VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPUSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU REKREAČNÍ A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA V LOKALITĚ NÁCHOD A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF A HOLIDAY COTTAGE AND A GARDEN COTTAGE IN NÁCHOD AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR
Ing. JAN VANĚČEK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR
Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Vaněček Jan, Ing.

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

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

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

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

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of a Holiday Cottage and a Garden Cottage in Náchod and Its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

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

Cíle diplomové práce:

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

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepracované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5
BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2009. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7
BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Linde 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9
HEŘMAN, J Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Oeconomica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4
zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku
vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění (oceňovací vyhláška)

Vedoucí diplomové práce: Ing. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.

V Brně, dne 30.10.2009

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ L.S.

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

Abstrakt

Diplomová práce se věnuje srovnání způsobů ocenění nemovitosti typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Náchod a okolí.

V první části je představena samotná lokalita město Náchod a poté stručně jeho okolí. Dále jsou zde popsány jednotlivé metody ocenění, podle kterých jsou objekty chat oceněny. Pro stanovení ceny nemovitosti jsou použity metody ocenění podle vyhlášky, ocenění věcnou hodnotou, ocenění cenovým porovnáním a výnosové ocenění.

Stěžejní částí je samotné ocenění tří nemovitostí. První je rekreační chata V Kovářově dole, katastrální území Náchod, druhá je rekreační chata U Cihelny, Katastrální území Náchod a poslední zahrádkářská chata, katastrální území Kramolna. Na závěr každé kapitoly je statistické shrnutí a stanovení obvyklé ceny.

Na závěr je statistické shrnutí stanovených cen a zvolení nejvhodnější metody pro ocenění nemovitosti typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Náchod a okolí.

Abstract

The diploma thesis deals with the comparison of methods of valuation of the object type of holiday and a garden cottage in Nachod location and surroundings.

In the first part is introduced location Nachod and concisely its surroudings. The next is a description individual valuation methods, which according to objects are valued. For the determination of the property valuation methods are used according to regulations, the valuation of substantive value, the valuation by comparing the price and yield valuation.

The main part is the actual valuation of three real properties. The first is a holiday cottage V Kovarove dole, cadastral territory Nachod, the second holiday cottage is U Cihelny, cadastral territory Nachod and last is garden cottage, cadastral territory Kramolna. At the end of each chapter is a statistical summary and determination of current prices.

On the Finally is the statistic summary of set prices and is determined the most appropriate method for property valuation for the type of holiday and garden cottage in location Náchod and its surroundings.

Klíčová slova

Rekreační chata, Zahrádkářská chata, Porovnávací metoda, Cena, Hodnota, Výnosová metoda

Keywords

Holiday cottage, garden cottage, Comparative Method, Price, Value, Yield Method

Bibliografická citace

VANĚČEK, J. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Náchod a okolí.* Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 116 s včetně příloh. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

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

V Brně dne 28. 5. 2010

…….

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi za trpělivost, pedagogické vedení, cenné rady a podnětné připomínky při konzultacích.

Dále bych chtěl poděkovat Ing. Marku Pertlovi a Ing. Martině Tesaříkové za věcné rady při vypracování diplomové práce.

A v neposlední řadě bych chtěl poděkovat rodičům a přátelům za podporu při studiu.

OBSAH

1 ÚVOD 11
2 POPIS LOKALITY 12
2.1 Umístění obce 12
2.2 Historie 12
2.3 Současnost 13
2.4 Popis obce a okolí 13
2.5 Situace na trhu s nemovitostmi 14
3 ZÁKLADNÍ POJMY 16
3.1 Cena a hodnota 16
3.2 Stavba pro rodinnou rekreaci 17
3.3 Životnost a Opotřebení 18
4 JEDNOTLIVÉ METODY OCEŇOVÁNÍ 19
4.1 Ocenění dle platných oceňovacích předpisů 19
4.1.1 Ocenění stavby porovnávacím způsobem podle vyhlášky 19
4.2 Ocenění nákladovým způsobem - „Věcná hodnota“ 22
4.3 Ocenění cenovým porovnáním 23
4.4 Ocenění výnosovým způsobem 26
5 POPIS A OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ 28
5.1 Rekreační chata, V Kovářově dole č. e. 128, Náchod, K. ú. Náchod (701262) 28
5.1.1 Obecné informace o nemovitosti 28
5.1.2 Ocenění podle cenového předpisu 31
5.1.3 Ocenění nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“ 38
5.1.4 Ocenění cenovým porovnáním 44
5.1.5 Ocenění výnosovým způsobem 45
5.1.6 Rekapitulace a odhad ceny obvyklé 46
5.2 Rekreační chata, U Cihelny č. e. 674, Náchod, K. ú. Náchod (701262) 47
5.2.1 Obecné informace o nemovitosti 47
5.2.2 Ocenění podle oceňovacího předpisu 51
5.2.3 Ocenění nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“ 57
5.2.4 Ocenění cenovým porovnáním 63
5.2.5 Ocenění výnosovým způsobem 64
5.2.6 Rekapitulace a odhad ceny obvyklé 66
5.3 Zahrádkářská chata, Kramolna 67

5.3.1 Obecné informace o nemovitosti *67*
5.3.2 Ocenění podle oceňovacího předpisu *70*
5.3.3 Ocenění nákladovým způsobem *76*
5.3.4 Ocenění cenovým porovnáním *81*
5.3.5 Ocenění výnosovým způsobem *82*
5.3.6 Rekapitulace a odhad ceny obvyklé *83*
6 ZHODNOCENÍ A ZÁVĚR 84
7 SEZNAM LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ 88
8 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ 89
9 PŘÍLOHY 91

1 ÚVOD

V dnešní uspěchané době, po náročném pracovním týdnu, by si každý měl dopřát o víkendu odpočinek a měl by nabít svůj organizmus pro ten týden následující. Někdo tráví svůj čas určený k relaxaci doma, jiný o víkendech vyráží na své chaty a zahrádky.

Cílem mojí diplomové práce je srovnání vybraných způsobů ocenění vhodných pro vybrané typy nemovitosti. V rámci diplomové práce je navržen postup pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí a vyhodnocení nejvhodnější metody pro daný typ nemovitosti a danou lokalitu.

V úvodu mojí práce je seznámení s městem Náchod, jeho okolím, historií, současností, polohou v České Republice a jeho vnitřním uspořádáním.

V další části jsou popsány základní pojmy, týkající se oboru ekonomiky a oceňování především. Dále jsou zde podrobně představeny jednotlivé způsoby oceňování objektů typu rekreační a zahrádkářské chaty, a to sice:

- ocenění podle vyhlášky,
- nákladové ocenění,
- ocenění cenovým porovnáním,
- výnosové ocenění.

Pro praktické představení všech zmiňovaných způsobů oceňování jsou ve stěžejní části mojí práce modelově oceněny tří objekty typu rekreační a zahrádkářské chaty. První objekt je rekreační chata v „Kovářově dole“. Druhý objekt leží v lokalitě „Kruhovka“ a poslední objekt v zahrádkářské oblasti obce Kramolna. Prvé dva objekty jsou dislokovány ve městě Náchod, třetí v obci Kramolna. Pro ocenění objektů jsem využil tabulkový procesor Excel - program ABN.

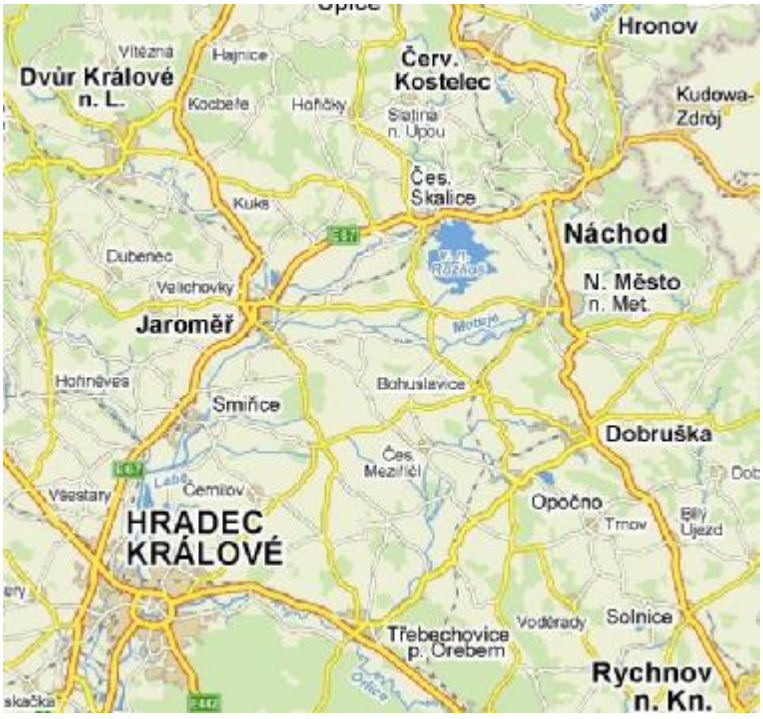
Na každém objektu jsou uplatněny jednotlivé metody oceňování a z nich je potom stanovena obvyklá cena nemovitosti. Ke každému objektu jsou společně stanoveny i ceny pro jeho příslušenství, vedlejší stavby, pozemky patřící ke stavbě a trvalé porosty. Na závěr je provedeno shrnutí cen jednotlivýchčástí.

Závěrem mojí práce je statistické vyhodnocení jednotlivých způsobů ocenění a stanovení odhadní ceny , a tím vybrání nejlepší a nejpřesnější metody pro ocenění daného typu nemovitosti v lokalitě Náchod a okolí.

2 POPIS LOKALITY

2.1 UMÍSTĚNÍ OBCE

Město Náchod a jeho okolí leží ve východních Čechách na hranici s Polskem ve vzdálenosti cca 45 km od krajského města Hradec Králové. Městem prochází silnice pro mezinárodní provoz E 67 (I. třídy I/33), která je hlavním tahem tranzitní dopravy do Polské republiky. Rozloha města je 3326 ha. Městem protéká řeka Metuje. V okolí města leží například tyto větší obce: Červený Kostelec, Česká Skalice, Hronov a Nové Město nad Metují.



obr. č. 1 - mapa lokality

2.2 HISTORIE

K ochraně území, kterým procházela stará obchodní zemská cesta spojující Prahu s Kladskem a Polskem, založil kolem poloviny 13. století rytíř Hron z rodu Načeraticů hrad a pod ním pravděpodobně současně i město. Hrad stál na strategicky důležitém místě, kde se zemská stezka zužovala do průsmyku zvaného Branka. Jím do města v dobách míru přinášeli rozkvět obchodníci a řemeslníci, v době války pak zkázu a bídu nepřátelští vojáci. Jméno Náchod se poprvé vyskytuje v písemných pramenech v roce 1254 a vzniklo zcela přirozeně jako označení místa, kterým se chodí nebo prochází. Již tehdy, stejně jako dnes, plně

charakterizovalo polohu města, která po celou dobu jeho existence v mnohém ovlivňovala jeho vývoj a život jeho obyvatel.

V průběhu staletí se město rozrůstalo a postupně se stalo centrem obchodu, kultury a průmyslu. V roce 1614 byl hrad přestavěn na zámek do podoby, ve které je zachován dodneška.

2.3 SOUČASNOST

V současnosti je Náchod okresním městem s udržovanými historickými památkami i moderní výstavbou. Městem s textilním, gumárenským a elektrotechnickým průmyslem, sítí obchodů a služeb a vlastním pivovarem, s bohatou kulturní i literární tradicí (B. Němcová, A. Jirásek, J. Škvorecký), s válečnými památkami na rok 1866 i ojedinělým komplexem vojenského opevnění z roku 1938. V katastru města se nacházejí také lázně Běloves s minerálním pramenem Ida. Náchod je správním, hospodářským a kulturním centrem významné oblasti mezi Krkonošemi a Orlickými horami a důležitou křižovatkou turistických cest. Za hranicemi leží spřátelené polské město Kudowa - Zdroj, kde se též nacházejí lázně.

2.4 POPIS OBCE A OKOLÍ

Správní funkce města je obec s rozšířenou působností. Ke dni 1. 1. 2009 je v obci podle ČSÚ hlášeno k trvalému pobytu 20 842 obyvatel

Město Náchod, jako bývalé okresní město, má kompletní infrastrukturu. V e městě se nachází 8 supermarketů nebo hypermarketů, které dostatečně pokrývají potřebu občanů, ty jsou situovány do okrajových částí města. V historickém centru je cca 15 obchodů se specializovaným zbožím (zelenina, masné výrobky, drogerie, oděvy).

Vzdělání je zajišťováno prostřednictvím 5 základních škol a 4 středních škol. Střední školy vzdělávají studenty v oborech ekonomických, stavebních a humanitních (gymnázium). V okolních městech ve vzdálenosti cca 15 km se nachází další střední školy, vzdělávající v oborech strojních, elektrotechnických a oděvních. V budoucnu je plánována spolupráce některých škol se školami vysokými a zřízení bakalářských studijních oborů v rámci vyšších odborných škol.

Kulturní vyžití občanům je možné v městském divadle nebo kině. Ke sportovním účelům slouží zimní stadion, 3 fotbalové stadiony, atletický ovál, 6 víceúčelových sportovních hal a krytý i venkovní plavecký bazén. Všechna sportoviště jsou po dohodě

s jejich správci, pokud neslouží pouze pro potřeby sportovních klubů, přístupná široké veřejnosti.

V e městě jsou dostupné veškeré služby. Jako turistické centrum, město skýtá možnosti ubytování v 7 hotelech nebo penzionech. V okolí se nachází mnoho turistických atrakcí, v letních měsících je zprostředkována i autobusová doprava k některým památkám.

Město v současné době investuje do rozvoje cyklostezek, které by spojovali okolní obce s městem, a to jak obce české, tak i za hranicemi.

V blízkém okolí se nachází vodní plocha Rozkoš s kempem u České Skalice, která je v letních měsících vyhledávanou lokalitou místních i přespolních obyvatel. Dalším místem, kde je možné koupání a ubytování v chatách nebo stanech, jsou kempy u rybníků „Špinka“ a „Brodský“, které leží u Červeného Kostelce. Přibližně 25 km od Náchoda se nachází rozsáhlý skalní komplex Teplicko-Adršpašské skály, které přilákají mnoho turistů ze všech koutů republiky.

Dnešním neduhem města je neuspokojivá dopravní situace, kdy městem projede cca 25 000 automobilů denně. V budoucnu je plánován obchvat města, který by výrazným způsobem měl městu odlehčit, aby do města zavítali jen ti, kteří mají zájem poznat ho z jeho kulturní historické a turistické stránky.

2.5 SITUACE NA TRHU S NEMOVITOSTMI

Ke zjištění stavu situace na trhu s daným typem nemovitostí byly využity především realitní servery na internetu[1)]. Uveřejněné inzeráty byli použity k sestavení databáze použité v metodě ocenění cenovým porovnáním. Z inzerovaných nabídek, kde poměr prodejů rekreačních a zahrádkářských chat, například k prodeji rodinných domů v dané lokalitě je přibližně 1:20, je patrné, že se buď poptávka, a s tím spojená nabídka, v této lokalitě nevyskytuje nebo, jak je rozvedeno níže, prodávající a kupující uskutečňují prodeje chat bez účasti realitních kanceláří a serverů.

K dalším zdrojům měla patřit komunikace se samotnými realitními kancelářemi. Bylo osloveno 8 realitních společností, ať už regionálního charakteru, tak společnosti operující po celé České Republice. Bohužel tato spolupráce nebyla příliš přínosná. I přes opětovné oslovení, se ze všech dotázaných ozvala pouze jedna společnost s tím, že se v jejich nabídce

[1)] např.: www.mmreality.cz, www.reality.cz, www.sreality.cz, www.rscs.cz

momentálně nachází dva objekty požadovaného typu a že tento typ objektu si většině případů mezi sebou prodávají lidé osobně bez účasti realitních kanceláří.

Po neúspěchu s realitními kancelářemi byl o vyjádření požádán Katastrální úřad v Náchodě. Z úst ředitele úřadu bylo sděleno, že potřebné údaje v katastru nemovitostí mají, avšak systém vyhledávání není tak konkrétní, jak by bylo v tomto případě potřeba. Všechny údaje jsou ve sbírce listin a nahlížení do ní je již víc jak rok omezeno. Je možné podat konkrétní žádost, ve které je nutné přesně specifikovat objekt, ke kterému potřebujete údaje získat. Dle informací od zaměstnanců úřadu v posledním roce prodej tohoto typu objektu „ustrnul“. Pokud dochází k výraznějšímu prodeji, tak hlavně v lokalitě „Brodský - Špinka“ (místní chatařská rekreační oblast u rybníků cca 10km od Náchoda - pozn. aut.).

Můj názor, jako obyvatele obce, vysledovaný a potvrzený osobním průzkumem trhu je takový, že k prodejům chat dochází především v zahrádkářských koloniích, kterými jsou lokality Náchod - Klínek, Náchod - Kramolna a Náchod - Staré Město, a dále potom v rekreačních oblastech kolem rybníků Špinka a Brodský a u přehradní nádrže Rozkoš u České Skalice. Dále bylo potvrzeno, že majitelé chat si prodávají objekty mezi sebou bez spolupráce s realitními kancelářemi, aby ušetřili a nemuseli platit provize za zprostředkování prodeje.

3 ZÁKLADNÍ POJMY

3.1 CENA A HODNOTA

Cena

„Pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu.“ [1]

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 straně druhé. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jinýmčíslem.“ [1]

Cena zjištěná (administrativní)

„je zjištěná podle cenového předpisu, v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.“ [1]

Cena časová (věcná hodnota)

„Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.“ [1]

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí je obdobou této ceny tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“ – § 2 odst. 3

a) nákladovým způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle stavu ke dni ocenění.

Cena obvyklá („tržní cena“)

Cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění “. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

3.2 STAVBA PRO RODINNOU REKREACI

Podle vyhlášky č. 268/2009 Sb[2].

Definici a požadavky na stavbu pro rodinnou rekreaci nalezneme v § 40 této vyhlášky:

(1) V rodinném domě[3)] musí být vymezen dostatečný prostor pro odkládání směsného komunálního odpadu. Není-li možné takovýto prostor situovat v domě, je třeba vymezit stálé stanoviště pro sběrnou nádobu na směsný komunální odpad na pozemku rodinného domu nebo na přilehlém pozemku stejného vlastníka.

(2) Světlá výška obytných místností v rodinném domě a pobytových místností ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejméně 2500 mm, v podkroví 2300 mm. V obytných a pobytových místnostech se šikmým stropem musí být nejmenší světlá výška dosažena alespoň nad polovinou podlahové plochy místnosti.

(3) Sklon schodišťových ramen hlavních schodišť do obytných podlaží v rodinném domě a ve stavbě pro rodinnou rekreaci nesmí být větší než 35°; nepřesáhne-li konstrukční

[2]) Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na stavby

[3]) Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění pozdějších předpisů

výška 3000 mm, je možno zvýšit sklon schodišťových ramen až na 41°. V jednom rameni smí být nejvýše 18 schodišťových stupňů.

(4) U hlavních schodišť a u chodeb v rodinném domě a ve stavbě pro rodinnou rekreaci musí být nejmenší podchodná výška 2100 mm a nejmenší průchodná šířka 900 mm; u pomocných schodišť je nejmenší průchodná šířka 750 mm.

Podle současných oceňovacích předpisů pro oceňování

Členění staveb na jednotlivé druhy stanovuje prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění ……. [3] k zákonu č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Definice objektu rekreační a zahrádkářská chata je obsažena v § 2 odst. d):

***1.** rekreační chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m^3 a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m^2, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví,*

***2.** zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m^3 a zastavěnou plochou nejvýše 25 m^2, včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.*

3.3 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ

Životnost

„Schopnost stavby plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav.“ [1]

Opotřebení

„Opotřebení (znehodnocení) nemovitosti vyjadřuje pokles kvality a technické hodnoty nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu.“ [1]

4 JEDNOTLIVÉ METODY OCEŇOVÁNÍ

4.1 OCENĚNÍ DLE PLATNÝCH OCEŇOVACÍCH PŘEDPISŮ

V současné době je platným oceňovacím předpisem vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. Ocenění staveb administrativní cenou podle platných oceňovacích předpisů je definováno v zákoně o oceňování majetku [2] v § 4:

(1) Nestanoví-li tento zákon jinak, stavba nebo její část (dále jen „stavba“) se oceňuje nákladovým , výnosovým nebo porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, jejichž použití u jednotlivých druhů staveb stanoví vyhláška.

(2) Stavba, která není spojena se zemí pevným základem, se oceňuje podle účelu jejího užití stejným způsobem jako nemovitá stejného užití.

Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů se objekt rekreační a zahrádkářské chaty v lokalitě Náchod a okolí oceňuje pro stanovení administrativní ceny porovnávacím způsobem, neboť je v příloze č. 20 vyhlášky uvedena její základní cena.

4.1.1 Ocenění stavby porovnávacím způsobem podle vyhlášky

Postup ocenění podle § 26:

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

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

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde
ZCU..... základní cena upravená za m^3 obestavěného prostoru,
ZC ..... základní cena podle přílohy č. 20 tabulky č. 1,
I ..... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

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

kde

I_T … *index trhu se stanoví podle vzorce:*

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

kde

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

I_P ..... *index polohy se stanoví podle vzorce:*

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

kde

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

I_V … *index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:*

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

kde

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

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

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

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

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

(4) Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících její příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 3.2, 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících její příslušenství[1)] pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m^2.

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

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

Podle § 26 odstavce 6 je dále potřeba ocenit pozemky a trvalé porosty samostatně. K tomuto ocenění je použit § 28 odst. 1 pism. i a odst. 5 pro pozemky a § 41 pro ocenění trvalých porostů.

§ 28

Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

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

*i) **400 Kč** ve 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.*

(5) Cenou v Kč/m^2 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.

§ 41

Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

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

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

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

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

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

4.2 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM - „VĚCNÁ HODNOTA“

Cena nemovitosti zjištěná pomocí této metody představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky) a tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky).

Postup

- podrobný popis nemovitosti
- výpočet obestavěného prostoru
- stanovení typu objektu, výpočet zastavěné plochy a případně dalších kvantitativních charakteristik
- výpočet reprodukční ceny
- odhad životnosti a stanovení výše opotřebení)
- analýza a ocenění možných funkčních a ekonomických nedostatků

Stanovení nákladů

Předpokládané náklady můžeme stanovit porovnáním se stavebními náklady na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry snížené o srážku za znehodnocení.

Náklady lze stanovit z dat v různé podrobnosti:

- V využití rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné ceny na měrnou a účelovou jednotku tzv. „globální způsob“. Základním kritériem by měl být typ a rozsah konstrukce (tzv. „konstrukčně materiálová charakteristika)
- V využití agregovaných cen konstrukčních částí a funkčních dílů tzv. „stavebnicový způsob“. U tohoto způsobu sčítáme ceny jednotlivých konstrukčních částí nebo funkčních dílů (např. obvodová stěna včetně omítek)
- Podrobný položkový rozpočet nákladů. Pro účely tržního ocenění až zbytečně přesný a pracný výpočet. Je potřeba mít podrobnou projektovou dokumentaci, výkazy výměr a jednotkové ceny položek.

Podklady pro ocenění

Podkladů k ocenění stavební produkce je na trhu celá škála. Je možné je získat jak v tištěné tak v elektronické formě. Většina z nich obsahuje položky v této podrobnosti:

- Jednotkové ceny (např. cena za 1 m^3 zdiva z Porotherm 44 P+D na termoizolační maltu Porotherm TM.)
- Cenové ukazatele na měrnou jednotku (např. cena za 1 m^3 výkopů)
- Nákladové nebo cenové ukazatele vztažené k měrné nebo účelové jednotce objektu (např. m^3 obestavěného prostoru)

Stanovení ceny

Cenu získanou podle výše uvedeného způsobu je poté nutné přiměřeně snížit o opotřebení nemovitosti stanovené příslušnou metodou (lineárně nebo analyticky) a navýšit o náklady na odstranění zásadních vad objektu.

Pro ocenění chaty a venkovních úprav touto metodou bude použit způsob nákladového ocenění podle oceňovací vyhlášky v platném znění uvedeném v § 6. Konečná cena bude stanovena bez koeficientu prodejnosti Kp.

Pro ocenění pozemku je použita Naegeliho metoda třídy polohy. Princip metody spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhoda metody je že může být použita tam kde nejsou známé prodejní ceny porovnatelných pozemků. Tato metoda bude uplatněny i u zbývajících objektů oceňovaných v diplomové práciOcenění cenovým porovnáním.

Procentuální podíl ceny pozemku je určen tzv. „klíčem třídy polohy. Tento klíč obsahuje různá kriteria, např. dopravní vztahy, průmyslová území, oblasti s nízkou využitelností a povyšující a ponižující faktory. Používáno je vždy 5 + 2 kčů, na jejichž základě se hodnotí podle slovního popisu.

Ocenění porostů dle kap. 4.1 – Ocenění dle platných oceňovacích předpisů

4.3 OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM

Princip metody

Tato metoda se zakládá na principu srovnání hodnoty oceňované nemovitosti s cenami obdobných nemovitostí, které byli v nedávné době realizovány, tzn. prodány a koupeny na

trhu. Odhad tržní hodnoty musí být podpořen kvalitní a podrobnou analýzou na trhu v daném segmentu.

Postup

Postup můžeme rozdělit do 3 základních fází:

- Přípravná fáze – sběr informací (prodejní, vydražené, nabídkové ceny nemovitostí a podstatné vlastnosti nemovitostí, které mají vliv na cenu).
- Porovnávací fáze – výběr vzorků (oceňovaná nemovitost se od vzorků obvykle liší, proto je potřeba tyto odlišnosti zohlednit).
- Závěrečná fáze – analýza a vyhodnocení dílčích výsledků, výsledný výběr porovnávací hodnoty

Sběr a zdroje dat

Pro použití této metody je základním kritériem mít k dispozici soubor prodejních, popřípadě nabídkových cen nemovitostí. Informace můžeme získat přímo od účastníků konkrétního obchodu nebo od zprostředkovatelů těchto obchodů. Jsou to např. údaje realitních kanceláří, realitních periodik, novinové a vývěskové inzerce, webové stránky realitních serverů atd. Dále je možné použít různé typy databází (např. MOISES, RPN, databáze Českého statistického úřadu).

Výběr nemovitosti pro porovnání

Základním předpokladem správné volby vzorku je vymezení části trhu s daným typem nemovitosti – nemovitosti by měly být porovnatelné v následujících kritériích:

- velikost sídla, významnost polohy
- účel nemovitosti
- velikost, rozsah využití
- kvalita – způsob provedení, vybavení, komfort
- hodnota

Při výběru je vhodné vybírat nemovitosti z blízkého okolí. Dále vybírat co nejpodobnější vzorky. Měly by být zastoupeny nemovitosti jak lepší, tak i horší kvality.

Činitelé ovlivňující cenu

Ceny porovnatelných nemovitostí je potřeba vhodně upravit podle velikosti a směru odlišností. Cenové úpravy jsou například:

- procentuálními odpočty a přípočty
- koeficienty (násobení nebo dělení)
- srážky a přirážky

Obvykle se používají tyto prvky porovnání, které mají stejnou váhu:

- odlišné podmínky transakce – přejímaná vlastnická práva k nemovitostem, finanční podmínky, podmínky prodeje, tržní podmínky, daňové podmínky
- odlišné vlastnosti nemovitostí – poloha, technické vlastnosti, ekonomické faktory, způsob a možnosti využití, nerealitní faktory

Analýza porovnávací hodnoty

Při hledání porovnávací hodnoty dostaneme dílčí výsledky, které je třeba sjednotit do jediného čísla. Můžeme postupovat třemi způsoby:

- akceptovat výsledek, který souhlasí s nejvhodnějším vzorkem a ten prohlásit za výsledek porovnávací metody
- spočítat střední hodnotu (aritmetický průměr, vážený průměr, medián)
- zvolit porovnávací hodnotu z intervalu vymezeném dílčím výsledkem odhadem

V této diplomové práci je cena určená cenovým porovnáním stanovena za pomocí koeficientu K_{CR} a koeficientů K_1 až K_5.

- **K_{CR}** (koeficient úpravy na pramen zjištění ceny)

  – při známé kupní ceně hodnota 1,0, z inzerce přiměřeně nižší.
- **K1** (koeficient úpravy na polohu objektu)

  – srovnatelná lokalita bez možností sportovního vyžití a možnosti koupání hodnota 1,0, při rozdílech přiměřeně vyšší nebo nižší.
- **K2** (koeficient úpravy na velikost objektu a velikost zastavěné plochy

  – objekt srovnatelně velký s relativně stejnou zastavěnou plochou 1,0, při rozdílech přiměřeně vyšší nebo nižší.
- **K3** (koeficient úpravy na velikost pozemku)

  – pozemek srovnatelně velký 1,0. při rozdílech přiměřeně vyšší nebo nižší.

- **K4** (koeficient úpravy na celkový stav)

  – objekt vzhledem k údržbě horší technický stav 1,0, při rozdílech srovnatelně vyšší nebo nižší.

- **K5** (koeficient úpravy na event. další vlastnosti

  – objekt se srovnatelným příslušenstvím, vybavením, konstr. řešením 1,0, při rozdílech přiměřeně vyšší nebo nižší.

- **K6** (koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce)

  – objekt podle vizuálního a odborného pohledu srovnatelný 1,0, při rozdílech přiměřeně vyšší nebo nižší.

4.4 OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Výnosová hodnota měří hodnotu nemovitosti výší očekávaného prospěchu z vlastnictví nemovitosti, je založena na předpokladu, že čím vyšší, delší a jistější tento prospěch bude, tím vyšší hodnotu bude mít nemovitost pro potenciálního poptávajícího. Pokud je možné budoucí prospěch finančně vyjádřit jako řadu očekávaných budoucích výnosů, můžeme výnosovou hodnotu nemovitosti definovat jako součet všech předpokládaných budoucích výnosů plynoucích z nemovitosti kapitalizovaných na současnou hodnotu. Výpočet výnosové hodnoty nemovitosti je založen na časové hodnotě peněz a relativním riziku investice.

Budoucí prospěch lze definovat jako rozdíl mezi všemi pozitivními efekty plynoucími z vlastnictví nemovitosti a mezi podmiňujícími negativními efekty. Výnos pro potřeby zjištění výnosové hodnoty nemovitosti chápeme jako rozdíl mezi všemi předpokládanými příjmy, resp. výnosy z nemovitosti, a výdaji, resp. náklady, spojenými s vlastnictvím a provozem nemovitosti, obvykle za období jednoho roku.

Výnosy můžeme vyjádřit třemi způsoby:

- jediný reprezentativní výnos (následuje přímá kapitalizace),
- časová řada výnosů po předpokládanou dobu (následuje diskontování jednotlivých výnosů, analýza cash-flow),
- řada systematicky se chovajících výnosů - konstantní, klesající, rostoucí trend.

Převést výnosy na současnou hodnotu lze dvěma základními způsoby:

- diskontováním
- kapitalizováním.

Diskontování aplikujeme tehdy, pokud máme k dispozici řadu jednotlivých budoucích, obvykle ročních, výnosů, jejichž výše může být proměnlivá. Jednotlivé výnosy je třeba odúročit na jejich současné hodnoty a poté sečíst - součet je považován za výnosovou hodnotu nemovitosti (jedná se o metodu diskontovaných cash-flow). K odúročení se používá tzv. diskontní míra.

Kapitalizování aplikujeme tehdy, máme-li k dispozici jediný reprezentativní výnos. Používáme tzv. kapitalizační míru, která zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost.

5 POPIS A OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ

5.1 REKREAČNÍ CHATA, V KOVÁŘOVĚ DOLE Č. E. 128, NÁCHOD, K. Ú. NÁCHOD (701262)

5.1.1 Obecné informace o nemovitosti

Popis objektu

První oceňovaný objekt se nachází „V Kovářově dole č. p. 128“ v Náchodě, katastrálním území Náchod (701262) v sídelníčásti obce.

Lokalita se vyznačuje především zástavbou chatovou a malými rodinnými domy. Nachází se cca 1 km od hlavní silnice. V okolí nemovitosti jsou kromě zástavby i lesní a zemědělské pozemky. Přístup k chatě je po nezpevněné štěrkové komunikaci.

Objekt rekreační chaty leží na jižním svahu. Je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím, které je možné stavebními úpravami přizpůsobit k dočasnému obývání. V současné době se v podkroví nachází prostor pro ležení.

Podzemní podlaží je zděné z plných pálených cihel, omítnuté cementovou maltou. 1. nadzemní podlaží a podkroví je z rámové dřevěné konstrukce s oboustranným pobitím opatřeno ochranným nátěrem. Krov je tvořen hambálkovou soustavou a střešní krytina je z vláknocementových desek. Přístup jednotlivých podlaží je po schodišti. (do 1PP venkovní).

Dispozice objektu (příloha č. 1 a č. 3):

- ***1PP:*** *jedna hlavní místnost (sklad) přístupná z chodby (sklad nářadí). Z chodby je přístupný suchý záchod.*
- ***1NP:*** *Z chodby je přístupná hlavní obytná místnost, ve které je kuchyňská linka a vybavení.*
- ***Podkroví:*** *jedna místnost (místnost pro ležení)*

K objektu chaty nenáleží žádné příslušenství. Stáří objektu je 35 let a jeho stav je vzhledem ke stáří a k prováděné údržbě zhoršený.

Na pozemku vlastníka se nachází:

- *vodovodní přípojka* (délka 30 m)

Provedení: ocelové potrubí, DN 25 mm

- *kanalizační přípojka* (délka 35 m)

  Provedení: potrubí kameninové, DN 150 mm

- *elektro přípojka* (délka 32 m)

  Provedení: 3fáze, Al 16mm^2

- *plot* (pohl. plocha 103 m^2)

  Provedení: strojové pletivo, potažené plastickou hmotou,

- *betonový práh* (délka 57 m)

  Provedení: beton

- *vrátka* (1 kus)

  Provedení: ocelová trubková

Veškeré vedlejší úpravy budou oceněny pouze věcnou hodnotou, pro ocenění podle vyhlášky je jejich cena zahrnuta v ocenění chaty porovnávacím způsobem.

K objektu chaty přísluší 4 pozemky:

- *St. p. č. 2158 (zastavěná plocha a nádvoří)* – *33 m^2*
- *P. p. č 1637/1 (zahrada)* – *624 m^2*
- *P. p. č 1638 (ostatní plocha)* – *904 m^2*
- *P. p. č. 1637/3 (ostatní plocha)* – *25 m^2*

Dále se na pozemcích nacházejí tyto trvalé porosty:

- *Ovocné dřeviny:* *1x Třešeň, 1x Jabloň, 1x Švestka, všechny stáří cca 30 let*
- *Okrasné dřeviny:* *1x Líska (stáří cca 30 let)*
  1x Ořešák Královský (stáří cca 30 let)
  2x Smrk Ztepilý (stáří 20 let)
  1x Jedle Bělokorá (stáří cca 20 let)

Tabulka č. 1 - Technický popis objektu

Objekt	volně stojící
Půdorys	obdélníkový (viz příloha č. 1)
Podsklepení	podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	zřízeno podkroví pro dočasné pobývání nad 2/3 ZP
Základy	základové pasy
Podezdívka	není

Izolace	jsou
Nosná konstrukce	1PP - zděná (plné cihly) 1NP - Dřevěná rámová s oboustranným pobitím Podkroví - dřevěná rámová s oboustranným pobitím
Strop	dřevěný trámový se záklopem a podbitím
Střecha	sedlová, krov dřevěný, hambalková soustava
Krytina	vláknocementové desky
Klempířské konstrukce	z mědi, neúplné
Fasádní omítky	1PP - cementová
Vnější obklady	1NP - dřevěný prkenný obklad
Bleskosvod	není instalován
Vnitřní omítky	vápenné
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	Betonové (z východní strany objektu, neuvažují se) V objektu dřevěné žebříkové
Dveře	dřevěné
Okna	dřevěná jednoduchá
Podlahy	1PP - betonová mazanina 1NP - dřevěný záklop Podkroví - dřevěný záklop
Vytápění	lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová, jističe, pojistky
Rozvod vody	studená pitná voda na pozemku, dovedena před chatu
Zdroj teplé vody	není
Instalace plynu	není
Kanalizace	ze záchodu
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka (dřez, sporák, trouba)
Vnitřní vybavení	není
Záchod	v 1PP, suchý
Ostatní	není

Tabulka č. 2 - Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	chatová oblast V kovářově dole, vzdálenost do centra cca 2 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3 km, zastávka cca 0,4 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 0,6 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	0,6 km
Dopravní podmínky:	dostupné po nezpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	terén svažitý, převýšení 8 m
Převládající zástavba:	rekreační chaty, rodinné domky
Parkovací možnosti:	parkovaní na pozemku vlastníka
Obyvatelstvo v okolí:	bezproblémové obyvatelstvo
Územní plán:	ano
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	*vodovod, *kanalizace, *elektro, *zemní plyn, *telefon, *dálkové vytápění,

Tabulka č. 3 - Stáří a technický stav objektu

Původní část:	stáří 35 let
Užívání od roku	1975
Provedené úpravy / rok	v roce 1995 vybudováno nové oplocení, v roce 2000 provedena nová krytina
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je zhoršený

Tabulka č. 4 - Výpočet výměr pro ocenění

o	**1.PP**	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m^2	m^3
1	Základní část	5,75	5,60	2,16	32,20	69,55
	Celkem 1.PP				**32,20**	**69,55**
	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
1	Základní část	5,75	5,60	2,63	32,20	84,69
	Celkem 1.NP				**32,20**	**84,69**
Zastřešení		délka	šířka	výška	ZP	OP
Část		m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)		5,75	5,60		32,20	
- výška hřebene nad nadezdívkou				2,80		45,08
Celkem zastřešení						**45,08**
Rekapitulace					ZP	OP
					m^2	m^3
1. podzemní podlaží					32,20	69,55
1. nadzemní podlaží					32,20	84,69
zastřešení						45,08
Celkem					**64,40**	**199,32**

5.1.2 Ocenění podle cenového předpisu

Neboť je v příloze č. 20 vyhlášky [3] uvedena základní cena pro objekt typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Náchod a jeho okolí, oceňuje se nemovitost podle § 26:

Tabulka č. 5 - Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle vyhlášky

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.					
Obec					Náchod
Malý lexikon obcí ČR	2009	Počet obyvatel			20 842
Zařazení podle přílohy č. 18, tabulky č. 1 (rozmezí počtu obyvatel resp. obec)					10 001 - 50 000
Základní cena	příloha č. 20, tab. 1	ZC		Kč / m^3	2 409,00

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
Výpočet koeficientu cenového porovnání I_T podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						**0,950**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00	-0,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 3						**1,060**
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodná k rekreaci	III.	0	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III.	0	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samota	II.	0	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0	0,00	
7	Obchod a služby (okolí nemovitosti)	Obchod a služby (lékař)	III.*	0,01 až 0,10	0,03	
8	Sportoviště	Žádné	I.	0	0,00	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní vlivy	IV.*	0,01 až 0,1	0,03	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00	0,060
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20, tabulka č. 2						**0,504**
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0	0,00	
2	Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené, 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	0,00	
5	Vybavení	Pouze WC suché nebo i mimo stavbu	II.	-0,06	-0,06	

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m^2 včetně)	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III.	0	0,00	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m^2	III.	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	-0,030
10	Stavebně-technický stav	Stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV.	0,65	0,65	0,520
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	Stavba stáří nad 30 do 50 let	C	0,8	0,8	
Koeficient cenového porovnání *I* podle § 24 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		**0,508**
Základní cena upravená		ZCU $= ZC \times I$			Kč/m^3	**1 223,77**
Obestavěný prostor		celkem			m^3	**199,32**
Cena chaty		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		**Kč**	**243 919,79**
Cena po zaokrouhlení			bez pozemku		**Kč**	**243 920,00**

Zdůvodnění použité výše hodnoty:

Index polohy Ip

bod č. 7 - V docházkové vzdálenosti (cca 0,5 km) se nachází obchod se smíšeným zbožím, restaurace, praktické lékař a zahradnictví

bod č. 10 - Nová výstavba v okolí nemovitosti (je plánovaná nová kanalizace, nová přístupová cesta)

Dále je pro stanovení administrativní ceny podle vyhlášky potřeba podle § 26 odst. 6 ocenit pozemky a trvalé porosty samostatně. Pozemky se oceňují podle § 28 a trvalé porosty podle § 41 a § 42 (ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem)

Tabulka č. 6 - Ocenění pozemků (úpravy ZC)

Obec		Náchod
Cenová mapa je - není		není
Počet obyvatel obce (nikolivčásti)		20 842
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes Cp, napsat 0)	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	400,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m^2	400,00

Koeficient odloučeného katastrálního území		§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku		Kč/m^2	400,00
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21			
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce okolo měst) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přirážky + 80	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	42
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejnami, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Celkem položky 1.1 až 1.3		Srážky a přirážky celkem	42
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka **do 10 %** (se záporným znaménkem)	-10
Dále položky 2.2 až 2.11 neuplatněny žádné srážky ani přirážky			
Srážky a přirážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	-10

Zdůvodnění použité hodnoty srážky nebo přirážky:

položka 1.1 - pozemky neleží v žádné významné lokalitě z hlediska hospodářského, zeměpisného ani kulturního

položka 1.2 - přirážka zvolena podle bodu č. 3 pod tabulkou č. 3 přílohy č. 21 vyhlášky (obec Náchod - ostatní města vyjmenovaná v příloze č. 39 vyhlášky jejich oblast č. 1 min. ¼ výše polohové přirážky) - objekt chaty se nachází v sídelní části obce

položka 1.3 - komerčně nevyužitelný pozemek

položka 2.1 - přístup k pozemku je po nezpevněné štěrkové komunikaci

Tabulka č. 7 - Ocenění st. p. č. 2158 podle vyhlášky

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	st. 2158	Zdůvodnění ev. srážek a přirážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m^2	33	

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.			
Umístění pozemku		Pozemek zastavěný rekreační chatou	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m^2	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	42	Přirážka 42% zvolena podle poznámky č. 1 přílohy č. 21
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568,00	.
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-10	Srážka 10% zvolena z důvodu přístupu po nezpevněné komunikace (štěrková komunikace)
Stavba umístěná na pozemku		Rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m^2	1 110,84	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,466	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m^2	1 628,49	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	1 628,49	
Cena pozemku bez Kp(zaokrouhleno)	Kč	p.č. st. 2158	36 657,00 Kč
Cena pozemku s Kp (zaokrouhleno)	Kč	**p.č. st. 2158**	**53 740,00 Kč**

Tabulka č. 8 - Ocenění p. p. č. 1637/1 podle vyhlášky

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		1637/1	
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m^2	624	
Umístění pozemku Ocenění podle		okolo rekreační chaty § 28 odst. 5, odst. 1 písm. j	Zdůvodnění srážek a přirážek: Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m^2	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	42	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-10	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m^2	511,20	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		Rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,173	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,466	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m^2	444,34	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m^2	651,40	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	651,40	
Cena pozemku bez Kp(zaokrouhleno)		p.č. 1637/1	277 268,00 Kč
Cena pozemku s Kp (zaokrouhleno)		**p.č. 1637/1**	**406 474,00 Kč**

Tabulka č. 9 - Ocenění p. p. č. 1637/3 podle vyhlášky

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		1637/3	
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku	m^2	25	
Umístění pozemku		v pravém dolním rohu pozemku vlastníka	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. j	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m^2	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	42	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-10	Zdůvodnění srážek a přirážek: Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m^2	511,20	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,173	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,466	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m^2	444,34	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m^2	651,40	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	651,40	
Cena pozemku bez Kp(zaokrouhleno)		p.č. 1637/3	11 108,00 Kč
Cena pozemku s Kp (zaokrouhleno)		**p.č. 1637/3**	**16 285,00 Kč**

Tabulka č. 10 - Ocenění p. p. č. 1638 podle vyhlášky

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		1638	Zdůvodnění srážek a přirážek:
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku	m^2	904	Jako u pozemku, s nímž tvoří
Umístění pozemku		pravá polovina pozemku vlastníka	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. j	jednotný funkční celek
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m^2	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	42	.
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568,00	.
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	-10	.
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m^2	511,20	.
Stavba umístěná na hlavním pozemku		Rekreační chata	.
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,173	.
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,466	.
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	.
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m^2	444,34	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m^2	651,40	.
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	651,40	
Cena pozemku bez Kp(zaokrouhleno)		p.č. 1638	401 683,00 Kč
Cena pozemku s Kp (zaokrouhleno)		**p.č. 1638**	**588 866,00 Kč**

Tabulka č. 11 - Rekapitulace cen pozemků

Rekapitulace ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 1, 5				
Druh pozemku	p.č.	výměra m^2	**Cena s Kp**	Cena bez Kp
zastavěná plocha a nádvoří	st. 2158	33	**53 740,00 Kč**	36 657,00 Kč
zahrada	1637/1	624	**406 474,00 Kč**	277 268,00 Kč
ostatní plocha	1637/3	25	**16 285,00 Kč**	11 108,00 Kč
ostatní plocha	1638	904	**588 866,00 Kč**	401 683,00 Kč
		zaokrohleno	**1 065 365,00 Kč**	726 717,00 Kč

Tabulka č. 12 - Ocenění ovocný dřevin podle § 41

Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m^2 Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení max. 25 %	Snížení max. 80 %	ZCU Kč/ks,	Počet (ks)	Cena celkem (Kč)
Třešeň PK	T-Vk	30	1 482	140	0	20	1 185,60	1	1 185,60
Jabloň	JHKM-Vk	30	1 402	140	0	20	1 121,60	1	1 121,60
Švestka	ŠP-vt	30	503	70	0	20	402,40	1	402,40
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp (zaokrouhleno)								**Kč**	**2 709,00**
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1,000
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp (zaokrouhleno)								**Kč**	**2 709,00**

Tabulka č. 13 - Ocenění okrasných rostlin podle § 41

Ocenění okrasných porostů podle § 41 odst. 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb									
Podle přílohy č. 34, odst. 6 výsledná zjištěná cena žádné ze zastoupených skupin okrasných rostlin nesmí být po cenových úpravách (snížením ceny a polohovým koeficientem) menší než 2 % z jejich základní ceny.									
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K_Z - položka:		5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat							0,75
Koeficient polohový - příloha č. 13									1,05
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 36, pozn. 15									1,00
Pol. č.	**Název**	**Stáří (let)**	**ZC Kč/ks**	**Počet**	**Snížení (%)**	**Zdův. snížení**		**ZCU Kč/ks**	**Cena celkem (Kč)**
040	Ořešák královský	30	21 780	1	0		217,80	17 151,75	17 151,75
348	Líska obecná	30	1 930	1	0		19,30	1 519,88	1 519,88
097	Jedle bělokorá	20	15 840	2	50	Stromy v částečném zápoji	158,40	6 237,00	12 474,00
103	Smrk ztepilý	20	15 840	1	50	Strom v částečném zápoji	158,40	6 237,00	6 237,00
Celkem (zaokrouhleno)								**Kč**	**37 383,00**

5.1.3 Ocenění nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“

Tabulka č. 14 - Ocenění chaty nákladovým způsobem

Výpočet ceny		**Rekreační chata**						
Chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.				typ	E	obíjená		podsklepená
Střecha						sklonitá		podkroví nad 2/3 ZP
Rok odhadu								2010
Rok pořízení resp. kolaudace								1975
Stáří			S	roků				35
Základní cena	dle typu z příl. č. 7		ZC/	Kč/m^3				1 310,00
Koeficient využití podkroví			Kpod					1,12
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x Kpod		ZC	Kč/m^3				1 467,20
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				199,32
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)		K_5	-				1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC 111		2,173
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)		Kp					1,466
Koeficient vybavení stavby								
Č.p.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy vč. zem. prací	betonové pasy bez izolace	S	0,07400	100	0,07400	1,00	0,07400
2	Podezdívka	není	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
3	Svislé konstrukce	dřevěné rámové s oboustranným obitím	S	0,27300	65	0,17745	1,00	0,17745
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	N	0,27300	35	0,09555	1,54	0,14715
4	Stropy	dřevěný trámová se záklopem a podbitím	S	0,11200	100	0,11200	1,00	0,11200
5	Zastřeš. mimo krytinu	sedlová střecha, hambalková soustava	S	0,09100	100	0,09100	1,00	0,09100
6	Krytiny střech	vláknocementové desky	S	0,04900	100	0,04900	1,00	0,04900
7	Klempířské konstrukce	žlaby z mědi, neúplné	P	0,00800	100	0,00800	0,46	0,00368
8	Úprava povrchů	cem. omítka, dřevěný obklad	S	0,09300	100	0,09300	1,00	0,09300
9	Schodiště	dřevěné žebříkové	P	0,04100	100	0,04100	0,46	0,01886
10	Dveře	dřevené	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Okna	dřevěná jednod.	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
12	Podlahy	prkenný záklop	S	0,03900	100	0,03900	1,00	0,03900
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100

Výpočet ceny		Rekreační chata						
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,02900	100	0,02900	1,00	0,02900
15	Rozvod vody	není	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
16	Zdroj teplé vody	není	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
17	Rozvod propan - butanu	není	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
18	Kanalizace	není	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
19	Záchod	suchý	S	0,00500	100	0,00500	1,00	0,00500
20	Okenice	ne	P	0,01800	100	0,01800	0,46	0,00828
21	Vnitřní hyg.vybavení	ne	P	0,02600	100	0,02600	0,46	0,01196
22	Ostatní	není	C	0,03000	100	0,03000	0,00	0,00000
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,97138

Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K_4	-		0,97138
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC × K4 × K5 ×Ki		Kč/m^3		3 251,83
Zákl. cena upravená s Kp	ZC × K4 × K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m^3		4 767,18
Rok odhadu					2010
Rok pořízení					1975
Stáří		S	roků		35
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				analiticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		60
Opotřebení		O	%		54,95
Výchozí cena		CN	Kč		648 154,76
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		648 154,76
Odpočet na opotřebení	54,63 %	O	Kč		-356 161,04
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč		291 993,72
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč		291 993,72
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)		**C_N**	**Kč**		**428 063,00**

Tabulka č. 15 - Výpočet opotřebení analytickou metodou

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy vč. zem. prací	0,07618	35	175	0,20000	1,52361
2	Podezdívka	0,00000	0	140	0,00000	0,00000
3	Svislé konstrukce	0,18268	35	65	0,53846	9,83649
3	Svislé konstrukce	0,15149	35	80	0,43750	6,62749
4	Stropy	0,11530	35	65	0,53846	6,20844
5	Zastřeš. mimo krytinu	0,09368	35	80	0,43750	4,09855
6	Krytiny střech	0,05044	10	50	0,20000	1,00887
7	Klempířské kce	0,00379	35	55	0,63636	0,24108
8	Úprava povrchů	0,09574	35	40	0,87500	8,37726
9	Schodiště	0,01942	35	60	0,58333	1,13258
10	Dveře	0,03088	35	60	0,58333	1,80155
11	Okna	0,05250	35	60	0,58333	3,06263
12	Podlahy	0,04015	35	40	0,87500	3,51305
13	Vytápění	0,03191	35	35	0,90000	2,87221
14	Elektroinstalace	0,02985	35	37	0,90000	2,68690
15	Rozvod vody	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
16	Zdroj teplé vody	0,00000	0	30	0,00000	0,00000
17	Rozvod pro - butanu	0,00000	0	35	0,00000	0,00000
18	Kanalizace	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
19	Záchod	0,00515	35	45	0,77778	0,40035
20	Okenice	0,00852	35	50	0,70000	0,59668
21	Vnitřní hyg.vybavení	0,01231	35	45	0,77778	0,95763
22	Ostatní	0,00000	0	45	0,00000	0,00000
23	Neuvedené	0,00000	0	50	0,00000	0,00000
Celk.		1,00				
Opotřebení analytickou metodou						**54,95 %**

Tabulka č. 16 - Chata

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	**Rekreační chata**	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m^3	3 251,83
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m^3	3 252,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m^3	3 252,00
Výměra objektu	m^3	199,32
Výchozí cena	Kč	648 189,00
Stupeň dokončení stavby	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	648 189,00
Opotřebení podle cenového předpisu % 54,63	Kč	-356 180,00
Časová cena stavba v současném stavu	**Kč**	**292 009,00**
Náklady na dokončení dle úrovně CČ	Kč	0,00
Časová cena po ev. předpokl. dokončení	Kč	**292 009,00**

Tabulka č. 17 - Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy			
Klíč třídy polohy	**Popis**		**Třída**
I - Všeobecná situace	Okrajová část města Náchoda, zahrádkářská oblast		2
II - Intenzita využití pozemku	Pozemek zastavěný rekreační chatou, zahrada, využití k rekreaci, pěstování porostů		1
III - Dopravní relace k velkoměstu	Pozemek v okrajovéčásti, dostupný po nezpevněné komunikaci, dojezdová vzdálenost do středu města cca 1,5 km		1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se		
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se		
Průměr			1,33
VI - Povyšující faktory	nejsou		0
VII - Redukující faktory	nejsou		0
Výsledná třída polohy	**(2 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =**		**1,33**
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
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky			**5,33**
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (*RC, CNs*)		Kč	874 214,00
Cena pozemku - základní plocha (*JCz*)		Kč	49 219,00
Výměra pozemků celkem (*Pc*)		m^2	1 586
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (*Pzs*)		m^2	33
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (*n*)			3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?			ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (*Pz*)		m^2	99
Výměra přebývající plochy (*Pp*)		m^2	1 487
Jednotková cena základní plochy (*JCz*)		Kč / m^2	497,16
Cena pozemků celkem (*CP*) (zaokrouhleno)		**Kč**	**234 000,00**

Tabulka č. 18 - Trvalé porosty

Porosty	**Cena**
Ovocné porosty II - zahrádkový typ ovocnářství	2 709,00 Kč
Okrasné rostliny	37 383,00 Kč
Celkem trvalé porosty	**40 092,00 Kč**

Tabulka č. 19 - venkovní úpravy

VODOVODNÍ PŘÍPOJKA			
Výměra L:		=	30,00
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,296
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1975
Stáří	S	roků	35
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	70,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	340,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	819,67
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	24 590,10
Opotřebení	70,00 %	Kč	-17 213,07
Věcná hodnota		**Kč**	**7 377,00**
KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA			
Výměra L:		=	35,00
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,294
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1975
Stáří	S	roků	35
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	43,75
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 180,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	2 842,27
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	99 479,45
Opotřebení	43,75 %	Kč	-43 522,26
Věcná hodnota		**Kč**	**55 957,00**
ELEKTRO PŘÍPOJKA			
Popis:	3fáze, Al 16 mm^2		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		=	32,00
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,259
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1975
Stáří	S	roků	35
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	70,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	332,07
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	10 626,24
Opotřebení	70,00 %	Kč	-7 438,37
Věcná hodnota		**Kč**	**3 188,00**

Tabulka č. 20 - venkovní úpravy

PLOT			
Výměra L:	m^2 pohl. plochy	=	103,00
CZ-CC			46.21.11.3
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	15
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	50,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	290,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	661,68
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	68 153,04
Opotřebení	50,00 %	Kč	-34 076,52
Věcná hodnota		**Kč**	**34 077,00**
BETONOVÝ PRÁH			
Výměra L:	m	=	57,00
CZ-CC			46.21.11.3
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	15
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	50,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	150,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	342,25
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	19 508,25
Opotřebení	50,00 %	Kč	-9 754,13
Věcná hodnota		**Kč**	**9 754,00**
VRÁTKA			
Výměra L:	kus	=	1,00
CZ-CC			46.21.11.3
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	15
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	50,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 600,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	3 650,64
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	3 650,64
Opotřebení	50,00 %	Kč	-1 825,32
Věcná hodnota		**Kč**	**1 825,00**

5.1.4 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění cenovým porovnáním je provedenou podle kap. 4.3. K sestavení databáze byli použity inzeráty na realitních serverech na internetu a z nich sestavená databáze je v příloze č. 10.

Tabulka č. 21 - Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná Kč	Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* pozemek	*K4* stav a vybavení	*K5* jiné	*K6* úvaha znalce	*IO (1-4)* .	Cena oceň. objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	670 000	0,85	569 500	1,10	0,85	0,50	1,20	1,00	1,05	*0,59*	965 254
2	440 000	0,85	374 000	1,00	0,80	0,50	1,10	1,10	1,00	*0,48*	779 167
3	880 000	0,85	748 000	0,90	0,80	1,10	1,10	1,00	1,00	*0,87*	859 770
4	600 000	0,85	510 000	1,20	1,05	0,40	1,15	1,00	1,00	*0,58*	879 310
5	915 000	0,85	777 750	0,90	1,15	0,55	1,40	1,00	1,05	*0,84*	925 893
6	800 000	0,85	680 000	1,10	1,00	0,50	1,10	1,10	1,10	*0,73*	931 507
7	913 000	0,85	776 050	0,95	1,00	0,75	1,10	1,05	1,05	*0,86*	902 384
8	600 000	0,85	510 000	1,00	0,90	0,70	1,00	0,90	1,00	*0,57*	894 737
9	750 000	0,85	637 500	1,00	1,15	0,55	1,15	1,00	1,00	*0,73*	873 288
10	1 110 000	0,85	943 500	1,10	0,85	0,50	1,15	1,10	1,10	*0,65*	1 451 538
11	310 000	0,85	263 500	1,00	0,95	0,85	1,00	0,85	0,95	*0,65*	405 385
12	1 250 000	0,85	1 062 500	1,10	1,10	0,80	1,20	1,00	1,00	*1,16*	915 948
Celkem průměr										**Kč**	**898 682**
Minimum										Kč	405 385
Maximum										Kč	1 451 538
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu a velikost zastavěné plochy K3 Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší) K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
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											

5.1.5 Ocenění výnosovým způsobem

- Výše nájemného je stanovena na základě inzerce v příloze č. 11 ve výší průměru ze všech inzerátů. Je sníženo odhadem o částku za energie a polohu oceňované nemovitosti. Možná doba pronájmu oceňované nemovitosti je stanovena podle místa na 4 měsíce v roce (pronájem pouze v letních měsících).
  - nájem: 1000 Kč/den = 30 × 4 × 1000 = 120 000 Kč
- Daň z nemovitosti je spočítána na www.finance.cz.
- Výše pojištění je stanovena na základě pojištění nemovitosti na její reprodukční cenu.

Tabulka č. 22 - Ocenění výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Rekreační chata, V kovářově dole, Náchod	*Kč*	120 000,00
Celkem příjem z nájemného ročně	***Kč***	**120 000,00**
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	*RC* (Kč)	874 214,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	*C* (Kč)	404 193,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	*T* (roků) …n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z *RC*	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	*u* (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	*q* (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti	Kč	446,00
Pojištění	Kč	874,21
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	8 496,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	8 742,00
Správa nemovitostí	Kč	400,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	**Kč**	**18 958,21**
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	120 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-18 958,21
Čisté roční nájemné	Kč	101 041,79
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výp. věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	101 041,79
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	**Kč**	**1 263 000,00**

5.1.6 Rekapitulace a odhad ceny obvyklé

Tabulka č. 23 - Rekapitulace a stanovení ceny obvyklé

Název a metodika ocenění	Cena
Ocenění nemovitosti podle vyhláškyč. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.:	
Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26	**243 920,00 Kč**
Ocenění pozemků podle § 28	**1 065 365,00 Kč**
- *St. p. č. 2158 - zastavěná plocha a nádvoří*	53 740,00 Kč
- *P. p. č. 624 - zahrada*	406 474,00 Kč
- *P. p. č. 1638 - ostatní plocha*	588 866,00 Kč
- *P. p. č 1637/3 - ostatní plocha*	16 285,00 Kč
Ocenění trvalých porostů podle § 41	**40 092,00 Kč**
- *Ovocné porosty*	2 709,00 Kč
- *Okrasné porosty*	37 383,00 Kč
Cena stanovená oceněním podle vyhlášky	**1 349 377,00 Kč**

Ocenění nemovitosti věcnou hodnotou	
Ocenění chaty věcnou hodnotou	**292 009,00 Kč**
Ocenění pozemků Neageliho metodou	**234 000,00 Kč**
Ocenění trvalých porostů věcnou hodnotou	**40 092,00 Kč**
Oceění venkovních úprav věcnou hodnotou	**112 178,00 Kč**
- *Vodovodní přípojka*	7 377,00 Kč
- *Kanalizační přípojka*	55 957,00 Kč
- *Elektro přípojka*	3 188,00 Kč
- *Plot*	34 077,00 Kč
- *Betonový práh*	9 754,00 Kč
- *Vrátka*	1 825,00 Kč
Cena stanovená oceněním věcnou hodnotou	**678 279,00 Kč**

Ocenění chaty výnosovou metodou	**1 263 000,00 Kč**

Ocenění chaty cenovým porovnáním	**898 682,00 Kč**

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem		
Věcná hodnota celkem C_N		678 279,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V		1 263 000,00 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty		0,537
Váha výnosové hodnoty	n =	1
Vážený průměr		970 600,00 Kč

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	678 279,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	1 263 000,00 Kč
Střední hodnota	970 600,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	**890 000,00 Kč**

5.2 REKREAČNÍ CHATA, U CIHELNY Č. E. 674, NÁCHOD, K. Ú. NÁCHOD (701262)

5.2.1 Obecné informace o nemovitosti

Popis nemovitosti

Druhý oceňovaný objekt se nachází „U cihelny č. e. 674“, v Náchodě, katastrálním území Náchod (701262).

Lokalita se vyznačuje především zástavbou chatovou, malými rodinnými domy a stavbami pro služby (stavebniny, pneuservis, autoopravna). Nachází se cca 0,1 km od hlavní silnice. Přístup k chatě je po zpevněné asfaltové komunikaci.

Objekt rekreační chaty leží na jižním svahu. Je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Ze severní strany je přístavba z dřevené rámové konstrukce s oboustranným pobitím, s vláknocementovou krytinou.

Objekt je zděný z plných pálených cihel. Vnější úprava povrhu je břízolitová omítka, vnitřní vápenný štuková.. Krov je tvořen hambalkovou soustavou a střešní krytina je plechová. Přístup do jednotlivých podlaží je po schodišti.

Dispozice objektu (příloha č. 4 a č. 6):

- ***1PP:*** *jedna hlavní místnost*
- ***1NP:*** *Z chodby (sklad nářadí) je přístupná hlavní denní místnost a sklad ovoce. Dřevěná přístavba je přístupná samostatně z venku..*
- ***Podkroví:*** *jedna místnost (skladovací plocha) přístupná po skládacím schodišti.*

Na pozemku vlastníka se nachází:

- *skleník* (zastavěná plocha 58,5 m^2)

  Konstrukce: betonová podezdívka, ocelová rámová konstrukce, skleněné výplně

- *terasa* (zastavěná plocha 18 m^2)

  Provedení: betonová terasa, částečně podezděná, částečně na betonových sloupcích

- *vodovodní přípojka* (délka 49 m)

  Provedení: ocelové potrubí, DN 25 mm

- *kanalizační přípojka* (délka 52 m)

  Provedení: plastové potrubí, DN 150 mm
- *elektro přípojka* (délka 50 m)

  Provedení: 3fáze, AL 16 mm^2
- *plot* (pohl. plocha 306 m2)

  Provedení: strojové pletivo, potažené plastem, sloupky do patek
- *vrátka* (1 kus)

  Provedení: ocelová trubková

Kromě skleníku a terasy budou ostatní vedlejší úpravy oceněny pouze věcnou hodnotou, pro ocenění podle vyhlášky je jejich cena zahrnuta v ocenění chaty porovnávacím způsobem.

Stáří objektů je 21 let a jeho stav je vzhledem ke stáří a k prováděné údržbě dobrý.

K objektu chaty přísluší 3 pozemky:

- *St. p. č. 3180 (zastavěná plocha a nádvoří)* – *35 m^2*
- *P. p. č 1781/1 (zahrada)* – *2042 m^2*
- *P. p. č 2046/10 (ostatní plocha)* – *14 m^2*

Dále se na pozemcích nacházejí tyto trvalé porosty:

- *Ovocné dřeviny:* *3x Třešeň (stáří 12 let)*
  10x Jabloň (stáří 15 let)
  5x Rybíz (stáří 12 let)
- *Okrasné dřeviny:* *3x Bříza bělokorá (stáří 35 let)*
  2x Jedle bělokorá (stáří 10 let)
  1x Jedle bělokorá (stáří 25 let)
  1x Smrk ztepilý (stáří 27 let)
  2x Smrk ztepilý (10 let)
  1x Borovice lesní (stáří 22 let)
  2x Borovice lesní (stáří 10 let)

Na objekt chaty č. p.674 a pozemky st. p. č. 3180 a p. p. č. 1781/1 je vázáno věčné břemeno užívání ve prospěch oprávněné osoby doživotně. Toto věcné břemeno nebude pro další výpočty uvažováno. Nemovitost, na kterou je vázáno věcné břemeno, není standardní a pro objektivní srovnání metod ocenění by cenu nemovitosti ovlivnilo.

Tabulka č. 24 - Technický popis objektu

Objekt	volně stojící
Půdorys	obdélníkový (viz příloha č. 4)
Podsklepení	podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	podkroví do 2/3 ZP
Základy	základové pasy
Podezdívka	není
Izolace	jsou
Nosná konstrukce	1PP - zděná (plné cihly) 1NP - zděná Podkroví - zděné
Strop	nad 1PP - betonové desky do I profilů nad 1NP - dřevěný trámový se záklopem
Střecha	sedlová, krov dřevěný, hambalková soustava
Krytina	plechová
Klempířské konstrukce	z mědi, úplné
Fasádní omítky	břízolit
Vnější obklady	nejsou
Bleskosvod	není instalován
Vnitřní omítky	vápenné
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	V objektu dřevěné žebříkové
Dveře	dřevěné
Okna	dřevěná dvojitá
Podlahy	1PP - betonová mazanina 1NP - PVC Podkroví - dřevěný záklop
Vytápění	lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová, jističe, pojistky
Rozvod vody	studená zavedena do chaty
Zdroj teplé vody	není
Instalace plynu	není
Kanalizace	ze záchodu
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka (dřez, sporák, trouba)
Vnitřní vybavení	není
Záchod	v 1NP
Ostatní	není

Tabulka č. 25 - Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	chatová oblast U cihelny, vzdálenost do centra cca 2.7 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3 km, zastávka cca 0,8 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 0,2 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	0,2 km

Dopravní podmínky:	dostupné po zpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	terén svažitý, převýšení 15 m
Převládající zástavba:	rekreační chaty, rodinné domky, objekty pro služby
Parkovací možnosti:	parkování na okraji místní komunikace
Obyvatelstvo v okolí:	bezproblémové obyvatelstvo
Územní plán:	ano
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	*vodovod, *kanalizace, *elektro, *zemní plyn, *telefon, *dálkové vytápění,

Tabulka č. 26- Stáří a technický stav objektu

Původní část:	stáří 21 let
Užívání od roku	1989
Provedené úpravy / rok	žádné úpravy nebyly provedeny
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je dobrý

Tabulka č. 27 - Výpočet výměr pro ocenění

o	**1.PP**	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m^2	m^3
1	Základní část	5,20	4,85	2,25	25,22	56,75
	Celkem 1.PP				**25,22**	**56,75**

o	**1.NP**	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m^2	m^3
1	Hlavní místnost	5,20	4,85	2,55	25,22	64,31
	Sklad nářadí	5,20	1,80	2,10	9,36	19,66
	Přístavba	3,00	7,00	2,20	21,00	46,20
	Celkem 1.NP				**55,58**	**130,17**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	5,20	4,85		25,22	
- výška půdní nadezdívky			0,45		11,35
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,46		18,41
2. část - zastavěná plocha (obdélník)	5,20	1,80		9,36	
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,20		5,62
Celkem zastřešení					**35,38**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. podzemní podlaží	25,22	56,75
podezdívka		0,00
1. nadzemní podlaží	55,58	130,17
zastřešení		35,38
Celkem	**80,80**	**222,30**

5.2.2 Ocenění podle oceňovacího předpisu

Neboť je v příloze č. 20 vyhlášky [3] uvedena základní cena pro objekt typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Náchod a jeho okolí, oceňuje se nemovitost podle § 26:

Tabulka č. 28 - Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle vyhlášky

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
Obec						Náchod
Malý lexikon obcí ČR		2009	Počet obyvatel			20 842
Zařazení podle přílohy č. 18, tabulky č. 1 (rozmezí počtu obyvatel resp. obec)						10 001 - 50 000
Základní cena		příloha č. 20, tab. 1	ZC		Kč / m^3	2 409,00
Výpočet koeficientu cenového porovnání podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						**0,950**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00	-0,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 3						**0,980**
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodná k rekreaci	III.	0	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III.	0	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samota	II.	0	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0	0,00	
6	Parkovací možnosti	Špatné	I.	-0,02	-0,02	
7	Obchod a služby (okolí nemovitosti)	Obchod nebo služby	II.	0	0,00	
8	Sportoviště	Žádné	I.	0	0,00	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00	-0,020

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20, tabulka č. 2						**0,917**
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0	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	0,00	
5	Vybavení	Pouze WC suché nebo i mimo stavbu	II.	-0,06	-0,06	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0	0,00	
7	Příslušenství stavby (venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m^2 včetně)	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III.	0	0,00	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m^2	III.	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	-0,030
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,05	0,945
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	Stavba stáří nad 20 do 30 let včetně	bez pozemku	0,9	0,9	
Koeficient cenového porovnání *I* podle § 24 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		**0,854**
Základní cena upravená		ZCU	$=ZC \times I$		Kč/m^3	**2 057,29**
Obestavěný prostor		celkem			m^3	222,30
Cena chaty		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		**Kč**	**457 334,68**
Cena po zaokrouhlení			bez pozemku		**Kč**	**457 330,00**

Dále je pro stanovení administrativní ceny podle vyhlášky potřeba podle § 26 odst. 6 ocenit pozemky a trvalé porosty samostatně. Pozemky se oceňují podle § 28 a trvalé porosty podle § 41 a § 42 (ocenění trvalých porostů zjednodušeným způsobem)

Tabulka č. 29- Ocenění pozemků (úpravy ZC)

Obec		Náchod
Cenová mapa je - není		není
Počet obyvatel obce (nikolivčásti)		20 842
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	1,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes Cp, napsat 0)	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	400,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m^2	400,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m^2	400,00

Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21			
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce okolo měst) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přirážky + 80	0
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	42
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejnami, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Celkem položky 1.1 až 1.3		Srážky a přirážky celkem	42
V položkách 2.1 až 2.11 nejsou uplatněny žádné srážky ani přirážky			
Srážky a přirážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	0

Zdůvodnění použité hodnoty srážky nebo přirážky:

položka 1.1 - pozemky neleží v žádné významné lokalitě z hlediska hospodářského, zeměpisného ani kulturního

položka 1.2 - přirážka zvolena podle bodu č. 3 pod tabulkou č. 3 přílohy č. 21 vyhlášky (obec Náchod - ostatní města vyjmenovaná v příloze č. 39 vyhlášky jejich oblast č. 1 min. ¼ výše polohové přirážky) - objekt chaty se nachází v sídelní části obce

položka 1.3 - komerčně nevyužitelný pozemek

Tabulka č. 30 - Ocenění st. p. č. 3180 podle vyhlášky

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	st. 3180	Zdůvodnění ev. srážek a přirážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m^2	35	
Umístění pozemku		Pozemek zastavěný rekreační chatou	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	Přirážka 42% zvolena podle poznámky č. 1 přílohy č. 21
Základní cena ZC	Kč/m^2	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	42	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0	

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhláškyč. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.			
Stavba umístěná na pozemku		Rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m^2	1 234,26	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,466	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m^2	1 809,43	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	1 809,43	
Cena pozemku bez Kp(zaokrouhleno)	Kč	p.č. st. 3180	43 199,00 Kč
Cena pozemku s Kp(zaokrouhleno)	Kč	**p.č. st. 3180**	**63 330,00 Kč**

Tabulka č. 31 - Ocenění p. p. č. 1781/1 podle vyhlášky

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		1781/1	Zdůvodnění srážek a přirážek:
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m^2	2 042	Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
Umístění pozemku		okolo rekreační chaty	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m^2	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	42	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m^2	568,00	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,173	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,466	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m^2	493,71	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m^2	723,77	
Minimální cenas Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	723,77	
Cena pozemku bez Kp(zaokrouhleno)		p.č. 1781/1	1 008 155,00 Kč
Cena pozemku s Kp(zaokrouhleno)		**p.č. 1781/1**	**1 477 938,00 Kč**

Tabulka č. 32 - Ocenění p. p. č. 1781/1 podle vyhlášky

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		2046/10	Zdůvodnění srážek a přirážek:
Druh pozemku		ostatní plocha	
Výměra pozemku	m^2	14	
Umístění pozemku		v pravém dolním rohu	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m^2	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	42	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	568,00	

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0	Jako u pozemku, s nímž tvoří jednotný funkční celek
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m^2	568,00	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		rekreační chata	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,173	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,466	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m^2	493,71	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m^2	723,77	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	723,77	
Cena pozemku bez Kp(zaokrouhleno)		p.č. 2046/10	6 911,00 Kč
Cena pozemku s Kp (zaokrouhleno)		**p.č. 2046/10**	**10 133,00 Kč**

Tabulka č. 33 - Rekapitulace cen pozemků

Rekapitulace ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 1, 5				
Druh pozemku	p.č.	výměra m^2	**Cena s Kp (Kč)**	Cena bez Kp (Kč)
zastavěná plocha a nádvoří	st. 3180	35	**63 330,00**	43 199,00
zahrada	1781/1	2 042	**1 477 938,00**	1 008 155,00
ostatní plocha	2046/10	14	**10 133,00**	6 911,00
			1 551 401,00	**1 058 266,00**

Tabulka č. 34 - Ocenění ovocný dřevin podle § 41

Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m^2 Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení max. 25 %	Snížení max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/m^2	Počet (ks m^2)	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM -VK	15	2 285	140	0	0	2 285	10	22 850,00
Třešeň	T-Vk	12	2 417	140	0	0	2 417	3	7 251,00
Rybíz červený	Rbč-vt	12	72	25	0	0	72	5	360,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ -cena bez Kp								**Kč**	**30 461,00**
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1,000
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp (zaokrouhleno)								**Kč**	**30 461,00**

Tabulka č. 35 - Ocenění okrasných rostlin podle § 41

Ocenění okrasných porostů podle § 38 odst. 2, 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.									
Podle přílohy č. 34, odst. 6 výsledná zjištěná cena žádné ze zastoupených skupin okrasných rostlin nesmí být po cenových úpravách (snížením ceny a polohovým koeficientem) menší než 2 % z jejich základní ceny.									
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K_Z - položka:					5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat				0,75
Koeficient polohový - příloha č. 13									1,05
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 36, pozn. 15									1,00
Pol. č.	**Název**	**Stáří (roků)**	**ZC Kč/ks**	**Počet**	**Snížení ceny (%)**	**Zdůvodnění snížení**	**Min. ZC**	**ZCU Kč/ks**	**Cena celkem (Kč)**
004	Bříza bělokorá	35	32 750	3	80	stromy v část. zápoji	327,50	5 158,13	15 474,39
097	Jedle bělokorá	10	2 150	2			21,50	1 693,13	3 386,26
097	Jedle bělokorá	25	18 857	1			188,57	14 849,89	14 849,89
103	Smrk ztepilý	10	2 150	2			21,50	1 693,13	3 386,26
104	Smrk ztepilý	27	20 366	1			203,66	16 038,23	16 038,23
104	Borovice lesní	10	2 150	2			21,50	1 693,13	3 386,26
104	Borovice lesní	22	16 594	1			165,94	13 067,78	13 067,78
Celkem								Kč	**69 589,00**

Ocenění venkovních úprav, které jsou vjmenované v § 26 odst. 4 se provádí podle § 10 odst. 1, kde je stanoven následující postup:

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

Tabulka č. 36 - Ocenění venkovních úprav (skleník a terasa) podle vyhlášky

SKLENÍK			
Výměra L:		=	58,50
CZ-CC			127113
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,211
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	70,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 050,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	4 759,18
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	278 412,03
Opotřebení	70,00 %	Kč	-194 888,42
Cena ke dni odhadu bez Kp	SKLENÍK	Kč	83 523,61
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,466
Cena ke dni odhadu s Kp		**Kč**	**122 446,00**
TERASA			
Výměra L:		=	18,00
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,319
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	52,50
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 900,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	4 626,41
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	83 275,38
Opotřebení	52,50 %	Kč	-43 719,57
Cena ke dni odhadu bez Kp	TERASA	Kč	39 555,81
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,466
Cena ke dni odhadu s Kp		**Kč**	**57 989,00**

Pozn.: *cena za m^2 zastavěné plochy terasy byla přiměřeně upravena z důvodu rozdílného provedení na základě možné úpravy podle § 10 odst. 1*

5.2.3 Ocenění nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“

Tabulka č. 37 - Ocenění chaty nákladovým způsobem

Výpočet ceny	**Rekreační chata**			
Chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.		typ	A zděná	podsklepená
Střecha			sklonitá	podkroví do 2/3
Rok odhadu				2010
Rok pořízení resp. kolaudace				1989
Stáří	S	roků		21
Základní cena dle typu z příl. č. 7 vyhlášky	ZC′	Kč/m^3		1 650,00

Výpočet ceny		Rekreační chata						
Koeficient využití podkroví			Kpod			1,09		
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x Kpod		ZC	Kč/m^3		1 798,50		
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3		222,30		
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)		K_5	-		1,05		
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	-	CZ-CC 111	2,173		
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)		Kp			1,466		
Koeficient vybavení stavby								
P. 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 vč. zem. prací	betonové pasy s izolací	S	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
2	Podezdívka	není	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 25-30 cm	S	0,27400	100	0,27400	1,00	0,27400
4	Stropy	dřevěné s podbitím, betonové do I profilů, omítané	S	0,10200	100	0,10200	1,00	0,10200
5	Zastřeš. mimo krytinu	sedlová střecha	S	0,09100	100	0,09100	1,00	0,09100
6	Krytiny střech	plechová ocelová	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
7	Klempířské konstrukce	úplné, pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
8	Úprava povrchů	vnitřní štuková, vnější břízolit	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
9	Schodiště	žebříkové	P	0,04100	100	0,04100	0,46	0,01886
10	Dveře	dřevěné rámové náplňové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
12	Podlahy	mazanina, PVC, dřevěný záklop	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
13	V ytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
14	Elektroinstalace	světelná	P	0,03000	100	0,03000	0,46	0,01380
15	Rozvod vody	studená	P	0,02100	100	0,02100	0,46	0,00966
16	Zdroj teplé vody	není	C	0,01000	100	0,01000	0,00	0,00000
17	Rozvod propan - butanu	není	C	0,00200	100	0,00200	0,00	0,00000
18	Kanalizace	z kuchyně, WC	P	0,02000	100	0,02000	0,46	0,00920
19	Záchod	splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
20	Okenice	není	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
21	Vnitřní hyg.vybavení	není	C	0,02200	100	0,02200	0,00	0,00000
22	Ostatní	žádné vybavení	P	0,02200	100	0,02200	0,46	0,01012
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,87564
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)		K_4	-				0,87564

Výpočet ceny	Rekreační chata				
Zákl. cena upravená bez Kp	ZC × K4 × K5 ×Ki		Kč/m^3		3 593,23
Zákl. cena upravená s Kp	ZC × K4 × K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m^3		5 267,68
Rok odhadu					2010
Rok pořízení					1989
Stáří		S	roků		21
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)				lineárně
Celková předpokládaná životnost		Z	roků		80
Opotřebení		O	%		26,25
Výchozí cena		CN	Kč		798 775,03
Stupeň dokončení stavby		D	%		100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč		798 775,03
Odpočet na opotřebení	26,25 %	O	Kč		-209 678,45
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč		589 096,58
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?					ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč		0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč		589 096,58
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)		**C_N**	**Kč**		**863 620,00**

Tabulka č. 38 - Chata

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Rekreační chata		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu		Kč/m^3	3 593,23
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy		Kč/m^3	3 593,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena		Kč/m^3	3 593,00
Výměra objektu		m^3	222,30
Výchozí cena		Kč	798 724,00
Stupeň dokončení stavby		%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		Kč	798 724,00
Opotřebení podle cenového předpisu	% 26,25	Kč	-209 665,00
Časová cena stavba v současném stavu		**Kč**	**589 059,00**

Tabulka č. 39 - Oceění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	**Popis**	**Třída**
I - Všeobecná situace	Okrajová část města Náchoda, zahrádkářská oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	Pozemek zastavěný rekreační chatou, zahrada, využití k rekreaci, pěstování porostů	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	Pozemek v okrajovéčásti, dostupný po zpevněné komunikaci, dojezdová vzdálenost do středu města cca 1,5 km	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,33
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	**(2 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =**	**1,33**
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
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		**5,33**
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (*RC, CNs*)	Kč	1 566 644,00
Cena pozemku - základní plocha (*JCz*)	Kč	88 203,00
Výměra pozemků celkem (*Pc*)	m^2	1 586
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (*Pzs*)	m^2	77
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (*n*)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (*Pz*)	m^2	230
Výměra přebývající plochy (*Pp*)	m^2	1 357
Jednotková cena základní plochy (*JCz*)	Kč / m^2	384,33
Cena pozemků celkem (*CP*)	**(zaokrouhleno) Kč**	**218 500,00**

Tabulka č. 40 - Trvalé porosty

Porosty	**Cena**
Ovocné porosty II - zahrádkový typ ovocnářství	30 461,00 Kč
Okrasné rostliny	69 589,00 Kč
Celkem trvalé porosty	**100 050,00 Kč**

Tabulka č. 41 - venkovní úpravy

SKLENÍK			
Výměra L:		=	58,50
CZ-CC			127113
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,211
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	70,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	2 050,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	4 759,18
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	278 412,03
Opotřebení	70,00 %	Kč	-194 888,42
Věcná hodnota		**Kč**	**83 524,00**
TERASA			
Výměra L:		=	18,00
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,319
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	52,50
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 900,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	4 626,41
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	83 275,38
Opotřebení	52,50 %	Kč	-43 719,57
Cena ke dni odhadu bez Kp		**Kč**	**39 556,00**
VODOVODNÍ PŘÍPOJKA			
Výměra L:		=	49,00
CZ-CC			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,259
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	42,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	340,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	806,46
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	39 516,54
Opotřebení	42,00 %	Kč	-16 596,95
Cena ke dni odhadu bez Kp		**Kč**	**22 920,00**

Tabulka č. 42 - Venkovní úpravy

KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA			
Výměra L:		=	52,00
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,294
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	26,25
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 180,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	2 842,27
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	147 798,04
Opotřebení	26,25 %	Kč	-38 796,99
Cena ke dni odhadu bez Kp		**Kč**	**109 001,00**
ELEKTRO PŘÍPOJKA			
Výměra L:		=	50,00
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,229
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	42,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	140,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	327,66
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	16 383,00
Opotřebení	42,00 %	Kč	-6 880,86
Cena ke dni odhadu bez Kp		**Kč**	**9 502,00**
PLOT			
Výměra L:	m^2 pohl. Plochy	=	306,00
CZ-CC			46.21.11.3
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	70,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	290,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	661,68
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	202 474,08
Opotřebení	70,00 %	Kč	-141 731,86
Cena ke dni odhadu bez Kp	**PLOT**	**Kč**	**60 742,00**

Tabulka č. 43 - Venkovní úpravy

VRÁTKA			
Umístění:			
Popis:			
Technický stav:			
Výměra L:	kus	=	1,00
CZ-CC			46.21.11.3
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	21
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	70,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 600,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	3 650,64
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	3 650,64
Opotřebení	70,00 %	Kč	-2 555,45
Cena ke dni odhadu bez Kp	**VRÁTKA**	**Kč**	**1 095,00**

5.2.4 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění cenovým porovnáním je provedenou podle kap. 4.3.– Ocenění cenovým porovnáním. K sestavení databáze byli použity inzeráty na realitních serverech na internetu a z nich sestavená databáze je v příloze č. 10

Tabulka č. 44 - Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* pozemek	*K4* stav a vybavení	*K5* jiné	*K6* úvaha znalce	*IO (1-4)* .	Cena oceň. objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	670 000	0,85	569 500	1,10	0,80	0,40	1,20	1,10	1,10	*0,51*	1 116 667
2	440 000	0,85	374 000	1,00	0,70	0,40	1,20	1,10	1,00	*0,37*	1 010 811
3	880 000	0,85	748 000	0,90	0,80	1,00	1,05	1,00	1,00	*0,76*	984 211
4	600 000	0,85	510 000	1,20	0,90	0,35	1,05	1,00	1,10	*0,44*	1 159 091
5	915 000	0,85	777 750	1,00	1,00	0,50	1,40	1,00	1,05	*0,74*	1 051 014
6	800 000	0,85	680 000	1,10	0,90	0,40	1,20	1,10	1,10	*0,57*	1 192 982
7	913 000	0,85	776 050	1,00	0,90	0,60	1,15	1,05	1,05	*0,68*	1 141 250
8	600 000	0,85	510 000	1,05	0,80	0,60	1,00	0,90	0,95	*0,43*	1 186 047
9	750 000	0,85	637 500	1,00	1,00	0,50	1,15	1,10	1,00	*0,63*	1 011 905
10	1 110 000	0,85	943 500	1,00	0,75	0,50	1,15	1,10	1,10	*0,52*	1 814 423
11	310 000	0,85	263 500	1,05	0,80	0,85	1,00	0,85	0,95	*0,58*	454 310
12	1 250 000	0,85	1 062 500	1,00	0,95	0,80	1,20	1,20	1,05	*1,15*	923 913

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku		
Celkem průměr	**Kč**	**1 087 219**
Minimum	Kč	454 310
Maximum	Kč	1 814 423
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu K2 Koeficient úpravy na velikost objektu a velikost zastavěné plochy K3 Koeficient úpravy na velikost pozemku K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší -horší) K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší -horší) K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší -horší)		
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší		
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		

5.2.5 Ocenění výnosovým způsobem

- Výše nájemného je stanovena na základě inzerce v příloze č. 11 ve výší průměru ze všech inzerátů. Je sníženo odhadem o částku za energie a polohu oceňované nemovitosti. Možná doba pronájmu oceňované nemovitosti je stanovena podle místa na 4 měsíce v roce (pronájem pouze v letních měsících).
  - nájem: 1000 Kč/den = 30 × 4 × 1000 = 120 000 Kč
- Daň z nemovitosti je spočítána na www.finance.cz.
- Výše pojištění je stanovena na základě pojištění nemovitosti na její reprodukční cenu.

Tabulka č. 45 - Ocenění výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Rekreační chata, U cihelny, Náchod	*Kč*	120 000,00
Celkem příjem z nájemného ročně	***Kč***	**120 000,00**
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	*RC* (Kč)	1 566 644,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	*C* (Kč)	914 314,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	*T* (roků) …n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z *RC*	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	*u* (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	*q* (-)	1,030

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	290,00
Pojištění	Kč	1 566,64
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	19 218,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	15 666,00
Správa nemovitostí	Kč	400,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	**Kč**	**37 140,64**
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	120 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-37 140,64
Čisté roční nájemné	Kč	82 859,36
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	82 859,36
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	**Kč**	**1 035 700,00**

5.2.6 Rekapitulace a odhad ceny obvyklé

Tabulka č. 46- Rekapitulace a stanovení ceny obvyklé

Název a metodika ocenění	Cena
Ocenění nemovitosti podle vyhláškyč. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.:	
Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26	**457 330,00 Kč**
Ocenění pozemků podle § 28	**1 551 401,00 Kč**
- St. p. č. 3180 - zastavěná plocha a nádvoří	63 330,00 Kč
- P. p. č. 1781/1 - zahrada	1 477 938,00 Kč
- P. p. č. 2046/10 - ostatní plocha	10 133,00 Kč
Ocenění trvalých porostů podle § 41	**100 050,00 Kč**
- Ovocné porosty	30 461,00 Kč
- Okrasné porosty	69 589,00 Kč
Ocenění venkovních úprav podle § 10	**180 435,00 Kč**
- Skleník	122 446,00 Kč
- Terasa	57 989,00 Kč
Cena stanovená oceněním podle vyhlášky	**2 289 216,00 Kč**

Ocenění nemovitosti věcnou hodnotou	
Ocenění chaty věcnou hodnotou	**589 059,00 Kč**
Ocenění pozemků Neageliho metodou	**218 500,00 Kč**
Ocenění trvalých porostů věcnou hodnotou	**100 050,00 Kč**
Oceění venkovních úprav věcnou hodnotou	**326 340,00 Kč**
- Skleník	83 524,00 Kč
- Terasa	39 556,00 Kč
- Vodovodní přípojka	22 920,00 Kč
- Kanalizační přípojka	109 001,00 Kč
- Elektro přípojka	9 502,00 Kč
- Plot	60 742,00 Kč
- Vrátka	1 095,00 Kč
Cena stanovená oceněním věcnou hodnotou	**1 233 949,00 Kč**

Ocenění chaty výnosovou metodou	**1 035 700,00 Kč**

Ocenění chaty cenovým porovnáním	**1 087 219,00 Kč**

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem		
Věcná hodnota celkem C_N		1 233 949,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V		1 035 700,00 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty		1,191
Váha výnosové hodnoty	n =	2,91
Vážený průměr		1 086 400,00 Kč

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	1 223 949,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	1 035 700,00 Kč
Střední hodnota	1 086 400,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	**1 100 000,00 Kč**

5.3 ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA, KRAMOLNA

5.3.1 Obecné informace o nemovitosti

Popis nemovitosti

První oceňovaný objekt se nachází v lokalitě Kramolna, v katastrálním území Kramolna (574546). Objekt chaty nemá přiřazeno žádné popisné ani evidenční číslo.

Lokalita se vyznačuje především chatovou zástavbou. Nachází se cca 2,5 km od města Náchod. Přístup k němu je po nezpevněné polní cestě.

Objekt zahrádkářské chaty leží na jihovýchodním svahu. Je podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím.

Objekt je zděný z plných pálených cihel. Vnější úprava povrhu je cementová omítka, vnitřní vápenný štuková.. Krov je tvořen hambálkovou soustavou a střešní krytina je z pálených tašek. Přístup do jednotlivých podlaží je po schodišti (do 1PP venkovní betonové).

Dispozice objektu (příloha č. 7 a č. 9):

- ***1PP:*** *přístup po venkovním schodišti, do největší místnosti, ze které jsou dveře na záchod a do skladu potravin*
- ***1NP:*** *z venku vstup do hlavní místnosti, ze které je po žebříkovém schodišti výlez do podkroví*
- **Podkroví:** *jedna místnost (skladovací plocha) přístupná po žebříkovém schodišti.*

Na pozemku vlastníka se nachází:

- *terasa (zastavěná plocha 15 m^2)*

  Provedení: terasa na terénu, podsyp štěrkovou drtí, kamenné dlaždice do betonového lože

- *vodovodní přípojka* (délka 10 m)

  Provedení: ocelové potrubí, DN 25 mm

- *kanalizační přípojka* (délka 12 m)

  Provedení: potrubí kameninové, DN 150 mm

- *elektro přípojka* (délka 15 m)

  Provedení: 3fáze, Al 16 mm^2

- *plot* (pohl. plocha 182 m^2)

  Provedení: strojové pletivo, potažené plast hmotou, sloupky do patek

- *vrátka* (1 kus)

  Provedení ocelové, trubkové

Kromě terasy budou ostatní vedlejší úpravy oceněny pouze věcnou hodnotou, pro ocenění podle vyhlášky je jejich cena zahrnuta v ocenění chaty porovnávacím způsobem.

Stáří objektu je 25 let a jeho stav je vzhledem ke stáří a k prováděné údržbě dobrý.

Objekt chaty se nachází na pozemku:

- *P. p. č 375/2 (zahrada)* – *708 m^2*
- *Pozemek zastavěný chatou (bez p. p. č)* – *20 m^2*

Dále se na pozemcích nacházejí tyto trvalé porosty:

- *Ovocné dřeviny:* *1x Třešeň (stáří 12 let)*
  6x Jabloň (stáří 15 let),
  4x Rybíz (stáří 12 let)
- *Okrasné dřeviny:* *1x Borovice lesní (stáří 22 let)*
  1x Javor mléč (stáří 15 let)

Tabulka č. 47 - Technický popis objektu

Objekt	volně stojící
Půdorys	obdélníkový (viz příloha č. 7)
Podsklepení	podsklepený
Počet podzemních podlaží	1
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	podkroví nezřízeno
Základy	základové pasy
Podezdívka	není
Izolace	jsou
Nosná konstrukce	1PP - zděná (plné cihly) 1NP - zděná Podkroví - zděné
Strop	nad 1PP - keramický strop nad 1NP - dřevěný trámový se záklopem
Střecha	sedlová, krov dřevěný, hambalková soustava
Krytina	pálené tašky
Klempířské konstrukce	z mědi, úplné
Fasádní omítky	cementová
Vnější obklady	nejsou

Bleskosvod	není instalován
Vnitřní omítky	vápenné
Vnitřní obklady	nejsou
Schody	V objektu dřevěné žebříkové (do 1PP venkovní betonové - neuvažují se)
Dveře	dřevěné
Okna	dřevěná dvojitá
Podlahy	1PP - betonová mazanina 1NP - PVC Podkroví - dřevěný záklop
Vytápění	lokální elektrické
Elektroinstalace	světelná a motorová, jističe, pojistky
Rozvod vody	studená zavedena do chaty,
Zdroj teplé vody	zásobníkový ohřev
Instalace plynu	není
Kanalizace	ze záchodu
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka (dřez, sporák, trouba)
Vnitřní vybavení	není
Záchod	v 1PP
Ostatní	není

Tabulka č. 48 - Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	vzdálenost cca 1 km k centru obce Kramolna, cca 2,5 km od centra Náchoda
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 3,5 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	cca 1 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	cca 1 km
Dopravní podmínky:	dostupné po nezpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	terén svažitý, převýšení 4 m
Převládající zástavba:	rekreační chaty, rodinné domky
Parkovací možnosti:	parkování před pozemkem vlastníka
Obyvatelstvo v okolí:	bezproblémové obyvatelstvo
Územní plán:	ano
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	*vodovod, *kanalizace, *elektro,

Tabulka č. 49 - Stáří a technický stav objektu

Původní část:	stáří 25 let
Užívání od roku	1985
Provedené úpravy / rok	žádné úpravy nebyly provedeny
Celkový technický stav:	vzhledem ke stáří a prováděné údržbě je dobrý

Tabulka č. 50 - Výpočet výměr pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m^2	m^3
1	Základní část	3,70	5,20	2,50	19,24	48,10
	Celkem 1.PP				**19,24**	**48,10**

	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m^2	m^3
1	Hlavní část	3,70	4,30	2,70	15,91	42,96
	Celkem 1.NP				**15,91**	**42,96**

Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
Část	m	m	m	m^2	m^3
1. část - zastavěná plocha (obdélník)	3,70	4,30		15,91	
- výška půdní nadezdívky			0,20		3,18
- výška hřebene nad nadezdívkou			1,75		13,92
Celkem zastřešení					**17,10**

Rekapitulace	ZP	OP
	m^2	m^3
1. podzemní podlaží	19,24	48,10
podezdívka		0,00
1. nadzemní podlaží	15,91	42,96
zastřešení		17,10
Celkem	**35,15**	**108,16**

5.3.2 Ocenění podle oceňovacího předpisu

Neboť je v příloze č. 20 vyhlášky [3] uvedena základní cena pro objekt typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Kramolna, oceňuje se nemovitost podle § 26:

Tabulka č. 51 - Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle vyhlášky

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.					
Obec					Kramolna
Malý lexikon obcí ČR	2009	Počet obyvatel			1 031
Zařazení podle přílohy č. 18, tabulky č. 1 (rozmezí počtu obyvatel resp. obec)					do 2 000 obyvatel
Základní cena	příloha č. 20, tab. 1	ZC		Kč / m^3	2 886,00

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
Výpočet koeficientu cenového porovnání podle § 26 odst. 2						
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I_T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						**0,950**
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0	0,00	-0,050
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 3						**0,950**
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Vhodná k rekreaci	III.	0	0,00	
2	Přírodní lokalita	Les nebo vodní plocha je v místě (docházková vzdálenost)	III.	0	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu, samota	II.	0	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0	0,00	
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I.	-0,02	-0,02	
6	Parkovací možnosti	Špatné	I.	-0,02	-0,02	
7	Obchod a služby (okolí nemovitosti)	Žádné	I.	-0,05	-0,05	
8	Sportoviště	Žádné	I.	0	0,00	
9	Obyvatelstvo v okolí	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Pozitivní změny	IV.	0,01 až 0,10	0,04	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00	-0,050
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20, tabulka č. 2						**0,945**
1	Druh stavby	Zahrádkářská chata	I.	0,02	0,02	
2	Svislé konstrukce	Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Plochá střecha nebo krov umožňující zřízení podkroví (nevyužito)	II.	0	0,00	
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II.	0	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0	-0,06	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0	0,00	
7	Příslušenství stavby	Příslušenství zvyšující	IV.	0,04	0,04	

Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
	(venkovní úpravy a vedlejší stavby do celkové ZP 25 m^2 včetně)	cenu chaty (např. venkonvní gril, pergoly, apod.)				
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	Nad 400 m^2	III.	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,000
10	Stavebně- technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	1,05	0,945
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-	Stavba stáří nad 20 do 30 let včetně	bez pozemku	0,9	0,9	
Koeficient cenového porovnání *I* podle § 24 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		**0,853**
Základní cena upravená		ZCU	$=ZC \times I$		Kč/m^3	**2 461,76**
Obestavěný prostor		celkem			m^3	109,75
Cena chaty		vč. ev. příslušenství	bez pozemku		**Kč**	**270 177,94**
Cena po zaokrouhlení			bez pozemku		**Kč**	**270 180,00**

Zdůvodnění použité výše hodnoty:

Index polohy Ip

bod č. 10 - Nová výstavba v okolí nemovitosti (zasíťování pozemků, nová přístupová cesta)

Dále je pro stanovení administrativní ceny podle vyhlášky potřeba podle § 26 odst. 6 ocenit pozemky a trvalé porosty samostatně. Pozemek p, p. č. 375/2 (zahrada) se ocení podle § 28 odst. 5 (pozemek tvořící jednotný funkční celek se stavbou) a plocha skutečně zastavěná stavbou podle § 28 odst. 1 a 2 písm. j. Cena stavebního pozemku je pro obec Kramolna spočítána **70,46 Kč**

Tabulka č. 52 - Ocenění pozemku podle vyhlášky (úpravy ZC)

Obec		Kramolna
Cenová mapa je - není		není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)		1 031
Koeficient úpravy Cp	§ 28 odst. 1 písm. b, d, f, h, j, k	2,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes Cp, napsat 0)	§ 28 odst. 1 písm. a, c-h, j	0,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m^2	70,46
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m^2	70,46
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21		
Nebyli použity žádné přirážky ani srážky, cena pozemku se použije v plné výši *položka 1.1 - pozemky neleží v žádné významné lokalitě z hlediska hospodářského, zeměpisného ani kulturního - 0* *položka 1.2 - pozemky neleží v sídelní části - 0*		

položka 1.3 - komerčně nevyužitelný pozemek - 0

Tabulka č. 53 - Ocenění skutečně zastavěného pozemku

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb.a ve znění 460/2009 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	Nemá parcelní číslo	Zdůvodnění ev. srážek a přirážek:
Druh pozemku		Skutečně zastavěná plocha stavbou	
Výměra pozemku	m^2	20	
Umístění pozemku		Pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou	
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. j, odst. 2	
Základní cena ZC	Kč/m^2	70,46	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	70,46	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0	
Stavba umístěná na pozemku		Zahrádkářská chata	
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,173	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m^2	153,11	
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	0,810	
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m^2	124,02	
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	124,02	
Cena pozemku bez Kp (zaokrouhleno)	Kč	p.č. Nemá parcelní číslo	3 062,00 Kč
Cena pozemku s Kp(zaokrouhleno)	Kč	**p.č. Nemá parcelní číslo**	**2 480,00 Kč**

Tabulka č. 54 - Ocenění p. p. č. 375/2 podle vyhlášky

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb.a ve znění 460/2009 Sb.(pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ost. plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		375/2	Zdůvodnění
Druh pozemku		zahrada	srážek a přirážek:
Výměra pozemku	m^2	708	
Umístění pozemku		okolo rekreační chaty	
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. J	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m^2	70,46	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	70,46	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	0	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m^2	70,46	.
Stavba umístěná na hlavním pozemku		Zahrádkářská chata	.
Koeficient Ki (příloha č. 38)		2,173	.
Koeficient Kp (příloha č. 39)		0,810	.
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	.
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m^2	61,24	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m^2	49,61	.
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m^2	10,00	
Použitá ZCU s Kp	Kč/m^2	49,61	
Cena pozemku bez Kp (zaokrouhleno)		p.č. 375/2	43 357,00 Kč

Cena pozemku s Kp (zaokrouhleno)	**p.č. 375/2**	**35 124,00 Kč**

Tabulka č. 55 - Rekapitulace cen pozemků

Rekapitulace ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 1, 5				
Druh pozemku	p.č.	výměra m^2	**Cena s Kp (Kč)**	Cena bez Kp (Kč)
Skutečně zastavěná plocha stavbou	Nemá parcelní číslo	20	**2 480,00**	3 062,20
zahrada	375/2	708	**35 124,00**	43 357,92
		zaokrouhleno	**38 298,00**	47 277,00

Tabulka č. 56 - Ocenění ovocných dřevin podle § 41

Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m^2 Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %)	Snížení (max 80 %)	ZCU Kč/ks, Kč/m^2	Počet (ks nebo m^2)	Cena celkem (Kč)
Jabloň	JHKM -VK	15	2 285	140	0	0	2 285,00	6	13 710,00
Třešeň	T-Vk	12	2 417	140	0	0	2 417,00	1	2 417,00
Rybíz červený	Rbč-vt	12	72	25	0	0	72,00	4	288,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								**Kč**	**16 415,00**
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1,000
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								**Kč**	**16 415,00**

Tabulka č. 57 - Ocenění okrasných porostů podle § 41

Ocenění okrasných porostů podle § 41 odst. 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb.a a ve znění 460/2009 Sb.								
Podle přílohy č. 34, odst. 6 výsledná zjištěná cena žádné ze zastoupených skupin okrasných rostlin nesmí být po cenových úpravách (snížením ceny a polohovým koeficientem) menší než 2 % z jejich základní ceny.								
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K_Z - položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat					0,75
Koeficient polohový - příloha č. 13								0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 36, pozn. 15								1,00
Pol. č.	**Název**	**Stáří (roků)**	**ZC Kč/ks**	**Počet**		**Min. ZC**	**ZCU Kč/ks**	**Cena celkem (Kč)**
104	Borovice lesní	22	16 594	1	Přirážky ani srážky neuplatněny	165,94	10 578,68	10 578,68
019	Javor mléč	15	11 280	1		112,80	7 191,00	7 191,00
Celkem							**Kč**	**17 769,00**

Tabulka č. 58 - Ocenění venkovní úpravy (terasa) dle vyhlášky

Terasa			
Výměra L:		=	15,00
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,319
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1989
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	62,50
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 400,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	2 759,61
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	41 394,15
Opotřebení	52,50 %	Kč	-25 871,34
Cena ke dni odhadu bez Kp	Terasa	Kč	15 522,81
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,810
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	**Terasa**	**Kč**	**12 573,00**

Pozn.: *cena za m^2 zastavěné plochy terasy byla přiměřeně upravena z důvodu rozdílného provedení na základě možné úpravy podle § 10 odst. 1*

5.3.3 Ocenění nákladovým způsobem

Tabulka č. 59 - Ocenění chaty nákladovým způsobem

Výpočet ceny		**Zahrádkářská chata**						
Chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.				typ	A	zděná	podsklepená	
Střecha				sklonitá		podkroví nezřízeno		
Rok odhadu								2010
Rok pořízení resp. kolaudace								1985
Stáří			S	roků				25
Základní cena	dle typu z příl. č. 7 vyhlášky		ZC/	Kč/m^3				1 650,00
Koeficient využití podkroví			Kpod					1,00
Základní cena po 1. úpravě	= ZC/ x Kpod		ZC	Kč/m^3				1 650,00
Obestavěný prostor objektu			OP	m^3				109,75
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)		K_5	-				1,05
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC 111		2,173
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)		Kp					0,810
Koeficient vybavení stavby								
P. 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 vč. zem. prací	Bet. pasy s izolací	S	0,06300	100	0,06300	1,00	0,06300
2	Podezdívka	není	C	0,00000	100	0,00000	0,00	0,00000
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	S	0,27400	100	0,27400	1,00	0,27400
4	Stropy	stropní vložky miako	S	0,10200	100	0,10200	1,00	0,10200
5	Zastřeš. mimo krytinu	sedlová střecha	S	0,09100	100	0,09100	1,00	0,09100
6	Krytiny střech	tašky pálené	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
7	Klempířské konstrukce	úplné, pozinkovaný plech	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
8	Úprava povrchů	vnitřní štukové, vnější omítky cementové	S	0,08100	100	0,08100	1,00	0,08100
9	Schodiště	žebříkové	P	0,04100	100	0,04100	0,46	0,01886
10	Dveře	dřevěné rámové náplňové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
12	Podlahy	palubky, keramická dlažba	S	0,04000	100	0,04000	1,00	0,04000
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000

Výpočet ceny		Zahrádkářská chata						
15	Rozvod vody	studené a teplé	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
16	Zdroj teplé vody	el. bojler	S	0,01000	100	0,01000	1,00	0,01000
17	Rozvod propan - butanu	není	C	0,00200	100	0,00200	0,00	0,00000
18	Kanalizace	z kuchyně,WC a hyg.zař.	S	0,02000	100	0,02000	1,00	0,02000
19	Záchod	splachovací	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
20	Okenice	není	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
21	Vnitřní hyg.vybavení	umývadlo, sprcha	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
22	Ostatní	venkovní krb, dřez, umyvadlo	S	0,02200	100	0,02200	1,00	0,02200
23	Neuvedené	není		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,00000		0,95786
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K_4	-				0,95786
Zákl. cena upravená bez Kp		ZC × K4 × K5 ×Ki		Kč/m^3				2 919,21
Zákl. cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 × Ki × Kp	ZCU	Kč/m^3				2 364,56
Rok odhadu								2010
Rok pořízení								1985
Stáří			S	roků				25
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						lineárně
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				31,25
Výchozí cena			CN	Kč				320 383,30
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				320 383,30
Odpočet na opotřebení 31,25 %			O	Kč				-100 119,78
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				220 263,52
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				220 263,52
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti			**C_N**	**Kč**				**178 410,00**

Tabulka č. 60 - Chata - „věcná hodnota“

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m^3	2 919,21
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m^3	2 919,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m^3	2 919,00

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)				Rekreační chata	
Výměra objektu				m^3	109,75
Výchozí cena				Kč	320 360,00
Stupeň dokončení stavby				%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				Kč	320 360,00
Opotřebení	podle cenového předpisu	%	31,25	Kč	-100 113,00
Časová cena	**stavba v současném stavu**			**Kč**	**220 247,00**
Náklady na dokončení	dle úrovně CČ			Kč	0,00
Časová cena	**po ev. předpokl. dokončení**			Kč	**220 247,00**

Tabulka č. 61 - Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	**Popis**	**Třída**
I - Všeobecná situace	Okrajová část obce, dostupnost po polní cestě	1
II - Intenzita využití pozemku	Pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou, zahrada, využití k rekreaci, pěstování porostů	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	Pozemek v okrajovéčásti, dojezdová vzdálenost do středu města cca 2,5 km	1
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	**(1 + 1 + 1) / 3 + 0 - 0 =**	**1,00**
Nejbližší nižší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5,00
Nejbližší vyšší celá třída polohy		1,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6,00
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		**5,00**
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (*RC, CNs*)	Kč	478 954,00
Cena pozemku - základní plocha (*JCz*)	Kč	25 208,00
Výměra pozemků celkem (*Pc*)	m^2	728
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (*Pzs*)	m^2	35
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (*n*)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (*Pz*)	m^2	105
Výměra přebývající plochy (*Pp*)	m^2	623
Jednotková cena základní plochy (*JCz*)	Kč / m^2	240,08
Cena pozemků celkem (*CP*)	**(zaokrouhleno) Kč**	**62 600,00**

Tabulka č. 62 - Venkovní úpravy

TERASA			
Výměra L:	m^2	=	15,00
CZ-CC			242
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,319
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	40
Opotřebení	O	%	62,50
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 400,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	2 759,61
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	41 394,15
Opotřebení	62,50 %	Kč	-25 871,34
Věcná hodnota		**Kč**	**15 523,00**
VOVODNÍ PŘÍPOJKA			
Umístění:	Severní část pozemku		
Popis:	ocel., DN 25 mm		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:	m	=	10,00
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,296
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	50,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	340,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	663,54
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	6 635,40
Opotřebení	50,00 %	Kč	-3 317,70
Věcná hodnota		**Kč**	**3 318,00**
KANALIZAČNÍ PŘÍPOJKA			
Výměra L:	m	=	12,00
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,294
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	31,25
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 180,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	2 300,88
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	27 610,56
Opotřebení	31,25 %	Kč	-8 628,30
Věcná hodnota		**Kč**	**18 982,00**

Tabulka č. 63 - Venkovní úpravy

ELEKTRO PŘÍPOJKA			
Výměra L:	m	=	15,00
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,229
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	50,00
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	100,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	189,47
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2 842,05
Opotřebení	50,00 %	Kč	-1 421,03
Věcná hodnota		**Kč**	**1 421,00**
PLOT			
Výměra L:	m^2 pohl. plochy	=	182,00
CZ-CC			46.21.11.3
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	83,33
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	290,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	535,64
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	97 486,48
Opotřebení	83,33 %	Kč	-81 235,48
Věcná hodnota		**Kč**	**16 251,00**
VRÁTKA			
Výměra L:	kus	=	1,00
CZ-CC			46.21.11.3
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,173
Rok odhadu		rok	2010
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	83,33
Základní cena podle přílohy č. 11 resp. č. 5	ZC	Kč/jedn.	1 600,00
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K5 × Ki	Kč/jedn.	2 955,28
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2 955,28
Opotřebení	83,33 %	Kč	-2 462,63
Věcná hodnota		**Kč**	**493,00**

5.3.4 Ocenění cenovým porovnáním

Ocenění cenovým porovnáním je provedenou podle kap. 4.3. – Ocenění cenovým porovnáním. K sestavení databáze byli použity inzeráty na realitních serverech na internetu a z nich sestavená databáze je v příloze č. 10

Tabulka č. 64 - Ocenění chaty cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K_{CR}	Cena po redukci na pramen ceny Kč	*K1* poloha	*K2* velikost	*K3* pozemek	*K4* stav a vybavení	*K5* jiné	*K6* úvaha znalce	*IO (1-4)* .	Cena oceň. objektu Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	670 000	0,85	569 500	1,00	1,05	0,80	1,10	1,15	1,10	*1,17*	486 752
2	440 000	0,85	374 000	1,00	1,00	0,80	1,20	1,10	1,00	*1,06*	352 830
3	880 000	0,85	748 000	0,95	1,00	1,35	1,10	1,10	1,00	*1,55*	482 581
4	600 000	0,85	510 000	1,20	1,15	0,75	1,00	1,05	1,10	*1,20*	425 000
5	915 000	0,85	777 750	1,10	1,30	0,95	1,35	1,10	1,05	*2,12*	366 863
6	800 000	0,85	680 000	1,10	1,15	0,80	1,20	1,10	1,10	*1,47*	462 585
7	913 000	0,85	776 050	1,05	1,15	1,00	1,15	1,10	1,05	*1,60*	485 031
8	600 000	0,85	510 000	1,05	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	*1,16*	439 655
9	750 000	0,85	637 500	1,00	1,30	0,90	1,15	1,10	1,05	*1,55*	411 290
10	1 110 000	0,85	943 500	1,00	1,05	0,85	1,15	1,10	1,10	*1,24*	760 887
11	310 000	0,85	263 500	1,05	1,05	1,25	1,15	1,00	1,00	*1,58*	166 772
12	1 250 000	0,85	1 062 500	1,00	1,25	1,20	1,20	1,15	1,10	*2,28*	466 009
Celkem průměr										**Kč**	**442 188**
Minimum										Kč	166 772
Maximum										Kč	760 887

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu a velikost zastavěné plochy
K3 Koeficient úpravy na velikost pozemku
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší

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

5.3.5 Ocenění výnosovým způsobem

Výše nájemného je stanovena na základě inzerce v příloze č. 11 ve výší průměru ze všech inzerátů. Je sníženo odhadem o částku za energie a polohu oceňované nemovitosti. Možná doba pronájmu oceňované nemovitosti je stanovena podle lokality na 4 měsíce v roce (pronájem pouze v letních měsících

- nájem: 900 Kč/den = 30 × 4 × 900 = 108 000
- Daň z nemovitosti je spočítána na www.finance.cz.
- Výše pojištění je stanovena na základě pojištění nemovitosti na její reprodukční cenu.

Tabulka č. 65 - Ocenění výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok)		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Zahrádkářská chata, k. ú. Kramolna	*Kč*	108 000,00
Celkem příjem z nájemného ročně	***Kč***	**108 000,00**
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	*RC* (Kč)	478 954,00
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	*C* (Kč)	268 597,00
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	*T* (roků) …n	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z *RC*	1,00
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	*u* (%) ..i	3,00
Úročitel pro výpočet amortizace	*q* (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	80,00
Pojištění	Kč	478,95
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	5 646,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	4 790,00
Správa nemovitostí	Kč	400,00
Jiné náklady	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně	**Kč**	**11 394,95**
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	108 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-11 394,95
Čisté roční nájemné	Kč	96 605,05
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	96 605,05
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8,00
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	**1 207 600,00**

5.3.6 Rekapitulace a odhad ceny obvyklé

Tabulka č. 66 - Rekapitulace a stanovení ceny obvyklé

Název a metodika ocenění	Cena
Ocenění nemovitosti podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.:	
Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle § 26	**270 180,00 Kč**
Ocenění pozemků podle § 28	**37 604,00 Kč**
- *Pozemek pod chatou (nemá p. č.)*	2 480,00 Kč
- *P. p. č. 375/2 - zahrada*	35 124,00 Kč
Ocenění trvalých porostů podle § 41	**34 184,00 Kč**
- *Ovocné porosty*	16 415,00 Kč
- *Okrasné porosty*	17 769,00 Kč
Ocenění venkovních úprav podle § 10	**12 573,00 Kč**
- *Terasa*	12 573,00 Kč
Cena stanovená oceněním podle vyhlášky	**354 541,00 Kč**

Ocenění nemovitosti věcnou hodnotou	
Ocenění chaty věcnou hodnotou	**220 247,00 Kč**
Ocenění pozemků Neageliho metodou	**62 600,00 Kč**
Ocenění trvalých porostů věcnou hodnotou	**34 184,00 Kč**
Oceění venkovních úprav věcnou hodnotou	**55 988,00 Kč**
- *Terasa*	15 523,00 Kč
- *Vodovodní přípojka*	3 318,00 Kč
- *Kanalizační přípojka*	18 982,00 Kč
- *Elektro přípojka*	1 421,00 Kč
- *Plot*	16 251,00 Kč
- *Vrátka*	493,00 Kč
Cena celkem stanovená oceněním věcnou hodnotou	**373 019,00 Kč**

Ocenění chaty výnosovou metodou	**1 207 600,00 Kč**

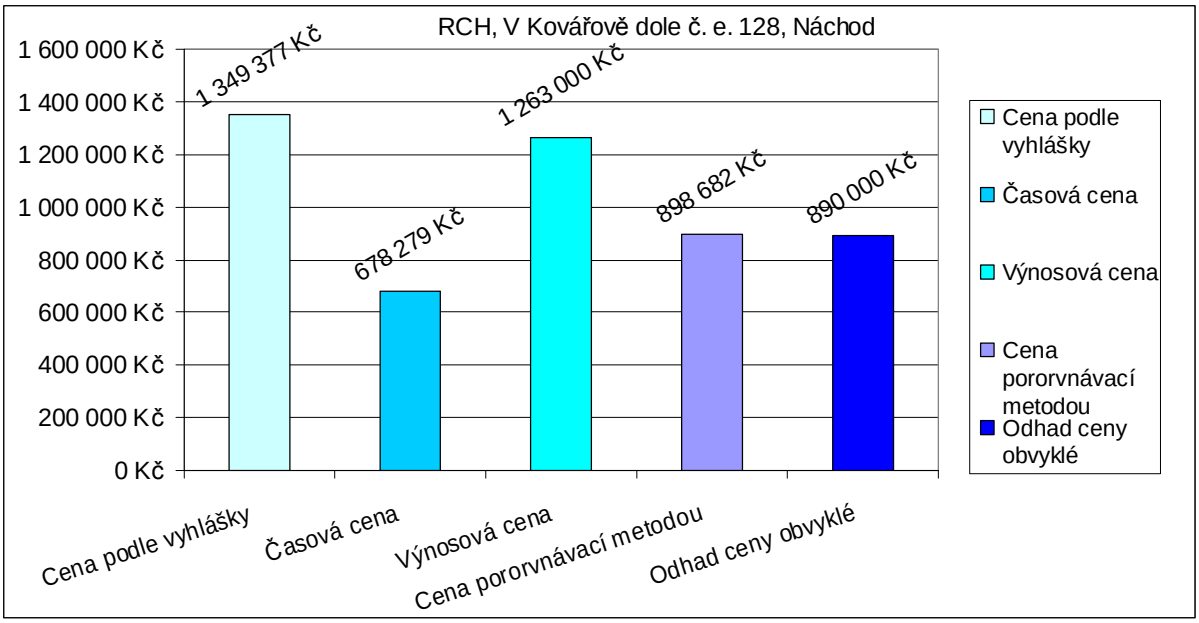
Ocenění chaty cenovým porovnáním	**442 188,00 Kč**

Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věcná hodnota celkem C_N	391 860,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	1 207 600,00 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty	0,309
Váha výnosové hodnoty n =	1
Vážený průměr	790 300,00 Kč

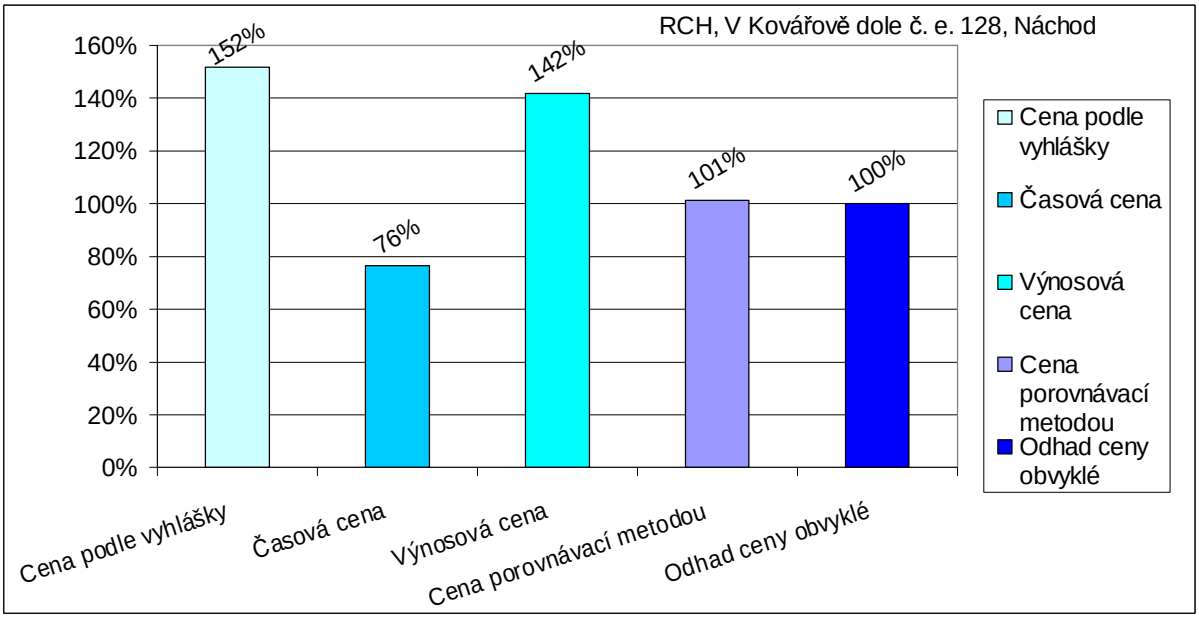
Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	391 860,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	1 207 600,00 Kč
Střední hodnota	790 300,00 Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	**390 000,00 Kč**

6 ZHODNOCENÍ A ZÁVĚR

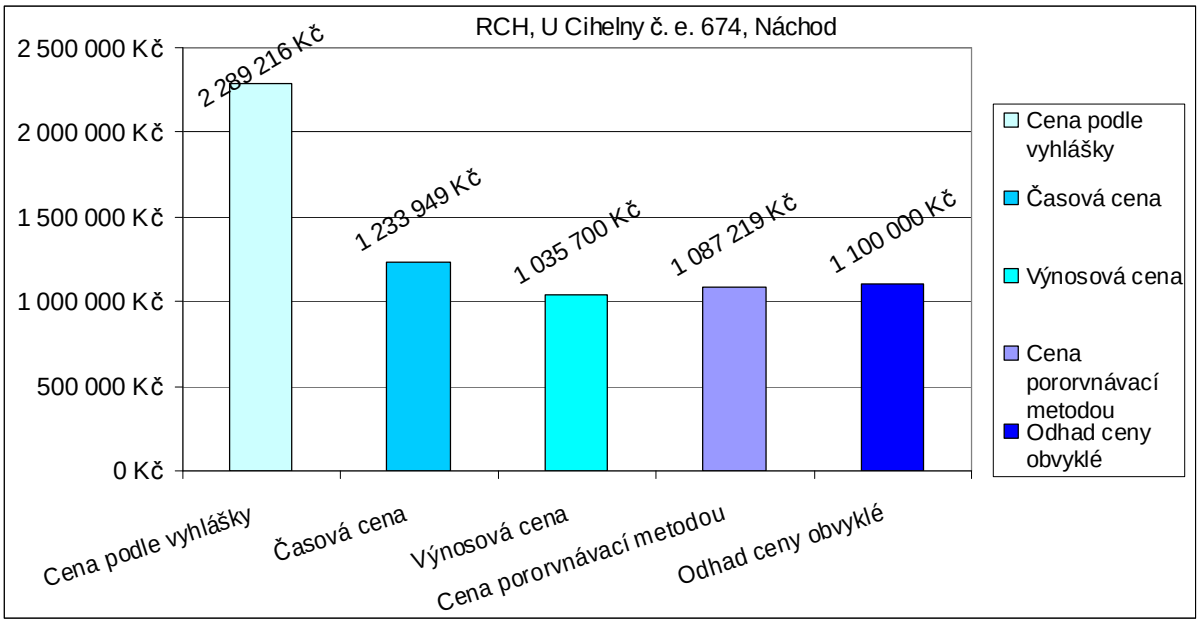


Graf č. 1 - Cenový rozptyl, RCH, V Kovářově dole, Náchod

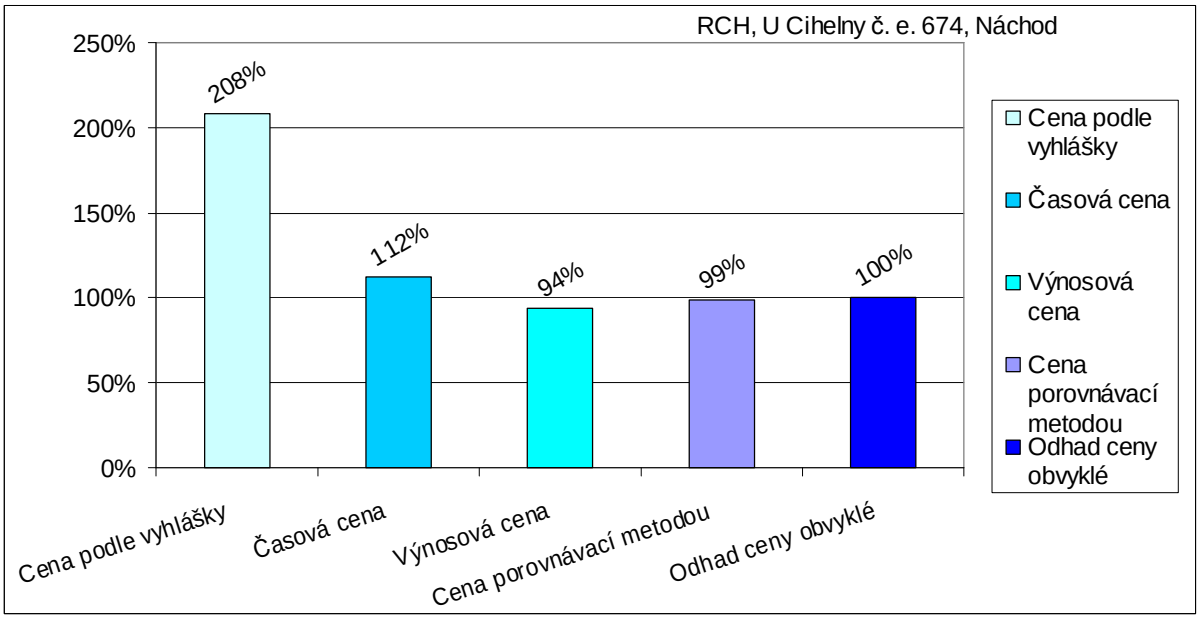


Graf č. 2 - Procentuální rozptyl cen, RCH, V Kovářově dole, Náchod

Komentář: Nejvýše vychází vyhlášková cena. Jedním z důvodů může být vysoká cena pozemků stanovená podle vyhlášky. Odchylka výnosové ceny může být způsobena vysokým odhademčástky za pronájem nemovitosti.

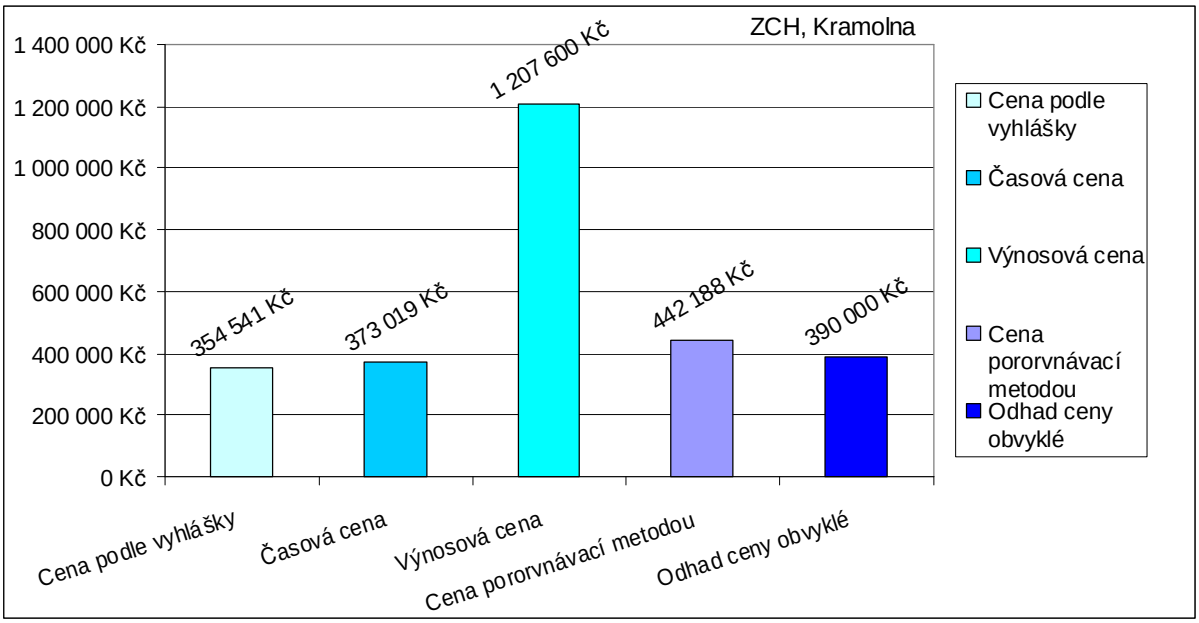


Graf č. 3 - Cenový rozptyl, RCH, U Cihelny, Náchod

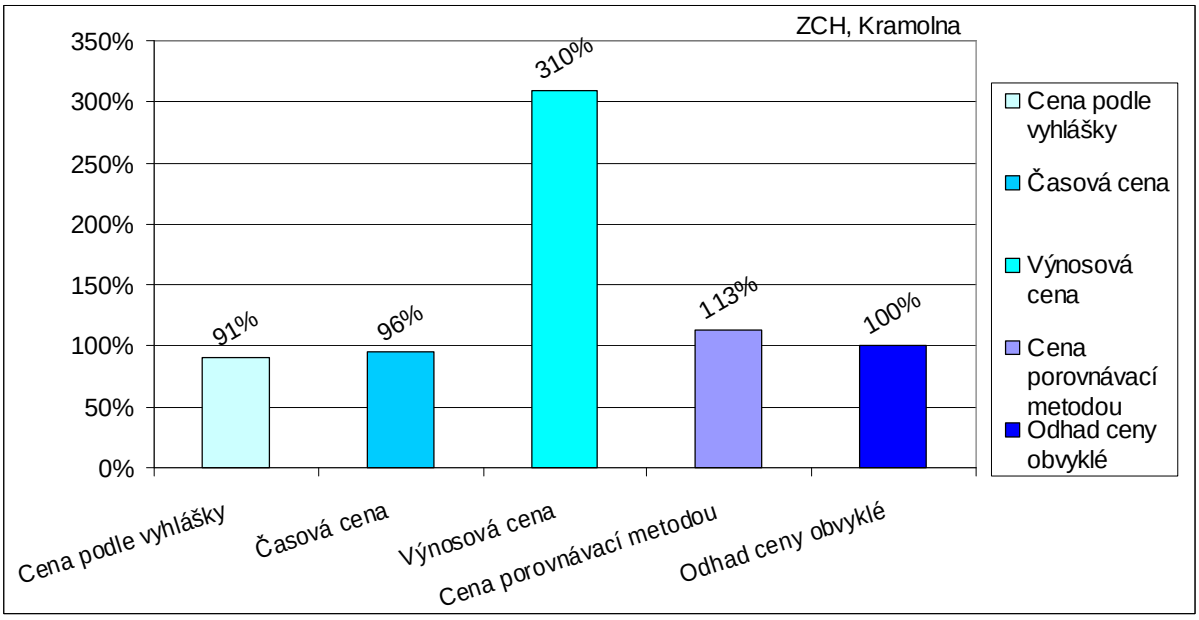


Graf č. 4 - Procentuální rozptyl cen, RCH, U Cihelny, Náchod

Komentář: Nejvyšší vychází cena stanovená podle vyhlášky. Je to s největší pravděpodobností zapříčiněno vysokou cenou pozemků podle vyhlášky.



Graf č. 5 - Cenový rozptyl, ZCH, Kramolna



Graf č. 6 - Procentuální rozptyl cen, ZCH, Kramolna

Komentář: Výnosová cena vychází trojnásobně větší oproti odhadu ceny obvyklé. Důvodem může být částka 900 Kč za pronájem, která pro konktrétně tuto nemovitost v lokalitě, ve které se nachází, neodpovídá.

V dané lokalitě Náchod a okolí se jako nejvhodnější metoda odhadu ceny obvyklé, pokud by byly k dispozici skutečně realizované prodejní ceny, jeví metoda ocenění cenovým porovnáním. Cena nemovitosti je u této metody stanovena na základě zjištěných cen, a to jak nabízených, tak prodejních. Na základě předem známých parametrů jsou stanoveny velikosti odchylek oceňovaného objektu od objektů inzerovaných nebo prodaných a poté na jejich základě stanovena cena oceňovaného objektu.

Další možná metoda odhadu ceny obvyklé v dané lokalitě je nákladový metoda stanovení ceny - cena časová. Tento postup však vyžaduje kvalitní průzkum nemovitosti, a obstarání si co nejvíce podrobných podkladů k ocenění (projektová dokumentace, kolaudační souhlas). Na základě těchto materiálů lze ocenit nemovitost např. rozpočtem a takto stanovenou cenu snížit o opotřebení.

V yhláškové ocenění se spíše použije pro ocenění při prodeji nemovitosti jako podklad pro stanovení daně z převodu nemovitosti. Tento způsob dostatečně pružně nereflektuje situaci na trhu s daným typem nemovitosti ačinitelé ovlivňující okolí nemovitosti..

Výnosový metoda ocenění nemá v lokalitě Náchod a okolí pro odhad ceny obvyklé rekreačních a zahrádkářských chat vypovídací hodnotu, neboť se v této lokalitě prakticky nevyskytuje trh s pronájmy rekreačních a zahrádkářských chat. Pokud již je chata v nějaké rekreační oblasti pronajata, je doba pronájmu kratší než půl roku.A takové chaty se vyskytují jen v turistických oblastech kolem Náchoda. V zahrádkářských koloniích, kde je situována většina rekreačních objektů je možnost získání najemného ve výšši, která by se pronajímateli vyplatila, dosti nepravděpodobná

Je to predevším lokalita, která se hlavní měrou podílí na ceně objektu. Chata v rekreačním středisku, u vody, se sportovní vyžitím bude mít zajisté vyšší cenu než chata někde na samotě u lesa.

Cílem práce bylo provést srovnání metod ocenění objetku typu rekreační a zahrádkárská chata v lokalitě Náchod a okolí a vybrání co možná toho nejpřesnějšího pro odhad ceny obvyklé. Ale jen kombinací všech metod se může zájemce o koupi chaty objektivně rozhodnout, zda za odhadnutou cenu chatu koupit či nekoupit.

7 SEZNAM LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

[1] BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VII. Přepracované a doplněné vydáni; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008 Brno. 727 s. ISBN 978-80-7204-578-5

[2] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

[3] Vyhláška č. 3/2008 Sb o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb., (oceňovací vyhláška)

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

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

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

[7] www.sreality.cz

[8] www.reality.cz

[9] www.mmreality.cz

[10] www.stavebniklub.cz

[11] www.epravo.cz

[12] www.tourtrend.cz

8 SEZNAM TABULEK A GRAFŮ

Tabulka č. 1 - Technický popis objektu 29
Tabulka č. 2 - Umístění nemovitosti v obci 30
Tabulka č. 3 - Stáří a technický stav objektu 31
Tabulka č. 4 - Výpočet výměr pro ocenění 31
Tabulka č. 5 - Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle vyhlášky 31
Tabulka č. 6 - Ocenění pozemků (úpravy ZC) 33
Tabulka č. 7 - Ocenění st. p. č. 2158 podle vyhlášky 34
Tabulka č. 8 - Ocenění p. p. č. 1637/1 podle vyhlášky 35
Tabulka č. 9 - Ocenění p. p. č. 1637/3 podle vyhlášky 36
Tabulka č. 10 - Ocenění p. p. č. 1638 podle vyhlášky 36
Tabulka č. 11 - Rekapitulace cen pozemků 37
Tabulka č. 12 - Ocenění ovocný dřevin podle § 41 37
Tabulka č. 13 - Ocenění okrasných rostlin podle § 41 37
Tabulka č. 14 - Ocenění chaty nákladovým způsobem 38
Tabulka č. 15 - Výpočet opotřebení analytickou metodou 40
Tabulka č. 16 - Chata 40
Tabulka č. 17 - Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy 41
Tabulka č. 18 - Trvalé porosty 41
Tabulka č. 19 - venkovní úpravy 42
Tabulka č. 20 - venkovní úpravy 43
Tabulka č. 21 - Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním 44
Tabulka č. 22 - Ocenění výnosovým způsobem 45
Tabulka č. 23 - Rekapitulace a stanovení ceny obvyklé 46
Tabulka č. 24 - Technický popis objektu 49
Tabulka č. 25 - Umístění nemovitosti v obci 49
Tabulka č. 26- Stáří a technický stav objektu 50
Tabulka č. 27 - Výpočet výměr pro ocenění 50
Tabulka č. 28 - Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle vyhlášky 51
Tabulka č. 29- Ocenění pozemků (úpravy ZC) 52
Tabulka č. 30 - Ocenění st. p. č. 3180 podle vyhlášky 53
Tabulka č. 31 - Ocenění p. p. č. 1781/1 podle vyhlášky 54
Tabulka č. 32 - Ocenění p. p. č. 1781/1 podle vyhlášky 54
Tabulka č. 33 - Rekapitulace cen pozemků 55
Tabulka č. 34 - Ocenění ovocný dřevin podle § 41 55
Tabulka č. 35 - Ocenění okrasných rostlin podle § 41 56
Tabulka č. 36 - Ocenění venkovních úprav (skleník a terasa) podle vyhlášky 57
Tabulka č. 37 - Ocenění chaty nákladovým způsobem 57
Tabulka č. 38 - Chata 59
Tabulka č. 39 - Oceění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy 60

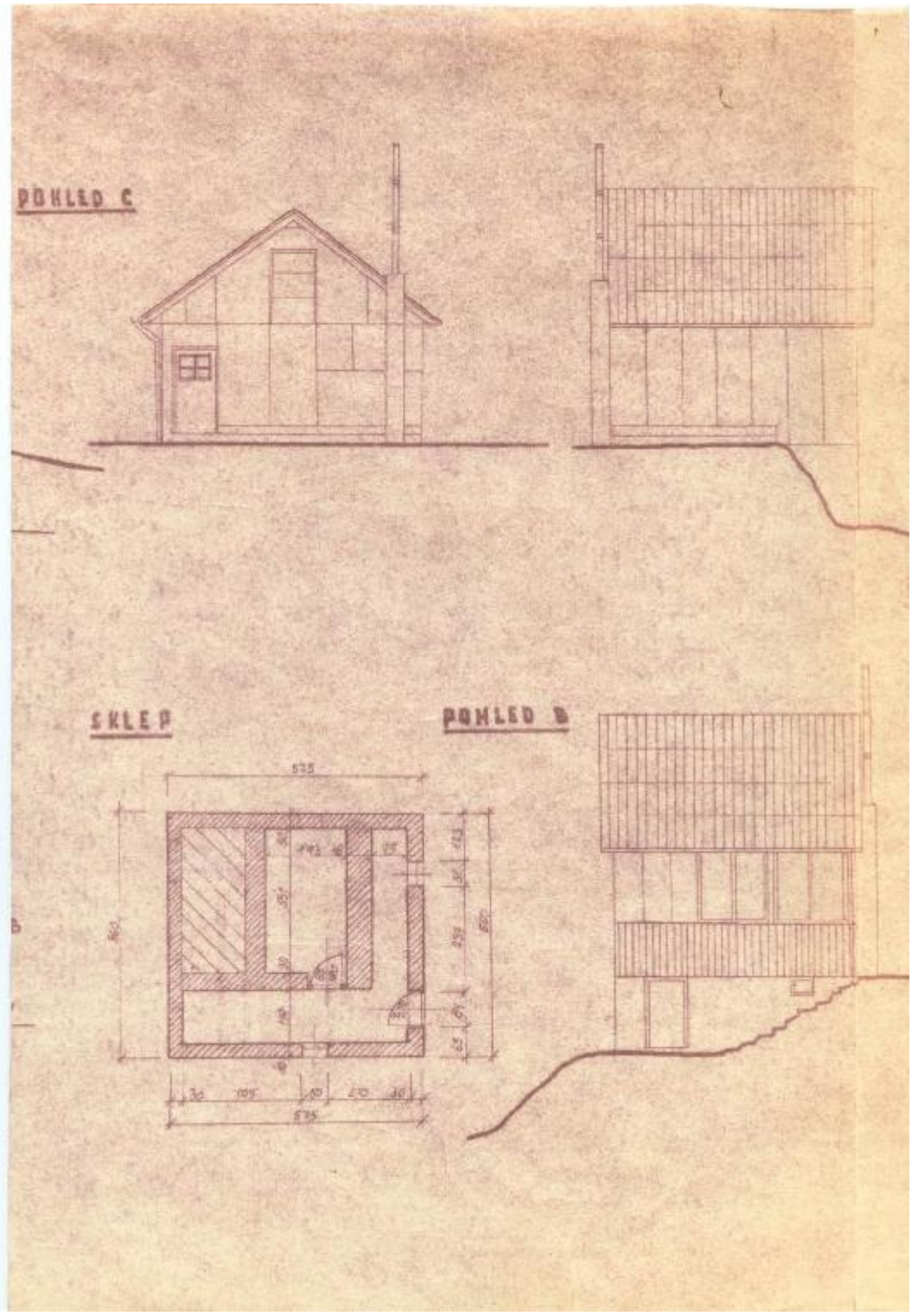
Tabulka č. 40 - Trvalé porosty 60
Tabulka č. 41 - venkovní úpravy 61
Tabulka č. 42 - V enkovní úpravy 62
Tabulka č. 43 - V enkovní úpravy 63
Tabulka č. 44 - Ocenění nemovitostí cenovým porovnáním 63
Tabulka č. 45 - Ocenění výnosovým způsobem 64
Tabulka č. 46- Rekapitulace a stanovení ceny obvyklé 66
Tabulka č. 47 - Technický popis objektu 68
Tabulka č. 48 - Umístění nemovitosti v obci 69
Tabulka č. 49 - Stáří a technický stav objektu 69
Tabulka č. 50 - Výpočet výměr pro ocenění 70
Tabulka č. 51 - Ocenění chaty porovnávacím způsobem podle vyhlášky 70
Tabulka č. 52 - Ocenění pozemku podle vyhlášky (úpravy ZC) 72
Tabulka č. 53 - Ocenění skutečně zastavěného pozemku 73
Tabulka č. 54 - Ocenění p. p. č. 375/2 podle vyhlášky 73
Tabulka č. 55 - Rekapitulace cen pozemků 74
Tabulka č. 56 - Ocenění ovocných dřevin podle § 41 74
Tabulka č. 57 - Ocenění okrasných porostů podle § 41 74
Tabulka č. 58 - Ocenění venkovní úpravy (terasa) dle vyhlášky 75
Tabulka č. 59 - Ocenění chaty nákladovým způsobem 76
Tabulka č. 60 - Chata - „věcná hodnota“ 77
Tabulka č. 61 - Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy 78
Tabulka č. 62 - V enkovní úpravy 79
Tabulka č. 63 - V enkovní úpravy 80
Tabulka č. 64 - Ocenění chaty cenovým porovnáním 81
Tabulka č. 65 - Ocenění výnosovým způsobem 82
Tabulka č. 66 - Rekapitulace a stanovení ceny obvyklé 83
Graf č. 1 - Cenový rozptyl, RCH, V Kovářově dole, Náchod 84
Graf č. 2 - Procentuální rozptyl cen, RCH, V Kovářově dole, Náchod 84
Graf č. 3 - Cenový rozptyl, RCH, U Cihelny, Náchod 85
Graf č. 4 - Procentuální rozptyl cen, RCH, U Cihelny, Náchod 85
Graf č. 5 - Cenový rozptyl, ZCH, Kramolna 86
Graf č. 6 - Procentuální rozptyl cen, ZCH, Kramolna 86

9 PŘÍLOHY

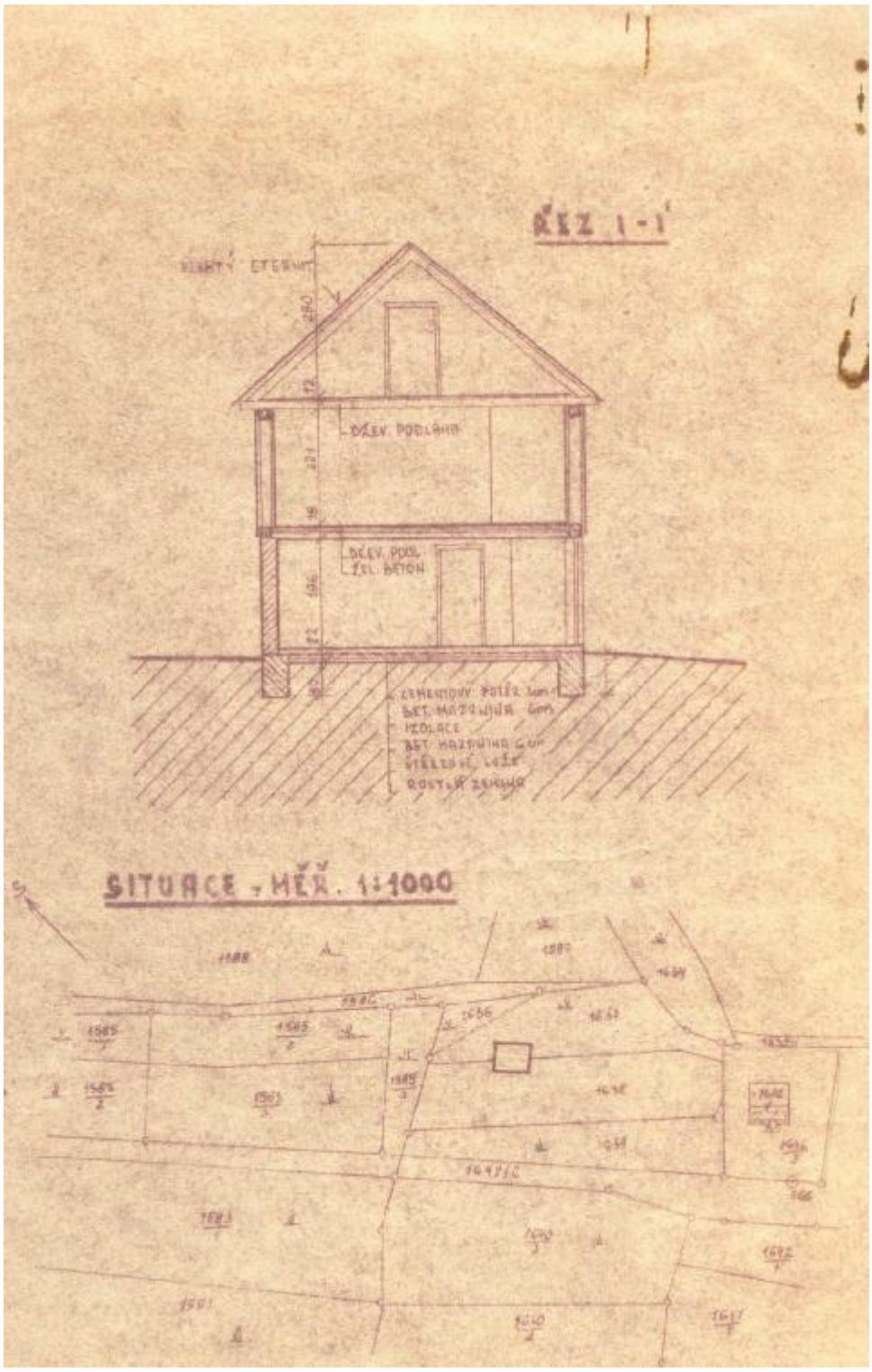
SEZNAM PŘÍLOH:

PŘÍLOHA Č. 1 – Projektová dokumentace, Chata V Kovářově dole, Náchod 92
PŘÍLOHA Č. 2 – Výpis z Katastru nemovitostí 95
PŘÍLOHA Č. 3 – Fotodokumentace, Chata V Kovářově dole, Náchod 98
PŘÍLOHA Č. 4 – Projektová dokumentace, Chata U Cihelny, Náchod 100
PŘÍLOHA Č. 5 – Výpis z Katastru nemovitostí, Chata U Cihelny, Náchod..... 102
PŘÍLOHA Č. 6 – Fotodokumentace, Chata U Cihelny, Náchod 104
PŘÍLOHA Č. 7 – Projektová dokumentace, Chata Kramolna 106
PŘÍLOHA Č. 8 – Výpis z Katastru nemovitostí, Chata Kramolna 109
PŘÍLOHA Č. 9 – Fotodokumentace, Chata Kramolna 110
PŘÍLOHA Č. 10 – Přehled inzerátů pro ocenění cenovým porovnáním..... 112
PŘÍLOHA Č. 11 – Inzerce pronájmu rekračních chat pro výnosovou metodu 115

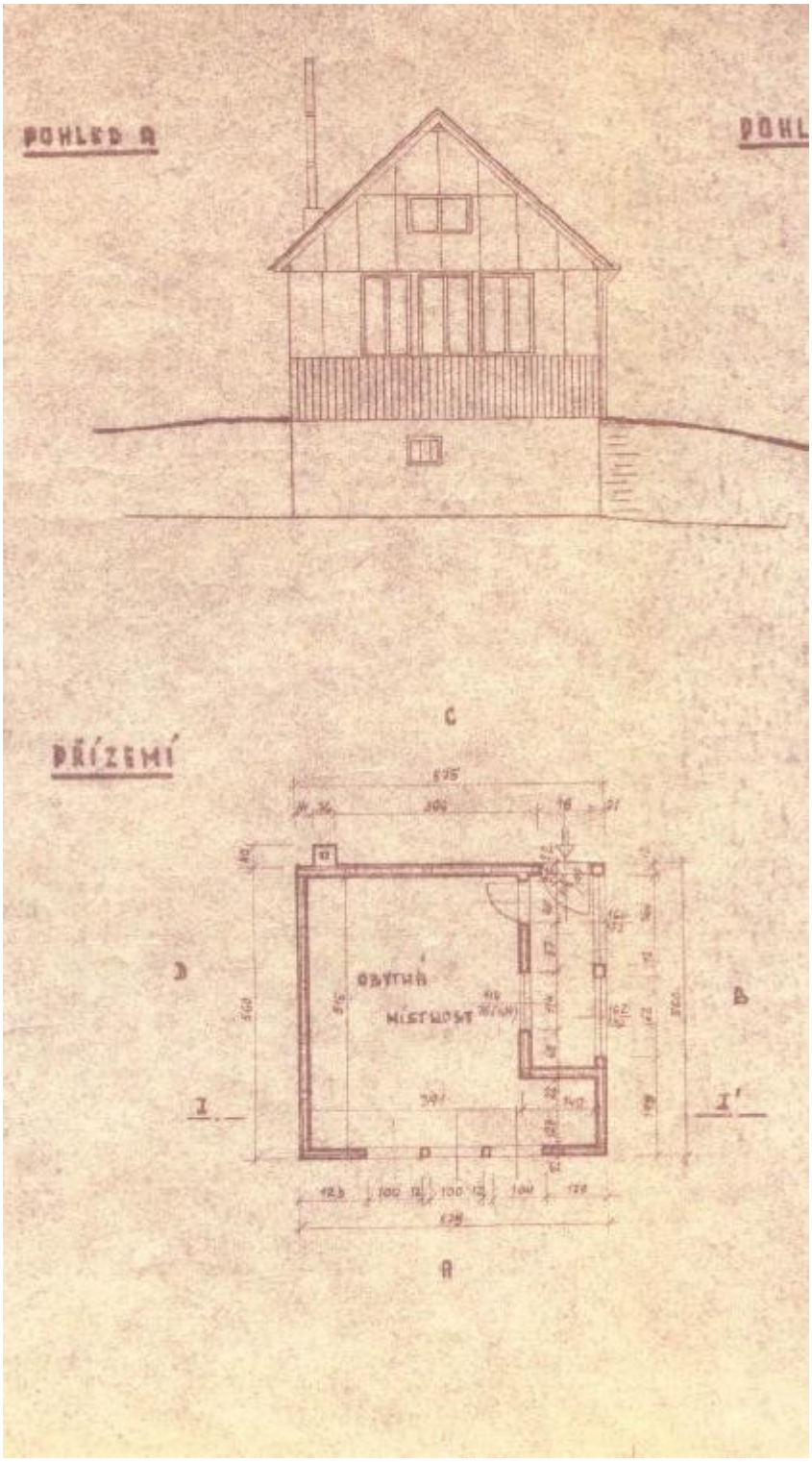
PŘÍLOHA Č. 1 – Projektová dokumentace, Chata V Kovářově dole, Náchod



Obrázek č. 1- Půdorys a pohledy



Obrázek č. 2 - Řez a situace



Obrázek č. 3 - Půdorys a pohled

PŘÍLOHA Č. 2 – Výpis z Katastru nemovitostí

Informace o budově

č.e.:	128
Část obce:	Náchod
Číslo LV:	4223
Typ budovy:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	stavba pro rodinnou rekreaci
Katastrální území:	Náchod 701262
Na parcele:	st. 2158

Vlastník, jiný oprávněný
Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

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. 2158**
Výměra [m^2]:	33
Katastrální území:	Náchod 701262
Číslo LV:	4223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.e. 128

Vlastník, jiný oprávněný
Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
Seznam BPEJ
Parcela nemá evidované BPEJ
Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení
Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod
Platnost k 25.05.2010 14:58:20

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**1637/1**
Výměra [m^2]:	624
Katastrální území:	Náchod 701262
Číslo LV:	4223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	**Výměra**
73144624	

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**1638**
Výměra [m^2]:	904
Katastrální území:	Náchod 701262
Číslo LV:	4223
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**1637/3**
Výměra [m^2]:	25
Katastrální území:	Náchod 701262
Číslo LV:	5448
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	neplodná půda
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

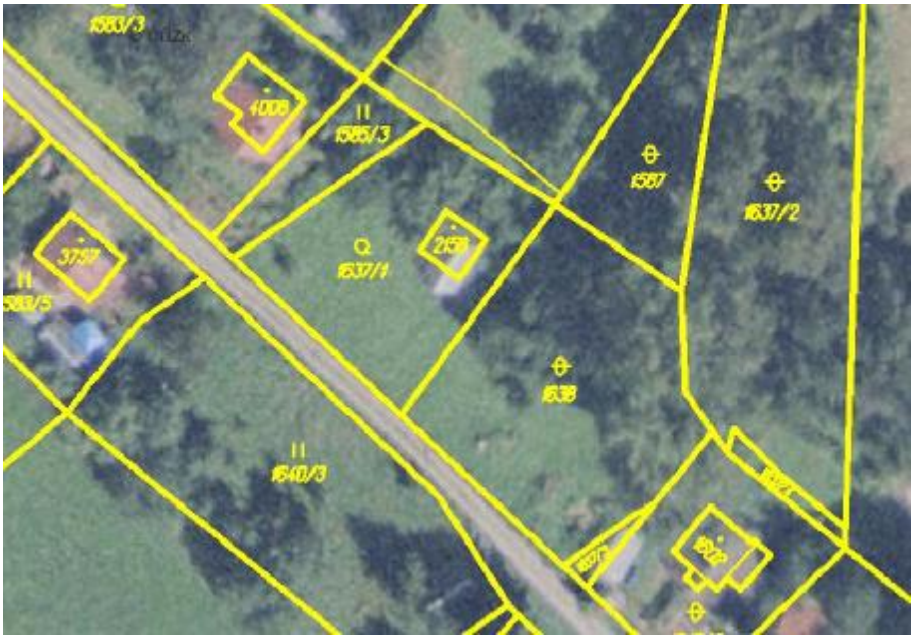
Platnost k 25.05.2010 18:58:01

PŘÍLOHA Č. 3 – Fotodokumentace, Chata V Kovářově dole, Náchod

Obrázek č. 4 - Pohled na chatu

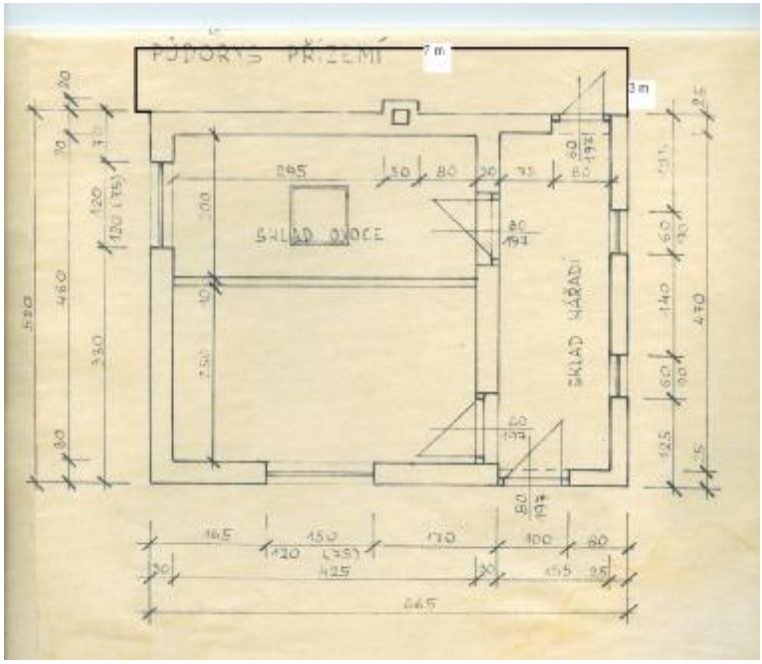
Obrázek č. 5 - Pohled od vstupu na pozemek

Obrázek č. 6 - Ovocné porosty

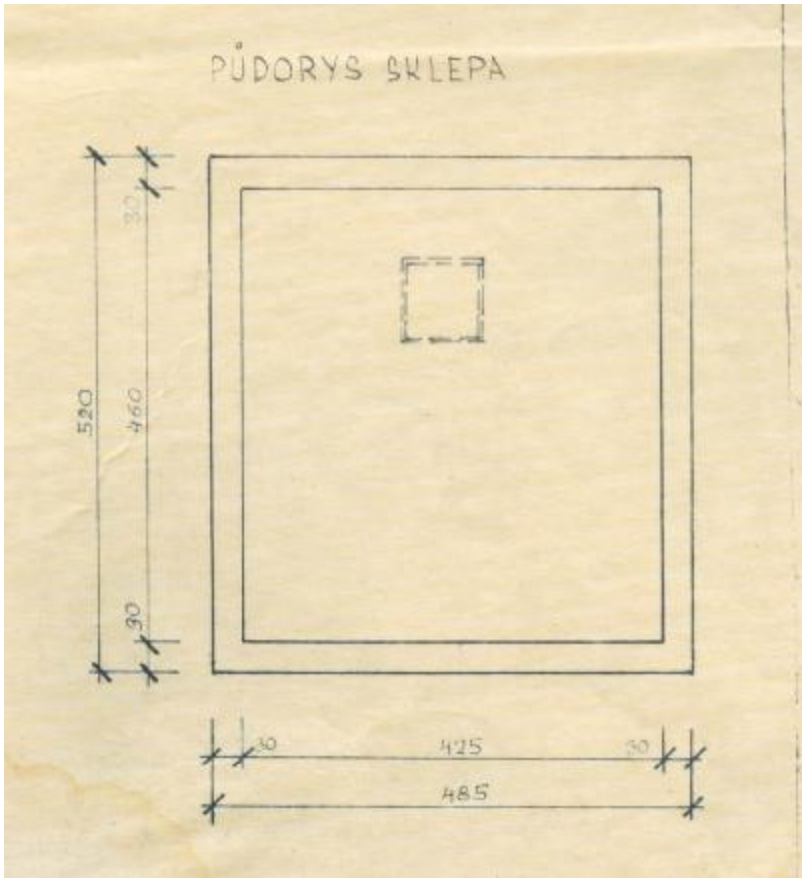


Obrázek č. 7 - Výřez z katastrální mapy

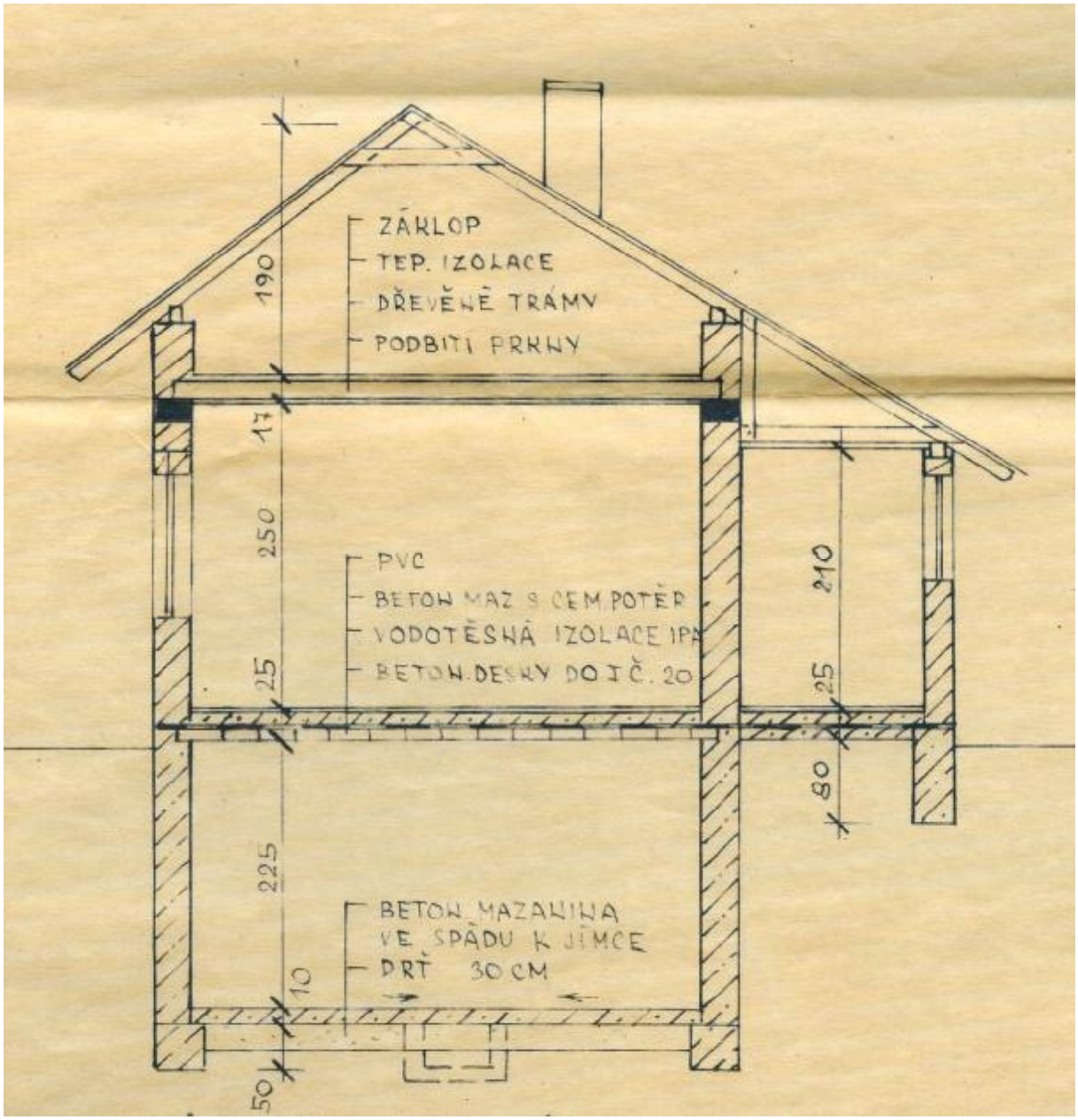
PŘÍLOHA Č. 4 – Projektová dokumentace, Chata U Cihelny, Náchod



Obrázek č. 8 - Půdorys přízemí



Obrázek č. 9 - Půdorys sklepa



Obrázek č. 10 - Řez objektem

PŘÍLOHA Č. 5 – Výpis z Katastru nemovitostí, Chata U Cihelny, Náchod

Informace o budově

č.e.:	**674**
Část obce:	Náchod
Číslo LV:	3390
Typ budovy:	budova s číslem evidenčním
Způsob využití:	jiná stavba
Katastrální území:	Náchod 701262
Na parcele:	st. 3180

Vlastník, jiný oprávněný
Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**st. 3180**
Výměra [m^2]:	35
Katastrální území:	Náchod 701262
Číslo LV:	3390
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Budova na parcele:	č.e. 674

Vlastník, jiný oprávněný
Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti
Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany
Seznam BPEJ
Parcela nemá evidované BPEJ
Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Zobrazené údaje mají informativní charakter.
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod
Platnost k 25.05.2010 14:58:20

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**1781/1**
Výměra [m^2]:	2042
Katastrální území:	Náchod 701262
Číslo LV:	3390
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Zobrazení v mapě

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	**Výměra**
731442042	

Omezení vlastnického práva

Název
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**2046/10**
Výměra [m^2]:	14
Katastrální území:	Náchod 701262
Číslo LV:	5427
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Název
Změna výměr obnovou operátu
Změna číslování parcel

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

Platnost k 25.05.2010 14:58:20

PŘÍLOHA Č. 6 – Fotodokumentace, Chata U Cihelny, Náchod

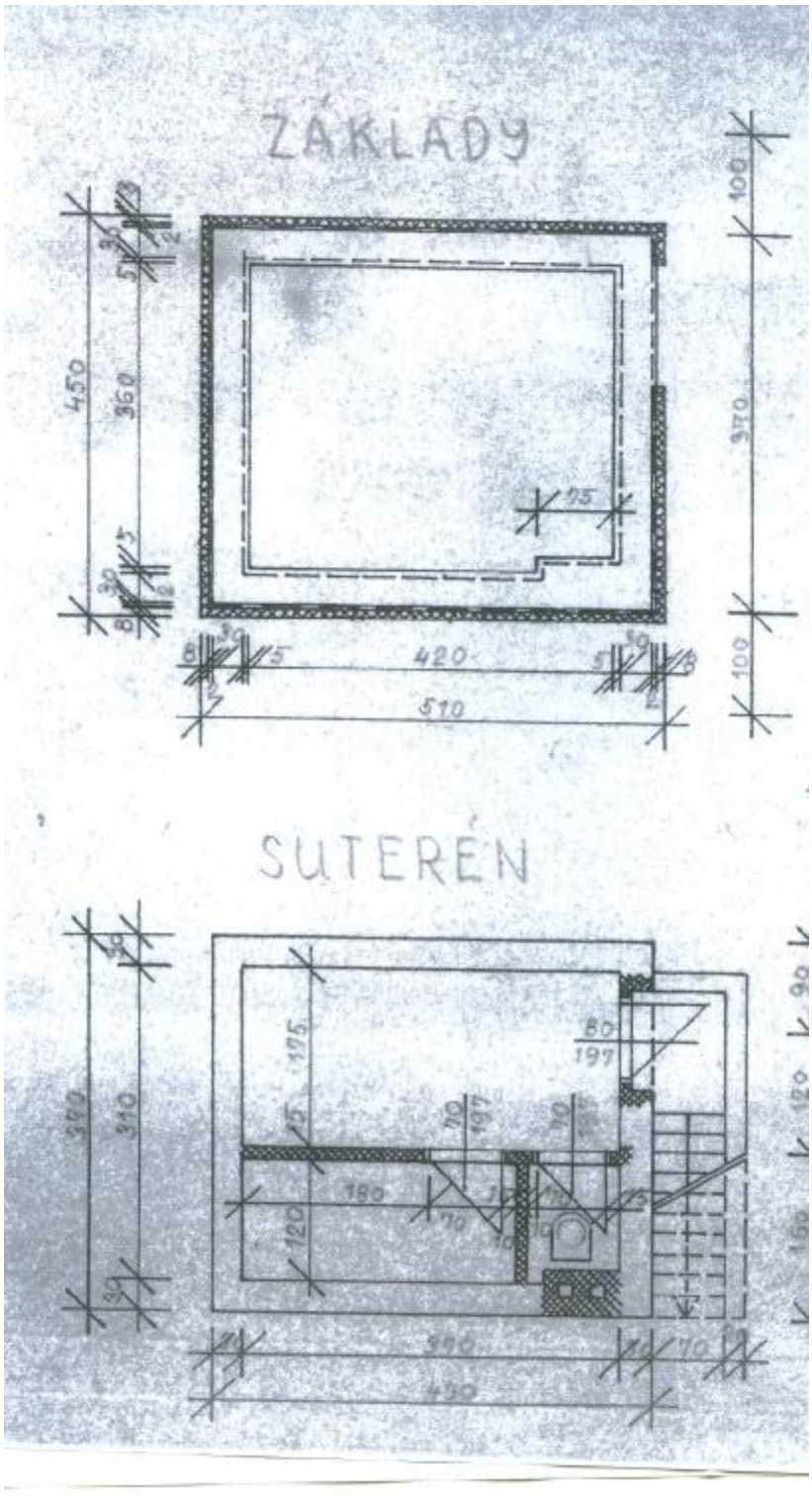
Obrázek č. 11 - Celkový pohled na chatu

Obrázek č. 12 - Pohled na skleník

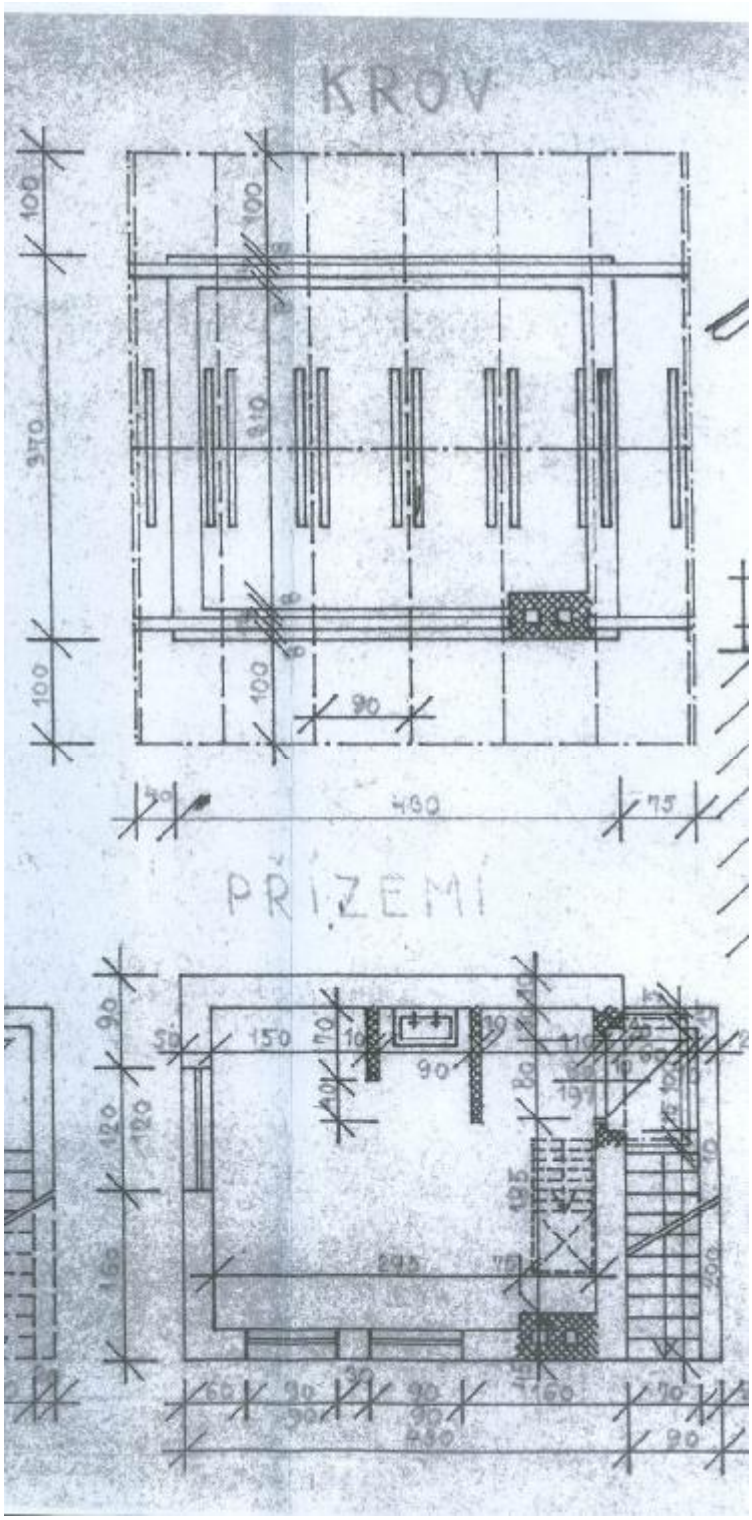
Obrázek č. 13 - Okrasné porosty

Obrázek č. 14 - Výřez z katastrální mapy

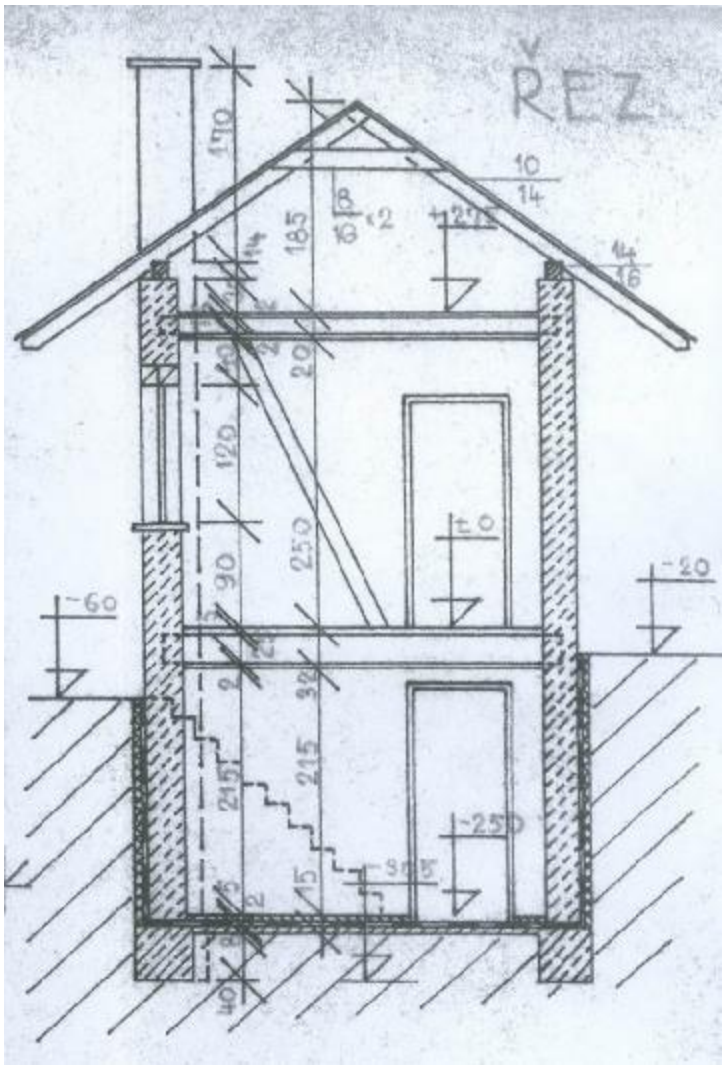
PŘÍLOHA Č. 7 – Projektová dokumentace, Chata Kramolna



Obrázek č. 15 - Půdorysy objektu



Obrázek č. 16 - Půdorysy objektu



Obrázek č. 17 - Řez objektem

PŘÍLOHA Č. 8 – Výpis z Katastru nemovitostí, Chata Kramolna

Informace o parcele

Parcelní číslo:	**375/2**
Výměra [m^2]:	728
Katastrální území:	Kramolna 768910
Číslo LV:	388
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada

Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno Adresa Podíl

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	**Výměra**
72544	728

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Náchod

Platnost k 25.05.2010 14:58:20

PŘÍLOHA Č. 9 – Fotodokumentace, Chata Kramolna

Obrázek č. 18 - Celkový pohled na objekt

Obrázek č. 19 - Pohled na terasu

Obrázek č. 20 - Ovocné stromy

Obrázek č. 21 - Výřez z katastrální mapy

PŘÍLOHA Č. 10 – Přehled inzerátů pro ocenění cenovým porovnáním

Fotografie	Popis	Lok.	ZP	UP	PP	Cena
	Dřevěná chata na klidném místě s pozemkem o výměře 386m2 v Novém Městě nad Metují. Dispozice: vstupní chodba, splachovací WC (možnost řešení koupelny), denní místnost, kuchyňský kout, vstup na terasu. V patře je prostor na spaní. Na pozemku jsou okrasné dřeviny, kolna, dětské pískoviště, houpačka, dětský domeček, pergola, venkovní krb. Chata se nachází na okraji obce na klidném slunném místě u lesa. Vhodné k celoročnímu užívání. Prodej vč. vnitřního vybavení. El. 220/380V, voda - veřejná, vytápění - plynová kamna, odpady - jímka.	Nové Město nad Metují	23	70	386	**670 000 Kč**
	Dřevěná chata 2+kk s kolnou a vlastním pozemkem o výměře 400m2 na Lipím u Náchoda. Dispozice chaty: denní místnost s kuchyňským koutem a plynovým sporákem. Spaní v podkroví. Navazuje kolna, kde je ekologické WC, dále k dispozici 3 sekačky. Pod chatou je úložný prostor pro nářadí a dřevo. Na pozemku jsou okradné dřeviny, ořech, jabloň, záhony, skalka, protéká zde potůček, dále ohniště. Možnost využití spádové vody přez čerpadlo. Prodej vč. vybavení. Možnost ohřevu vody průtokovým boilerem. Malý bazének. Voda je veřejná - sezónní, el. 220/380V, vytápění - el. přímotopy. Jedná se o turistikou lokalitu - v blízkosti je ranč s koňmi, pevnost Dobrošov, Pekelské údolí, pro milovníky zimních sportů jsou v dosahu lyžařská střediska, pěší/cyklo/běžkoturistika. Ihned volné.	Náchod, Lipí	20	40	400	**440 000 Kč**
	Exkluzivně - chata v obci Úpice s pozemkem 1817 m2. Chata je zděná, je v dobrém udržovaném stavu. Topení na tuhá paliva- krb. Voda je obecní, elektřina 240V – 380V. Odpady – žumpa s přepadem do trativodu. Terasa, sklep a dílnička. V obci veškerá občanská vybavenost. Blízko chaty je hvězdárna. Přehrada Rozkoš 20 km. Překrásné prostředí. Trutnov 12 km, Náchod 20 km, Červený Kostelec 10 km.	Úpice	21	35	1817	**880 000 Kč**
	Chata je umístěna v rekreační oblasti u rybníka Špinka. V chatě je vstupní chodba, kuchyň, 2 pokoje a obývací pokoj. Do chaty je zavedena pitná voda, el. 220/400V, soc. zarízení mimo chatu. K chatě náleží pozemek o velikosti asi 200m². Ihned k prodeji.	Červený Kostelec	35		200	**600 000 Kč**
	Pěkná celoroční chata 3+1, 55 m² v obci Hlavňov, s pozemkem 635 m² a s další menší chatkou pro spaní 5 osob na pozemku. Jedná se o překrásné prostředí u Broumovských pískovcových skal. 200 m od chaty jsou dva rybníky. Ideální místo pro letní i zimní rekreaci nebo bydlení. Spodní část chaty je z pískovce, horní část ze dřeva. Celá chata je zateplená, topení je ústřední na tuhá paliva - krbová kamna s ohřevem vody, komín Schiedel. Sprchový kout uvnitř i venku, 2x záchod, voda je užitková rozvedena v plastových trubkách, elektřina 230V. Podlahy dlažba, parkety. Náchod 21 km,	Hlavňov	55	100	635	**915 000 Kč**

	Police nad Metují 4 km, nedaleko chaty je restaurace a hostinec. Cena k jednání.					
	Rekreační chata je umístěna v krásním klidném místě na okraji obce nedaleko rybníka Krčmařík. Dřevěná chata je postavená na zděné podezdívce s betonovou zastřešenou terasou. V chatě je kuchyňka s jídelním koutem a pokoj. Součástí prodeje je kolna umístěna v zadní části chaty, samostatná stavba se sociálním zařízením, větší zařízený obytný přívěs postavený na zahradě, zahradní nábytek apod.	Červený Kostelec	25		732	**600 000 Kč**
	Nabízíme k prodeji rekreační chatu v České Skalice. Dům o velikosti 3+1, užitná plocha 42 m2 prošel částečnou rekonstrukcí, jsou zde dřevěná okna, nová elektroinstalace a rozvody vody. Stropy v obývacím pokoji a kuchyni jsou z polystyrénových kazet, v ostatních místnostech z dřevěných palubek. Podlahy jsou betonové pokryté dlažbou nebo PVC. Vytápění je elektrickými přímotopy Dům se prodává včetně vnitřního vybavení. U domu je zahrádka, ovocné stromy, okrasné keře a místo na parkování. Dům je vhodný k trvalému bydlení i rekreaci.	Česká Skalice	32	42	326	**800 000 Kč**
	Chatka 35 m2 na vlastním pozemku o rozloze 810 m2 v krásné přírodě. Možnost rekreace v létě i v zimě. Topení etážové spojené s ohřevem vody na koupání. V přízemí chatky je koupelna se sprchou, WC kuchyň a veranda. V 2. NP. jsou dvě místnosti. Voda je užitková z potoka. El. zavedena. Příjezd je možný až k chatce. Hypotéku vyřídíme bezplatně.	Police nad Metují	35		810	**913 000 Kč**
	Chatka, která se nachází ve velice klidné části Úpice s docházkovou vzdáleností do centra cca 300m. Tato poloha je velkou předností a chatka se dá užívat po menších úpravách i celoročně. Na velice pěkném pozemku se nachází zděná dvougaráž,na niž je možná přístavba.Dále je zde zastřešené posezení s ohništěm a krytým bazénem. Dispozice: chodba, sociál. část, kuchyň,2 pokoje + schody z chodby nad kuchyň do obytné místnosti. Záchod-suchý. Voda-obecní řád, ohřev je zajištěn průtokovým ohřívačem. Elektřina 220/380V. Kanalizace-trativod+suchý septik.Konstrukce chatky-smíšená.	Úpice	58		326	**750 000 Kč**
	Pěkná, zděná chata k rekreaci v půvabné lokalitě, s krásným výhledem. V suterénu WC, místnost se sprch.koutem, špajz a el. bojler. V přízemí větší, obytná kuchyň a v podkroví ložnice. V ceně je veškeré vybavení vč.spotřebičů. Na terasovitém pozemku 398 m² je zapuštěný bazén s čističkou, letní sezení a pergola. Sítě zavedeny, voda sezonní, odpady do jímky, 230V, možnost instalace krbu. Příjemná rekreace i aktivní odpočinek.	Náchod	15	28	383	**1 110 000 Kč**
	Chata se nachází na svažitém pozemku na jižní stranu. Je dostupná po obecníkomunikaci. Parkování je možné na vlastním pozemku asi 100 metrů od chaty.Spodní zděná část slouží k uložení dřeva. Dále je zde možno uložit zahradní nábytek a pracovní nářadí. V prvním podlažíje velká prosklená veranda, z níž se vstupuje do obytné části, která je rozdělenana obývací prostor. Dále prostor na spaní a malou kuchyňku. Vytápění je lokálnína tuhá paliva. V chatě je chemické WC. Okolí okrasné křoviny a vzrostlé stromy.Nový Hrádek má kompletní	Mikulášův kopec, Nový Hrádek, Náchod	28	25	1213	**310 000 Kč**

	občanskou vybavenost včetně restaurace, pensionu. Dáleje zde lyžařský vlek, v létě pak možnost houbaření v okolních lesích. V oda ielektřina jsou na hranici pozemku. Nový Hrádek je nedaleko Olešnice v Orlickýchhorách (8 km), kde je v zimě spousta možností zimní rekreace. K chatě patří i velký travnatý pozemek o celkové rozloze 1213 m2 včetně stavební parcely. Na zastávku autobusu je to 15 minut. V e stejné vzdálenosti obchody, kino, hospůdka.					
	Překrásná chata s velkým pozemkem v Řešetově Lhotě, dřevěná, pozemek celkem 1161 m2, obecní vodovod, vl. studna, plyn na hranici pozemku, septik. 1 NP menší kuchyň, obytná místnost s krbem a velkou terasou, koupelna s WC, 2. NP ložnice se spaním pro 4 osoby. Chata je postavena na zděných základech s garáží a dílnou. K objektu náleží nádherně pěstovaná okrasná zahrada se zahradním posezením a bazénem. Bazén s pískovou filtrací a solárním ohřevem vody. Vše v perfektně udržovaném stavu. Chata se prodává s veškerým vybavením. Nabídka vhodná pro mladou rodinu s dětmi, v okolí široké možnosti pro výlety, v blízkosti letní koupaliště Špinka, Babiččino údolí, množství cyklostezek aj..	Studnice, Řešetova Lhota	45	90	1116	**1 250 000 Kč**

PŘÍLOHA Č. 11 – Inzerce pronájmu rekračních chat pro výnosovou metodu

Poloha Atraktivní, pohledná rekreační chata v chatové oblasti u obce Červený Kostelec, 2km od rekreačního rybníka 12 km od aquaparku Kudowa - Zdroj (Polsko) v CHKO Broumovsko.

Pronájem Léto, chata 2+1 s max. 3 lůžky a 2 přistýlkami

Cena **1490,- Kč** objekt/noc + spotřeba el.energie

Bonus 4 volné sezónní vstupenky do kempu Brodský (Garantuje ubytovatel) !

Vybavení Vybavená kuchyňka (el.dvouplotýnkový vařič, lednička, mikrovlnná trouba), jídelní kout v obývacím pokoji s BTV-SAT, ložnice (1/3), koupelna se sprchovacím koutem a WC, topení na tuhá paliva, balkon s výhledem na hřeben Krkonoš. Částečně oplocený pozemek, zahradní nábytek, terasa. Parkování u objektu, domácí zvíře ne.

Rekreace Rekreační rybník Brodský 2km (pláž, koupání, super rybaření - povolenka za poplatek na místě), koupaliště v Náchodě 12 km, vodní nádrž Rozkoš 14km (tobogán, půjčovna loďek, šlapadel, windsurfingů, potápění, jachting, rybolov, minigolf, tenisové kurty)lázně, minerální vody a aquapark Kudowa-Zdroj (Polsko) 12 km. Krásné turistické a cykloturistické výlety v CHKO Broumovsko, Adršpašskoteplické skály, Broumovské stěny, Ostaš, Hvězda, Bor - skály a skalní města, Gory stolové - PEKLO.

Stravování Restaurace 200m, obchod 400m

Poloha Pěkná, dřevěná chata u rekreačního rybníka na polosamotě u lesa u obce Červený Kostelec, 12km od Náchoda a 15km od aquaparku Kudowa - Zdroj (Polsko) v CHKO Broumovsko.

Pronájem Léto, chata 2+kk s max. 7 lůžky a přistýlkou

Cena **1890,- Kč** objekt/noc + spotřeba el.energie

Vybavení Vybavený kuchyňský kout (el.dvouplotýnkový vařič, lednička, mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice) s jídelním stolem v obývacím pokoji s BTV a krbovými kamny, ložnice (1/7), koupelna se sprchovacím koutem, samostatné WC, topení na tuhá paliva. Oplocený pozemek, zastřešené venkovní posezení, venkovní gril, zahradní nábytek. Parkování u objektu, domácí zvíře po dohodě. Objekt leží na společném pozemku s objekty V206 a V207!

Rekreace Rekreační rybník Brodský 50m (pláž, koupání, super rybaření - povolenka za poplatek na místě), koupaliště v Náchodě 12km, lázně, minerální vody a aquapark Kudowa-Zdroj (Polsko) 15km. Krásné turistické a cykloturistické výlety v CHKO Broumovsko, Adršpašskoteplické skály, Broumovské stěny, Ostaš, Hvězda, Bor - skály a skalní města, Gory stolové - PEKLO, možnost horolezectví. Výlety do okolí: ZOO safari ve Dvoře Králové nad Labem, zámky Náchod, Nové Město nad Metují, Opočno, Ratibořice - Babiččino údolí, návštěva Polska, Laudonovy valy, Skalákova studánka, Vízmbruk, Jestřebí a Javoří hory, Kovářova rokle, návštěva Orlických hor nebo Krkonoš.

Stravování Restaurace i obchod 500m

Poloha Pěkná, zděná chata u rekreačního rybníka na polosamotě u lesa u obce Červený Kostelec, 12 km od Náchoda a 15 km od aquaparku Kudowa - Zdroj (Polsko) v CHKO Broumovsko.

Pronájem Léto, chata 2+kk s max. 4 lůžky a 2 přistýlkami.

Cena **1350,- Kč** objekt/noc + spotřeba el.energie

Vybavení Vybavená kuchyňská linka (el. vařič, lednička, mikrovlnná trouba, rychlovarná konvice) s jídelním stolem v obývacím pokoji s BTV, ložnice (1/4), koupelna se sprchovacím koutem, samostatné WC, topení krbovými kamny a elektrické. Oplocený pozemek, venkovní gril, zahradní nábytek, ohniště s posezením, dětský koutek (pískoviště, houpačka). Parkování u objektu, domácí zvíře ano. Pozemek společný s objekty V206 a V384 možnost současného pronájmu až pro 20 osob.

Rekreace Rekreační rybník Brodský 50 m (pláž, koupání, super rybaření - povolenka za poplatek na místě), koupaliště v Náchodě 12 km, lázně, minerální vody a aquapark Kudowa-Zdroj (Polsko) 15 km. Krásné turistické a cykloturistické výlety v CHKO Broumovsko, Adršpašskoteplické skály, Broumovské stěny, Ostaš, Hvězda, Bor - skály a skalní města, Gory stolové - PEKLO.

Stravování Restaurace i obchod 500 m.