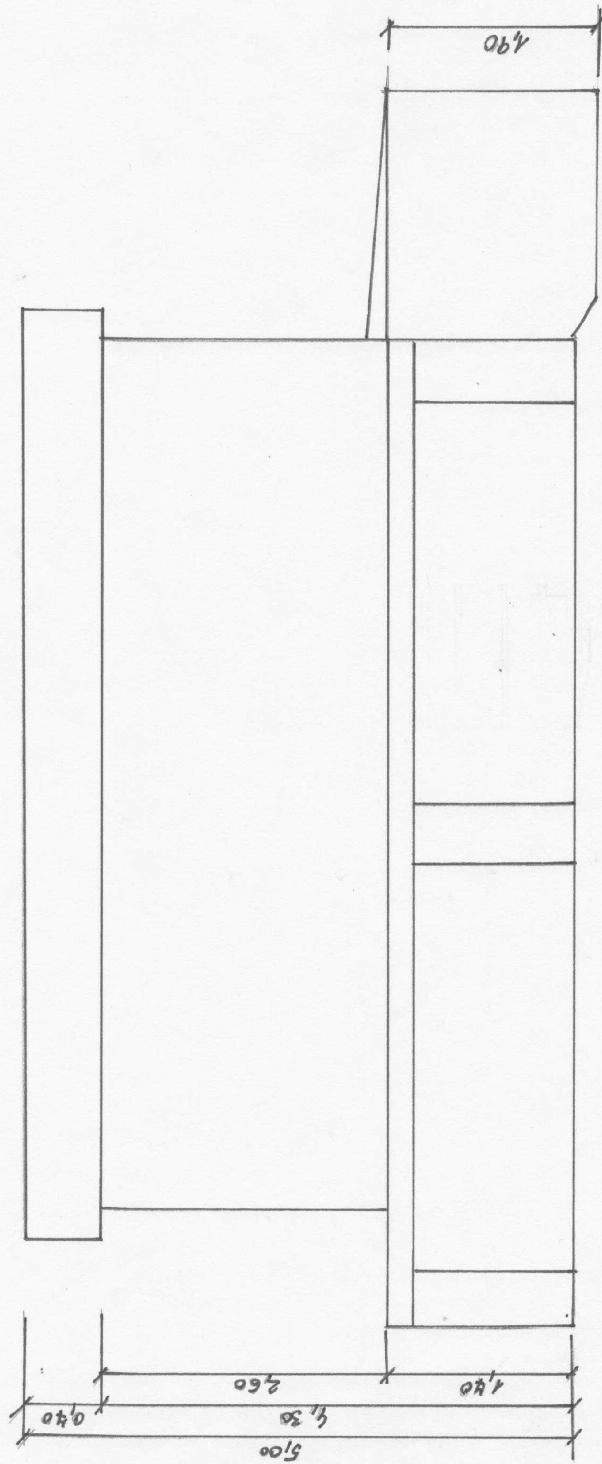


### Ortofoto mapa

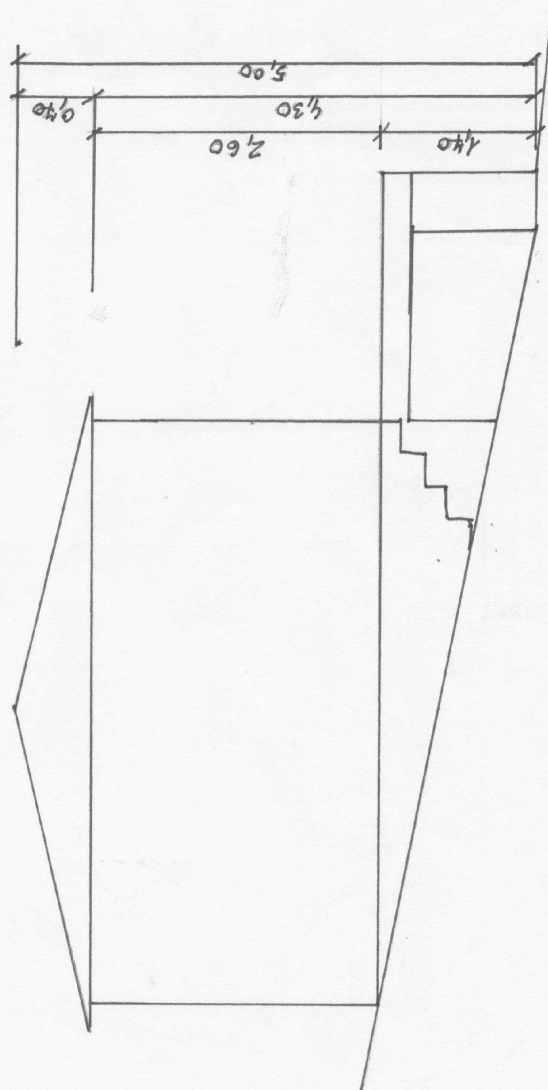


Příloha č. 3 – Dokumentace k rekreační chatě č. 3









## Informace o stavbě

Stavba:	č.e. 13
Část obce:	Osová Bitýška 113352
Číslo LV:	<a href="#">691</a>
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Na parcele:	<a href="#">st. 259</a>

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Příbyl Martin	bratři Kříčků 1542/1, Brno, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 259
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	400
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">691</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880,Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">č.e. 13</a>



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Příbyl Martin	bratři Kříčků 1542/1, Brno, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Ty <sup>P</sup>
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	722
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	229
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">691</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZÉ:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Příbyl Martin	bratři Kříčků 1542/1, Bmo, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72944	229

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	726
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	357
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">691</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Příbyl Martin	bratři Kříčků 1542/1, Bmo, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72944	357

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	727
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	374
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">691</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Příbyl Martin	bratři Kříčků 1542/1, Brno, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72944	374

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

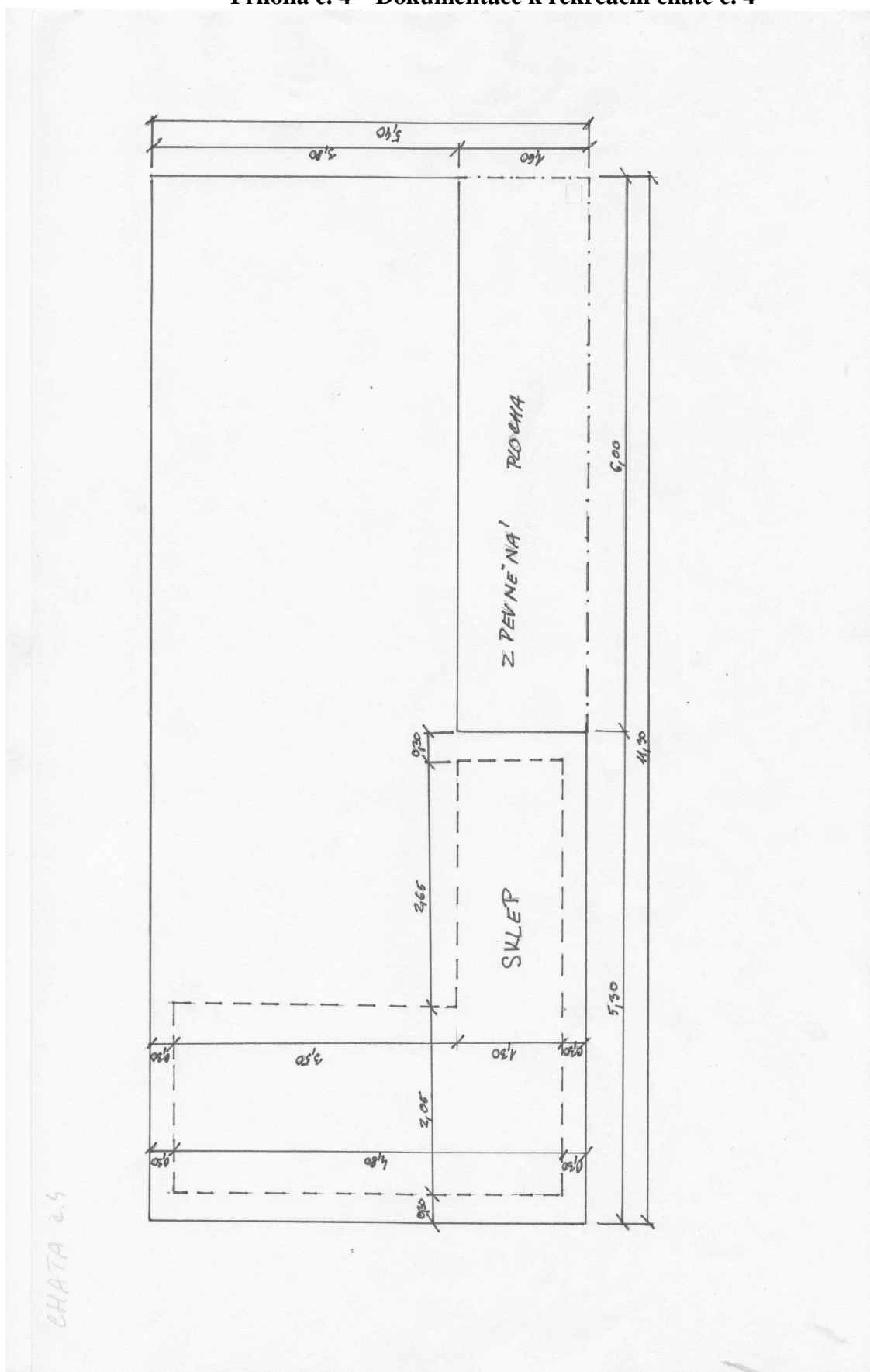
Katastrální mapa



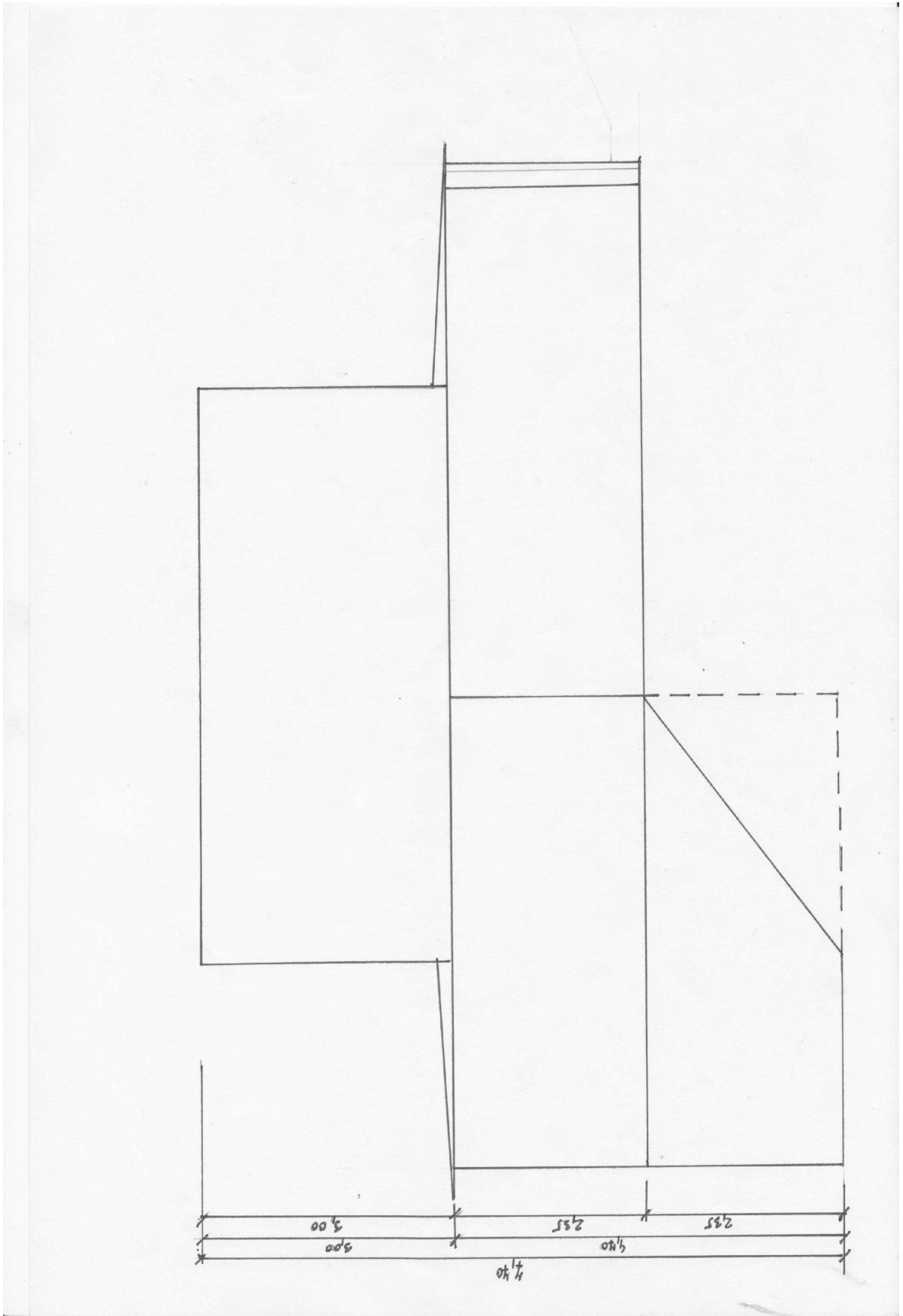
Ortofoto mapa

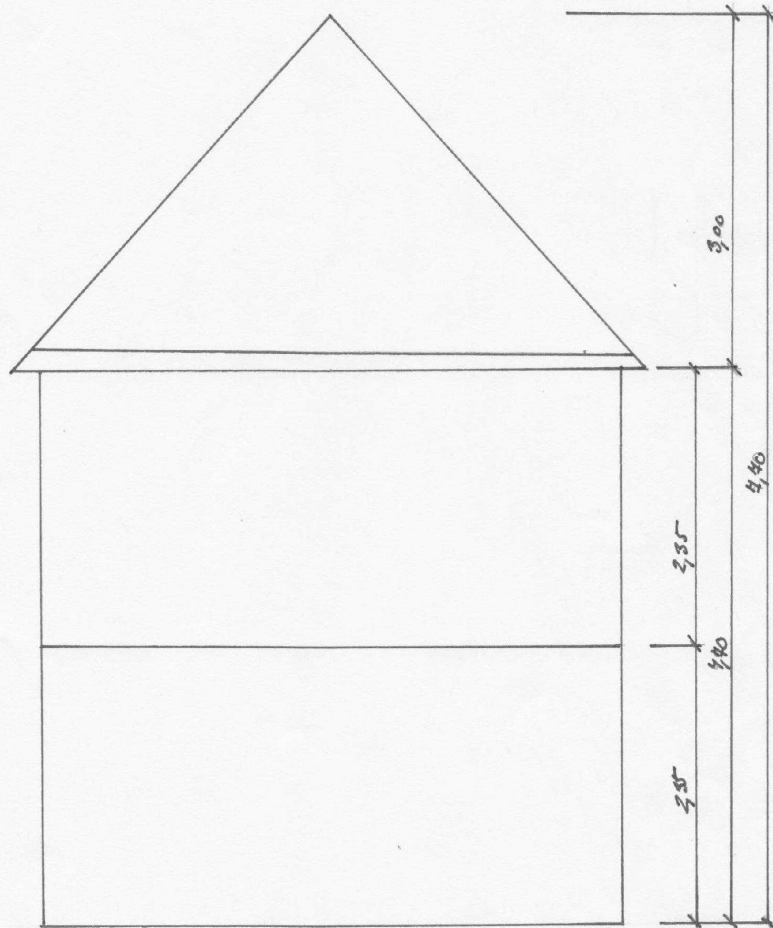


Příloha č. 4 – Dokumentace k rekreační chatě č. 4









## Informace o stavbě

Stavba:	č.e. 20
Část obce:	Osová Bítýška 113352
Číslo LV:	<a href="#">104</a>
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Na parcele:	<a href="#">st. 255</a>

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Malec Michal a Malcová Irena		
<i>Malec Michal</i>	Štursova 161/31, Brno, Žabovřesky, 616 00	
<i>Malcová Irena</i>	Štursova 161/31, Brno, Žabovřesky, 616 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

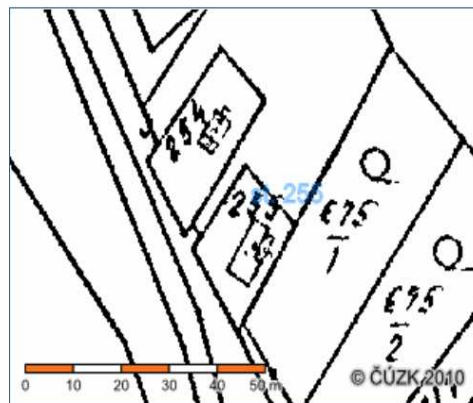
Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 255
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	346
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">104</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880_Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">č.e. 20</a>



Zobrazení v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Malec Michal a Malcová Irena		
<i>Malec Michal</i>	Štursova 161/31, Bmo, Žabovřesky, 616 00	
<i>Malcová Irena</i>	Štursova 161/31, Bmo, Žabovřesky, 616 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Ty <sup>p</sup>
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	670
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	588
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">104</a>
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

[Zobrazení k.ú. v mapě \(nelze provést přesnou lokalizaci objektu\)](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
SJM Malec Michal a Malcová Irena		
<i>Malec Michal</i>	Štursova 161/31, Brno, Žabovřesky, 616 00	
<i>Malcová Irena</i>	Štursova 161/31, Brno, Žabovřesky, 616 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
72944	588

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Zahájeny pozemkové úpravy

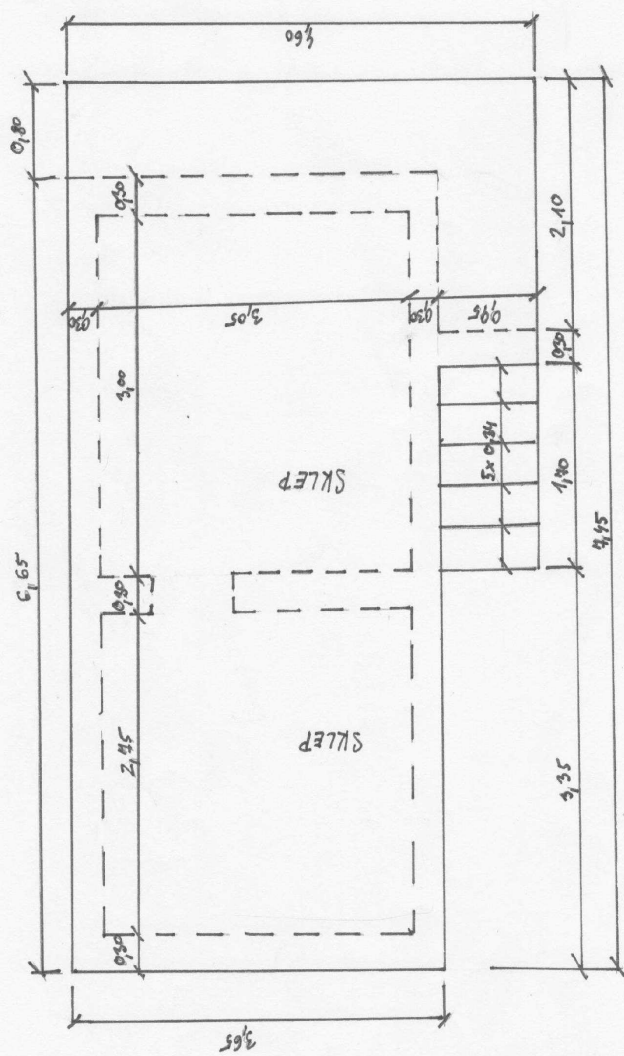
## Katastrální mapa



## Ortofoto mapa

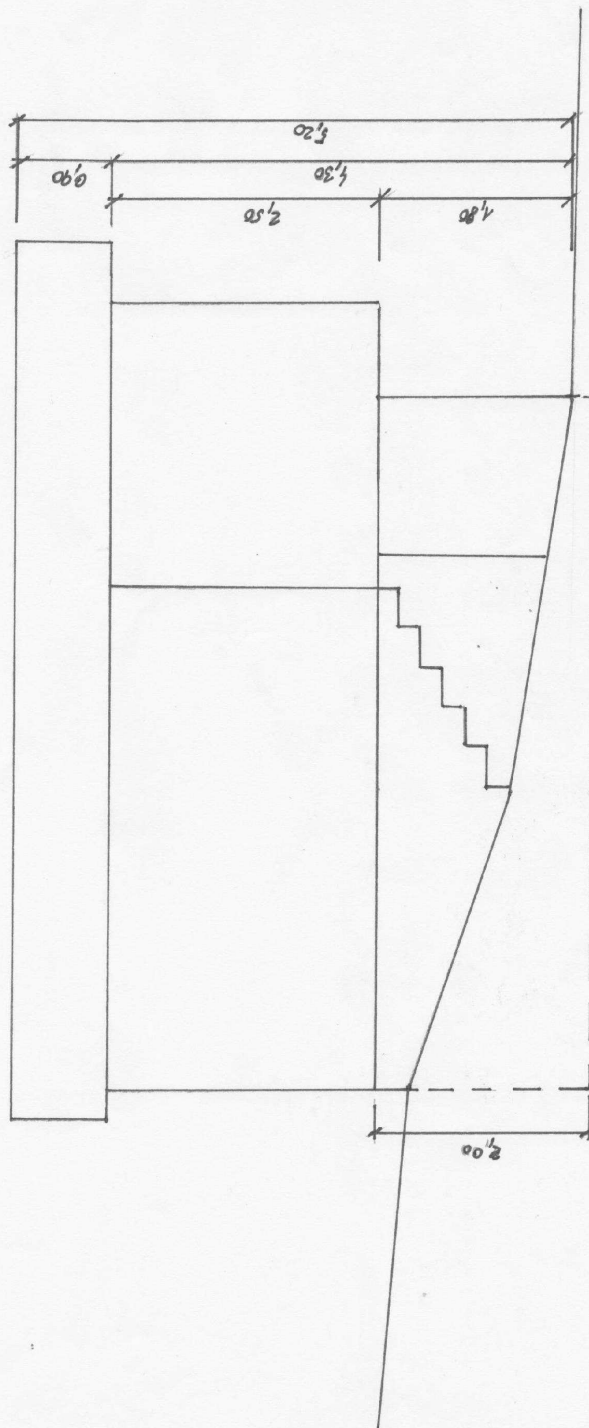


# Příloha č. 5 – Dokumentace k rekreační chatě č. 5

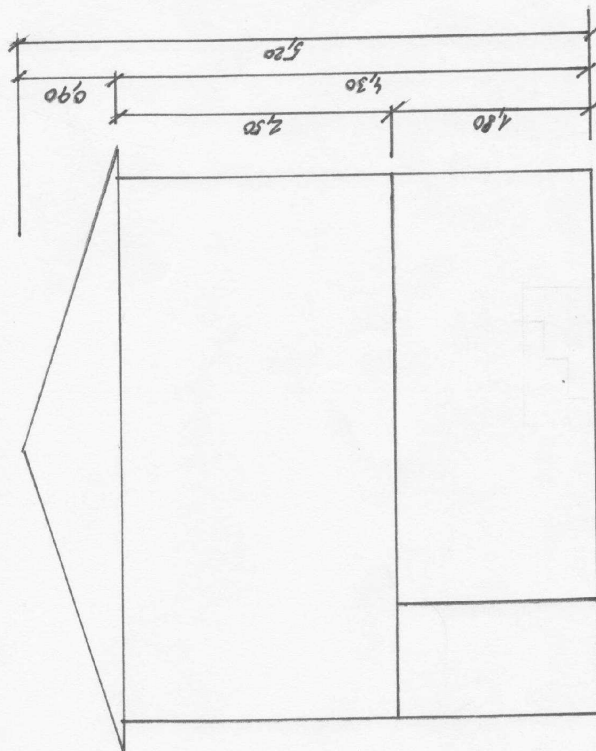


CHATA č. 5









## Informace o stavbě

Stavba:	č.e. 21
Část obce:	Osová Bítýška 113352
Číslo LV:	<a href="#">103</a>
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Na parcele:	<a href="#">st. 254</a>

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Malec Lukáš	Štursova 161/31, Bmo, Žabovřesky, 616 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

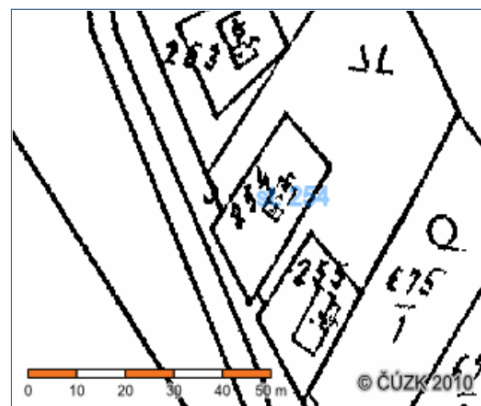
Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 254
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	400
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">103</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	STEP2880.Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">č.e. 21</a>



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Malec Lukáš	Štursova 161/31, Brno, Žabovřesky, 616 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Ty <sup>p</sup>
Zahájeny pozemkové úpravy

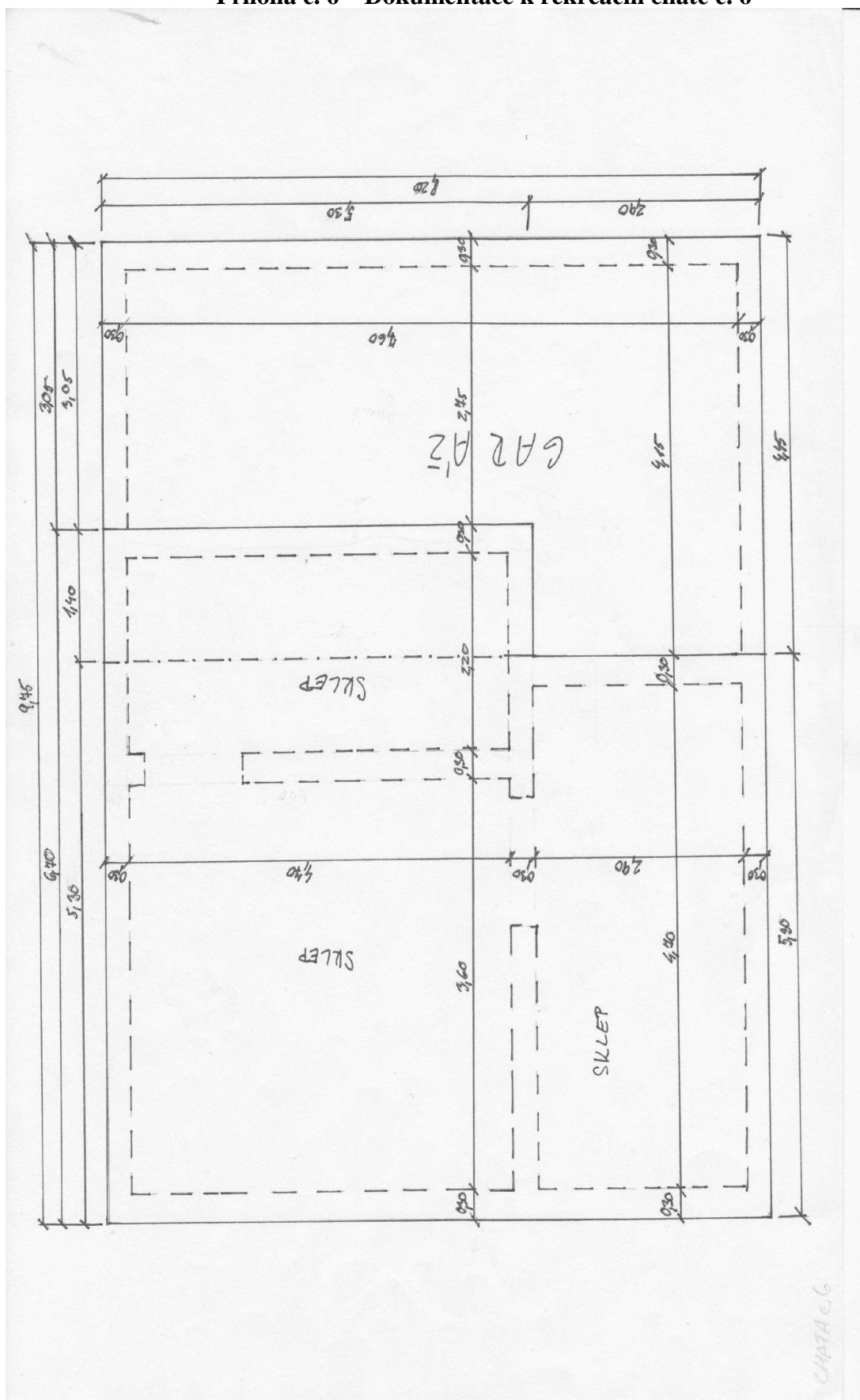
### Katastrální mapa

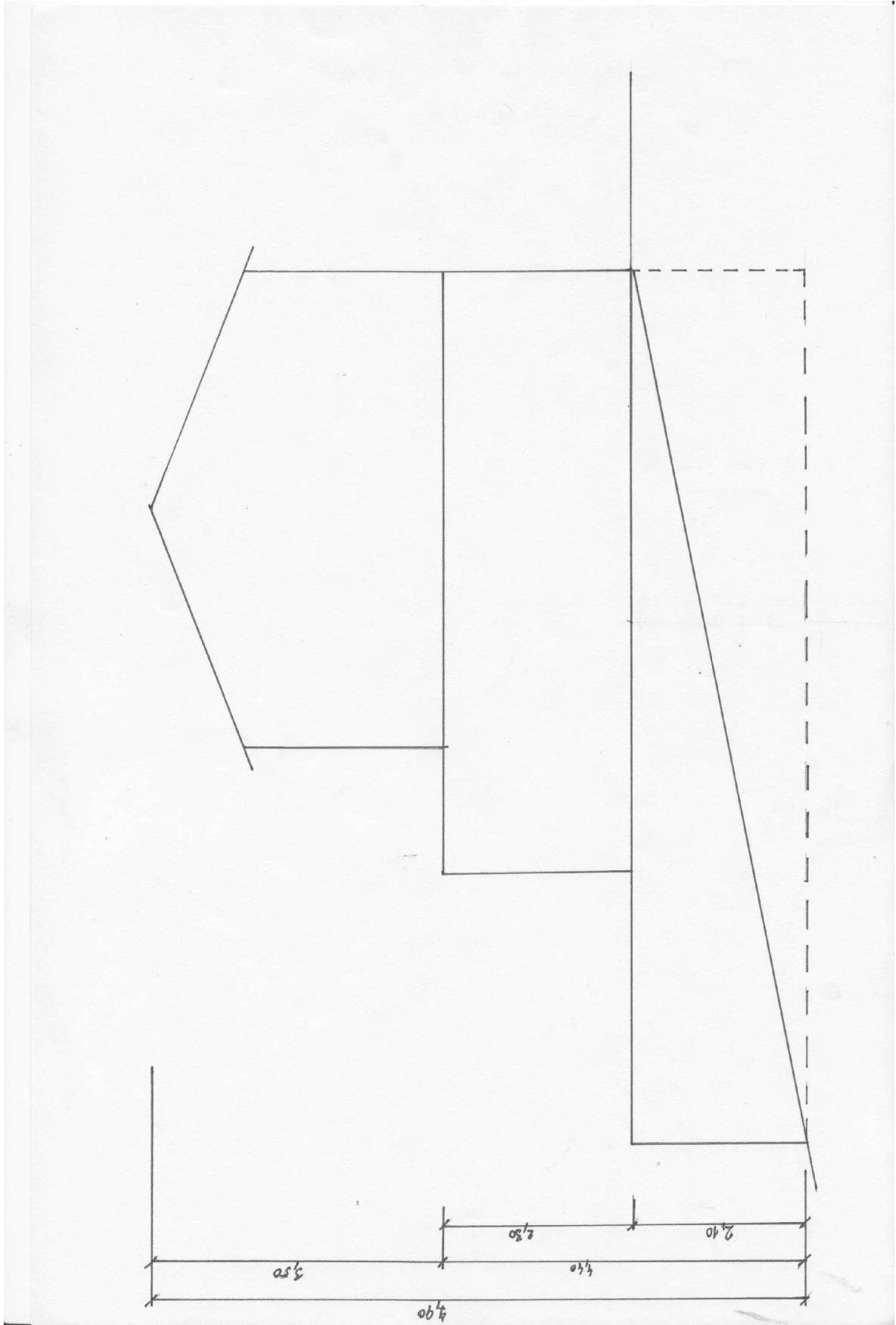


### Ortofoto mapa

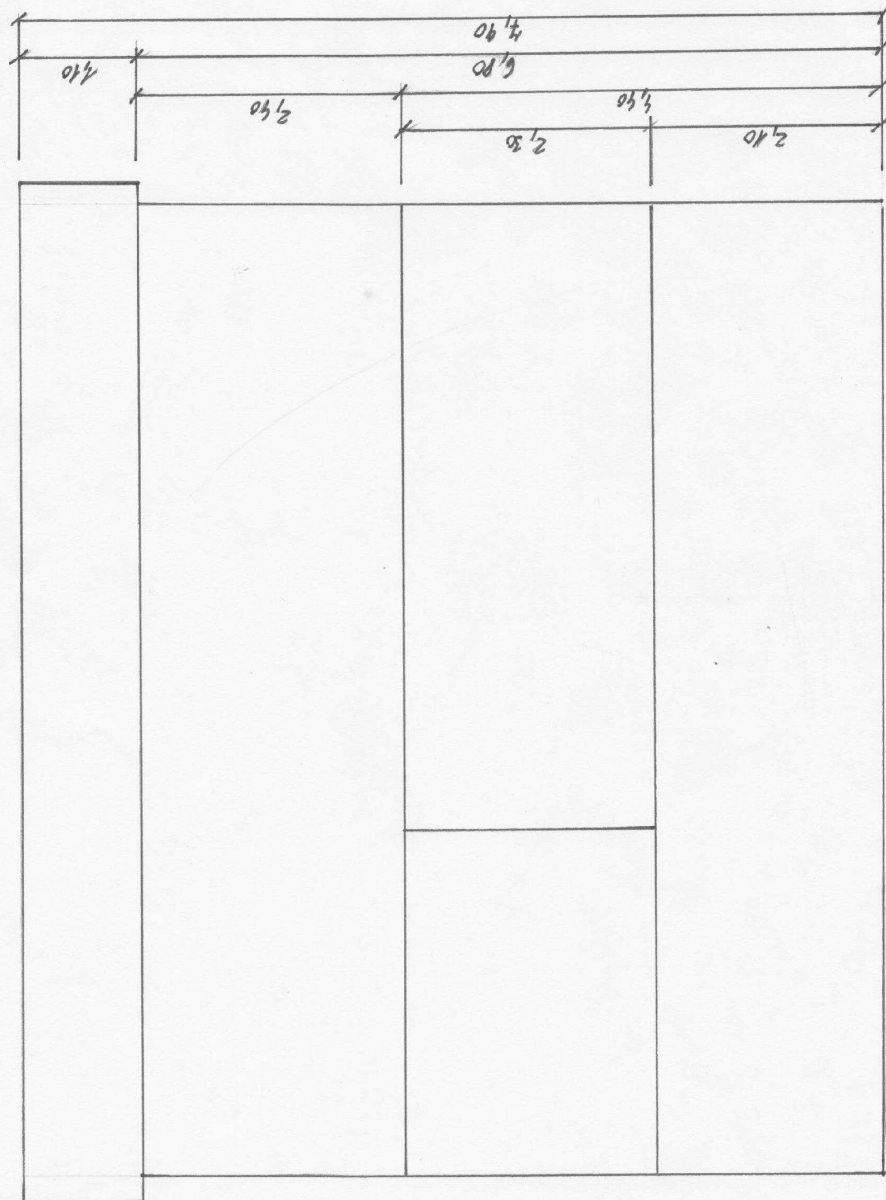


Příloha č. 6 – Dokumentace k rekreační chatě č. 6









## Informace o stavbě

Stavba:	č.e. 37
Část obce:	Osová Bitýška 113352
Číslo LV:	<a href="#">293</a>
Typ stavby:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Na parcele:	<a href="#">st. 317</a>

[Zobrazení v mapě](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Škorpíková Eva Mgr.	Novoměstská 1451/61, Brno, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.



## Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 317
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	77
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">293</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	STEP2880,Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	<a href="#">č.e. 37</a>



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Škorpíková Eva Mgr.	Novoměstská 1451/61, Brno, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Ty <sup>p</sup>
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	748/3
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	672
Katastrální území:	Osová Bítýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">293</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	STEP2880,Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	lesní pozemek



[Zobrazení v grafickém prohlížeči](#)

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Škorpíková Eva Mgr.	Novoměstská 1451/61, Bmo, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Název
pozemek určený k plnění funkcí lesa

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.
------------------------------

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.
---------------------------------

## Jiné zápisy

Ty <sup>p</sup>
Zahájeny pozemkové úpravy

## Informace o parcele

Parcelní číslo:	748/6
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	419
Katastrální území:	Osová Bitýška 713350
Číslo LV:	<a href="#">293</a>
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitosti
Mapový list:	STEP2880,Z.S.III-17-12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha



Zobrazeno v grafickém prohlížeči

[Sousední parcely](#)

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Škorpíková Eva Mgr.	Novoměstská 1451/61, Brno, Řečkovice, 621 00	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

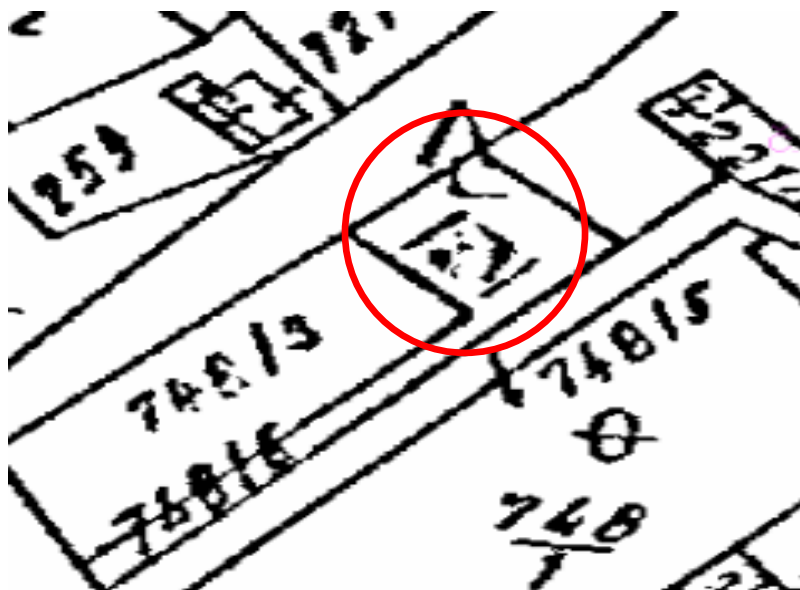
## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Ty <sup>P</sup>
Zahájeny pozemkové úpravy

Katastrální mapa

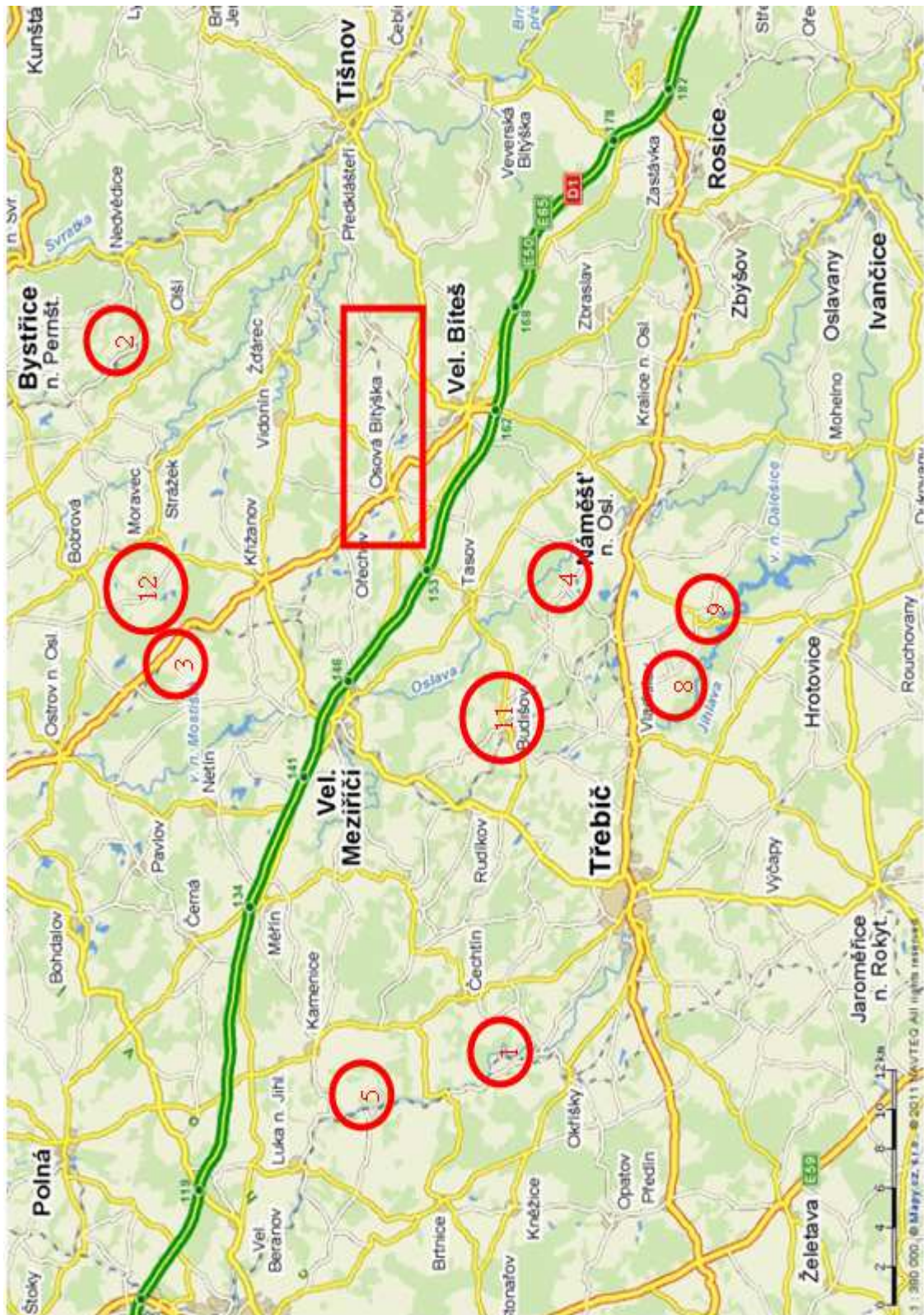


Ortofoto mapa

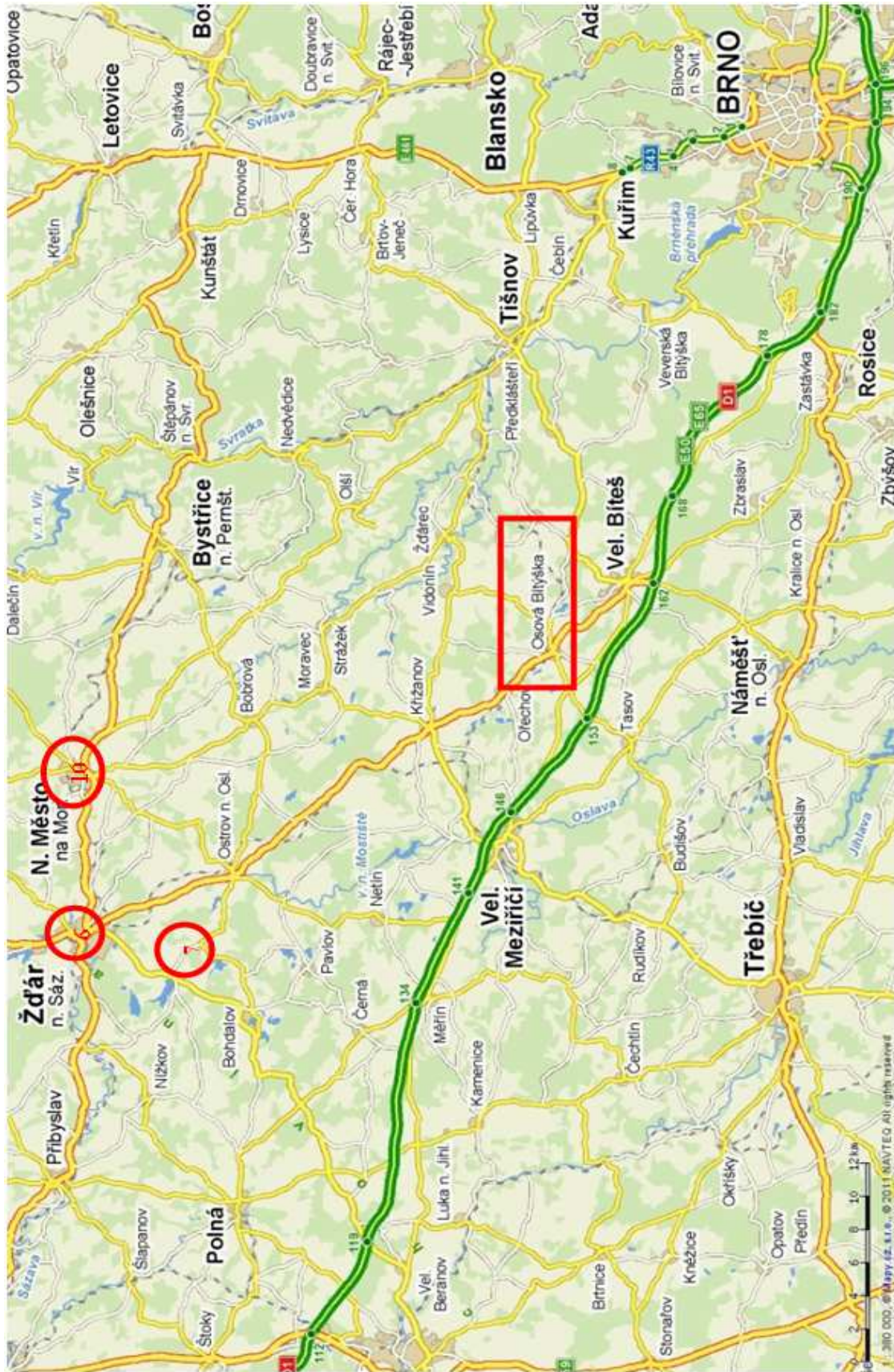




Příloha č. 7 – Mapa umístění nemovitostí z databáze











1. Číčov
2. Věžná
3. Radenice
4. Zahrádka
5. Horní Smrčné
6. Žďár nad Sázavou
7. Březí nad Oslavou
8. Kozlany
9. Hartvíkovice
10. Nové město na Moravě
11. Budišov
12. Bobrůvka




#### Příloha č. 8 – Seznam inzerátů pro ocenění porovnávacím způsobem




Oceň. objekt č.	Lokalita	Zastavěná plocha m <sup>2</sup>	Jiné	Cena
1	Číčov 	36 m <sup>2</sup>	Prodej prostorné zděné rekreační chaty na samotě v krásném prostředí Vysočiny na vlastním pozemku cca 500 m od obce Číčov, 500 m od lyžařského střediska „Jalovec“. Chata je zděná se zdvojenými okny a skládá se z venkovní terasy, obytného pokoje s kuchyňským koutem a WC v přízemí, dále pak z velké podkrovní ložnice. Chata není vybavena přívodem el. energie. Vlastní pozemek 36 m <sup>2</sup> . Studánka 50 m od chaty. Prodej, chata, 36 m <sup>2</sup> , Datum vložení: 11. 05. 2011, ID zakázky: CH 0069, Budova: Cihlová, Stav objektu: Dobrý, Plocha užitná: 36 m <sup>2</sup>	390 000,- Kč
2	Žďár nad Sázavou 1 	100 m <sup>2</sup>	Překrásná zděná chata s balkónem a zahradou o rozloze 400m <sup>2</sup> ve Žďáru nad Sázavou (Krejdy). Přízemí je dispozičně řešeno: zádveří, šatna, sociální zařízení (sprchový kout, oddělené WC), obývací pokoj s kuchyňským koutem, z kterého je přímý vstup na terasu s altánem a na zahradu. Komfort místnosti a celého využití chaty zvyšují kachlová kamna, která vytopí celou nemovitost. V podkroví se nachází velký pokoj s balkónem. Chata je částečně podsklepená. Vytápění je lokální na tuhá paliva (kachlová kamna), EL. 230/400, voda-studna, jímka. Datum vložení: 09. 07. 2011, ID zakázky: ZS06673, Budova: Cihlová, Stav objektu: Velmi dobrý, Umístění objektu: Okraj obce, Typ domu: Patrový, Podlaží počet: 2 včetně 1 podzemního, Plocha zastavěná: 50 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 100 m <sup>2</sup> , Plocha pozemku: 400 m <sup>2</sup> , Balkón: Ano, Sklep: Ano, Voda: Místní zdroj, Topení: Lokální plynové, Odpad: Jímka, Elektřina: 230V, 400V	1 580 000,- Kč


3	<p>Věžná</p> 	98 m <sup>2</sup>	<p>Prodej zděné chaty na vlastním pozemku 333 m<sup>2</sup>, na kamenné podezdívce, ve které je dílna a sklep. V 1. patře je předsíň, kuchyň, obývací pokoj, sprchový kout s WC a terasa. V podkroví jsou dva pokoje využívané jako ložnice a terasa. V chatě je el. proud 220 i 400 V, užitková voda, WC do jímky. V blízkosti chaty je obchod, restaurace, rybník. Krásné okolí, z chaty pěkný výhled a možnost procházky na hrad Pernštejn. Datum vložení: 08. 09. 2010, ID: 3869267804, Budova: Cihlová, Stav objektu: Velmi dobrý, Plocha užitná: 98 m<sup>2</sup></p>	850 000,- Kč
4	<p>Radenice</p> 	118 m <sup>2</sup>	<p>Prodej - zděná chata v klidném přírodním prostředí na Vysočině. Nabízíme vám k prodeji velice pěknou zděnou chatu 6km od Křižanova u Velkého Meziříčí. Chata s dispozicí 2+1 pro 6-8 osob se nachází na vlastním pozemku uprostřed krásného lesního prostředí. Je zde zavedena elektřina a chata je plně vybavena. Součástí vybavení je kromě sedacích souprav, matrací na spaní a nábytku také elektrický sporák a lednice. Voda do objektu zavedena není, ale cca 15m od chaty se nachází studánka s pitnou vodou a krásný rybník. Je zde rovněž možnost vykopat si vlastní studnu. Chata je vytápěna pěkným kamenným krbem na tuhá paliva, který se nachází ve spodní místnosti chaty, kde je také položena dlažba. Vrchní část chaty je určena na spaní a také relaxaci na menším balkónu. U chaty se nachází dřevník s možností uchování dřeva, zahradnického nářadí apod. a je zde rovněž posezení s ohništěm. K objektu se dostanete po příjezdové cestě, parkovat se dá přímo u chaty. Okolní lesy jsou rájem houbařů a dostat se k chatě či do okolních obcí lze i na kole. Ve Sklené nad Oslavou, vzdálené cca 2km autem a 1km lesem pěšky nebo na kole, je obchod a hospůdka. Veškerá občanská vybavenost je ovšem v 6km vzdáleném Křižanově nedaleko Velkého Meziříčí. Nemovitost doporučujeme pro možnost rekreace a relaxace v klidném lesním prostředí. Datum vložení: 10. 06. 2011, ID zakázky: 457, Stav objektu: Velmi dobrý, Umístění objektu: Polosamota, Typ domu: Patrový, Podlaží počet: 2, Plocha zastavěná: 59 m<sup>2</sup>, Plocha užitná: 118 m<sup>2</sup>, Plocha pozemku: 338 m<sup>2</sup>, Plocha zahrady: 279 m<sup>2</sup>, Balkón: Ano, Terasa: Ano, Parkovací stání: Ano, Topení: Ústřední tuhá paliva, Odpad: Jímka, Elektřina: 230V, 400V, Doprava: Vlák, Dálnice, Autobus, Vybavení bytu: Ano</p>	699 000,- Kč
5	<p>Zahrádka</p>	60 m <sup>2</sup>	<p>Nabízíme k prodeji chatu v obci Zahrádka na Moravě, okr. Třebíč, od Náměště nad Oslavou vzdálena 7 km. Část chaty je podsklepena. V přízemí objektu se nachází zastřešená veranda s posezením, obývací pokoj, šatna a malá kuchyně. Po dřevěných schodech vejдемe do podkroví s balkónem, které slouží jako ložnice. Vytápění je řešeno lokálním topením na tuhá paliva. Voda je z vlastní studny u domu. Voda není do chaty zavedena. Po celé chatě je rozvedena elektřina. U chaty se nachází ohniště s posezením. Zahrada o velikosti cca 400 m<sup>2</sup> je v nájmu od obce. Celý objekt je v perfektním stavu. Výhodou nemovitosti je klidné</p>	550 000,- Kč



			prostředí se spoustou lesů v okolí. Datum vložení: 30. 07. 2011, ID zakázky: N46620, Budova: Cihlová, Stav objektu: Velmi dobrý, Umístění objektu: Klidná část obce, Podlaží počet: 2, Podlaží umístění: Přízemí, Plocha zastavěná: 38 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 60 m <sup>2</sup> , Plocha podlahová: 60m <sup>2</sup>	
6	Horní Smrčné 	120 m <sup>2</sup>	Chata v Horním Smrčném, okr. Třebíč je situována v klidné lokalitě v sousedství jen šesti chat. Garáž, zavedena voda, elektřina a odpad do septiku s trativodem. Ohřev teplé vody bojlerem, vytápění křbovými kamny. Vhodné místo pro houbaření i rybaření v nedaleké řece Jihlavě. Datum vložení: 12. 07. 2011, ID zakázky: 192286, Budova: Cihlová, Stav objektu: Dobrý, Vlastnictví: Osobní, Umístění objektu: Okraj obce, Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního, Podlaží umístění: Přízemí, Plocha zastavěná: 49 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 120 m <sup>2</sup> , Plocha podlahová: 80 m <sup>2</sup> , Balkón: Ano, Sklep: 40 m <sup>2</sup> , Parkovací stání: 1x, Voda: Dálkový vodovod, Elektřina: 230V, 400V, Doprava: Vlák, Vybavení bytu: Částečně	795 000,- Kč
7	Březí nad Oslavou 	88 m <sup>2</sup>	Nabízíme prodej chaty se zahradou v lokalitě Rendlíček u Žďáru nad Sázavou o celkové ploše 441 m <sup>2</sup> . V přízemí chaty je kuchyňka, pokoj, koupelna a WC. V patře jsou 2 pokoje. Na pozemku je okrasná zahrada s domkem na nářadí a na dřevo. Vyhledávaná lokalita v blízkosti lesa a rybníku. Datum vložení: 31. 08. 2011, ID zakázky: 203508, Budova: Cihlová, Stav objektu: Velmi dobrý, Vlastnictví: Osobní, Umístění objektu: Klidná část obce, Podlaží počet: 2, Podlaží umístění: Přízemí, Plocha zastavěná: 53 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 441 m <sup>2</sup> , Plocha podlahová: 88 m <sup>2</sup> , Plocha zahrady: 388 m <sup>2</sup> , Balkón: Ano, Elektřina: 230V, 400V, Doprava: Silnice, Komunikace: Neupravená, Vybavení bytu: Ne,	1 060 000,- Kč
8	Horní Smrčné 	100 m <sup>2</sup>	Prodej chaty 3+ kk na Vysočině, zařízená chata v panenské přírodě na rozhraní okresů Jihlava a Třebíč, nedaleko obce Horní Smrčné. Chata je postavená na vlastním pozemku o rozloze 220 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 40 m <sup>2</sup> a je celá zateplená, proto je možné celoroční užívání. Chata má zaveden obecní vodovod a vybudovanou odpadní jímku. Topení je řešeno křbovými kamny, ke kterým je připojeno ústřední topení s rozvody do všech místností. V přízemí chaty se nachází chodba, ze které je vstup do prostorného obývacího pokoje s krbem a malou kuchyňkou s jídelním koutem. Z obývacího pokoje je vstup na prosklenou terasu. Z chodby je dál vstup do zrekonstruované koupelny, na toaletu. Po dřevěném schodišti se dostanete do podkrovní části, se 2 prostornými pokoji na spaní. Chata je částečně podsklepená, kde se nachází garáž, sklípek a dílna. Majitel prodává chatu s kompletním zařízením. Doporučujeme pro nádhernou okolní přírodu s možností cyklistiky, houbaření a vycházky podél řeky Jihlavy. Datum vložení: 17. 10. 2011, ID zakázky: 560, Budova: Dřevěná, Stav objektu: Velmi dobrý,	960 000,- Kč

			Umístění objektu: Polosamota, Typ domu: Patrový, Podlaží počet: 2, Plocha zastavěná: 48 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 100 m <sup>2</sup> , Plocha pozemku: 220 m <sup>2</sup> , Terasa: Ano, Sklep: Ano, Parkovací stání: Ano, Garáž: Ano, Voda: Dálkový vodovod, Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva, Odpad: Jímka, Elektřina: 120V, 230V, 400V, Doprava: Silnice, Autobus,	
9	Kozlany 	54 m <sup>2</sup>	Prodej dřevěné chaty na Dalešické přehradě v chatové osadě u obce Kozlany. Pozemek o CP 185 m <sup>2</sup> . Částečně podsklepena a je postavena na kamenné podezdívce, vzdálenost od vody cca 400 m, el. energie 220/380 V, studna na pozemku, kanalizace do septiku. Datum vložení: 13. 04. 2011, ID zakázky: 181210, Budova: Smíšená, Stav objektu: Dobrý, Vlastnictví: Osobní, Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního, Podlaží umístění: Přízemí, Plocha zastavěná: 48 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 54 m <sup>2</sup> , Plocha podlahová: 54 m <sup>2</sup> , Plocha pozemku: 137 m <sup>2</sup> , Lodžie: Ano, Sklep: 8 m <sup>2</sup> , Parkovací stání: 1x, Voda: Místní zdroj, Elektřina: 230V, 400V, Komunikace: Neupravená, Vybavení bytu: Ano,	565 000,- Kč
10	Nové Město na Moravě 	376 m <sup>2</sup>	Nabízíme rekreační chatu na pozemku o celkové výměře 376 m <sup>2</sup> . V suterénu se nachází funkční krb, WC a technická místnost. K hlavní místnosti náleží kuchyňský kout. Jsou zde krbová kamna, terasa. Podkroví je ve fázi rekonstrukce zateplení a nového WC. Do chaty je zaveden zemní plyn, elektřina, pitná voda s veřejného řádu. Chata je umístěna v turisticky vyhledávané lokalitě. Datum vložení: 13. 04. 2011, ID zakázky: 181110, Budova: Cihlová, Stav objektu: Velmi dobrý, Vlastnictví: Osobní, Umístění objektu: Polosamota, Podlaží počet: 2, Podlaží umístění: Přízemí, Plocha zastavěná: 39 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 376 m <sup>2</sup> , Plocha podlahová: 376 m <sup>2</sup> , Plocha pozemku: 337 m <sup>2</sup> , Balkón: Ano, Parkovací stání: 2x, Rok rekonstrukce: 2007, Voda: Dálkový vodovod, Plyn: Plynovod, Elektřina: 230V, Doprava: Silnice, Vybavení bytu: Ne,	1 500 000,- Kč
11	Hartvíkovice 	98 m <sup>2</sup>	Nabízíme k prodeji novostavbu zděné rekreační chaty v obci Hartvíkovice, okr. Třebíč. V přízemí chaty se nachází obytná kuchyně s kuchyňskou linkou včetně spotřebičů. Dominantou kuchyně jsou kachlová kamna, umístěná uprostřed místnosti. Z kuchyně je vstup do malé koupelny s umyvadlem, sprchovým koutem a WC. Z kuchyně vedou dřevěné schody do podkroví. Zde se nachází ložnice o velikosti 48 m <sup>2</sup> se vstupem na balkón. Celé podkroví je obloženo dřevěnými palubkami. V celé chatě jsou plastová okna. U chaty je zahrada ve svahu o velikosti 470 m <sup>2</sup> . Parkovat auto lze cca 30 m nad chatou, nebo po terénních úpravách přímo u domu. Cca 100 m od chaty se nachází Dalešická přehrada. Do autokempu na pláž to trvá 5 min. chůze lesem, nebo autem po silnici 2 km. V obci se nacházejí 2 hospody a 3 obchody se smíšeným zbožím. Nemovitost je volná ihned. Pro prohlídku volejte makléře. Datum vložení: 06. 08. 2011, ID zakázky: N46718, Budova: Cihlová, Stav objektu: Novostavba, Umístění objektu: Klidná část obce, Podlaží počet: 2, Podlaží umístění: Přízemí, Plocha zastavěná: 48 m <sup>2</sup> , Plocha	1 200 000,- Kč

			užitná: 98 m <sup>2</sup> , Plocha podlahová: 98m <sup>2</sup>	
12	Osová Bítýška 	60 m <sup>2</sup>	Pěkná chata 3+ kk v krásné lesnaté krajině, Osová Bítýška, kraj Vysočina. Nabízíme k prodeji velmi pěknou chatu na polosamotě 500 m od rybníka na okraji obce Osová Bítýška, okres Žďár nad Sázavou. Jedná se o jednopodlažní, podsklepenou chatu s obytným podkrovím stojící na vlastním pozemku o výměře 301 m <sup>2</sup> . Chata má kamennou podezdívku, konstrukce částečně zděné a dřevěné, krov dřevěný, krytina plechová. Stáří objektu cca 35let. Dispozice: 1.NP – sklad, suché WC, 2.NP – pokoj s krbem, kuchyně, podkroví 2x ložnice. Voda ze studny na vlastním pozemku, elektřina z generátoru rozvedena po celé chatě, možnost připojení na obecní elektřinu, vlastní septik, vytápění celé chaty krbem. V obci kompletní občanská vybavenost – mateřská a základní škola, obchod, zdravotní středisko, pošta, obecní úřad, restaurace. Obec Osová Bítýška se nachází 14 km od Velkého Meziříčí, 6 km od Velké Bíteše, 35 km od Brna- výborná dostupnost po dálnici D1 20 minut. Dobré dopravní spojení – autobus IDS, vlak. Datum vložení: 22. 07. 2011, ID zakázky: N39691, Budova: Cihlová, Stav objektu: Dobrý, Podlaží počet: 2, Podlaží umístění: Přízemí, Plocha zastavěná: 48 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 60 m <sup>2</sup>	530 000,- Kč
13	Březí nad Oslavou 	78 m <sup>2</sup>	Dřevěná chata v perfektním stavu u rekreačního rybníka Rendlíček, cca 15 km od Žďáru nad Sázavou. Chata je postavena na kamenné podezdívce se sklípkem pod terasou, od sousedních chat je citlivě oddělena zelení, která nahrazuje živé ploty. Velmi hezké místo na kraji lesa s dostatečným soukromím, cca 80m od vody. Na pozemku je postaven ještě zahradní domek na nářadí a dětská prolézačka ve tvaru věže - rozhledny. Z venkovní velké terasy chaty se vchází do pokoje s krbem, ze kterého jsou vstupy do kuchyňky, WC a schodiště do horního patra se dvěma ložnicemi. Celý objekt včetně pozemku je pečlivě udržován a působí velice příjemným dojmem. Vhodné pro zájemce toužící po klidu, rybáře, houbaře, aj... Datum vložení: 04. 10. 2011, ID: 2671018588, Budova: Dřevěná, Stav objektu: Velmi dobrý, Vlastnictví: Osobní, Umístění objektu: Polosamota, Podlaží počet: 2, Plocha zastavěná: 43 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 78 m <sup>2</sup> , Plocha pozemku: 524 m <sup>2</sup>	944 999,- Kč
14	Budišov 	52 m <sup>2</sup>	Exkluzivně nabízíme k prodeji rekreační srubovou chatu, ve velmi dobrém stavu, postavenou v roce 1990, na vlastním pozemku, s příjezdem po asfaltové cestě, v zimě udržované obcí. Chata je vhodná pro 2-4 člennou rodinu, pro celoroční užívání. Chata je celodřevěná, ze zateplených srubových panelů, na zvýšené kamenné podezdívce. Pod verandou je nízký sklep. Ze zadní, zastřešené terasy je vstup do chaty a na samostatné WC. V přízemí je obytná místnost s kuchyňskou linkou a sprchový kout s umyvadlem. Z této místnosti je vstup na světlou verandu. Na celém přízemí je na podlaze dlažba a na verandě je položené líno s imitací dřeva. V podkroví jsou za sebou dvě místnosti, oddělené dveřmi. Na pozemku je dřevník a kopaná studna s užitkovou vodou. Chata je situovaná verandou na západ, s výhledem na rybník.	790 000,- Kč

			Datum vložení: 12. 09. 2011, ID zakázky: 023129, Budova: Dřevěná, Stav objektu: Velmi dobrý, Vlastnictví: Osobní, Podlaží počet: 2, Podlaží umístění: 2. podlaží, Plocha zastavěná: 43 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 52 m <sup>2</sup> , Plocha podlahová: 52 m <sup>2</sup> , Plocha pozemku: 1 097 m <sup>2</sup> Sklep: Ano, Parkovací stání: Ano, Topení: Lokální tuhá paliva, Telekomunikace: Internet, Elektřina: 400V, Vybavení bytu: Ne	
15	Bobruvka 	77 m <sup>2</sup>	Nabízíme prodej celoročně obyvatelné chaty v žádaně lokalitě v kraji Vysočina, katastrální území Bobruvka. Jedná se o podsklepenou dřevěnou chatu na kamenné podezdívce, dispoziční velikosti 3,5+1 a užitné ploše 77 m <sup>2</sup> . Celková plocha pozemku 961 m <sup>2</sup> , zastavěná plocha 51 m <sup>2</sup> , zahrada 910 m <sup>2</sup> . Dispozice - suterén - garáž, sprchový kout, kotelna, dílna, přízemí - předsiň 12,55 m <sup>2</sup> , obývací pokoj 17 m <sup>2</sup> , kuchyně 9,27 m <sup>2</sup> , veranda 5 a 2 m <sup>2</sup> , WC 2,35 m <sup>2</sup> , podkroví - schodiště, podesta 2 m <sup>2</sup> , ložnice 8 m <sup>2</sup> , ložnice 17 m <sup>2</sup> . V kuchyni kombinovaný sporák na PB a elektrická trouba. Studna (12m) s pitnou vodou, která je rozvedená do chaty (kuchyně a WC), elektřina 220/380V. Nemovitost je vhodná pro letní i zimní rekreaci, např. pro milovníky přírody, houbaře nebo rybáře. Dobrá přístupová cesta až na vlastní pozemek i pro automobily s nižším podvozkem. Optimální místo k rekreaci, hranici pozemku tvoří živý plot, který zajišťuje klid a soukromí. V blízkosti větší počet rybníků, cyklostezky i turistické trasy. Lyžařské běžecké trasy na Novoměstsku, dosahují délky 100 km. Datum vložení: 23. 09. 2011, ID zakázky: 65320, Budova: Dřevěná, Stav objektu: Velmi dobrý, Vlastnictví: Osobní, Umístění objektu: Polosamota, Zástavba: Rekreační, Typ domu: Přízemní, Podlaží počet: 3, Plocha zastavěná: 51 m <sup>2</sup> , Plocha užitná: 77 m <sup>2</sup> , Plocha pozemku: 961 m <sup>2</sup> , Plocha zahrady: 910 m <sup>2</sup> , Sklep: Ano, Voda: Místní zdroj, Topení: Lokální tuhá paliva, Ústřední tuhá paliva, Odpad: Jímka, Komunikace: Neupravená, Vybavení bytu: Ano	1 200 000,- Kč

## Seznam tabulek

Tabulka č. 1 – informace o obci	35
Tabulka č. 2 – výpočet obestavěného prostoru	42
Tabulka č. 3 – rekapitulace obestavěného prostoru	43
Tabulka č. 4 – ocenění porovnávacím způsobem	43
Tabulka č. 5 – ocenění pozemků – úprava základní ceny	45
Tabulka č. 6 – ocenění pozemků č. 221/2	46
Tabulka č. 7 – ocenění pozemků č. 748/4	46
Tabulka č. 8 – rekapitulace ocenění pozemků	47
Tabulka č.9 – nákladové ocenění	48
Tabulka č. 10 – výpočet analytického opotřebení	49
Tabulka č. 11 – věcná hodnota	50
Tabulka č. 12 – výpočet obestavěného prostoru	50
Tabulka č. 13 – ocenění vedlejší stavby	51
Tabulka č. 14 – studna	52
Tabulka č. 15 – venkovní úprava – žumpa	53
Tabulka č. 16 – venkovní úprava – schody	53
Tabulka č. 17 – venkovní úprava – přípojka elektro	54
Tabulka č. 18 – venkovní úprava – vodovodní přípojka	54
Tabulka č. 19 – rekapitulace venkovních úprav	55
Tabulka č. 20 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	55
Tabulka č. 21 – seznam trvalých porostů na pozemku	57
Tabulka č. 22 – ocenění ovocných dřevin	57
Tabulka č. 23 – ocenění okrasných dřevin	58
Tabulka č. 24 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	59
Tabulka č. 25 – výpočet obestavěného prostoru	60
Tabulka č. 26 – rekapitulace obestavěného prostoru	61
Tabulka č. 27 – ocenění porovnávacím způsobem	61
Tabulka č. 28 – ocenění pozemků – úprava základní ceny	63
Tabulka č. 29 – ocenění pozemků č. 385	63
Tabulka č. 30 – ocenění pozemků č. 724/2	64
Tabulka č. 31 – ocenění pozemků č. 725/2	64
Tabulka č. 32 – ocenění pozemků č. 728/2	64
Tabulka č. 33 – ocenění pozemků č. 755/2	65
Tabulka č. 34 – rekapitulace ocenění pozemků	65
Tabulka č. 35 – nákladové ocenění	66

Tabulka č. 36 – výpočet analytického opotřebení	67
Tabulka č. 37 – věcná hodnota	68
Tabulka č. 38 – venkovní úprava – žumpa	68
Tabulka č. 39 – venkovní úprava – schody	69
Tabulka č. 40 – venkovní úprava – terasa	69
Tabulka č. 41 – venkovní úprava – schody	69
Tabulka č. 42 – venkovní úprava – vodovodní přípojka	70
Tabulka č. 43 – venkovní úprava – přípojka elektro	70
Tabulka č. 44 – rekapitulace venkovních úprav	71
Tabulka č. 45 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	71
Tabulka č. 46 – seznam trvalých porostů na pozemku	72
Tabulka č. 47 – ocenění ovocných dřevin	72
Tabulka č. 48 – ocenění okrasných dřevin	72
Tabulka č. 49 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	73
Tabulka č. 50 – výpočet obestavěného prostoru	74
Tabulka č. 51 – rekapitulace obestavěného prostoru	75
Tabulka č. 52 – ocenění porovnávacím způsobem	75
Tabulka č. 53 – ocenění pozemků – úprava základní ceny	76
Tabulka č. 54 – ocenění pozemků č. 259	77
Tabulka č. 55 – ocenění pozemků č. 722	77
Tabulka č. 56 – ocenění pozemků č. 726	78
Tabulka č. 57 – ocenění pozemků č. 727	78
Tabulka č. 58 – rekapitulace ocenění pozemků	79
Tabulka č. 59 – nákladové ocenění	79
Tabulka č. 60 – výpočet analytického opotřebení	80
Tabulka č. 61 – věcná hodnota	81
Tabulka č. 62 – venkovní úprava – žumpa	81
Tabulka č. 63 – venkovní úprava – terasa	82
Tabulka č. 64 – venkovní úprava – schody	82
Tabulka č. 65 – venkovní úprava – sklep	83
Tabulka č. 66 – venkovní úprava – vodovodní přípojka	83
Tabulka č. 67 – venkovní úprava – přípojka elektro	84
Tabulka č. 68 – venkovní úprava – suché WC	84
Tabulka č. 69 – rekapitulace venkovních úprav	85
Tabulka č. 70 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	85
Tabulka č. 71 – seznam trvalých porostů na pozemku	86
Tabulka č. 72 – ocenění okrasných dřevin	86
Tabulka č. 73 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	87

Tabulka č. 74 – výpočet obestavěného prostoru	88
Tabulka č. 75 – rekapitulace obestavěného prostoru	89
Tabulka č. 76 – ocenění porovnávacím způsobem	89
Tabulka č. 77 – ocenění pozemků – úprava základní ceny	91
Tabulka č. 78 – ocenění pozemků č. 255	91
Tabulka č. 79 – ocenění pozemků č. 670	92
Tabulka č. 80 – rekapitulace ocenění pozemků	92
Tabulka č. 81 – nákladové ocenění	92
Tabulka č. 82 – výpočet analytického opotřebení	94
Tabulka č. 83 – věcná hodnota	94
Tabulka č. 84 – venkovní úprava – žumpa	95
Tabulka č. 85 – venkovní úprava – zpevněná plocha	95
Tabulka č. 86 – venkovní úprava – vodovodní přípojka	96
Tabulka č. 87 – venkovní úprava – přípojka elektro	96
Tabulka č. 88 – rekapitulace venkovních úprav	97
Tabulka č. 89 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	97
Tabulka č. 90 – seznam trvalých porostů na pozemku	98
Tabulka č. 91 – ocenění ovocných dřevin	98
Tabulka č. 92 – ocenění okrasných dřevin	98
Tabulka č. 93 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	99
Tabulka č. 94 – výpočet obestavěného prostoru	100
Tabulka č. 95 – rekapitulace obestavěného prostoru	101
Tabulka č. 96 – ocenění porovnávacím způsobem	101
Tabulka č. 97 – ocenění pozemků – úprava základní ceny	102
Tabulka č. 98 – ocenění pozemků č. 254	103
Tabulka č. 99 – rekapitulace ocenění pozemků	104
Tabulka č. 100 – nákladové ocenění	104
Tabulka č. 101 – výpočet analytického opotřebení	105
Tabulka č. 102 – věcná hodnota	106
Tabulka č. 103 – venkovní úprava – žumpa	106
Tabulka č. 104 – venkovní úprava – suché WC	107
Tabulka č. 105 – venkovní úprava – schody	107
Tabulka č. 106 – venkovní úprava – vodovodní přípojka	108
Tabulka č. 107 – venkovní úprava – přípojka elektro	108
Tabulka č. 108 – rekapitulace venkovních úprav	109
Tabulka č. 109 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	109
Tabulka č. 110 – seznam trvalých porostů na pozemku	110
Tabulka č. 111 – ocenění okrasných dřevin	110

Tabulka č. 112 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	111
Tabulka č. 113 – výpočet obestavěného prostoru	112
Tabulka č. 114 – rekapitulace obestavěného prostoru	113
Tabulka č. 115 – ocenění porovnávacím způsobem	113
Tabulka č. 116 – ocenění pozemků – úprava základní ceny	115
Tabulka č. 117 – ocenění pozemků č. 317	115
Tabulka č. 118 – ocenění pozemků č. 748/6	116
Tabulka č. 119 – ocenění pozemků č. 748/3	116
Tabulka č. 120 – rekapitulace ocenění pozemků	117
Tabulka č. 121 – nákladové ocenění	117
Tabulka č. 122 – výpočet analytického opotřebení	118
Tabulka č. 123 – věcná hodnota	119
Tabulka č. 124 – studna	119
Tabulka č. 125 – venkovní úprava – žumpa	120
Tabulka č. 126 – venkovní úprava – vodovodní přípojka	121
Tabulka č. 127 – venkovní úprava – přípojka elektro	121
Tabulka č. 128 – rekapitulace venkovních úprav	122
Tabulka č. 129 – výpočet ceny pozemků Naegeliho metodou třídy polohy	122
Tabulka č. 130 – seznam trvalých porostů na pozemku	123
Tabulka č. 131 – ocenění ovocných dřevin	123
Tabulka č. 132 – ocenění okrasných dřevin	124
Tabulka č. 133 – ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	124
Tabulka č. 134 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 1	126
Tabulka č. 135 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 1	126
Tabulka č. 136 – věcná hodnota rekreační chaty č. 1	127
Tabulka č. 137 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 1	127
Tabulka č. 138 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 2	128
Tabulka č. 139 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 2	128
Tabulka č. 140 – věcná hodnota rekreační chaty č. 2	128
Tabulka č. 141 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 2	129
Tabulka č. 142 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 3	130
Tabulka č. 143 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 3	130
Tabulka č. 144 – věcná hodnota rekreační chaty č. 3	130
Tabulka č. 145 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 3	131
Tabulka č. 146 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 4	132
Tabulka č. 147 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 4	132
Tabulka č. 148 – věcná hodnota rekreační chaty č. 4	132
Tabulka č. 149 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 4	133



Tabulka č. 150 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 5	133
Tabulka č. 151 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 5	134
Tabulka č. 152 – věcná hodnota rekreační chaty č. 5	134
Tabulka č. 153 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 5	134
Tabulka č. 154 – administrativní ocenění rekreační chaty č. 6	135
Tabulka č. 155 – nákladové ocenění rekreační chaty č. 6	135
Tabulka č. 156 – věcná hodnota rekreační chaty č. 6	136
Tabulka č. 157 – ocenění cenovým porovnáním rekreační chaty č. 6	136
Tabulka č. 158 – srovnání cen všech rekreačních chat	138
Tabulka č. 159 – Přehled základních vlastností chat	139
Tabulka č. 160 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 1	140
Tabulka č. 161 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 1	140
Tabulka č. 162 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 2	141
Tabulka č. 163 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 2	141
Tabulka č. 164 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 3	141
Tabulka č. 165 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 3	141
Tabulka č. 166 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 4	142
Tabulka č. 167 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 4	142
Tabulka č. 168 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 5	142
Tabulka č. 169 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 5	142
Tabulka č. 170 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 6	143
Tabulka č. 171 – podíly pozemků, trvalých porostů, venkovních úprav z celkové ceny chaty č. 6	143
Tabulka č. 172 – Srovnání cen zjištěných porovnávací metodou podle vyhlášky s ostatními cenami	144
Tabulka č. 173 – Srovnání cen zjištěných přímým porovnáním s ostatními cenami	144
Tabulka č. 174 – Jednotkové ceny za 1m <sup>3</sup> rekreačních chat	145

## Seznam obrázků

Obrázek č. 1 – laserový dálkoměr	25
Obrázek č. 2 – pásmo	25
Obrázek č. 3 – měřické kolo	25
Obrázek č. 4 – Osová Bítýška	36
Obrázek č. 5 – kostel	38
Obrázek č. 6 – smírčí kámen	40
Obrázek č. 7 – rybník	41
Obrázek č. 8 – rekreační chata č. 1	42
Obrázek č. 9 – rekreační chata č. 2	60
Obrázek č. 10 – rekreační chata č. 3	74
Obrázek č. 11 – rekreační chata č. 4	88
Obrázek č. 12 – rekreační chata č. 5	100
Obrázek č. 13 – rekreační chata č. 6	112
Obrázek č. 14 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 1	127
Obrázek č. 15 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2	129
Obrázek č. 16 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2	131
Obrázek č. 17 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2	133
Obrázek č. 18 – graf porovnání cen rekreační chaty č. 2	135
Obrázek č. 19 - graf porovnání cen rekreační chaty č. 2	137
Obrázek č. 20 – graf porovnávající ceny všech rekreačních chat	138
Obrázek č. 21 - graf porovnávající jednotkové ceny rekreačních chat	146

## Seznam příloh

Příloha č. 1 – Dokumentace k rekreační chatě č. 1	152
Příloha č. 2 – Dokumentace k rekreační chatě č. 2	160
Příloha č. 3 – Dokumentace k rekreační chatě č. 3	170
Příloha č. 4 – Dokumentace k rekreační chatě č. 4	179
Příloha č. 5 – Dokumentace k rekreační chatě č. 5	186
Příloha č. 6 – Dokumentace k rekreační chatě č. 6	192
Příloha č. 7 – Mapa umístění nemovitostí z databáze	200
Příloha č. 8 – Seznam inzerátů pro ocenění porovnávacím způsobem	202