

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU REKREAČNÍ A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA V JIHOČESKÉM KRAJI

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF HOLIDAY AND GARDEN
COTTAGE-TYPE REAL ESTATE IN THE SOUTH BOHEMIAN REGION

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. JAN BASÍK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. ET ING MARTIN CUPAL

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Jan Basík

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

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

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

Srovnání vybraných způsobu ocenění pro nemovitost typu rekreační a zahrádkářská chata v Jihočeském kraji

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of Holiday and Garden Cottage-type Real Estate in the South Bohemian Region

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je v Jihočeském kraji vyhledat více objektu typu rekreační a zahrádkářská chata a vytvořit databázi srovnatelných objektu pro analýzu tržní hodnoty. Pro posuzované objekty provést ocenění vybranými způsoby a to podle cenového předpisu (metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací) a současně metodami používanými pro stanovení obvyklé ceny (alespoň metodou porovnávací a nákladovou). Na základě provedených ocenění případně i porovnání s dosaženými prodejními cenami provést porovnání zjištěných cen a analýzu příčin zjištěných rozdílů. Na závěr vyhodnotit vhodnost použitých metod pro různé účely ocenění.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je srovnání vybraných způsobu ocenění vhodných pro vybraný typ nemovitosti a vyhodnotit míru odlišnosti mezi výsledky jednotlivých ocenění. Výsledkem bude zhodnocení vhodnosti použitých metod pro různé účely ocenění.

Seznam odborné literatury:

- BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.
- BRADÁČ, A., FIALA, J. a kolektiv. Rádce majitele nemovitostí: 2. aktualizované vydání. Praha: Lindě 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-572-9.
- HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

Vedoucí diplomové práce: Ing. et Ing Martin Cupal

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2010/2011.

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.

Ředitel vysokoškolského ústavu.

Abstrakt

Závěrečná diplomová práce se věnuje srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační chata v lokalitě Jižní Čechy.

Na začátku práce je představena lokalita, kde se oceňované objekty nachází, dále návrh opatření protipovodňové ochrany z důvodu polohy objektů a ekonomická analýza. Poté se již diplomová práce věnuje samotnému ocenění nemovitostí (základní pojmy, podklady pro ocenění a ohledání nemovitosti a metody oceňování).

Stěžejní částí je samotné ocenění tří nemovitostí. Všechny tři objekty se nachází u řeky Lužnice v obci Roudná u Soběslavi, katastrální území Roudná nad Lužnicí.

Na závěr diplomové práce je provedeno statické shrnutí stanovených cen a zvolení nejvhodnější metody pro ocenění nemovitosti typu rekreační chata v dané lokalitě.

Abstract

Final thesis focuses on a comparison of selected methods of valuation for the property type of holiday and a garden cottage in South Bohemia.

At the beginning of the work presented is a site where the object is measured, the proposal to flood protection measures because of the location of objects and economic analysis. Then there was the master devoted himself just valuation of real estate (basic concepts, data for valuation and property inspection and valuation methods).

The central part is the measurement of three properties. The first three objects are located by the river in the village Luznice Roudna at Soběslavi, cadastre Roudna over river.

At the conclusion of the thesis is still carried out the summary set prices and select the most appropriate method for evaluating the type of cottage property in the district.

Klíčová slova

Rekreační chata, Zahrádkářská chata, Ocenění nemovitostí, Metody oceňování.

Keywords

Holiday cottage, Cottage Gardening, Property Awards, Valuation Methods.

Bibliografická citace

BASÍK, J. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rekreační a zahrádkářská chata v jihočeském kraji*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2011. 145 s. Vedoucí diplomové práce Ing. at Ing. Martin Cupal.

Prohlášení

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

V Brně dne 27. 5. 2011

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat svému vedoucímu diplomové práce Ing. At Ing. Martinu Cupalovi za odborné vedení a konzultace diplomové práce, cenné rady a za čas, který mi věnoval.

Dále bych chtěl poděkovat slečně Zuzaně Zahradníkové za poskytnutí možnosti zaměření a nafocení rekreačních chat a jejich okolí.

OBSAH

1	ÚVOD	12
2	POPIS LOKALITY (SOBĚSLAV).....	13
2.1	Základní informace.....	13
2.2	Historie	14
2.3	Návrh opatření protipovodňové ochrany.....	15
2.4	Obec Roudná u Soběslavi.....	16
2.4.1	<i>Základní informace</i>	16
2.4.2	<i>Historie obce</i>	16
2.4.3	<i>Návrh opatření protipovodňové ochrany</i>	19
2.5	Ekonomická analýza jihočeského kraje.....	20
3	ZÁKLADNÍ POJMY	23
3.1	Cena a hodnota	23
3.1.1	<i>Cena</i>	23
3.1.2	<i>Hodnota</i>	23
3.1.3	<i>Cena zjištěná (administrativní)</i>	23
3.1.4	<i>Věcná hodnota (časová cena)</i>	23
3.1.5	<i>Cena obvyklá („tržní cena“)</i>	23
3.2	Stavby pro rodinnou rekreaci	24
3.2.1	<i>Rekreační chata</i>	24
3.2.2	<i>Zahrádkářská chata</i>	24
3.2.3	<i>Rekreační domek</i>	24
3.2.4	<i>Rekreační chalupa</i>	24
4	PODKLADY PRO OCENĚNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ	25
4.1	Podklady k ocenění nemovitosti.....	25
4.2	Ohledání nemovitosti pro ocenění.....	26
4.3	Pomůcky k měření	27

5	METODY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ	30
5.1	Příjmová (výnosová) metoda.....	30
5.1.1	Výnosy pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí.....	30
5.1.2	Náklady na dosažení výnosů z nájemného.....	33
5.1.3	Obsah posudkové části	36
5.2	Porovnávací (komparativní) metody	37
5.2.1	Obecně k ocenění cenovým porovnáním	37
5.2.2	Podklady pro cenové porovnání.....	38
5.2.3	Metody cenového porovnání.....	39
5.2.4	Obsah posudkové části	44
5.3	Nákladová metoda	44
5.3.1	Postup.....	44
5.3.2	Náklady.....	45
5.3.3	Podklady pro oceňování.....	45
5.3.4	Životnost staveb.....	46
5.3.5	Opotřebení staveb.....	47
5.3.6	Funkční nedostatky.....	48
5.3.7	Ekonomické nedostatky.....	48
5.3.8	Obsah posudkové části	48
6	POPIS A OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ.....	50
6.1	Rekreační chata , obec Roudná u Soběslavi č. e. 181, k. ú. Roudná nad Lužnicí (741591)	50
6.1.1	Informace o nemovitosti	50
6.1.2	Ocenění objektu porovnávacím způsobem	54
6.1.3	Ocenění objektu nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“	58
6.1.4	Ocenění cenovým porovnáním.....	67
6.1.5	Ocenění výnosovým způsobem	68

6.1.6	<i>Rekapitulace a odhad obvyklé ceny</i>	69
6.2	Rekreační chata , obec Roudná u Soběslavi č. e. 171, k. ú. Roudná nad Lužnicí (741591)	71
6.2.1	<i>Informace o nemovitosti</i>	71
6.2.2	<i>Ocenění objektu porovnávacím způsobem</i>	75
6.2.3	<i>Ocenění objektu nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“</i>	79
6.2.4	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i>	87
6.2.5	<i>Ocenění výnosovým způsobem</i>	88
6.2.6	<i>Rekapitulace a odhad obvyklé ceny</i>	89
6.3	Rekreační chata , obec Roudná u Soběslavi č. e. 159, k. ú. Roudná nad Lužnicí (741591)	91
6.3.1	<i>Informace o nemovitosti</i>	91
6.3.2	<i>Ocenění objektu porovnávacím způsobem</i>	95
6.3.3	<i>Ocenění objektu nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“</i>	99
6.3.4	<i>Ocenění cenovým porovnáním</i>	106
6.3.5	<i>Ocenění výnosovým způsobem</i>	107
6.3.6	<i>Rekapitulace a odhad obvyklé ceny</i>	108
7	ZHODNOCENÍ A ZÁVĚR	110
8	SEZNAM LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ	115
9	SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ.....	116
10	PŘÍLOHY	120

1 ÚVOD

V dnešní náročné a uspěchané době by si měl každý člověk najít nějaký ten volný čas a věnovat se nejen práci, ale také odpočinku a rekreaci. Někdo své volno tráví na zahradě u svého rodinného domu, ale lidé žijící ve velkých městech nebo panelových domech takové štěstí nemají. Proto vyráží trávit svůj volný čas na klidné místo, na své rekreační chaty.

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

V úvodu mé práce je seznámení s danou lokalitou, jeho polohou, historií, dále návrh opatření protipovodňové ochrany a ekonomická analýza jihočeského kraje.

V další části jsou popsány základní pojmy týkající se oceňování a dané problematiky. Dále jsou uvedeny podklady pro ocenění a ohledání nemovitosti a metody oceňování nemovitostí, a to sice:

- příjmová (výnosová) metoda
- porovnávací (kompartivní) metody
- nákladová metoda

Ve stěžejní části diplomové práce jsou již oceněny tři objekty typu rekreační chata. Všechny tři objekty se nachází ve stejné lokalitě a to v obci Roudná u Soběslavi.

Po stanovení obvyklé ceny objektu je stanovena i cena jeho vedlejších úprav, vedlejší stavby, pozemků patřících k zástavbě a trvalých porostů. Na závěr každé kapitoly je provedeno celkové shrnutí cen jednotlivých částí.

Závěrem mé práce je statické vyhodnocení jednotlivých způsobů ocenění a vybrání nejvhodnější metody pro ocenění daného typu nemovitosti v dané lokalitě.

2 POPIS LOKALITY (SOBĚSLAV)

2.1 ZÁKLADNÍ INFORMACE

status: město
kraj: Jihočeský
okres: Tábor
obec s rozšířenou působností: Soběslav
pověřená obec: Soběslav
historická země: Čechy
katastrální výměra: 20,00 km ²
počet obyvatel: 7314
zeměpisná šířka: 49°15'35.77" s. š.
zeměpisná délka: 14°43'7.01" v. d.
nadmořská výška: 405 m
PSČ: 392 01
zákl. sídelní jednotky: 14
části obce: 5
katastrální území: 3



znak města

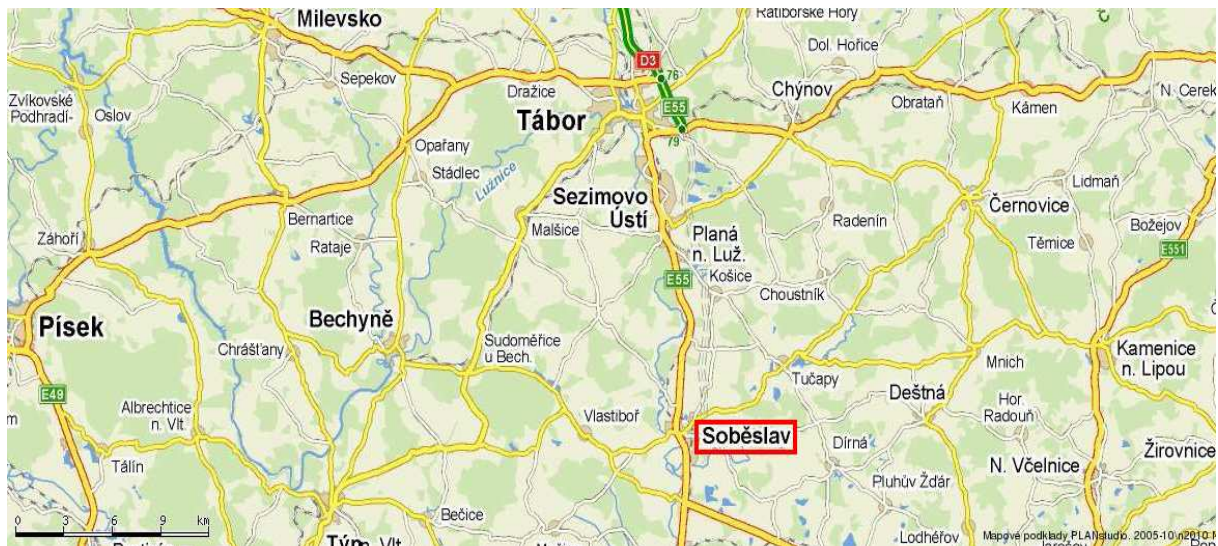


Soběslav je město, kde v současné době žije 7314 obyvatel. Leží na soutoku řeky Lužnice a Černovického potoka v malebné jihočeské krajině 20 km jižně od Tábora.

Na počátku svého vzniku byla Soběslav osadou na křižovatce dvou zemských cest - cesty Vitorazské vedoucí z Rakouska a Solné (Zlaté) stezky.

První písemná zmínka o Soběslavi je z roku 1293, kdy již byla majetkem pánů z Rožmberka. V roce 1390 obdržela od Jindřicha z Rožmberka městská práva. Počet domů tehdejšího města odpovídal asi počtu domů v nynějším vnitřním městě; předměstí nebyla žádná. V současné době je město rozprostřeno daleko za své původní hradby.

Soběslav je turisticky atraktivní množstvím kulturních památek, krásnou přírodou a je také přirozeným centrem pro své okolí.



2.2 HISTORIE

Místu dal jméno jeho zakladatel, o němž se však nedochovaly žádné zprávy. Hrad a při něm založené město náležely Rožmberkům již od konce 13. století. První nepřímá zmínka o Soběslavi je z roku 1293, kdy zde Jindřich z Rožmberka působil jako rozhodčí ve sporu vyšebrodského kláštera se sirotky po Jindřichu z Kosové Hory. Jindřich z Rožmberka udělil v roce 1390 Soběslavi výsadu po vzoru královských měst, jež opravňovaly městskou správu k opevnění města. Rožmberský purkrabí, sídlící na soběslavském hradě, spravoval velkou rožmberskou državu prostírající se mezi městem a jiným rožmberským hradem Choustníkem, který byl v roce 1322 připojen k soběslavskému panství. Když část nespokojené šlechty zajala roku 1394 krále Václava IV. v městě Královém Dvoře, věznil ho Jindřich z Rožmberka (podle tvrzení pozdějšího rožmberského archiváře Václava Březana) mimo jiné v Soběslavi. Když se v roce 1420 zmocnili Příběnic, je dost možné, že se chtěli zmocnit také soběslavského hradu. Jan Žižka se roku 1421 spokojil s vypálením města, podobně jako v roce 1435 táborští. Za domácí války mezi králem Jiřím z Poděbrad a panskou zelenohorskou jednotou byly roku 1467 soběslavské hradby opraveny. V roce 1468 musel Jan z Rožmberka, odstoupivší od krále, vydat město Zdeňku ze Šternberka (hrad však podržel). Do Soběslavi přišla současně posádka polských žoldnérů. Roku 1481 převzali bratři Vokovi z Rožmberka Soběslav opět do plného vlastnictví. Na hradě nadále sídlili rožmberští hejtmané (1502 Volkěk ze Štěkře, 1528 – 1529 Jan ze Štěkře). V roce 1565 postoupil Vilém z Rožmberka město Soběslav svému bratru Petru Vokovi. Mnohé z toho, co Petr z Rožmberka skoupil v soběslavském okolí, jeho mladší syn a poslední člen rodu, Petr Vok, zase v letech 1593 – 1596 od soběslavského panství rozprodal. Jeho dědic, Jan Jiří ze Švamberka, vázán ustanovením Rožmberkovy

závěti, přestavěl jižní trakt soběslavského hradu na českou školu pro mládež podobojí. České stavovské povstání z let 1618 – 1620 a také stavebníkova smrt (1617) zabránily dokončení díla. Král Ferdinand II. postoupil prázdnou školní budovu městu a to ji později (1628) proměnilo na pivovar.

Z bývalého hradu stojí dosud vysoká válcová věž se střílnami v úrovni jednotlivých pater, s rožmberskou růží na průčelí. Věž stojí v severním rohu městského opevnění. Z něho se dodnes zachovala u hradu část zděného příkopu. V těsné blízkosti věže je zřícenina hradního paláce se zbytky původních oken. Hradní dvůr byl ohraničen na severu a západě hospodářskými budovami. Hradní areál znehodnotily přestavby prováděné v letech 1807 a 1881. [10]

2.3 NÁVRH OPATŘENÍ PROTIPOVODŇOVÉ OCHRANY

Obec		Soběslav	
ORP	Soběslav	Počet obyvatel	7 314
ICZUJ	553131	Počet ohrožených obyvatel	483
Vodní toky	Lužnice Černovický potok		
Popis současného stavu			
Město Soběslav je chročováno záplavou řeky Lužnice a jejího pravostranného přítoku Černovického potoka.			
Popis navrhovaných opatření		Odhad nákladů	tis. Kč
Město má zpracovanu Studii proveditelnosti protipovodňové ochrany (Hydroprojekt CZ) na hodnotu Q_{50} . Na PB Lužnice bude vybudován zemní val v kombinaci s ochrannou zdí a mobilním hrazením. Na Černovickém potoce bude navýšena stávající ochranná zeď na levém i pravém břehu. Úroveň ochrany Černovického potoka je v současné době na úrovni Q_{50} ale v případě vzdutí Lužnice pouze na Q_2 . Úprava levého břehu Lužnice – navrženo zkapacitnění profilu silničního mostu i vložení propustků (ramů) do zemního tělesa vjezdu na most. Současná ochranná opatření před povodněmi bude také vybudování spodních staveb (zemních stěn) proti zabránění průsaků vody propustným podlažím. Rizikem spodních staveb je změna úrovně hladiny podzemní vody a tím chročení studní a statky objektů. Budou také provedeny čerpací stanice pro odčerpávání vody v prostoru za ochranným systémem stěn a opatření na drenážních systémech a kanalizačních systémech. výše uvedená opatření jsou do koncepce zahrnuta.		55 000	
Poznámka:		Význam pro snížení povodňových průtoků by mohla mít realizace retenčních objemů, jejichž lokalizace je prakticky možná až nad Veselím nad Lužnicí nebo na přítocích Lužnice.	
Mapa		1 : 10 000	

[6]

2.4 OBEC ROUDNÁ U SOBĚSLAVI

2.4.1 Základní informace

status: obec
kraj: Jihočeský
okres: Tábor
obec s rozšířenou působností: Soběslav
pověřená obec: Soběslav
historická země: Čechy
katastrální výměra: 3,65 km ²
počet obyvatel: 511
zeměpisná šířka: 49° 18' 8''
zeměpisná délka: 14° 42' 45''
nadmořská výška: 400 m
PSČ: 392 01
zákl. sídelní jednotky: 2
části obce: 2
katastrální území: 1

Obec Roudná se nachází 5 km severně od Soběslavi v nadmořské výšce 400 metrů. Na území žije 511 obyvatel. První písemná zpráva pochází z roku 1381.

2.4.2 Historie obce

Janov (Roudná) je osada, která se nachází přibližně 1 km východně od obce Roudná, jejíž je součástí.

Vznikla údajně trvalým obydlím původně zalesněného okolí kaple. Na místě kaple později vznikl kostel zasvěcený Janu z Nepomuku. Kostel se stal náboženským centrem okolních obcí (Roudná, Sedlečko, Myslkovice, Košice, Doubí), u něho byl zřízen hřbitov a postavena fara. Od nepaměti se zde pořádaly poutě, které údajně podnítily počátky trvalého osídlení. To dnes čítá 43 budov s popisnými čísly.

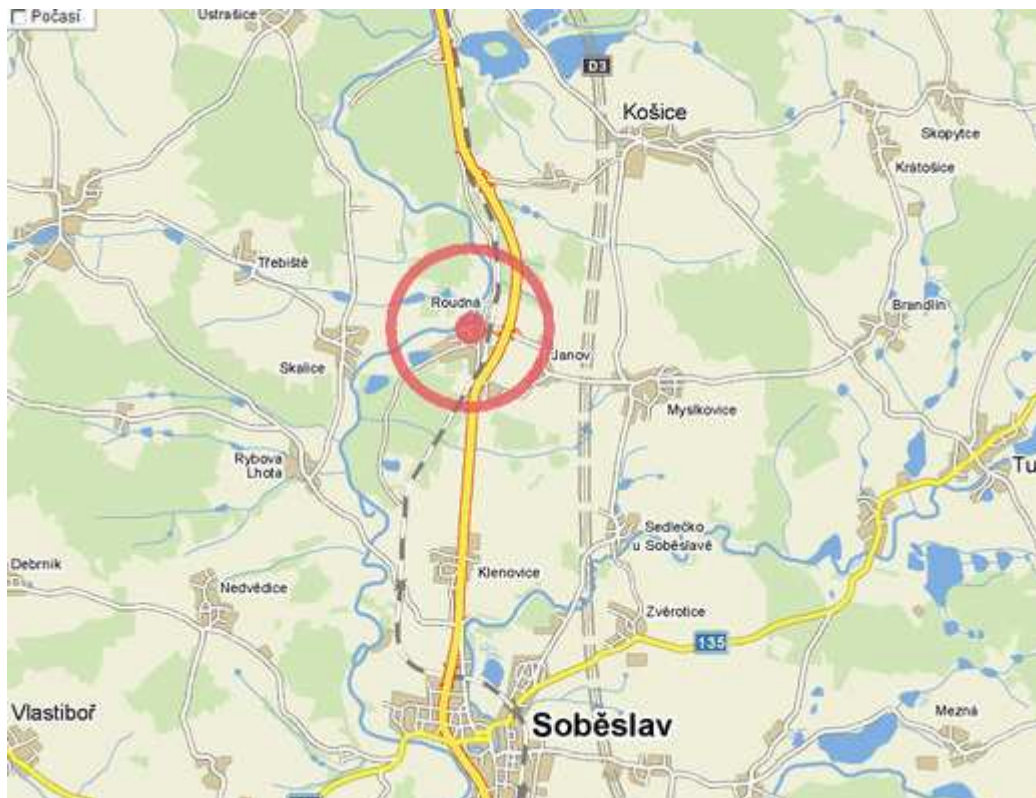
Průkazně ještě v 19. století v osadě vznikla a dlouhá léta prosperovala škola (jedno, dvou i tří tříd, vždy vesnická základní), sloužila pro mladé školáky okolních obcí (Roudná, Myslkovice, Sedlečko, Janov). Obchod zde v č. p. 15., doloženě provozoval jistý Raušar, který jej později prodal Vaněčkovi, ten přikoupil též pole, jeho dcera se provdala za Kadlece, ten po prvé světové válce zřídil hostinec a jeho syn byl pokladníkem místní expozitury spořitelního družstva Kampelička, využívané převážně zemědělci okolních obcí (ti zejména o nedělích po účasti v kostele zašli do hostince a zároveň si vyřizovali peněžní záležitosti).

Dlouholetým starostou obce Roudná byli janovští občané Boháč, povoláním drážní zaměstnanec, ten úřadovnu zřídil ve vlastním domě a Dedek, dělník, úřadoval v Roudné.

Osadu obývali malozemědělci spíše chalupníci a domácí řemeslníci, tkadlec (Šilhan, dožil se 102 let), punčochářka (Šůnová), švec (Zábranský, později zaměstnanec dráhy), kolář (Staněk), truhlář (Makovička, dlouhá léta docházel za prací do Vídně a doma pracoval pouze v zimě), kůžičkář (Groslicht), zedníci, zaměstnanci dráhy atp. V osadě je evidovanou kulturní památkou mohutná lípa před č. p. 15. Na místním hřbitově jsou uloženy ostatky neznámého vězně koncentračního tábora nalezené v zimě 1944 / 45 po průjezdu vlaku transportu smrti za zastávkou Roudná. Místní škola ukončila činnost v osmdesátých letech minulého století. Janov je dodnes malá osada, kterou v sídelním i hospodářském rozvoji předstihly okolní obce. Janov, osada obce Roudná má z okolních sídelních celků relativně pozdní původ vyplývající z událostí formujících se po roce 1620. Je nepřímým produktem aktů reakční rekatolizace postupující cíleně do země husitských bouří a do Tábora, jako poraženého mocenského centra náboženského reformizmu a pozdější bašty strany poražené ho stavovského odporu a povstání proti centrální moci. Osada vznikala v návaznosti na sakrální stavbu, zprvu kapli, jako poutní místo v lesním prostoru mezi Myslkovicemi a Roudnou, tu dala zbudovat vrchnost z Dírné, které patřil i zámeček v Myslkovicích (tehdy zvaných a psaných Miskovicích). Od Myslkovic, ke kapli vedla cesta. Kostel byl zde vystavěn v r. 1712, byl opatřen třemi zvony a vysvěcen byl v r. 1716, zasvěcen byl sv. Janu Nepomuckému; dříve zbudovaná kaple v místě je cca 20 kroků východně od kostela byla zasvěcena sv. Marii Pomocné. U kostela byl zřízen hřbitov, záhy při hřbitovu vzniklo zahradnictví a v roce 1726 bylo při kostele zřízeno kaplanské místo. V r. 1734 byla při kostele zřízena farní administrativa a do ní přifařeny obce Myslkovice, Sedlečko a Roudná, všechny z původně ze soběslavské farní administrativy. Oprávněně se nabízí úvaha, že jméno osady Janov pochází od sakrálního místa zasvěceného sv. Janu Nepomuckému. Z výše uváděného jsou zřetelné pohnutky zvítězivšího cizího panstva podporujícího Habsburky a směřující k upevnění pozice církve v době, kdy již došlo

k zahlazování roztržky Habsburků s církví. Materiální podnět k vlně budování zmíněných sakrálních staveb v Čechách vzešel od feudálních zbohatlíků, kteří buďto zachytili trend doby, zradili ideály náboženského reformizmu a podpořili katolický klér s jeho proněmectvím, nebo se v přímých bojích o vítězství na straně reakce zasloužili; každopádně jedni i druhí byli za své předchozí postoje či zásluhy odměňováni císařským dvorem zkonfiskovaným majetkem původních převážně tuzemských vlastníků, kteří se na stranu reakce nepřihlásili a účastnili se stavovského povstání přímo či je podporovali. Celý proces měl příčiny v předchozím společenském vývoji a byl podmíněn postupem pobělohorského reakčního katolicismu z obav před nebezpečím doznívající exploze nových idejí náboženského reformizmu a husitství. Jaká motivace však vedla prosté lidi k tomu, aby okolí uváděných sakrálních staveb osídlili a tak vznikla osada Janov? Jejich motivaci dokumentuje zejména sociální složení skupiny prvých usedlých osídlenců. První osadníci se starali o faru a hřbitov, kostelník, hrobník, zahradník, následoval kaplan a po něm již místo osidlovali řemeslníci - tkalci, krejčí, švec, hrnčič, punčochář a papírník, z dnešního pohledu to byli zároveň příležitostní stánkoví prodejci zaměřeni na prodej svého tovaru v souvislosti se zde pořádanými církevními obřady za účasti širokých lidových vrstev z okolí. Prodejci jako řemeslníci zde měli při církevních akcích ekonomickou příležitost pro relativně stálý odbyt svého tovaru, se kterým nemuseli docházet do měst a tam platit poplatky z prodeje, zde v okolí kostela měli základ pro trvalou existenci včetně trhu. A kupujících, tito řemeslníci zřejmě neměli ani možnost vstupu do středověkých cechů. Pravidelně pořádané poutě a jiné církevní akce byly pro nově usedlé řemeslníky výhodou a proto se zde usazovali natrvalo. I další osídlení Janova vyplývalo z existujících společenských poměrů. V další vlně vznikla i obydlí nádeníků a děveček a usazují se zde i další řemeslníci, zedníci, truhláři, šenkýř a domkáři. Velmi záhy byla v Janově zřízena škola, od vzniku snad již v r. 1743 vázaná na církev. Všemmu tomu vývoji nahrával též zdejší kult sakrálních staveb, kult sv. Jana Nepomuckého. Uvedené skutečnosti se plně odrážejí a promítají v doloženém vývoji osídlování míst kolem sakrálních staveb v Janově. Že les kolem Janova byl vymícen později vyplývá i z místního označení části katastru jižně od Janova s názvem „Na novinách, či Noviny“, tj. nové pozemky. Zbytky úvodního celistvého lesa jsou jižně od Novin s místním názvem lesa „Zahájenny“. Z vlastní zkušenosti vím, že pozemky na Novinách byly relativně nejúrodnější z okolí Janova a byly též často vlhké, a pramenité, Ještě v šedesátých letech zde byla poblíž cesty k hájence nehluboká studánka zvaná „U křížku“ s vydatným a nevysychajícím pramenem. Jen z doslechu vím, že Na novinách byly při obdělávání pozemků nalézány hatě a

torza vrтанých dutých kmenů sloužící prý původně jako trativody pro svedení pramenů do Roudné.



2.4.3 Návrh opatření protipovodňové ochrany

Obec		Roudná	
ORP	Soběslav	Počet obyvatel	511
ICZUJ	553018	Počet ohrožených obyvatel	11
Vodní toky	Lužnice		
Popis současného stavu			
		V záplavovém území Lužnice se nachází 3 trvale obydlené objekty. Povodní v srpnu 2002 bylo zaplaveno 35 domů a 90 % rekreačních objektů. Nejvíce zatopen bývalý objekt mlýna, kde voda dosahovala výšky cca 7 m. Zatopen byl také areál firmy Sloupárna Maidalena (betonové výrobky), včetně kempu Pohoda. Tato povodeň ale byla následně vyhodnocena jako 500 - 1000-letá.	
Popis navrhovaných opatření		Odhad nákladů	tis. Kč
		Obec nemá vypracovanou studii ani projekt na protipovodňovou ochranu. Zaplavované objekty na pravém břehu severního okraje obce je teoreticky možné ochránit hrázkou, která je již částečně realizována. Další opatření Konceptce nenavrhuje.	

2.5 EKONOMICKÁ ANALÝZA JIHOČESKÉHO KRAJE

Analýza by měla vycházet ze znalosti rozsahu potenciálních povodňových škod, před kterými bude zájmové území vlivem posuzovaného opatření ochráněno, při průtocích, pro něž byla stanovena záplavová území podle vyhlášky č. 236/2002 Sb. ,tj. pro průtoky Q5, Q20 a Q100. Rozsah škod by přitom měl být určen pro průtoky Q20, Q50 a Q100 a to pro současný stav a stav po realizaci navrženého opatření, což je potom nutné řešit interpolací s určitou mírou nepřesnosti. Míra ochrany navrženého opatření vyjádřená pomocí pravděpodobnosti opakování povodně je nezbytnou informací pro posouzení účinnosti návrhu a má přímou vazbu na pravděpodobnost vzniku škod. Rozsah výše uvedených prací je pro každou řešenou lokalitu velmi široký a přesahuje rámec této koncepce.

Pro posouzení protipovodňových opatření navržených do II. etapy programu Prevence před povodněmi Ministerstva zemědělství, které provádí pouze strategický expert Mze (v současné době katedra hydrotechniky stavební fakulty ČVUT), je jako podklad předávána technická dokumentace na úrovni dokumentace pro územní řízení s vyčíslením odhadu nákladů na realizaci navrhovaných opatření. Náklady na zpracování posudku se pohybují v řádu vyšších desítek tisíc.

Ekonomická analýza pro tuto koncepci vychází z následujících parametrů, kterými jsou:

- náklady na realizaci protipovodňových opatření
- potenciální nebo skutečné povodňové škody
- počet ochráněných obyvatel

Jak bylo uvedeno v předchozí části, ne vždy bylo možné korektně navrhnout konkrétní opatření a vyčíslit realizační náklady. Prakticky nemožné bylo stanovení míry ochrany, případně zpracování variantního řešení pro různou míru ochrany. Potenciální povodňové škody bylo potom možné odhadnout pouze v případě, že pro lokalitu byla zpracována záplavová čára při Q100, kterou bylo možno následně zdigitalizovat. Skutečné škody, nahlášené obcemi při povodních v srpnu 2002, resp. na přelomu března a dubna 2006, je

možno považovat za vypovídající v případě, že povodňové průtoky byly následně vyhodnoceny alespoň přibližně na Q100. V tomto směru je problematické povodí Nežárky, kde nejvyšší průtoky dosahovaly při povodni 2006 hodnoty Q50 (většinou jen Q20), při povodni 2002 byly ještě nižší. Pro potřeby ekonomické analýzy byly proto nahlášené škody navýšeny o 30%, což by velmi zhruba mohlo odpovídat škodám při Q100. [7]

Tabulka č. 1 – Ekonomická analýza daných lokalit

Obec	ICZUJ	ORP	počet obyvatel			škody tis. Kč	náklady tis. Kč	N/OO tis. Kč	Š/N	KS_N
			celkem	ohrožených	ochráněných					
Protivín	540771	Písek	4999	260	260	50 000	37 000	142	1,35	C
Přední Zborovice	536792	Strakonice	57	14	14	2 000	4 000	286	0,50	C
Putm	540801	Písek	451	47	0	12 000	0			
Radenín	552917	Tábor	453	0	0	400	0			
Radošovice	551678	Strakonice	601	70	70	1 700	1 500	21	1,13	C
Rataje	552976	Tábor	213	19	15	2 000	2 500	167	0,80	C
Ratibořské Hory	552992	Tábor	729	18	18	300	2 500	139	0,12	C
Rodvínov	547085	Jindřichův Hradec	445	10	10	1 300	8 700	870	0,15	C
Roudná	553018	Soběslav	511	0	0	10 000	0			
Roudné	544973	České Budějovice	649	301	301	30 000	5 050	17	5,64	A
Rožmberk nad Vltavou	545767	Český Krumlov	346	43	0	6 000	?			
Rožmitál na Šumavě	545775	Kaplice	410	2	2	2 000	150	75	13,33	C
Římov	545007	České Budějovice	718	6	0	400	0			
Sepekov	540843	Milevsko	1340	29	29	1 500	4 300	148	0,35	C
Sezimovo Ústí	553069	Tábor	7304	51	48	25 000	4 000	63	6,25	C
Skalice	553077	Soběslav	462	47	47	7 000	3 100	66	2,26	B
Staník	536776	Strakonice	135	20	20	1 000	1 200	60	0,83	C
Slavonice	547166	Dačice	2699	150	150	1 300	25 000	167	0,05	B
Smetanova Lhota	540878	Písek	265	7	7	1 000	1 000	143	1,00	C
Soběslav	553131	Soběslav	7314	483	483	100 000	55 000	114	1,82	A
Stádlec	553140	Tábor	631	6	0	1 000	0			
Staré Město pod Landštejnem	547212	Jindřichův Hradec	540	264	264	163 000	28 000	106	5,82	A
Strakonice	550787	Strakonice	23256	1256	1256	177 300	85 000	68	2,09	C
Stráž nad Nežárkou	547221	Jindřichův Hradec	845	0	0	0	0			
Strmilov	547239	Jindřichův Hradec	1408	34	0	3 000	8 000	34	0,38	C
Strunkovice nad Blanicí	550540	Prachatice	1192	203	0	22 000	?			
Strýčice	536032	České Budějovice	50	14	14	1 200	6 800	496	0,18	C
Střelské Hoštice	551791	Strakonice	669	9	9	10 000	840	93	11,90	C
Střížovice	508152	Jindřichův Hradec	583	25	25	3 600	7 000	280	0,51	
Suchdol nad Lužnicí	547280	Třeboň	3633	60	45	50 000	7 000	158	7,14	C
Světce	561029	Jindřichův Hradec	142	10	10	300	500	50	0,60	C
Stěchovice	536920	Strakonice	227	26	26	1 000	400	15	2,50	C
Stěkeň	551856	Strakonice	628	64	0	10 000	?			

KS_N - kategorie spolehlivosti odhadu nákladů na realizaci opatření

A - náklady stanoveny ve studii nebo projektové dokumentaci

B - odhad nákladů proveden na základě návrhu konkrétních opatření

C - proveden pouze odborný odhad, spolehlivost nízká

Tabulka č. 2 a č. 3 - Potencionální povodňové škody

Obec	škody (tis.Kč)				Poznámka
	2002	2006	výpočet	uvažované	
Majdalena	51 149	160		10 000	škody způsobeny především protrhnutím hráze pískovny Cep
Malenice	8 414		2 900	0	po povodních provedena protipovodňová opatření
Malonty	3 084	0		0	škody způsobeny na areálu pily
Milevsko	7 549	200	900	7 500	záplavové čáry byly k dispozici pouze částečně
Mirovice	35 135	478	12 200	35 000	záplavové čáry byly k dispozici pouze částečně
Mirovice	3 374	0	16 200	10 000	
Myslín	4 554		3 150	4 000	
Nasavrky				0	
Němčice	1 758		0	1 800	záplavové čáry byly k dispozici pouze částečně
Netolice	10 775	0	26 900	11 000	
Nihošovice	975			1 000	
Nišovice	4 530		4 900	4 700	
Nová Bystřice	29 302	0		29 000	
Nová Včelnice			2 400	2 400	
Nová Ves	1 415			0	po povodních provedena protipovodňová opatření
Nová Ves nad Lužnicí	4 396			4 400	
Novosedly	1 590			1 600	
Óstrovce	10 595		2 200	10 000	
Písek	597 246		536 000	550 000	
Planá	3 750		600	3 000	
Planá nad Lužnicí	141 600	3 666	62 750	70 000	škody z části na rekreačních objektech
Plav	12 843	1 012	15 600	14 000	
Pluhův Ždár	648	2 000		800	podle informací obce
Pohorská Ves	1 489	0	5 700	0	podle informací obce
Popelín				5 000	podle informací obce
Pracejovice	2 193		600	0	po povodních provedena protipovodňová opatření
Prachatice	52 520		10 950	50 000	záplavové čáry byly k dispozici pouze částečně
Protivín	100 095	0	31 750	50 000	škody způsobeny částečně přítokem extravilánových vod
Přední Zborovice	1 842		5 100	2 000	
Putim	14 868		10 250	12 000	
Radenín				400	podle informací obce
Radošovice	1 738		600	1 700	
Rataje	1 216		2 500	2 000	
Ratibořské Hory	308	0		300	
Rodvínov			1 300	1 300	
Roudná	28 130	3 000	5 150	10 000	škody částečné na průmyslovém areálu a kempu

Obec	škody (tis.Kč)				Poznámka
	2002	2006	výpočet	uvažované	
Roudné	34 332		26 250	30 000	
Rožmberk	4 187	0	22 400	6 000	
Rožmitál na Šumavě	2 072		200	2 000	záplavové čáry byly k dispozici pouze částečně
Řimov	12 876	0	6 850	400	podle informací obce
Sepkov	1 663	0	1 200	1 500	
Sezimovo Ústí	27 396	3 200	21 200	25 000	
Škalice	7 015	200	3 900	7 000	
Slaník	1 730		700	1 000	
Slavonice	1 310	55		1 300	
Smetanova Lhota	6 413		700	1 000	podle informací obce
Soběslav	115 483	25 670	51 400	100 000	chybí záplavové čáry Černovického potoka
Stálec	2 140	0	1 000	1 000	škody z části na rekreačních objektech
Staré Město pod Landštejnem	61			163 000	podle informace obce
Strakonice	60 536		177 300	0	protipovodňová opatření v realizaci, nechráněny pouze přím. areály v ZU Volyňky
Stráž nad Nežárkou			1 000	0	ohroženy pouze hospodářské budovy mlýna a rekreační objekt
Střeliv		50	2 900	3 000	
Strunkovice nad Blaníci	25 412	0	20 550	22 000	
Strýčice	1 181			1 200	
Střelské Hoštice	9 451		10 750	10 000	
Střížovice		0	3 600	3 600	
Suchbát nad Lužnicí	53 755	0		50 000	
Svétnice		0		300	podle informací obce
Štěchovice	1 016			1 000	
Štěkeň	3 507		11 700	10 000	
Tábor	7 752	16 542	73 850	70 000	
Těšovice	15 259		7 100	15 000	záplavové čáry byly k dispozici pouze částečně
Tchořovice	29 419			30 000	
Trhové Sviny	19 086		55 100	20 000	
Třeboň	85 881	150	21 400	60 000	chybí záplavové čáry stok
Týn nad Vltavou	75 283	0	72 450	75 000	
Val	1 655	900	5 300	5 000	
Varvažov	284		0	0	
Veselí nad Lužnicí	703 728	68 578	155 350	700 000	záplavové čáry byly k dispozici pouze částečně
Věrní	18 425	0	2 600	2 500	škody způsobeny hlavně na areálu papíren
Vidov	260	130	2 000	2 000	
Vimperk	2 559			2 600	

3 ZÁKLADNÍ POJMY

3.1 CENA A HODNOTA

3.1.1 Cena

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

3.1.2 Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit. Na jedné straně kupujícími a na druhé straně prodávajícími. Hodnota se zpravidla určuje odhadem. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. [1]

3.1.3 Cena zjištěná (administrativní)

Pojmem cena zjištěná resp. cena administrativní se označuje cena zjištěná podle cenového předpisu. V současné době je tímto předpisem zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 279/1997 Sb., ve znění novely č. 127/1999 Sb. [1]

3.1.4 Věcná hodnota (časová cena)

Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak případně snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Ve vyhlášce č. 178/1994 Sb. obdobou této ceny je tzv. „cena zjištěná nákladovým způsobem“. [1]

3.1.5 Cena obvyklá („tržní cena“)

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

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. [9]

3.2 STAVBY PRO RODINNOU REKREACI

3.2.1 Rekreační chata

Chata s obestavěným prostorem nejvýše 360 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. [8]

3.2.2 Zahrádkářská chata

Chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a se zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras; může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví. [8]

3.2.3 Rekreační domek

Domek v zastavěném území obce se zastavěnou plochou nejvýše 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras. Může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popřípadě jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží. [8]

3.2.4 Rekreační chalupa

Je to stavba, kde byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci. [8]

4 PODKLADY PRO OCENĚNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

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

4.1 PODKLADY K OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

- **výpis z katastru nemovitostí**; neměl by být starší než 3 měsíce, je však třeba zvážit, zda například pro orientační ocenění není nadbytečné vyžadovat po objednateli, aby nevynaložil zbytečnou námahu a náklady na nový výpis. V případě, že je použit výpis starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitý výpis je stále aktuální; znalec si v takovém případě může některé informace z výpisu ověřit dálkovým přístupem do katastru nemovitostí na www.cuzk.cz – katastr nemovitostí, nahlížení do katastru, informace z KN, informace po parcele nebo informace o budově;
- **kopie příslušné části katastrální mapy** s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti (měla by být opět co nejnovější, obdobně jakou u KN), v případě, že je použita kopie katastrální mapy starší 3 měsíců, je třeba, aby objednatel znalci potvrdil, že použitá kopie je stále aktuální;
- **výpis z pozemkové knihy**, zejména pokud se týká stáří starších staveb. Ve věci získání informací o stáří staveb má znalec ještě možnost oslovit příslušný obecní nebo městský úřad či magistrát s dotazem, zda v rámci odboru vnitřních věcí nemá oddělení evidence nemovitostí s archivem základních informací o nemovitostech nacházejících se na území obce či města (rok vzniku stavby, první majitel, architekt, zásadní přestavby, odstranění stavby apod.);
- **cenová mapa pozemku**, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná;
- **výkresová dokumentace** skutečného provedení staveb, pokud možno schválená stavebním úřadem;
- **stavebně právní dokumentace** (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační rozhodnutí, dokumentace prováděných staveb, rekonstrukcí a modernizací);

- **nájemní smlouvy** a výměry nájemného k bytům, nebytovým prostorům, venkovním plochám, zahradám ap. v oceňované nemovitosti resp. areálu;
- **pasporty nemovitostí;**
- **přiznání dani k nemovitosti;**
- **pojistné smlouvy** na živelní pojištění staveb a pojištění odpovědnosti za škodu;
- **smlouvy o správě nemovitostí;**
- **smlouvy o službách** spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti;
- **výsledky místního šetření** (ohledání) nemovitosti, provedeného zásadně osobně před odhadcem, za pomoci příslušně poučeného nestranného pomocníka (pomocníků) při měření;
- **příslušné předpisy**, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura (každá použita hodnota s přesným uvedením pramene);
- **v některých případech, zejména v soudních sporech i další obsah spisu**, například výpovědi účastníků a svědků, fotografie dřívějšího stavu;
- **databáze informací**, například o dosahovaných cenách nemovitostí, o požadovaných cenách při nabídce v realitní inzerci, o dosahovaném nájemném prostor určeného typu v požadovaném místě a čase apod. [1]

4.2 OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI PRO OCENĚNÍ

Pro ohledání respektive místní šetření, prohlídku apod. platí samozřejmě obecné zásady uvedené v obecné metodice soudního inženýrství. Některé specifické problémy, spojené s ohledáním nemovitostí pro ocenění jsou uvedeny dále.

Předem je třeba nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou pro případ, že by nastala nějaká nepředvídatelná komplikace.

Pro některé druhy ohledání je vhodné připravit si předem formuláře pro ohledání (celkové údaje o objednavateli a účelu posudku – o areálu – jednotlivé druhy staveb – pozemky – trvalé porosty).

Po příchodu je vhodné se nejprve představit přítomným a vysvětlit jim důvody a postup místního šetření.

Dále je třeba seznámit se s celým oceňovaným areálem a stanovit si pořadí prací. Vyplatí se za dobrého počasí nejprve ohledat stavby, pozemky a porosty, jež sou venku. (Dokud neprší a je dobře vidět).

Pokud znalci není umožněno prohlédnout vše potřebné pro ohledání (například není vpuštěn do nemovitosti nebo některé její části, kterou potřebuje prohlédnout) a není přímo přislíbena možnost v jiném termínu, znalec zpravidla od ohledání upustí a oznámí problém zadavateli posudku. Vstup si v žádném případě nevynucuje.

Pokud během šetření propukne mezi stranami nějaký spor, je třeba k němu přistupovat uvážlivě.

Prohlídku provádíme důkladně; soustavně je potřeba si uvědomovat, jak bude postupovat výpočet ceny, aby nám potom v kanceláři nic nechybělo.

Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o prakticky hotový odhad, bez závěrečných výpočtů. Čas strávený podrobností při ohledání se několikanásobně ušetří v kanceláři při dokončování odhadu. Jako psací pomůcka se osvědčila obyčejná tužka (nerozpíjí se v dešti), k tomu pevná podložka se sponou zachycující listy, u rozsáhlejších nebo složitějších nemovitostí se osvědčila sada barevných zvýrazňovačů.

Budovy ohledáváme systematicky, od sklepa po půdu nebo obráceně, nikoliv na přeskáčku. Nejprve objekt obejdeme zvenku, abychom si učinili celkovou představu.[1]

4.3 POMŮCKY K MĚŘENÍ

- **pásmo**; je třeba, aby pásmo bylo cejchováno a aby bylo z materiálu, vylučujícího po určité době používání jeho protažení. Při měření délek je třeba dbát na to, aby pásmo bylo napnuto silou, předepsanou pro správné odečítání. Dále je třeba dbát, aby na začátku byla vždy nula na pásmu – některá pásma mají nulu na konci, jiná nikoliv;
- **dřevěný nebo ocelový svinovací dvoumetr** (ocelový bývá až do délky 10 metrů) – pro měření kratších vzdáleností, tloušťek stěn apod.; opět je třeba dbát na jeho přesnost;
- **teleskopická délkoměrná lat'** – hliníkové nebo laminátové teleskopicky zasouvatelné tyče, uvnitř s odvíjecím pásmem. Vhodné pro měření výšek resp. odstupů od nepřístupných stěn. Hliníkové tyče jsou nebezpečné v prostoru s odkrytými elektrickými vodiči, laminátové se při měření vodorovných vzdáleností více prohýbají. Vyrábějí se v různých délkách, zpravidla do 8m, cena je kolem 1000Kč/m. Zjednodušenou náhradou může být teleskopický rybářský prut bez oček (pouze s jedním na konci – tzv. bič). Tento vysuneme na požadovaný rozměr, potom beze

změny vysunutí opatrně položíme a pásmem změříme jeho okamžitou délku. Cena je přibližně 10x nižší než u měřicí tyče s pásmem, práce je složitější;

- **ultrazvukový dálkoměr** – přístroj velikosti cca 15 x 6 x 2,5 cm, umožňující za pomoci vyslaného ultrazvukového paprsku měření vzdálenosti od kolmé plochy, obvykle do 13m, s přesností na 1 cm. Vhodný například na měření odstupe od nepřístupných zdí ve sklepech apod. Nevýhodou je široký vyzařovací kužel, vyžadující relativně velkou rovinnou jakousi průměrnou vzdálenost. Cena je do 5000 Kč;
- **laserový dálkoměr** měří na základě laserového paprsku odraženého od kolmé plochy.



Výhodou je přesnost, odpadající nutnost přítomnosti na druhém konci a dostačující několikacentimetrová odrazová plocha. Nevýhodou je cena a špatné zaměrování při silnějším osvětlení na větší vzdálenosti (zde pomohou speciální oranžové brýle). Práce uvnitř objektu je s tímto přístrojem velice rychlá. Umožňuje sčítání dílčích rozměrů, násobit výměry, zjišťovat výšky

pomocí vodorovného zaměření paty konstrukce a z téhož místa šikmo vzhůru zaměřené horní hrany (koutu) konstrukce, má paměť na několik po sobě měřených údajů, které je možno následně na světle odečíst;

- **měřičské kolo**, zpravidla o délce obvodu 1 metr, s počítadlem otáček a centimetrovou stupnicí po obvodu. Vhodné pro měření na rovných plochách, náchylné na chybu z přímostí trasy a rovinnosti podkladu;



- **studnoměr** - při měření hloubky studny pásmem se závažím by se toto brzy zničilo, obdobně jako teleskopická lať. Vhodnou pomůckou pak je malý rybářský navijáček, nebo navijáček na zednickou šňůru s navinutým silonem, nebo silonovou šňůrou na konci např. s uvázaným rybářským olůvkem nebo větší maticí. Vlasec nebo šňůru lehce zpustíme do studny, až ucítíme změnu zatížení po dosednutí závaží ke dnu. Zkusíme, zda závaží nezůstalo viset někde po cestě, např. na přechodu z většího do menšího průměru studny na menší skruž. Potom pevně chytíme vlasec nebo šňůru u horního okraje studny, vytáhneme jej na povrch a délku vlasce nebo šňůry změříme, na silonové splétané šňůře můžeme mít lihovým fixem vyznačeny vzdálenosti po 1 m. Odečteme výšku roubení – hloubka studny se měří od terénu;

- **sklonoměr** pro měření sklonů, např. geologický kompas, jenž má otočený svislý kruh se závažím;



- **fotoaparát** – pro zhotovení dokumentárních snímků. Vhodné jsou i snímky pracovní - například u složitějších střech pro jejich představu při výpočtu obestavěného prostoru, velmi dobré pak je zachycení digitálním fotoaparátem resp. videokamerou, zejména pokud je potom k dispozici i příslušné počítačové vybavení na zpracování jednotlivých snímků a jejich barevný tisk. Před fotografováním se přesvědčíme, zda máme založený film, popř. volný prostor na záznamovém mediu a dobré baterie – náhradní nosíme vždy sebou;
- **bateriová nebo akumulovaná svítilna** - osvědčuje se velmi často při prohlídkách sklepů a půd, nemajících osvětlení resp. s osvětlením nefunkčním;
- **přezůvky nebo návleky na obuv** pro prohlídky interiérů např. při deštivém počasí;
- u složitějších staveb, pokud není řádná výkresová dokumentace, je třeba použít složitější geodetické přístroje nebo využít služeb osvědčení geodetické kanceláře, která má zkušenosti se zaměřováním staveb. [1]

5 METODY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

V procesu oceňování nemovitostí jsou zpravidla využívány tři základní mezinárodně uznávané metody ocenění - příjmová (výnosová) metoda, porovnávací metody a nákladová metoda. Při hodnocení majetku mohou být využity všechny tři metody, popřípadě jejich kombinace v závislosti na povaze majetku a účelu jeho oceňování. [2]

5.1 PŘÍJMOVÁ (VÝNOSOVÁ) METODA

Odvozuje hodnotu majetku od hodnoty budoucích příjmů, které z něho lze získat. Současná hodnota budoucích příjmů se zjišťuje procesem diskontování budoucích hodnot příjmů na jejich současnou hodnotu.

Majetky, které jsou schopny generovat příjem, jsou obvykle na základě této skutečnosti oceňovány. Při použití příjmové metody je ocenění provedeno na základě kapitalizace potenciálního čistého příjmu z pronájmu majetku v míře odpovídající investičním rizikům obsaženým ve vlastnictví tohoto majetku.

Prvním krokem při metodě kapitalizace příjmu je stanovení potenciálního hrubého příjmu, který může být generován oceňovaným majetkem. Dále je stanovena neobsazenost a provozní náklady, které jsou odečteny od potenciálního hrubého příjmu pro získání provozního příjmu. Odečtením rezervy na renovace od provozního příjmu je stanoven čistý provozní příjem před zdaněním. Hodnota majetku je potom stanovena pomocí dvou kapitalizačních postupů - přímé kapitalizace nebo analýzy diskontovaného cash flow.

Pokud je správně aplikována, je tato metoda obecně považována za spolehlivou indikaci hodnoty majetků pořizovaných pro jejich schopnost produkovat příjem. [2]

5.1.1 Výnosy pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí

Výnos z nájemného je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně (nikoli podle zbožného, nerealizovatelného přání) dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti. Nelze zde při odhadu nemovitosti počítat například ze zisku podniku, v nemovitosti umístěného – pak by se jednalo o ocenění podniku, nikoliv nemovitosti. Do majetku podniku by pak patřila i jiná aktiva a pasiva (stroje a technologie, drobný majetek, materiál a zásoby, rozpracovaná výroba a výrobky na skladě, peníze na účtech, hodnota licencí aktivních a pasivních, ochranných známek apod.).

Pro výpočet regulovaného nájemného platila vyhláška Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění dalších předpisů. Tato byla ústavním soudem zrušena, v době přípravy 6. vydání je v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR projednáván návrh zákona o nájemném z bytu.

Je třeba také počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok, toto zohledňujeme buď přímo ve výnosech, pokud je známo konkrétní využití, nebo procentem z výnosů v nákladech.

Výnosy by měly být detailně specifikovány, například tabulkami ploch a příslušejícího reálně dosažitelného nájemného.

Pro přiměřené stanovení výše dosažitelného nájemného je třeba vycházet z řádných podkladů. Na výši dosažitelného nájemného působí řada vlivů, zejména:

- u bytů respektive rodinných domů:
 - obec:
 - (1) velikost a význam obce,
 - (2) úroveň výnosů a cen v obci,
 - (3) pracovní příležitosti respektive procento nezaměstnanosti v obci,
 - část obce, v níž se byt nachází:
 - (4) poloha vůči centru obce respektive odlišnosti čtvrti,
 - (5) složení obyvatelstva ve čtvrti, v ulici, úroveň kriminality,
 - (6) hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna,
 - (7) vybavenost (obchody, úřady, školy apod.),
 - vlastní objekt
 - (8) poloha budovy v obci, hluk nebo klidová zóna, obytná nebo průmyslová zóna,
 - (9) složení obyvatel objektu,
 - (10) spojení veřejnou dopravou, vzdálenost zastávek MHD,
 - (11) přístup a příjezd k objektu,
 - (12) možnosti parkování vozidel,
 - vlastní pronajímáný byt
 - (13) podlaží, v němž se byt nachází, výtah,
 - (14) kategorie bytu, jeho vybavení a stav,
 - (15) poloha bytu ke světovým stranám,

(16) příslušenství bytu: sklepy, balkon, terasa, lodžie

(17) výhled;

- u nebytových prostorů je třeba rozlišovat jednotlivé druhy, například:
 - u maloobchodních prodejních prostor je důležitá zejména poloha vzhledem k pohybu a koncentraci chodců; velmi výhodné jsou zejména křižovatky MHD, místa přestupu lidí cestujících do zaměstnání apod. Důležitá je také možnost bezproblémového parkování u obchodu. Obchody v prvním NP, přístupné přímo z ulice, jsou podstatně výhodnější než obchody v jiných podlažích. Velkou roli hraje také vzdálenost plochy od uliční fronty; při vyšší vzdálenosti (nad 25m) již atraktivita ploch klesá. Rozdíl je také například u obchodních pasáží, zda jsou slepé nebo průchozí do další ulice; v průchozí pasáži bývá pohyb chodců a z něj vyplývající tržby vyšší.
Důležitá je také ulice, na níž se obchodní prostory nacházejí; na ulici, v níž je řada obchodů, se dosahují vyšší tržby a z toho vyplývá i možnost dosažení vyššího nájemného. Naopak ulice s osamělými izolovanými obchody jsou na tom podstatně hůře. Rapidní pokles lze sledovat u takovýchto ulic i tehdy, jsou-li kolmé na třídy obchodní; se vzdáleností do obchodní ulice výnosnost exponenciálně klesá.
Skladové prostory příslušející k obchodům se zpravidla pronajímají za nižší nájemné, zejména tehdy, jsou-li neúměrně veliké;
 - u velkoobchodních prodejen prostorů a skladů je důležitý zejména příjezd vozidla, a to v dostatečném rozsahu, aby vozidla nemusela čekat na uvolnění předcházejícími. Dále je důležitá kapacita dopravních cest uvnitř objektu včetně výtahů, aby ani zde nedocházelo k brždění provozu. Samozřejmě příslušná je i kancelář s telefoním napojením, počítačovou sítí atd.;
 - u samostatných administrativních prostor, nevázaných na určitou výrobu, budou kritéria mezi byty a obchodními prostory;
 - výrobní prostory: pro ně platí obdobně jako u velkoobchodu důležitost dopravní obslužnosti, dále pak vhodnost pro universální výrobu, zatíženost podlah. Důležitý bude v některých případech také dostatek volných pracovních sil.

Jak plyne z uvedeného přehledu, je nutné, aby znalec měl svou databázi průběžně aktualizovanou, ze které by mohl zodpovědně vycházet. Zdrojem dat jsou informace realitních kanceláří, realitní inzerce apod.

Nájemné z rodinných domů se obvykle neuvádí v Kč/m², ale spíše za pronajmutí celého domu (případně i se zahradou, garáží apod.). Podklady pro odpovědné stanovení tohoto nájemného mívají značný rozptyl. [1]

5.1.2 Náklady na dosažení výnosů z nájemného

Daň z nemovitosti

Předmětem daně z nemovitosti jsou všechny pozemky na území ČR, které jsou vedeny v katastru nemovitostí, výjma určených pozemků a stavby na území ČR, na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí, kromě vyjmenovaných v zákoně (viz paragraf 7 odst. 2 a 3). Zásadně je poplatníkem vlastník pozemku a vlastník stavby, na jejich místě jím však může být nájemce, či jiný subjekt; je třeba opět podrobně zkoumat nájemní smlouvy.

Výše daně z nemovitostí se určí z daňového přiznání.

Pojištění stavby

Pojistné je odůvodněným nákladem na dosažení výnosů. Jedná se o pojištění živelní a pojištění odpovědnosti vlastníka nemovitosti za případné škody, které by z toho titulu mohly vzniknout jiným osobám.

Pokud je pojistné ve výše uvedeném rozsahu sjednáno a doloženo smlouvou, je možno výši pojistného převzít do výpočtu. Zejména pokud by se jednalo o zjištění obvyklé ceny jako informaci pro kupujícího, bylo by samozřejmě na místě ověřit, zda pojistná hodnota staveb odpovídá; pokud je zde podpojištění, bylo by na místě dopočítat pojistné do plné hodnoty, aby eventuálně nový vlastník dostal plnou informaci.

Pokud stavba není pojištěna, ze stejných důvodů je třeba výši pojistného odhadnout, přesně ji stanovit není možno, poněvadž různé pojišťovací ústavy mají různé sazby. Konkrétně závisí mj. na obci a jejím hasičském vybavení, vybavení stavby požárními hlásiči a způsobem signalizace aj.

Opravy a údržba

Jedná se o roční náklady na opravy a údržbu staveb. Zpravidla používáme náklady průměrné z doložených nákladů na více let.

Může však nastat situace, kdy vlastník stavbu v posledních letech velmi nákladně opravil, takže náklady za poslední dobu jsou vysoké; na druhou stranu ale zřejmě v nejbližších letech další náklady nebudou nutné, takže průměr za poslední roky by byl nevhodně, nepřiměřeně vysoký.

Naopak může nastat situace, kdy vlastník v posledních letech preventivní opravy a údržbu neprováděl, údržba je zanedbávaná. V takovém případě by zase nízké náklady neúměrně zvýšili výnosovou hodnotu, nový vlastník by musel náklady zpočátku vynaložit vyšší než průměrné.

Jako vhodné se proto jeví spíše použít náklady průměrné, které podle provedených výzkumů činí zpravidla u budov ročně cca 0,5 až 1,5 % z reprodukční ceny stavby (cena bez odpočtu opotřebení).

Rezervy

Některé metodiky uvažují jako odpočitatelnou částku rezervu, které si vlastník odkládá na budoucí opravy. Je však třeba zvážit, zda zde v konkrétním případě není duplicita s náklady na opravu a údržbu, zejména pokud je počítáme průměrným procentem, a dále s amortizací – ta je vlastně rezervami, poněvadž tyto náklady svým způsobem odkládáme na opětovné pořízení stavby po jejím dožití resp. její celkovou opravu.

Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

Dalším nákladem mohou někdy být výdaje spojené s osvětlováním, vytápěním, úklidem společných prostor resp. s prostorami správce domu, skladu materiálu pro údržbu apod.

Opět je třeba zvážit, které položky se dostanou na stranu výnosů a na stranu nákladů.

Správa nemovitostí

Náklady na správu nemovitosti jsou rovněž nákladem, nutným pro dosažení výnosů. Je nutno například provádět:

- sjednávání nájemních smluv resp. jejich výpovědí s nájemci,

- vybírání a vymáhání nájemného, včetně nákladů na právní zastoupení a soudní poplatky,
- prohlídky nemovitostí, zajišťování řemeslníků resp. firem pro údržbu a opravy,
- jednání s úřady, pojišťovnou apod.,
- vyplňování daňových přiznání, pravidelné zajišťování úhrady daně.

Pokud tuto činnost provádí sám vlastník, je třeba jeho náklady vyčíslit, například:

- jako mzdu pracovníka přiměřené kvalifikace včetně nákladů souvisejících (pojištění)
- nebo procentem z vybraného nájemného příp. fixními částkami, jež si obvykle za takovou činnost v místě účtují organizace provádějící správu nemovitostí. Jako orientační vodítko lze brát u bytů okolo 5%, u nebytových prostorů 10% z vybraného nájemného.

Amortizace

Jistina uložená v peněžním ústavu a přinášející úroky se při jejich vybírání nemění. Obdobně po dožití by měl mít vlastník obnos na její znovupostavení. Toto nám zabezpečuje položka zvaná amortizace (odpisy). Nemá ovšem nic společného s odpisy účetními. Rozeznáváme nejméně 3 druhy odpisů: daňové, účetní a kalkulační, které se od sebe mohou vzájemně i výrazně lišit.

U amortizace pro výpočet výnosové hodnoty je třeba uvažovat stav, kdy vlastník každoročně ukládá určitou částku – tak velikou, aby na konci životnosti stavby zde byla částka na její novou realizaci (buď znovu postavením, nebo koupí obdobné). Uvažujeme přitom se složeným úrokováním, tedy s tím, že úroky se přičítají a zůstávají do dalších let, žádná částka se z tohoto fiktivního účtu nevybírá.

Provize z pronajmutí

V tržní ekonomice je běžné, že nájemce zajišťuje realitní kancelář, která za obstarání obdrží provizi. Výše započtené provize v jenom roce potom závisí od průměrné četnosti výměny nájemců.

Jinou formou provize může být sleva na nájemním po určitou dobu, pokud nájemce uzavře dlouhodobou smlouvu.

Neúplné pronajmutí

Zejména u nemovitostí s více pronajímatelnými jednotkami je třeba uvažovat, že nebudou všechny trvale pronajaty. Důvodem bude střídání nájemců, nutné mezidobí pro úpravy mezi jedním a druhým nájemcem, nasycený trh v určitém druhu pronajímatelných prostor v dané obci, v daném místě apod. Pak je na místě výslednou sumu předpokládaného přijatého nájemného přiměřeně snížit.

Opoždění v platbách nájemného

V zahraničí se někdy uvažuje i toto snížení dosažitelných výnosů (při pozdním zaplacení je zde přinejmenším ztráta úroků, pomineme-li možnost účelnějšího využití kapitálu). Zohledňuje se zpravidla určitým procesem, jímž jsou sníženy výpočtové výnosy.

Pronajmutí pozemku

Výnosová hodnota bude vyjadřovat hodnotu celé nemovitosti, tzn. stavby + pozemku. Pokud bychom chtěli vypočítat výnosovou hodnotu stavby, bylo by třeba započítat do nákladů i přiměřený nájem za pozemek. [1]

5.1.3 Obsah posudkové části

- přehled staveb, pozemků, porostu, jež tvoří ekonomickou jednotku, která je (resp. teoreticky by mohla být) předmětem pronájmu, jejich popis a přesné umístění (v obci, v areálu)
- přehled výměr, z nichž se počítá nájemné (zpravidla m² podlahové plochy, pokud je nájemné již známo za celou oceňovanou ekonomickou jednotku a jeví se přijatelným, tzn. ve výši nájemného obvyklého, není třeba podlahové plochy vyčíslovat, pokud není požadováno pro jiné účely),
- výši přiměřeného nájemného z daných prostor resp. areálu v daném místě a čase, s uvedením pramenů, odkud bylo získáno,
- uvedení zda je možno uvažovat toto nájemné i do budoucna po dostatečně dlouhou dobu, aby bylo možno použít vztah pro věcnou rentu, nebo zda je třeba použít vztah jiný,
- ocenění podle příslušného vztahu,
- uvedení, zda je možno nemovitosti pronajímat v současném vztahu, pokud nikoli, pak vyčíslit náklady na uvedení do pronajímatelného stavu a tyto od výsledku odečíst,

- rekapitulaci,
- závěr včetně znalecké doložky. [1]

5.2 POROVNÁVACÍ (KOMPARTIVNÍ) METODY

5.2.1 Obecně k ocenění cenovým porovnáním

Metody nazýváme porovnávací, srovnávací, též kompartivní.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; jejímž též ocenění věcí odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

Ocenění provádíme porovnáváním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálu,
- kvality provedení,
- podmínek výroby (kusová, sériová apod.),
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- opravitelnosti,
- dostupnosti náhradních dílů,
- u nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

U věcí movitých je cenové porovnání jednodušší vzhledem k tomu, že jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově (věci vyrobené v téže době se vzájemně neliší), ve větším počtu. Existuje rozsáhlejší trh a v důsledku toho jsou známy ceny movitých věcí nových a obvykle i použitých. Jen malou část movitých věcí tvoří takové, které nejsou předmětem trhu. Movité věci jsou dále víceméně volně přemístitelné, v důsledku čehož se jejich ceny ve velké oblasti příliš neliší. [1]

Naproti tomu nemovitosti přemístitelné nejsou. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze – nejvíc u nemovitostí obchodních, jen o něco méně u nemovitostí obytných, relativně málo u nemovitostí výrobních, u kterých je zase důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat

nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny různé.

Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné – velmi blízká podobnost bude zpravidla jen u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením (garáž ano – ne, velikost podsklepení, velikost pozemku a zahrady, domy k volně stojící nebo řadové). Vliv bude mít i technický stav domu – nový dům bude mít jistě cenu vyšší než stejný opotřebený, který potřebuje zvýšenou údržbu, případně i opravy většího rozsahu.

Je tedy třeba při porovnávání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti a pak vyjádřit v ceně. [1]

5.2.2 Podklady pro cenové porovnání

Tržní ceny nemovitostí

Dosahované ceny nemovitostí jsou důležitým podkladem pro cenové porovnání. Údaje o skutečných realizovaných cenách nemovitostí jsou však prakticky nedostupné, navíc mohou být zatíženy řadou zkreslení. Příkladem může být:

- prodeje mezi příbuznými, kdy bývá skutečná cena podstatně nižší, než by odpovídalo běžnému trhu,
- prodeje mezi spřízněnými právníckými osobami,
- spekulativní prodej pro legalizaci špinavých peněz,
- oficiální koupě od soukromníka za velmi vysokou cenu s tím, že pracovníci kupující právnícké osoby se s prodávajícím dělí o zisk.

Realitní inzerce

Realitní inzerce, pokud jsme si vědomi jejich specifík, je proto jedním z důležitých objektivních podkladů pro cenové porovnání při zjišťování obecné ceny nemovitosti.

Zejména je důležité si uvědomit, že ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až inzerce zmizí – nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Z toho vyplývá důležité

kritérium: Cena odhadované nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji. Obdobně nemůže být vyšší dosažitelné nájemné.

Z inzerce je třeba vzít v úvahu co nejvíce dostupných informací, u co nejvyššího počtu objektů.

Na internetu se nemovitosti zpravidla nejlépe najdou pod službami, kde jsou seřazeny jednotlivé realitní kanceláře, jež mají svoji webovou stránku. Jsou i realitní servery, jež shrnují nabídku více kanceláří. [1]

Inzerce bývá různě detailně rozdělena, například podle klíč:

- pronájem a prodej,
- poptávka nebo nabídka,
- rodinné domy a obytné domy – objekty pro rekreaci – objekty pro podnikání – administrativní prostory apod.,
- dělení bývá i podle krajů, okresů, čtvrtí.

U části nabídek jsou i fotografie objektů.

Cenové mapy pozemků

Cenové mapy pozemků by měly být zpracovány pouze podle skutečně dosahovaných cen; měla by tedy být velmi dobrým vodítkem ke stanovení ceny pozemků. Týká se to zejména obcí, v nichž je cenová mapa zpracovávána. S jistým přiblížením je však možno uvažovat rovněž o jejich aplikaci na obdobné pozemky v obdobných lokalitách v obcích podobných; je možno vysledovat konstanty, jimiž lze cenové mapy jedné obce (města) využít pro jinou obec (město), jež cenovou mapu zatím nemá.

Vlastní databáze znalce

Pro objektivní stanovení ceny nemovitostí je nebytně třeba, aby si odhadce vedl vlastní databázi cen a nájemného. Tato databáze se průběžně doplňuje, vždy s datem zapsání každé informace eventuelně její změny a s uvedením pramene. [1]

5.2.3 Metody cenového porovnání

Porovnání odbornou rozvahou

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. Skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí. Jako

podklad může sloužit například seřazený výpis z realitní inzerce nebo seřazený a upravený přehled z internetu. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. [1]

Porovnání pomocí indexu odlišnosti

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi jejich skutečně realizovanými cenami. Na základě uvedených podkladů pak následuje odůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se měla pohybovat.

Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíly mezi objekty musí být upraveny. [1]

Klimešova srovnávací metodika

Tato metoda byla publikována Ing. Vladimírem Klimešem, CSc. jako srovnávací metodika pro zjištění obecné (tržní) ceny nemovitosti. Principiálně vychází z přepočtu zjištěné věcné hodnoty nemovitosti na obecnou cenu prostřednictvím tzv. cenového koeficientu.

Tento koeficient představuje koeficient prodejnosti, který je užíván při administrativním oceňování nemovitosti podle zákona č. 151/1997 Sb. a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. [4]

Srovnávací hodnota se za pomoci cenového koeficientu vypočte podle vztahu:

$$H_s = H_n * k$$

H_ssrovnávací hodnota (Kč)

H_nvěcná hodnota (Kč)

kcenový koeficient (-)

Pro cenový koeficient platí:

$$k = \frac{\sum_{n=1}^{21} n_n * c_i}{\sum_{n=1}^{21} v_n}$$

kje cenový koeficient

v_nje váha n -tého znaku

c_icenový index kvalitativní třídy

Cenový index je stanoven tabulkou, která je uvedena v příloze č. 17 zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku. Jedná se o 21 znaků, např. pracovní možnosti v obci, obyvatelstvo, typ stavby.

Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny

Tato metoda ke stanovení tržní ceny nemovitosti porovnávacím způsobem vychází z jednoznačného přepočtu tržních cen na tržní ceny jednotkové. Tyto jednotkové ceny jsou vztaženy na jednotku nějaké výměry, zpravidla té, která nejlépe vystihuje typ posuzované nemovitosti. [4]

Nejčastěji se jedná o obestavěný prostor (m^3), zastavěnou plochu (m^2), podlahovou plochu (m^2), méně časté jsou pak hrubá a čistá užitková plocha (to je plocha bez schodišť, výtahových šachet a podobných prostorů) v případě garáže by jednotkou mohl být například počet parkovacích stání.

Jedná se o stanovení standardní (průměrné) nemovitosti, která bude následně sloužit při ocenění konkrétních nemovitosti daných typů. Tato metoda se zpravidla opírá o větší soubor dat a tedy i o statistické zpracování. Čím je soubor dat rozsáhlejší, tím přesnější hodnoty standardní nemovitosti získáme. Tedy platí Zákon velkých čísel neboli Čebyševova věta, která tvrdí, že posloupnost aritmetických průměrů konverguje podle pravděpodobnosti ke střední hodnotě. Takže v případě, že budeme mít velký počet nemovitosti k porovnání lze střední hodnotu (nejpravděpodobnější hodnotu srovnávané nemovitosti) odhadnout průměrem výsledků cen jednotlivých nemovitosti. Toto lze využít ke kvalitnímu stanovení kritérii a ceny standardní (průměrné) nemovitosti.

Tento statisticky dokázaný jev je ovšem v tomto případě oslabován realitou. Pokud bychom chtěli co nejvíce rozšiřovat datový soubor, budeme muset připustit zvětšování rozdílů mezi nemovitostmi, abychom je do datového souboru mohli zařadit.

Srovnání a posouzení jednotlivých kriterii je vyjádřeno koeficientem, jehož hodnota se pohybuje okolo 1,0. Kriterii je 31, ale při hodnocení nemusí být všechna použita. Veškeré hodnoty se navzájem násobí a výsledný index určité srovnávací nemovitosti upravuje jednotkovou tržní cenu této nemovitosti na tzv. standardní jednotkovou cenu. Střední hodnota těchto všech je potom standardní jednotková tržní cena. Ta se vynásobí indexem odlišnosti od oceňované nemovitosti a dostaneme jednotkovou tržní cenu oceňované nemovitosti. [5]

Koeficient odlišnosti vyjadřuje vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně oproti jiné obdobné nemovitosti (multiplikační koeficient). Kombinací více koeficientů dostaneme tzv. index odlišnosti. Ten v sobě zahrnuje vliv více vlastností, které způsobují rozdíl v ceně. Když je cena srovnávací nemovitosti vyšší než oceňované, je tento index větší než 1, což je patrné ze vztahu:

$$I_S = TC_S / TC_0 \text{ resp. } I_S = JTC_S / JTC_0$$

TC_Stržní cena srovnávací nemovitosti;

TC_0tržní cena oceňované nemovitosti;

JTC_Sjednotková tržní cena srovnávací nemovitosti;

JTC_0 jednotková tržní cena oceňované nemovitosti;

I_Sindex odlišnosti srovnávacího objektu.

Index odlišnosti srovnávacího objektu vyjadřuje, kolikrát je podle názoru odhadce cena (resp. jednotková cena) srovnávacího objektu vyšší než cena (resp. jednotková cena) objektu oceňovaného. V metodě nepřímého porovnání vyjadřuje, kolikrát je podle názoru odhadce cena (resp. jednotková cena) srovnávacího objektu vyšší než cena (resp. jednotková cena) objektu standardního.

Tržní cena srovnávacího objektu TC_S upravena indexem odlišnosti tohoto objektu vůči objektu oceňovanému I_S na cenu oceňovaného objektu se nazývá indexovaná tržní cena.

Analogicky indexovaná jednotková tržní cena je výše uvedená cena vztažena na jednotku výměry. [5]

$$ITC_S = TC_S / I_S, \text{ resp. } IJTC_S = JTC_S / I_S$$

TC_S tržní cena srovnávací nemovitosti;

ITC_S indexová tržní cena srovnávací nemovitosti;

JTC_S jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti;

$IJTC_S$ indexová jednotková tržní cena srovnávací nemovitosti;

I_S index odlišnosti srovnávacího objektu.

Při porovnávání s více srovnávacími objekty se určí tržní cena oceňované nemovitosti jako aritmetický průměr indexovaných tržních cen srovnávacích nemovitostí. Obdobně tomu je při porovnání nepřímém, kdy se z indexovaných tržních cen srovnávacích nemovitostí udělá aritmetický průměr. Výsledkem tohoto průměru je přímo standardní tržní cena, tedy cena standardního objektu. Analogicky se postupuje pro verzi jednotkové ceny. [5]

$$STC = \sum_{i=1}^n ITC_{Si} / n, \text{ resp. } SJTC = \sum_{i=1}^n IJTC_{Si} / n$$

ITC_{Si} indexová tržní cena i-té srovnávací nemovitosti;

STC standardní tržní cena;

$IJTC_{Si}$ indexovaná jednotková tržní cena i-té srovnávací nemovitosti;

$SJTC$ standardní jednotková tržní cena;

n počet srovnávacích nemovitostí.

Pokud porovnáváme cenu nemovitosti jako celku a ne jednotkovou, je třeba, aby byla v indexu odlišnosti zahrnuta i případná jiná výměra. Výsledná tržní cena v metodě nepřímého porovnání je dána jako součin standardní tržní ceny (resp. jednotkové ceny) a indexu odlišnosti oceňovaného objektu vůči standardnímu. Jednotkovou cenu oceňované nemovitosti je nutné vynásobit její výměrou. [5]

5.2.4 Obsah posudkové části

- přehled staveb, pozemků, porostů, jež tvoří ekonomickou jednotku, která je zpravidla předmětem prodeje (např. rodinný dům s pozemkem, zahradou a příslušenstvím), jejich popis, umístění, vybavení, technický stav,
- přehled srovnávacích objektů, u nichž je známo umístění, podrobný popis, výměry, cena,
- popis metody, jež je k porovnání použita, jejich výhody resp. přednosti,
- vlastní cenové porovnání,
- rekapitulace,
- závěr včetně znalecké doložky. [1]

5.3 NÁKLADOVÁ METODA

Tržní hodnota zjištěná nákladovou metodou představuje náklady na pořízení stavby snížené o znehodnocení (opotřebení) a zohlednění konkrétních vlivů (tzv. funkční nedostatky) a zohlednění obecných tržních vlivů (tzv. ekonomické nedostatky). [3]

5.3.1 Postup

Jednotlivé kroky výpočtu tržní hodnoty nákladovou metodou jsou následující:

- podrobný popis nemovitosti (tzv. nález),
- výpočet obestavěného prostoru (podle ČSN EN 73 40 55, kde stavba je považována za geometrické těleso, vč. základů a střechy, nebo podle oceňovacího předpisu - příloha č. 1 - zjednodušení, neuvažuje základy apod.),
- stanovení typu objektu, výpočet zastavěné plochy a případně dalších kvantitativních charakteristik,
- výpočet reprodukční ceny,
- odhad životnosti a stanovení výše opotřebení,
- analýza a ocenění případných funkčních a ekonomických nedostatků nemovitosti.

Některé výpočty se pochopitelně uplatní i při aplikaci porovnávacího a výnosového způsobu ocenění. [3]

5.3.2 Náklady

Předpokládané náklady na realizaci oceňované stavby jsou odvozeny porovnáním ze stavebních nákladů na novostavbu, která má obdobné technické a funkční parametry a srážkou za znehodnocení (opotřebení). Při stanovení předpokládaných nákladů lze vycházet z dat v různé podrobnosti. V zásadě lze použít:

- globální způsob stanovení nákladů (s využitím rozpočtových ukazatelů stavebních objektů nebo ukazatelů průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku),
- stavebnicový způsob stanovení nákladů (s využitím agregovaných cen konstrukčních částí a funkčních dílů),
- podrobný položkový rozpočet nákladů (s využitím směrných nebo orientačních jednotkových cen stavebních a montážních prací).

Náklady úzce souvisí s konstrukčním řešením stavby, s použitými materiály a technologií. Základním kritériem při volbě ukazatele při globálním způsobu stanovení nákladů by měl být typ a rozsah konstrukce (tzv. konstrukčně materiálová charakteristika). Náklady odhadnuté na základě rozpočtových nebo cenových ukazatelů je třeba objektivizovat - upravit jejich výši v případě odlišného řešení, kvality a množství vybavení, ale i v případě odlišné zastavěné plochy nebo výšky podlaží. Odlišnosti v objemových parametrech je možné promítnout pomocí poměrových koeficientů. Použité ukazatele by měly být aktuální, pokud nejsou, je třeba použít indexy pro přepočet na jinou cenovou úroveň. Při stavebnicovém způsobu stanovení nákladů vlastně sčítáme ceny jednotlivých konstrukčních částí nebo funkčních dílů (například střešní konstrukce včetně krytiny, krovu, oplechování, obvodová stěna včetně povrchové úpravy, apod.), jedná se o přesnější způsob stanovení nákladů, ale pochopitelně pracnější. Pro stanovení nákladů pomocí položkového rozpočtu potřebujeme projektovou dokumentaci, výkaz výměr, jednotkové ceny příslušných položek rozpočtu. Jedná se o pracný výpočet, pro účely tržního ocenění možná až nadbytečně přesný. [3]

5.3.3 Podklady pro oceňování

Na trhu je k dispozici celá řada podkladů pro oceňování stavební produkce. Jejich poskytovateli jsou obvykle firmy nabízející softwarové nástroje pro kalkulace a rozpočtování. Podklady je možné získat v tištěné formě (katalogy, ceníky) nebo elektronické formě (databáze). V zásadě je možné rozlišovat podklady (sborníky, katalogy, databáze) obsahující položky v této podrobnosti:

- jednotkové ceny - tzv. směrné ceny, orientační ceny (například cena 1 m³ zdiva cihelného nosného z CP 29 x 14 x 6,5, na MVC 2,5, pod omítku),
- cenové ukazatele na měrnou jednotku funkčního prvku - agregované jednotkové ceny (například cena za 1 m³ výkopů, 1m² stěn),
- nákladové nebo cenové ukazatele vztažené k měrné nebo účelové jednotce objektu (m³ obestavěného prostoru, m² užité plochy). [3]

5.3.4 Životnost staveb

Pokud hovoříme o životnosti objektu, rozlišujeme:

- technickou životnost (doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu běžné údržby),
- ekonomickou životnost (doba od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti, tzn. okamžik trvalé ztráty výnosů nebo ztráta využitelnosti změnou vnějších podmínek bez možnosti jiného využití)
- morální životnost (doba od vzniku stavby do okamžiku zastarání stavby, například nevyhovující dispoziční řešení, styl, standardy a překonané technologie, změny trhu, rozvoj území apod.),
- právní životnost (doba od právní moci kolaudačního souhlasu do okamžiku právní moci rozhodnutí resp. povolení o odstranění stavby).

Technická životnost

Na technickou životnost mají vliv především konstrukční systém stavby (způsob založení stavby ve vztahu k základovým podmínkám, návrh, konstrukční řešení a technologické provedení prvků dlouhodobé životnosti (po dobu trvání stavby se nevyměňují) - základy, svíslé nosné konstrukce, stropy, krovy, schodiště, dále pravidelná nebo naopak zanedbaná údržba, provedené rekonstrukce a modernizace, způsob a intenzita užívání stavby. Technická životnost obvykle převyšuje ekonomickou životnost. Údaje o předpokládané životnosti staveb i jednotlivých konstrukcí a vybavení lze nalézt v literatuře. Obvykle je udávána jako interval. Můžeme se setkat s pojmem celková životnost, zbývající životnost apod.

Ekonomická životnost

Pro ekonomickou životnost je důležitá doba využitelnosti stavby. Za okamžik ekonomického zániku stavby lze považovat situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu odstranit a postavit novou, která bude přinášet vyšší výnosy. Kritériem může být i výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosy z nemovitosti. Okamžikem ekonomického zániku je rovněž situace, kdy zanikne v daném místě důvod pro daný druh provozu (jednoúčelovou stavbu nelze využít pro jinou funkci). [3]

5.3.5 Opotřebení staveb

Opotřebení (znehodnocení) nemovitosti vyjadřuje pokles kvality a technické hodnoty nemovitosti vlivem používání, atmosférickými vlivy, změnami v materiálu. Opotřebení se obvykle udává v % z hodnoty nové stavby. Odhad opotřebení stavby lze provést:

- globálním způsobem
- analytickým způsobem
- nákladovým způsobem

Metody globálního výpočtu opotřebení počítají s tím, že stavba se jako celek znehodnocuje (opotrebovává) stejně, všechny konstrukce mají v daném okamžiku stejné opotřebení nebo výsledná hodnota vyjadřuje průměrné opotřebení všech konstrukcí. Obvykle se vychází z odhadu celkové životnosti stavby a uvažuje se lineární průběh opotřebení po celou dobu životnosti stavby.

Analytické metody výpočtu opotřebení využívají váženého průměru opotřebení jednotlivých konstrukcí a vybavení. Analytický způsob výpočtu opotřebení vychází z odhadu různých životností jednotlivých komponent stavby, zpravidla je opotřebení vypočteno jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponent stavby vážených procentuálními cenovými podíly nebo jako součet dílčích znehodnocení jednotlivých komponent stavby vážených s důrazem na jejich dlouhodobou či krátkodobou životnost, případně v kombinaci s globálním způsobem (celkové opotřebení je upraveno o podíly odlišného znehodnocení u dílčích komponent).

Nákladový způsob výpočtu opotřebení vychází z nákladů na odstranění vad jako odpočtu odhadnutých nákladů na uvedení stavby do bezvadného stavu nebo nákladů na odstranění vad jednotlivých komponentů. [3]

5.3.6 Funkční nedostatky

Funkční nedostatky mají ve výpočtu věcné hodnoty zohlednit případné morální zastarání stavby. Reprodukční cena stavby představuje ocenění technické a konstrukční stránky nemovitosti, ale neodráží užitek, funkčnost, kterou nemovitost přináší. Pod morálním zastaráním stavby si můžeme představit například nevhodnou dispozici bytu - průchozí pokoje, koupelny, absenci parkovacích míst u bytových domů nebo hotelů, společné koupelny a WC v hotelech. Hodnotu funkčních nedostatků souvisejících s dispozicí, konstrukcí, materiálem apod., zjistíme jako rozdíl reprodukční ceny stavby bez funkčních nedostatků a reprodukční ceny oceňované stavby. Nejdříve nadefinujeme parametry stavby (konstrukce, užitná plocha, výška podlaží, obestavěný prostor, vybavení, standard) bez funkčních nedostatků, tzn. stavby, která by přesně vyhovovala požadavkům uživatele a přinášela požadované užitky a tuto ideální stavbu oceníme reprodukční cenou. Dále vypočítáme objemové parametry oceňované stavby (obestavěný prostor, užitná plocha) a reprodukční cenu (například pomocí ukazatele za 1m^3 obestavěného prostoru v závislosti na konstrukčně materiálové charakteristice) oceňované stavby. Další funkční nedostatky mohou souviset s vyššími provozními náklady, například s náklady na vytápění (obvykle horší tepelně izolační vlastnosti obvodových plášťů a výplní otvorů - oken), s vyššími náklady na údržbu stavby apod. Hodnotu funkčních nedostatků stavby opět zjistíme jako rozdíl nákladů oceňované stavby a odhadu nákladů ideální stavby (např. rozdíl provozních nákladů oceňované stavby a odhadu provozních nákladů ideální stavby). [3]

5.3.7 Ekonomické nedostatky

Ekonomické nedostatky mají vyjádřit poměr skutečně dosažených cen nemovitostí k jejich věcné hodnotě. Ze statistického vyhodnocení tržních cen nemovitostí a jejich administrativních cen stanovuje Ministerstvo financí tzv. koeficienty prodejnosti, které lze najít v oceňovací vyhlášce. [3]

5.3.8 Obsah posudkové části

- ocenění staveb s uvedením postupu, pramenů, výměr, jednotkových cen, opotřebení, výsledných časových cen; v současné době je možno u většiny staveb, zejména pokud je toto ocenění podkladem pro zjištění obvyklé (obecné) ceny, využít ocenění podle cenového předpisu nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti,

- ocenění stavebních pozemků – podle cenové mapy, porovnávacím způsobem nebo jinou odůvodněnou metodikou,
- případně další druhy pozemků,
- ocenění rybníků a vodních nádrží,
- ocenění trvalých pozemků,
- rekapitulace,
- závěr věcné znalecké doložky. [1]

6 POPIS A OCEŇENÍ JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ

6.1 REKREAČNÍ CHATA , OBEC ROUDNÁ U SOBĚSLAVI Č. E. 181, K. Ú. ROUDNÁ NAD LUŽNICÍ (741591)

6.1.1 Informace o nemovitosti



obestavěný prostor: 161,95 m³

zastavěná plocha: 39 m²

výška hřebene: 5,880 m

První oceňovaný objekt se nachází u řeky Lužnice v obci Roudná u Soběslavi, č. e. 181, katastrální území Roudná nad Lužnicí (741591).

Lokalita se vyznačuje především chatovou zástavbou. Objekt leží cca 1 km od hlavní silnice. V okolí nemovitosti se nachází lesní, zemědělské pozemky a rybník. Samotná nemovitost leží několik metrů od řeky Lužnice. Přístup k chatě je po nezpevněné šterkové komunikaci. Parkování na vlastním pozemku.

Rekreační chata je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím a obytným podkrovím. Je postavena na betonové základové desce s běžnou izolací proti zemní vlhkosti. Stavba je provedena s materiálu na bázi dřeva (dřevěné trámy, dřevotřískové desky, dřevěné obložení). Prostor mezi trámy je vyplněn tepelnou izolací. Vnitřní prostory chaty ohraničují sádkartonové desky. Stropy v chatě jsou dřevěné s rovným podhledem. Schodiště je dřevěné. Střecha je klasická sedlová, jako střešní krytina jsou použity asfaltové pásy. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní keramické obklady se nacházejí v koupelně s WC. Dveře v celé chatě jsou dřevěné plné, až na dveře na balkon, které jsou prosklené. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou. Vytápění chaty je lokální na tuhá paliva. Chata je vybavena elektroinstalacemi (světelné a motorové). Plyn do chaty není zaveden. Chata je odkanalizována do septiku. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Záchod v chatě je závěsný splachovací. Ohřev vody zajišťuje bojler.

Dispozice objektu:

- **1NP:** Z předsíně je přístup do hlavní obytné místnosti, kde se nachází kuchyňská linka s vybavením, z hlavní obytné místnosti přístup do koupelny, kde se nachází WC, umyvadlo a sprchový kout.
- **Podkroví:** Po dřevěném schodišti se dostaneme do chodby v podkroví, odkud je přístup do dvou pokojů.

Stáří objektu je 5 let, stav je dobrý s pravidelnou údržbou.

K objektu náleží:

- *komín samostatný* – zděný z pálených cihel, omítka, obestavěný prostor 0,74 m³.
- *zahradní altán* – dřevěná konstrukce, částečná výplň stěn. Rozměry 3,0 x 3,0 m, zastavěná plocha 9 m².
- *vedlejší stavba* - dřevěná bouda o rozměrech 1,8 x 4 m, zastavěná plocha 7,2 m², obestavěný prostor 16,56 m³. Založena na základové desce, svislé konstrukce tvoří dřevěné trámy jednostranně obíjené. Dveře jsou dřevěné, okno jednoduché. Střecha plochá, jako krytina jsou použity plechové tabule, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Stáří je 4 roky.

Na pozemku vlastníka se nachází:

- *vodovodní přípojka* – ocelové potrubí, DN 25mm.
- *elektro přípojka* – 3 fáze, AL 16mm².
- *plot* – dřevěný laťový na dřevěné sloupky, nátěr.
- *plotová vrata* – dřevěná včetně sloupků.
- *septik* – celoplastový osazený na betonovou desku, 2,0 x 2,0 m, objem 6,3 m³.

K objektu chaty přísluší 2 pozemky:

- *St. p. p. 244 (zastavěná plocha a nádvoří)* – 39 m²
- *P. p. č. 400/35 (trvalý travní porost)* – 431 m²

Dále se na pozemku nachází trvalé porosty:

- *okrasné rostliny* – 25 x *thůje* – jehličnaté keře II kuželovité (stáří cca 4 roky)

Tabulka č. 4 – technický popis objektu

Typ objektu	rekreační chata samostatně stojící
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	není
Počet podzemních podlaží	žádné
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	ano, zřízeno obytné podkroví
Základy	základová deska
Podezdívka	není
Izolace	jsou
Nosná konstrukce	dřevěné trámy, svislé kce. montované na bázi dřeva
Strop	dřevěný s rovným podhledem
Střecha	sedlová, krov dřevěný
Krytina	asfaltové pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnější obklady	dřevěný prkenný obklad
Vnitřní obklady	v koupelně keramické
Schody	dřevěné
Dveře	dřevěné plné, na balkon dřevěné prosklené
Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy	betonové s keramickou dlažbou
Vytápění	lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Rozvod vody	studená a teplá pitná voda do objektu
Zdroj teplé vody	bojler
Rozvod plynu	není
Kanalizace	z kuchyně, z koupelny, WC
Záchod	závěsný splachovací
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka (dřez, sporák)
Vnitřní hygienické vybavení	umyvadlo, sprchový kout
Ostatní	mikrovlnná trouba, nábytek

Tabulka č. 5 – umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	chatová oblast, vzdálenost k centru cca 1 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 5 km (Soběslav), zastávka cca 1 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží	cca 5 km (Soběslav), zastávka cca 0,8 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	MHD není
Dopravní podmínky:	dostupné po nezpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	poměrně rovný
Převládající zástavba:	rekreační chaty
Parkovací možnosti:	parkování na pozemku vlastníka
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení	vodovod, elektřina

Tabulka č. 6 – stáří a technický stav objektu

Stáří objektu	5 let
Užívání od roku	2006
Celkový technický stav	dobrý stav s pravidelnou údržbou

Tabulka č. 7 – výpočet výměr

	1.NP vč. Zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	1.NP	6,51	5,93	2,51	38,60	96,90
	Celkem 1.NP					96,90
	Zastřešení	6,51	5,93		60,5	
	Výška hřebene 5,88 m			3,37		65,05
	Celkem zastřešení					65,05
	Rekapitulace				ZP	OP
	1.nadzemní podlaží				38,60	96,90
	Zastřešení					65,05
	Celkem				38,60	161,95

6.1.2 Ocenění objektu porovnávacím způsobem

Tabulka č. 8 – ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
Obec						Roudná u Soběslavi
Malý lexikon obcí ČR	2011		Počet obyvatel obce	511		
Kraj						Jihočeský
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20, tab. 1		IPC	Kč / m ³		3737
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 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						1,00
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 3 (Pro stavby určené pro rodinnou rekreaci)						1,08
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	vhodná k rekreaci	III	0	0	
2	Přírodní lokalita	les i vodní plocha v místě	IV	0,05	0,05	
3	Poloha v zástavbě	bez vlivu	II	0	0	
4	Dopravní dostupnost	bezproblémový příjezd	III	0	0	
5	Hromadná doprava	dobrá dostupnost	II	0	0	
6	Parkovací možnosti	dobré	II	0	0	
7	Obchod a služby v okolí	obchod	II	0	0	
8	Sportoviště	v místě – přístupné veřejnosti	II*	až 0,10	0,08	
9	Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové okolí	II	0	0	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III	0	0	
11	Vlivy neuvedené	vlivy snižující cenu	II*	-0,01 až -0,10	-0,05	
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20, tabulka č. 2						1,31
0	Typ stavby dle přílohy č. 20 (podle podsklepení a střechy)	nepodsklepený, s podkrovím nad ½ zastavěné plochy 1.NP včetně	II			
	Typ stavby dle přílohy č. 7 (podle svislé nosné konstrukce a podsklepení)	G – svislé kce montované na bázi dřeva, se střešou- krovem umožňující zřízení podkroví ZC=1400x1,12= 1568 Kč/m ³				
1	Druh stavby	rekreační chata	II	0	0	
2	Svislé konstrukce	montované na bázi dřeva	III	0	0	

3	Střešní konstrukce	podkroví více jak z 1/2 zastavěné plochy stavby	III	0,03	0,03	
4	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	el. proud, voda, septik	II	0	0	
5	Vybavení	WC, koupelna	V	0,15	0,15	
6	Způsob vytápění stavby	lokální vytápění	II	0	0	
7	Příslušenství stavby	příslušenství zvyšující cenu chaty (pergola, bouda)	IV	0,04	0,04	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	nad 400m ²	III	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III	0	0	
10	Stavebně- technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05	1,05	
	Stáří stavby (roků)					5
s	Koefficient stáří ev. rekonstrukce -s-					1
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$	1,418		
Cena upravená	<i>CU</i>		$= IPC \times I$	Kč/m ³	5297,20	
Výměra stavby (příl. 1)	OP (m ³)		161,95			
Cena stavby	vč. ev. příslušenství			bez pozemku	Kč	857881,14
Cena stavby po zaokrouhlení				bez pozemku	Kč	857 900

* Odůvodnění použité výše hodnoty – Index polohy I_p

bod č. 8 – v docházkové vzdálenosti (cca 0,5 km) se nachází fotbalový areál s kurty a dětským hřištěm

bod č. 11 – při možných povodních hrozí zasáhnutí daného objektu z důvodu blízké vzdálenosti od řeky

Použité vztahy:

$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$ kde T_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č. 1;

$I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$ kde P_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 3;

$I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$ kde V_i je hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 20 tabulky č. 2;

Tabulka č. 9 – Ocenění pozemku (úprava ZC)

Obec		Roudná
Cenová mapa		neexistuje
Počet obyvatel obce – a	$a = 511 < 1000 \Rightarrow a = 1000$	
Cena pozemku – C_p	$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414$	35 Kč/m ²
Základní cena pozemku – ZC	ZC = $C_p * 1,00$	35 Kč/m²
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21		
výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	položka 1.2.4	od srážky 30% do přirážky 125% + 20 %
V položkách 1.1, 1.3 a 1.4 nebudou uplatněny žádné srážky ani přirážky		
Srážky a přirážky celkem		+ 20 %
přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živичný povrch)	položka 2.1	srážka do 10% - 10%
V položkách 2.2 až 2.11 nebudou uplatněny žádné srážky a ni přirážky		
Srážky a přirážky celkem		- 10 %

Tabulka č. 10 – Ocenění st. p. p. 244 dle 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. 244	Zdůvodnění eventuálních srážek a přirážek
druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
výměra pozemku	m ²	39	
základní cena ZC	Kč/m ²	35	
srážky a přirážky podle přílohy č. 21 tabulky č.1	%	20	přirážka 20% zvolena podle položky č. 1.2.4 přílohy č. 21
ZC po 1. úpravě	Kč/m ²	42	
srážky a přirážky podle přílohy č. 21 tabulky č.2	%	- 10%	srážka 10% zvolena z důvodu přístupu po nezpevněné komunikaci
ZC po 2. úpravě	Kč/m ²	38	
Koeficient K_i (př. č. 38)	-	2,169	
ZCU s K_i bez K_n	Kč/m ²	82, 42	
Koeficient K_n (př. č. 39)	-	1,706	
ZCU s K_i a s K_n	Kč/m ²	140,61	
Min. cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20 Kč/m ²	
Použitá ZCU s K_n	Kč/m ²	140,61	

Cena pozemku bez K_n (zaok.)	Kč/m ²	p.č. st. 244	3 215
Cena pozemku s K_n (zaok.)	Kč/m²	p.č. st. 244	5 480

Tabulka č. 11 – Ocenění p. p. č. 400/35 dle 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.	400/35	Zdůvodnění eventuálních srážek a přírážek
druh pozemku		trvalý travní porost	
výměra pozemku	m ²	431	
umístění pozemku		kolem rekreační chaty	
základní cena ZC	Kč/m ²	35	
srážky a přírážky podle přílohy č. 21 tabulky č.1	%	20	Jako u pozemku, se kterým tvoří jednotný funkční celek
ZC po 1. úpravě	Kč/m ²	42	
srážky a přírážky podle přílohy č. 21 tabulky č.2	%	- 10%	
ZC po 2. úpravě	Kč/m ²	38	
Koeficient K_i (př. č. 38)	-	2,169	
Koeficient K_n (př. č. 39)	-	1,706	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4	
ZCU podle § 28 odst. 5 bez K_n	Kč/m ²	32,97	
ZCU podle § 28 odst. 5 s K_n	Kč/m ²	56,24	
Min. cena s K_n podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20	
Použitá ZCU s K_n	Kč/m ²	56,24	
Cena pozemku bez K_n (zaok.)	Kč/m ²	p.č. 400/35	14 210
Cena pozemku s K_n (zaok.)	Kč/m²	p.č. 400/35	24 240

Tabulka č. 12 – Rekapitulace cen pozemků

Rekapitulace ocenění stavebních pozemků				
druh pozemku	p.č.	výměra [m ²]	Cena s K_p (Kč)	Cena bez K_p (Kč)
zastavěná plocha a nádvoří	st. 244	39	5 480	3 215
trvalý travní porost	400/35	431	24 240	14 210
Celkem			29 720	17 425

Tabulka č. 13 – Ocenění okrasných rostlin podle § 41

Ocenění okrasných porostů dle § 41 odst. 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.										
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z			5 - zeleň u rodinných a bytových domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat						0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14										0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15										1
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
11	jehličnaté keře II - kuželovité	4	260	25	0	-	0	2,60	165,75	4 143,75
Celkem okrasné porosty (zaokrouhleno)									Kč	4 140,00

6.1.3 Ocenění objektu nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“

Tabulka č. 14 – Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem

Výpočet ceny – rekreační chata											
Rekreační chata podle § 5 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.						typ	G nepodsklepený				
Střecha							sedlová podkroví				
Základní cena dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky			ZC'	Kč/m ³	1400						
Koeficient využití podkroví						Kpod	1,12				
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m ³	1568						
Obestavěný prostor objektu						OP	m ³	161,95			
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)						K ₅	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)						K _i	-	CZ-CC 111		2,169	
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)						K _p	-	1,706			
Koeficient vybavení stavby											
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koe f.	Uprav. podíl			
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)			
1	Základy	betonová deska	S	0,058	100	5,8	1,00	5,80			
2	Podezdívka	není	C	-	-	-	-	-			
3	Obvodové stěny	montované na bázi dřeva	S	0,254	100	25,4	1,00	25,40			
4	Stropy	dřevěné	S	0,093	100	9,3	1,00	9,30			
5	Zastřešení mimo krytinu	jakékoli umožňující podkroví	S	0,092	100	9,2	1,00	9,20			
6	Krytina střech	asfaltové svařované pásy	S	0,042	100	4,2	1,00	4,20			
7	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,8	1,00	0,80			
8	Úprava povrchů	nátěry	S	0,093	100	9,3	1,00	9,30			
9	Schodiště	dřevěné	S	0,021	100	2,1	1,00	2,10			
10	Dveře	plně dřevěné	S	0,032	100	3,2	1,00	3,20			
11	Okna	dřevěná zdvojená	S	0,052	100	5,2	1,00	5,20			
12	Podlahy.	keramická dlažba	S	0,040	100	4,0	1,00	4,00			
13	Vytápění	lokální	S	0,033	100	3,3	1,00	3,30			

14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,031	100	3,1	1,00	3,10
15	Rozvod vody	studené a teplé	S	0,018	100	1,8	1,00	1,80
16	Zdroj teplé vody	bojler	N	0,009	100	0,9	1,54	1,39
17	Rozvod propan-butanu	není	C	-	-	-	-	-
18	Kanalizace	z kuchyně, WC, umyvadla, sprchový kout	N	0,017	100	1,7	1,54	2,62
19	Záchod	závěsný splachovací	S	0,004	100	0,4	1,00	0,40
20	Okenice	ano	S	0,019	100	1,9	1,00	1,90
21	Vnitřní hygienické vybavení	umyvadlo, sprchový kout	N	0,023	100	2,3	1,54	3,54
22	Ostatní	el. sporák, mikrovlnná trouba, nábytek	S	0,030	100	3	1,00	3
Celkem								99,55
Koeficient vybavení			K ₄	-				1,00
Zákl. cena upravená bez Kp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³			2890,84
Zákl. cena upravená s Kp			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × Kp		ZCU	Kč/m ³	4931,78	
Rok odhadu							2011	
Rok pořízení							2006	
Stáří			S	roků			5	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							analyticky	
Celková předpokládaná životnost			Z	roků			60	
Opotřebení			O	%			7,69	
Výchozí cena			CN	Kč			468171,54	
Stupeň dokončení stavby			D	%			100	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč			468171,54	
Odpočet na opotřebení 7,69%			O	Kč			36002,39	
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp					Kč			432169,15
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?							ne	
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč			0,00	
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (zaokrouhlo)					Kč			432169,15
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhlo)			C_N	Kč			737 300	

Tabulka č. 15 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku	Opotřebení B/C	100×A×B/C
(1)	(2)	(13)=(9)/suma (9)	(14)	(15)	(16)= (14)/(15)	(17)= 100×(13)×(16)
1	Základy	0,05826	5	175	0,02857	0,16645
2	Podezdívka	-	-	-	-	-
3	Obvodové stěny	0,25515	5	100	0,05000	1,27575
4	Stropy	0,09342	5	100	0,05000	0,46710
5	Zastřešení	0,09242	5	100	0,05000	0,46210
6	Krytina	0,04219	5	60	0,08333	0,35157
7	Klempířské kce.	0,00804	5	60	0,08333	0,06700

8	Úprava povrchů	0,09342	5	50	0,10000	0,93420
9	Schodiště	0,02109	5	90	0,05556	0,11718
10	Dveře	0,03214	5	60	0,08333	0,26782
11	Okna	0,05224	5	60	0,08333	0,43532
12	Podlahy.	0,04018	5	50	0,10000	0,40180
13	Vytápění	0,03315	5	30	0,16667	0,55251
14	Elektroinstalace	0,03114	5	35	0,14286	0,44487
15	Rozvod vody	0,01808	5	35	0,14286	0,25819
16	Zdroj teplé vody	0,01396	5	30	0,16667	0,23267
17	Rozvod propan-butanu	-	-	-	-	-
18	Kanalizace	0,02632	5	40	0,12500	0,32900
19	Záchod	0,00402	5	40	0,12500	0,05025
20	Okenice	0,01909	5	50	0,10000	0,19090
21	Vnitřní hyg. vybavení	0,03556	5	40	0,12500	0,44450
22	Ostatní	0,03014	4	50	0,08000	0,24112
		1,00				
Opotřebení analytickou metodou						7,69%

Tabulka č. 16 - Ocenění chaty

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)		Rekreační chaty	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb., úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	2890,84	
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)		1,000	
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	2890,84	
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá	
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	2890,84	
Výměra objektu	m ³	161,95	
Výchozí cena	Kč	468171,54	
Stupeň dokončení stavby	%	100	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	468171,54	
Opotřebení podle cenového předpisu	7,69%	Kč	36002,39
Časová cena (zaokrouhleno)	Stavba v současném stavu	Kč	432 170

Tabulka č. 17 – Ocenění vedlejší stavby nákladovým způsobem

Výpočet ceny - vedlejší stavba								
				typ	F	dřevěná	nepodsklepená	
Střecha						plochá	bez podkroví	
Rok odhadu								2011
Rok pořízení resp. kolaudace								2007
Stáří				S	roků			4
Základní cena dle typu z příl. č. 7 vyhlášky				ZC'	Kč/m ³			970
Koeficient využití podkroví				Kpod				1,0
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod				ZC	Kč/m ³			970
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³			16,56
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-			0,85
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)				Ki	-	CZ-CC 1274		2,169
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				Kp				1,706
Podklady pro přípočet konstrukce neuvedené								
Pořizovací cena konstrukce v čase a místě odhadu (zjištěna znalcem)				CK	Kč			
Podíl ceny konstrukce neuvedené = CK/(ZC×OP×K ₅ ×Ki)				PK	-			
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand .	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	základová deska	N	0,083	100	8,3	1,54	12,8
2	Obvodové stěny	dřevěné, jednostranně objevené	S	0,319	100	31,9	1	31,9
3	Stropy	není	C	-	-	-	-	-
4	Krov	bez krovu, neumožňující podkroví	C	-	-	-	-	-
5	Krytina	plechové tabule	S	0,111	100	11,1	1	11,1
6	Klempířské práce	Pozinkovaný plech – žlaby,	S	0,016	100	1,6	1	1,6
7	Úprava povrchů	nátěry	S	0,06	100	6	1	6
8	Schodiště	není	C	-	-	-	-	-
9	Dveře	dřevěné	S	0,037	100	3,7	1	3,7
10	Okna	jednoduché, dřevěné	S	0,014	100	1,4	1	1,4
11	Podlahy	betonová mazanina	S	0,108	100	10,8	1	10,8
12	Elektroinstalace	není	C	-	-	-	-	-
Celkem								79,3
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K ₄					0,79
Zákl. cena upravená bez Kp				ZC × K ₄ × K ₅ × Ki	Kč/m ³			1412,79
Zákl. cena upravená s Kp			ZCU	ZC x K ₄ x K ₅ x Ki x Kp	Kč/m ³			2410,22
Rok odhadu								2011
Rok pořízení								2007
Stáří				S	roků			4
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								lineárně
Celková předpokládaná životnost				Z	roků			80
Opotřebení				O	%			5
Výchozí cena				CN	Kč			23395,80
Stupeň dokončení stavby				D	%			100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč			23395,80
Odpočet na opotřebení 5,00 %				O	Kč			1169,79

Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp		Kč	22226
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 20 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (zaokrouhleno)		Kč	22226
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)	C_N	Kč	37 920

Tabulka č. 18 - Ocenění vedlejší stavby

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Vedlejší stavba		
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb., úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³		1412,79
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³		1412,79
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³		1412,79
Výměra objektu	m ³		16,56
Výchozí cena	Kč		23 395,80
Stupeň dokončení stavby	%		100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč		23 395,80
Opotřebení podle cenového předpisu 5 %	Kč		1169,80
Časová cena (zaokrouhleno)	Stavba v současném stavu	Kč	22 230

Tabulka č. 19 – Venkovní úpravy (vodovodní přípojka)

Vodovodní přípojka			
Umístění:	přes p.č. 400/35		
Popis:	ocelové potrubí, DN 25 mm		
Technický stav:	nezjištěn, přípojka je funkční		
Výměra L:	15,0 m		
CZ-CC	2222		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K _i	-	2,322
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	10
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	340
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × K _i	Kč/m	671,06
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	10065,9
Opotřebení	10,00 %	Kč	1006,59
Cena ke dni odhadu bez Kp	Vodovodní přípojka	Kč	9059,31
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K _p	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Vodovodní přípojka	Kč	15 460

Tabulka č. 20 – Venkovní úpravy (elektro přípojka)

Elektro přípojka			
Popis:	3fázový, AL 16 mm ² v zemi		
Výměra L:	20,0 m		
CZ-CC	2224		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,237
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	10
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	140
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	266,20
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	5324,06
Opotřebení	10,00 %	Kč	532,41
Cena ke dni odhadu bez Kp	Elektro přípojka	Kč	4791,65
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Elektro přípojka	Kč	8 175

Tabulka č. 21 – Venkovní úpravy (plot)

Plot			
Popis:	dřevěný laťový na dřevěné sloupky, nátěr		
Umístění:	po obvodu hranice pozemku 400/35		
Výměra L:	41,5 m ² pohledová plocha		
CZ-CC	111		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,169
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	25
Opotřebení	O	%	20
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	435
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	801,99
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	33282,49
Opotřebení	20,00 %	Kč	6656,50
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plot	Kč	26626
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Plot	Kč	45 420

Tabulka č. 22 – Venkovní úpravy (plotová vrata)

Plotová vrata			
Popis:	vrata dřevěná		
Umístění:	u vstupu na pozemek 400/35		
Výměra L:	1 kus		
CZ-CC	111		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,169
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	25
Opotřebení	O	%	20
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3300
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	6084,05
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	6084,05
Opotřebení	20,00 %	Kč	1216,81
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plotová vrata	Kč	4867,24
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhлено)	Plotová vrata	Kč	8 300

Tabulka č. 23 – Venkovní úpravy (septik)

Septik			
Popis:	celoplastový osazený na betonovou desku		
Výměra L:	6,3 m ³		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,324
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	100
Opotřebení	O	%	5
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3380
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	6676,85
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	42064,17
Opotřebení	5,00 %	Kč	2103,21
Cena ke dni odhadu bez Kp	Septik	Kč	39960,96
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhлено)	Septik	Kč	68 170

Tabulka č. 24 – Venkovní úpravy (komín samostatný)

Komín samostatný			
Popis:	zděný z pálených cihle, s vložkou, omítka		
Výměra L:	0,74 m ³		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,351
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebením	O	%	10
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1940
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	3876,80
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2868,83
Opotřebením	10,00 %	Kč	286,88
Cena ke dni odhadu bez Kp	Komín samostatný	Kč	2581,95
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Komín samostatný	Kč	4 400

Tabulka č. 25 – Venkovní úpravy (zahradní altán)

Zahradní altán			
Umístění:	Na pozemku č. 400/35		
Popis:	Altán dřevěné konstrukce, částečná výplň stěn		
Technický stav:	funkční		
Výměra L:	9 m ²		
CZ-CC	242051		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,351
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2006
Stáří	S	roků	5
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebením	O	%	10
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3 250
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	6494,64
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	58451,74
Opotřebením	10 %	Kč	5845,17
Cena ke dni odhadu bez Kp	Zahradní altán	Kč	52606,57
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Zahradní altán	Kč	89 750

Tabulka č. 26– Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Název (druh pozemku):	zastavěná plocha, trvalý travní porost
Parcelní čísla:	St. 244, 400/35
Výměra:	39 + 431 = 470 m ²
Reprodukční cena – stavby na pozemku:	649 709 Kč
Zastavěná plocha hlavními stavbami:	39 m ²

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	Okrajová část obce Roudná, chatová oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	Pozemek zastavěný rekreační chatou, zahrada, využití k rekreaci	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	Pozemek v okrajové části, dostupný po nezpevněné komunikaci, dojezdová vzdálenost do středu města cca 1km	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 (%)		2,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		3,30
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		2,76
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	649 709
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	18 441
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	470
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	39
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové 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	117
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	353
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	157,62
Cena základní plochy (Cz)	Kč	18 441
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	39,41
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	13 910
Cena pozemků celkem (CP) (zaok.)	Kč	32 350

6.1.4 Ocenění cenovým porovnáním

Cena rekreačního objektu je stanovena cenovým porovnáním za pomoci koeficientu K_{CR} a koeficientů K1 až K6. Při srovnatelném stavu koeficientů K1 až K6 je hodnota 1,0, při rozdílech přiměřeně nižší nebo přiměřeně vyšší.

K sestavení databáze byly použity inzeráty z realitních serverů a z internetu a jsou uvedeny v příloze č. 13.

Tabulka č. 27 – Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč	
				poloha	zastavěná plocha	stav a vybavení	pozemek	parkovací stání	úvaha znalce			
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	320 000	0,75	240 000	0,76	0,410	0,80	0,987	1,00	0,95	0,23	1 043 478	
2	1 380 000	0,75	1 035 000	0,76	1,487	1,20	1,293	1,00	1,05	1,84	562 500	
3	899 000	0,75	674 250	1,00	0,744	0,90	1,141	1,10	1,00	0,84	802 679	
4	490 000	0,75	367 500	1,12	0,410	0,95	0,994	1,00	1,00	0,44	835 227	
5	570 000	0,75	427 500	1,12	1,385	1,00	0,998	1,00	1,00	1,55	275 806	
6	380 000	0,75	285 000	0,84	0,641	1,20	1,091	0,90	0,95	0,61	467 213	
7	795 000	0,75	596 250	0,89	0,538	1,00	0,998	1,00	1,00	0,48	1 242 188	
8	650 000	0,75	487 500	0,89	1,821	1,10	1,017	1,00	1,00	1,81	269 337	
9	390 000	0,75	292 500	0,89	0,718	0,85	0,953	1,00	1,00	0,52	562 500	
10	350 000	0,75	262 500	0,76	0,44	1,05	0,99	0,90	1,00	0,31	846 774	
Celkem průměr										Kč	690 770	
Směrodatná odchylka										Kč	303 130	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	387 640	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	993 900	
Odhad ceny objektu											Kč	690 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy objektu											
K3	Koeficient úpravy na stav a vybavení objektu											
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování											
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			$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$								
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

6.1.5 Ocenění výnosovým způsobem

Výše nájemného je stanovena na základě inzerce v příloze č. 14 a to ve výši průměru ze všech inzerátů. Možná doba pronájmu oceňované nemovitosti je stanovena na dobu 5 měsíců v roce a to od 1.6. do 30.10. (pouze letní sezóna).

- nájem 4500 Kč/týden: $5 \times 4 \times 4500 = 90\,000$ Kč
- daň z nemovitosti spočítaná z www.finance.cz

Tabulka č. 28 – Ocenění výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného roční (předpoklad v daném místě, objekt dokončený)			
Nájemné měsíčně za pronájem rekreační chaty	Kč		18000
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč		90 000
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)		649 709
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)		599 746
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n		30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC		1
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i		3
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)		1,030
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč		1204,00
Pojištění (0,50 promile z RC)	Kč		324,85
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč		12608,54
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč		6 497
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		21 034,39
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem	Kč		90 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč		21 034,39
Čisté roční nájemné	Kč		68 966
Výpočet výnosové hodnoty			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano		výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč		68 966
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%		8
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč		862 000

6.1.6 Rekapitulace a odhad obvyklé ceny

Tabulka č. 29 – Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny

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	857 900,00 Kč
Ocenění pozemků podle §28	29 720,00 Kč
St. p. č. 244 – zastavěná plocha a nádvoří	5 480,00 Kč
P. p. č. 400/35 – trvale travní porost	24 240,00 Kč
Ocenění trvalých porostů podle § 41	4 140,00 Kč
Okrasné porosty	4 140,00 Kč
Cena stanovená oceněním podle vyhlášky (zaokrouhleno)	891 800,00 Kč
Ocenění nemovitosti věcnou hodnotou	
Ocenění chaty věcnou hodnotou	432 170,00 Kč
Ocenění vedlejší stavby věcnou hodnotou	39 920,00 Kč
Ocenění pozemku Neageliho metodou	32 350,00 Kč
Ocenění trvalých porostů věcnou hodnotou	4 140,00 Kč
Ocenění venkovních úprav věcnou hodnotou	239 675,00 Kč
Vodovodní přípojka	15 460,00 Kč
Elektro přípojka	8 175,00 Kč
Septik	68 170,00 Kč
Plot	45 420,00 Kč
Plotová vrata	8 300,00 Kč
Komín samostatný	4 400,00 Kč
Zahradní altán	89 750,00 Kč
Cena stanovená oceněním věcnou hodnotou (zaokrouhleno)	730 600,00 Kč
Ocenění chaty výnosovou metodou	862 000,00 Kč
Ocenění chaty cenovým porovnáním	690 000,00 Kč
Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věcná hodnota celkem C_N	730 600,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	862 000,00 Kč
Poměr věcné a výnosové metody	0,848
Váha výnosové hodnoty	2
Vážený průměr	818 200,00 Kč

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	730 600,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	862 000,00 Kč
Střední hodnota	796 300,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	710 000,00 Kč

6.2 REKREAČNÍ CHATA , OBEC ROUDNÁ U SOBĚSLAVI Č. E. 171, K. Ú. ROUDNÁ NAD LUŽNICÍ (741591)

6.2.1 Informace o nemovitosti



obestavěný prostor: 143,85 m³

zastavěná plocha: 75 m²

výška hřebene: 3,270 m

Druhý oceňovaný objekt se nachází u řeky Lužnice v obci Roudná u Soběslavi, č. e. 171, katastrální území Roudná nad Lužnicí (741591).

Lokalita se vyznačuje především chatovou zástavbou. Objekt leží cca 0,5 km od hlavní silnice. V okolí nemovitosti se nachází lesní, zemědělské pozemky a rybník. Samotná nemovitost leží několik metrů od řeky Lužnice. Přístup k chatě je po nezpevněné šterkové komunikaci. Parkování na vlastním pozemku.

Rekreační chata je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím. Je postavena na betonových základových pasech s betonovou podezdívkou. Svislé konstrukce jsou zděné doplněné dřevěným obložením. Tloušťka nosných stěn je 250 mm, tloušťka vnitřních stěn je 125 mm. Stropy v chatě jsou s rovným podhledem. Střecha je sedlová, jako střešní krytina jsou použity pozinkované plechové tabule. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní keramické obklady se nacházejí v koupelně. Dveře v celé chatě jsou dřevěné plné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou. Vytápění chaty je lokální na tuhá paliva. Chata je vybavena elektroinstalacemi (světelné a motorové). Plyn do chaty není zaveden. Chata je odkanalizována do žumpy. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Záchod v chatě je závěsný splachovací. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Dispozice objektu:

- **1NP:** Z terasy je hlavním vchodem přístup do obytné místnosti, kde se nachází kuchyňská linka s vybavením. Dále přístup do pokoje a do koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a WC.

Stáří objektu je 4 roky, stavba je ve výborném stavu.

K objektu náleží:

- *terasa venkovní* – provedena na betonové desce, keramická dlažba, plocha 37 m².

Na pozemku vlastníka se nachází:

- *vodovodní přípojka* – ocelové potrubí, DN 25mm.
- *elektro přípojka* – 3 fáze, AL 16 mm².
- *plot* – dřevěný laťový na ocelové sloupky, nátěr.
- *plotová vrátka* – ocelová s dřevěnou výplní.
- *žumpa (jímka)* – celoplastová osazená na betonovou desku, objem 5 m³.

K objektu chaty přísluší 2 pozemky:

- *St. p. p. 242 (zastavěná plocha a nádvoří)* – 75 m²
- *P. p. č. 402/8 (trvalý travní porost)* – 324 m²

Dále se na pozemku nachází tyto trvalé porosty:

- *okrasné rostliny* – 12 x *thůje* – jehličnaté keře II kuželovité (stáří cca 3 roky)
- *jehličnaté stromy* – 1 x *borovice lesní* (stáří cca 15 let)

Tabulka č. 30 – technický popis objektu

Typ objektu	rekreační chata samostatně stojící
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	není
Počet podzemních podlaží	žádné
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	není
Základy	základové pasy
Podezdívka	ano
Izolace	jsou
Nosná konstrukce	zděné, tloušťka 250 mm
Strop	s rovným podhledem
Střecha	sedlová, krov dřevěný
Krytina	pozinkované plechové tabule
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnější obklady	dřevěný prkenný obklad
Vnitřní obklady	v koupelně keramické
Schody	nejsou
Dveře	dřevěné plné
Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy	betonové s keramickou dlažbou
Vytápění	lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Rozvod vody	studená a teplá pitná voda do objektu
Zdroj teplé vody	bojler
Rozvod plynu	není
Kanalizace	z kuchyně, z koupelny, WC
Záchod	závěsný splachovací
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka (dřez, sporák)
Vnitřní hygienické vybavení	umyvadlo, sprchový kout
Ostatní	nábytek

Tabulka č. 31 – umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	chatová oblast, vzdálenost k centru cca 1 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 5 km (Soběslav), zastávka cca 1 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží	cca 5 km (Soběslav), zastávka cca 0,8 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	MHD není
Dopravní podmínky:	dostupné po nezpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	poměrně rovný
Převládající zástavba:	rekreační chaty
Parkovací možnosti:	parkování na pozemku vlastníka
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení	vodovod, elektřina

Tabulka č. 32 – stáří a technický stav objektu

Stáří objektu	4 roky
Užívání od roku	2007
Celkový technický stav	stavba ve výborném stavu

Tabulka č. 33 – výpočet výměr

	1.NP vč. Zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Podezdívka	7,45	5,05	0,35	37,6	13,17
	1.NP	7,45	5,05	2,235	37,60	84,09
	celkem 1.NP					84,09
	Zastřešení	7,45	5,30	0,35	39,49	13,82
	výška hřebene 3,270 m			1,0		19,96
	celkem zastřešení					33,78
	Rekapitulace				ZP	OP
	Podezdívka					143,85
	1.nadzemní podlaží				38,60	96,90
	Zastřešení					33,78
	Celkem				38,60	130,68

6.2.2 Ocenění objektu porovnávacím způsobem

Tabulka č. 34 – ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
Obec						Roudná u Soběslavi
Malý lexikon obcí ČR	2011		Počet obyvatel obce		511	
Kraj						Jihočeský
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20a, tab. 1	IPC		Kč / m ³	3737	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 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						1,00
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 3 (Pro stavby určené pro rodinnou rekreaci)						1,08
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	vhodná k rekreaci	III	0	0	
2	Přírodní lokalita	les i vodní plocha v místě	IV	0,05	0,05	
3	Pořadí v zástavbě	bez vlivu	II	0	0	
4	Dopravní dostupnost	bezproblémový příjezd	III	0	0	
5	Hromadná doprava	dobrá dostupnost	II	0	0	
6	Parkovací možnosti	dobré	II	0	0	
7	Obchod a služby v okolí	obchod	II	0	0	
8	Sportoviště	v místě – přístupné veřejnosti	II*	až 0,10	0,08	
9	Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové okolí	II	0	0	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III	0	0	
11	Vlivy neuvedené	vlivy snižující cenu	II*	-0,01 až -0,10	-0,05	
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20, tabulka č. 2						1,302
0	Typ stavby dle přílohy č. 20 (podle podsklepení a střechy)	nepodsklepený, bez podkroví	I			
	Typ stavby dle přílohy č. 7 (podle svíslé nosné konstrukce a podsklepení)	B – svíslé kce zděné, krov neumožňující zřízení podkroví ZC = 1750 Kč/m ³				
1	Druh stavby	rekreační chata	II	0	0	

2	Svislé konstrukce	zděné	II	0,05	0,05	
3	Střešní konstrukce	Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01	-0,01	
4	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	el. proud, voda, žumpa	II	0	0	
5	Vybavení	WC, koupelna	V	0,15	0,15	
6	Způsob vytápění stavby	lokální vytápění	II	0	0	
7	Příslušenství stavby	příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	IV	0	0	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	do 400m ²	II	0	0	
9	Kriterium jinde neuvedené	mírně zvyšující cenu (krytá terasa pod střechou)	IV	0,05	0,05	
10	Stavebně- technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05	1,05	
	Stáří stavby (roků)					5
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					1
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$	1,41		
Cena upravená		<i>CU</i>	$= IPC \times I$	Kč/m ³	5254,82	
Výměra stavby (příl. 1)		OP (m ³)	143,85			
Cena stavby		vč. ev. příslušenství	bez pozemku	Kč	755 905,86	
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	755 900	

* Odůvodnění použité výše hodnoty – Index polohy I_p

bod č. 8 – v docházkové vzdálenosti (cca 0,5 km) se nachází fotbalový areál s kurty a dětským hřištěm

bod č. 11 – při možných povodních hrozí zasáhnutí daného objektu z důvodu blízké vzdálenosti od řeky

Použité vztahy:

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

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

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

kde P_i je hodnota kvalitativního pásma i – tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 3;

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

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

Tabulka č. 35 – Ocenění pozemku (úprava ZC)

Obec		Roudná
Cenová mapa		neexistuje
Počet obyvatel obce – a	$a = 511 < 1000 \Rightarrow a = 1000$	
Cena pozemku – C_p	$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414$	35 Kč/m ²
Základní cena pozemku – ZC	ZC = $C_p * 1,00$	35 Kč/m²
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21		
výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	položka 1.2.4	od srážky 20% do přirážky 125% + 20 %
V položkách 1.1, 1.3 a 1.4 nebudou uplatněny žádné srážky a ni přirážky		
Srážky a přirážky celkem		+ 20 %
přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živiční, dlážděný nebo betonový povrch)	položka 2.1	srážka do 10% - 10%
V položkách 2.2 až 2.11 nebudou uplatněny žádné srážky a ni přirážky		
Srážky a přirážky celkem		- 10 %

Tabulka č. 36 – Ocenění st. p. p. 242 dle 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. 242	Zdůvodnění eventuálních srážek a přirážek
druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
výměra pozemku	m ²	75	
základní cena ZC	Kč/m ²	35	
srážky a přirážky podle přílohy č. 21 tabulky č.1	%	20	přirážka 20% zvolena podle položky 1.2.4 přílohy č. 21
ZC po 1. úpravě	Kč/m ²	42	
srážky a přirážky podle přílohy č. 21 tabulky č.2	%	- 10%	srážka 10% zvolena z důvodu přístupu po nezpevněné komunikaci
ZC po 2. úpravě	Kč/m ²	38	
Koeficient K_i (př. č. 38)	-	2,169	
ZCU s K_i bez K_n	Kč/m ²	82,42	
Koeficient K_n (př. č. 39)	-	1,706	
ZCU s K_i a s K_n	Kč/m ²	140,61	
Min. cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20 Kč/m ²	
Použitá ZCU s K_n	Kč/m ²	140,61	
Cena pozemku bez K_n (zaok.)	Kč/m ²	p.č. st. 242	6 180
Cena pozemku s K_n (zaok.)	Kč/m²	p.č. st. 242	10 550

Tabulka č. 37 – Ocenění p. p. č. 402/8 dle 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.	402/8	Zdůvodnění eventuálních srážek a přírážek
druh pozemku		trvalý travní porost	
výměra pozemku	m ²	324	
umístění pozemku		kolem rekreační chaty	
základní cena ZC	Kč/m ²	35	
srážky a přírážky podle přílohy č. 21 tabulky č.1	%	20	Jako u pozemku, se kterým tvoří jednotný funkční celek
ZC po 1. úpravě	Kč/m ²	42	
srážky a přírážky podle přílohy č. 21 tabulky č.2	%	- 10%	
ZC po 2. úpravě	Kč/m ²	38	
Koeficient K _i (př. č. 38)	-	2,169	
Koeficient K _n (př. č. 39)	-	1,706	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4	
ZCU podle § 28 odst. 5 bez K _n	Kč/m ²	32,97	
ZCU podle § 28 odst. 5 s K _n	Kč/m ²	56,24	
Min. cena s K _n podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20	
Použitá ZCU s K _n	Kč/m ²	56,24	
Cena pozemku bez K _n (zaok.)	Kč/m ²	p.č. 402/8	10 680
Cena pozemku s K_n (zaok.)	Kč/m²	p.č. 402/8	18 220

Tabulka č. 38 – Rekapitulace cen pozemků

Rekapitulace ocenění stavebních pozemků				
druh pozemku	p.č.	výměra [m ²]	Cena s K _p (Kč)	Cena bez K _p (Kč)
zastavěná plocha a nádvoří	st. 242	74,8	10 550	6 180
trvalý travní porost	402/8	324	18 220	10 680
Celkem			28 770	16 860

Tabulka č. 39 – Ocenění okrasných rostlin podle § 41

Ocenění okrasných porostů dle § 41 odst. 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.										
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z		5 - zeleň u rodinných a bytových domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat							0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14										0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15										1
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
11	jehličnaté keře II - kuželovité	4	260	12	0	-	0	2,60	165,75	1 989,00
104	borovice lesní	15	7620	1	0	-	0	76,20	4857,75	4857,75
Celkem okrasné porosty (zaokrouhleno)									Kč	6 850

6.2.3 Ocenění objektu nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“

Tabulka č. 40 – Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem

Výpočet ceny – rekreační chata										
Rekreační chata podle § 5 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	B nepodsklepený				
Střecha						sedlová bezpodkroví				
Základní cena dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky			ZC'	Kč/m ³	1750					
Koeficient využití podkroví				K _{pod}	1,0					
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x K _{pod} x K _{řad}			ZC	Kč/m ³	1750					
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	143,85				
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC 111				2,169
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p	-	1,706				
Koeficient vybavení stavby										
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koe f.	Uprav. podíl		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		
1	Základy	izolované	S	0,073	100	7,3	1,00	7,30		
2	Podezdívka	betonová	S	0,038	100	3,8	1,00	3,80		
3	Obvodové stěny	zděné	S	0,273	100	27,3	1,00	27,30		
4	Stropy	sádkartonový podhled	S	0,101	100	10,1	1,00	10,10		
5	Zastřešení mimo krytinu	bez krovu neumožňující podkroví	S	0,062	100	6,2	1,00	6,20		
6	Krytina střech	pozinkované plechové tabule	S	0,041	100	4,1	1,00	4,10		
7	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,8	1,00	0,80		
8	Úprava povrchů	dřevěné obložení	N	0,092	100	9,2	1,54	14,17		
9	Schodiště	není	C	-	-	-	-	-		
10	Dveře	plně dřevěné	S	0,031	100	3,1	1,00	3,10		
11	Okna	jednoduchá	S	0,052	100	5,2	1,00	5,20		

12	Podlahy.	keramická dlažba	S	0,041	100	4,1	1,00	4,10
13	Vytápění	lokální	S	0,031	100	3,1	1,00	3,10
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,030	100	3,0	1,00	3,00
15	Rozvod vody	studené i teplé	S	0,021	100	2,1	1,00	2,10
16	Zdroj teplé vody	boiler	S	0,009	100	0,9	1,00	0,90
17	Rozvod propan-butanu	není	C	-	-	-	-	-
18	Kanalizace	z kuchyně, WC, koupelny	S	0,020	100	2,0	1,00	2,00
19	Záchod	závěsný splachovací	S	0,004	100	0,4	1,00	0,4
20	Okenice	nejsou	C	-	-	-	-	-
21	Vnitřní hygienické vybavení	umyvadlo, sprchový kout	S	0,022	100	2,2	1,54	2,20
22	Ostatní	el. sporák, , nábytek	S	0,018	100	1,8	1,00	1,80
Celkem							101,67	
Koeficient vybavení			K ₄	-			1,02	
Zákl. cena upravená bez K _p			ZC × K ₄ × K ₅ × K _i		Kč/m ³		3290,92	
Zákl. cena upravená s K _p			ZCU	Kč/m ³		5614,30		
Rok odhadu							2011	
Rok pořízení							2007	
Stáří			S	roků			4	
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)							analyticky	
Celková předpokládaná životnost			Z	roků			60	
Opotřebení			O	%			5,94	
Výchozí cena			CN	Kč			473398,84	
Stupeň dokončení stavby			D	%			100	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč			473398,84	
Odpočet na opotřebení 5,94%			O	Kč			28119,89	
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p					Kč		445278,95	
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?							ne	
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč			0,00	
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (zaokrouhleno)					Kč		445 280	
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)			C_N	Kč			759 600	

Tabulka č. 41 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku	Opotřebení B/C	100×A×B/C
(1)	(2)	(13)=(9)/suma (9)	(14)	(15)	(16)= (14)/(15)	(17)= 100×(13)x(16)
1	Základy	0,07180	4	175	0,02286	0,16413
2	Podezdívka	-	-	-	-	-
3	Obvodové stěny	0,26852	4	100	0,04000	1,07408
4	Stropy	0,09934	4	100	0,04000	0,39736
5	Zastřešení	0,06098	4	100	0,04000	0,24392
6	Krytina	0,04033	4	60	0,06667	0,26888
7	Klempířské kce.	0,00787	4	60	0,06667	0,05247
8	Úprava povrchů	0,13937	4	50	0,0800	1,11496
9	Schodiště	-	-	-	-	-
10	Dveře	0,03049	4	60	0,06667	0,20328
11	Okna	0,05115	4	60	0,06667	0,34102
12	Podlahy.	0,04033	4	50	0,08000	0,32264
13	Vytápění	0,03049	4	30	0,13333	0,40652
14	Elektroinstalace	0,02951	4	35	0,11429	0,33727
15	Rozvod vody	0,02066	4	35	0,11429	0,23612
16	Zdroj teplé vody	0,01370	4	30	0,13333	0,18266
17	Rozvod propan-butanu	-	-	-	-	-
18	Kanalizace	0,01967	4	40	0,10000	0,19670
19	Záchod	0,00393	4	40	0,10000	0,03930
20	Okenice	-	-	-	-	-
21	Vnitřní hyg. vybavení	0,02164	4	40	0,10000	0,21640
22	Ostatní	0,01770	4	50	0,08000	0,14160
		1,00				
Opotřebení analytickou metodou					5,94 %	

Tabulka č. 42 - Ocenění chaty

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., úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³		3290,92
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)			1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³		3290,92
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně			odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³		3290,92
Výměra objektu	m ³		143,85
Výchozí cena	Kč		473398,84
Stupeň dokončení stavby	%		100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč		473398,84
Opotřebení podle cenového předpisu	5,94%	Kč	28119,89
Časová cena (zaokrouhleno)	Stavba v současném stavu	Kč	445 300

Tabulka č. 43 – Venkovní úpravy (vodovodní přípojka)

Vodovodní přípojka			
Umístění:	přes p.č. 402/8		
Popis:	ocelové potrubí, DN 25 mm		
Technický stav:	nezjištěn, přípojka je funkční		
Výměra L:	6,0 m		
CZ-CC	2222		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,322
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2007
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	8
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	340
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	671,06
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	4026,35
Opotřebení	8,00 %	Kč	322,11
Cena ke dni odhadu bez Kp	Vodovodní přípojka	Kč	3704,24
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Vodovodní přípojka	Kč	6 320

Tabulka č. 44 – Venkovní úpravy (elektro přípojka)

Elektro přípojka			
Popis:	3fázový, AL 16 mm ² v zemi		
Výměra L:	10,0 m		
CZ-CC	2224		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,237
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2007
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	8
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	140
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	266,20
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	2662
Opotřebení	8,00 %	Kč	212,96
Cena ke dni odhadu bez Kp	Elektro přípojka	Kč	2449
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Elektro přípojka	Kč	4 180

Tabulka č. 45 – Venkovní úpravy (plot)

Plot			
Popis:	dřevěný laťový na ocelové sloupky, nátěr		
Umístění:	po obvodu hranice pozemku 402/8		
Výměra L:	36,2 m ² pohledová plocha		
CZ-CC	111		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,169
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2010
Stáří	S	roků	1
Předpokládaná životnost	Z	roků	25
Opotřebení	O	%	4
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	435
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	801,99
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	29032,04
Opotřebení	4,00 %	Kč	1161,28
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plot	Kč	27870,76
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Plot	Kč	47 550

Tabulka č. 46 – Venkovní úpravy (plotová vrátka)

Plotová vrátka			
Popis:	vrátka ocelová s dřevěnou výplní		
Umístění:	u vstupu na pozemek 402/8		
Výměra L:	1 kus		
CZ-CC	111		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,169
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2010
Stáří	S	roků	1
Předpokládaná životnost	Z	roků	25
Opotřebení	O	%	4
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1500
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	2765,48
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2765,48
Opotřebení	4,00 %	Kč	110,62
Cena ke dni odhadu bez Kp	Plotová vrátka	Kč	2654,86
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Plotová vrátka	Kč	4 530

Tabulka č. 47 – Venkovní úpravy (žumpa)

Žumpa			
Popis:	celoplastová osazená na betonovou desku		
Výměra L:	5 m ³		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,324
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2007
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	5
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3620
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	7150,95
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	35754,75
Opotřebení	5,00 %	Kč	1787,74
Cena ke dni odhadu bez Kp	Žumpa	Kč	33967
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Žumpa	Kč	57 950

Tabulka č. 48 – Venkovní úpravy (terasa venkovní)

Terasa venkovní			
Popis:	dřevěná terasa		
Výměra L:	37 m ²		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,351
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2007
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	20
Opotřebení	O	%	20
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	970
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	1938,4
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	71720,78
Opotřebení	20,00 %	Kč	14344,16
Cena ke dni odhadu bez Kp	Terasa venkovní	Kč	57 376,62
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Terasa venkovní	Kč	97 880

Tabulka č. 49 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Název (druh pozemku):	zastavěná plocha, trvalý travní porost
Parcelní čísla:	St. 242, 402/8
Výměra:	75 + 324 = 399 m ²
Reprodukční cena – stavby na pozemku:	619 360 Kč
Zastavěná plocha hlavními stavbami:	75 m ²

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	Okrajová část obce Roudná, chatová oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	Pozemek zastavěný rekreační chatou, zahrada, využití k rekreaci	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	Pozemek v okrajové části, dostupný po nezpevněné komunikaci, dojezdová vzdálenost do středu města cca 1km	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 (%)		2,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		3,30
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		2,76
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	619 360
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	17 580
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	399
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	75
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové 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	225
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	174
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	78,13
Cena základní plochy (Cz)	Kč	17 580
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	19,53
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	3 399
Cena pozemků celkem (CP) (zaok.)	Kč	21 000

6.2.4 Ocenění cenovým porovnáním

Cena rekreačního objektu je stanovena cenovým porovnáním za pomoci koeficientu K_{CR} a koeficientů K1 až K6. Při srovnatelném stavu koeficientů K1 až K6 je hodnota 1,0, při rozdílech přiměřeně nižší nebo přiměřeně vyšší.

K sestavení databáze byly použity inzeráty z realitních serverů a z internetu a jsou uvedeny v příloze č. 13.

Tabulka č. 50 – Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč	
				poloha	zastavěná plocha	stav a vybavení	pozemek	parkovací stání	úvaha znalce			
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	320 000	0,75	240 000	0,76	0,426	1,00	1,015	1,00	1,00	0,33	727 273	
2	1 380 000	0,75	1 035 000	0,76	1,543	1,20	1,423	1,00	1,05	2,10	492 857	
3	899 000	0,75	674 250	1,00	0,771	0,90	1,220	1,10	1,00	0,93	725 000	
4	490 000	0,75	367 500	1,12	0,426	0,95	1,025	1,00	1,00	0,47	781 915	
5	570 000	0,75	427 500	1,12	1,436	1,00	1,030	1,00	1,00	1,66	257 530	
6	380 000	0,75	285 000	0,84	0,665	1,20	1,155	0,90	0,95	0,66	431 818	
7	795 000	0,75	596 250	0,89	0,559	1,00	1,030	1,00	1,00	0,51	1 169 118	
8	650 000	0,75	487 500	0,89	1,888	1,10	1,056	1,00	1,00	1,95	250 000	
9	390 000	0,75	292 500	0,89	0,745	0,85	0,970	1,00	1,00	0,55	531 818	
10	350 000	0,75	262 500	0,76	0,45	1,05	1,02	0,90	1,00	0,33	795 455	
Celkem průměr										Kč	616 278	
Směrodatná odchylka										Kč	266 189	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	350 090	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	882 467	
Odhad ceny objektu											Kč	620 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy objektu											
K3	Koeficient úpravy na stav a vybavení objektu											
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování											
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												

6.2.5 Ocenění výnosovým způsobem

Výše nájemného je stanovena na základě inzerce v příloze č. 14 a to ve výši průměru ze všech inzerátů. Možná doba pronájmu oceňované nemovitosti je stanovena na dobu 5 měsíců v roce a to od 1.6. do 30.10. (pouze letní sezóna).

- nájem 4500 Kč/týden: $5 \times 4 \times 4500 = 90\,000$ Kč
- daň z nemovitosti spočítaná z www.finance.cz

Tabulka č. 51 – Ocenění výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta			
Příjmy z nájemného roční (předpoklad v daném místě, objekt dokončený)			
Nájemné měsíčně za pronájem rekreační chaty	Kč		18000
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč		90 000
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)			
Podklady pro výpočet výdajů			
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)		619 360
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)		582 818
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n		30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC		1
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i		3
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)		1,030
Výpočet výdajů			
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč		1248,00
Pojištění (0,50 promile z RC)	Kč		309,68
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč		12250,42
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč		6 194
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		20 400
Výpočet čistého ročního nájemného			
Příjmy ročně celkem	Kč		90 000,00
Výdaje ročně celkem	Kč		20 400
Čisté roční nájemné	Kč		69 600
Výpočet výnosové hodnoty			
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano		výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč		69 600
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%		8
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhlena)	Kč		870 000

6.2.6 Rekapitulace a odhad obvyklé ceny

Tabulka č. 52 – Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny

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	755 900,00 Kč
Ocenění pozemků podle §28	28 740,00 Kč
St. p. č. 242 – zastavěná plocha a nádvoří	10 550,00 Kč
P. p. č. 402/8 – trvale travní porost	18 220,00 Kč
Ocenění trvalých porostů podle § 41	6850,00 Kč
Okrasné porosty	6850,00 Kč
Cena stanovená oceněním podle vyhlášky (zaokrouhleno)	791 500,00 Kč
Ocenění nemovitosti věcnou hodnotou	
Ocenění chaty věcnou hodnotou	445 300,00 Kč
Ocenění pozemku Neageliho metodou	21 000,00 Kč
Ocenění trvalých porostů věcnou hodnotou	6 850,00 Kč
Ocenění venkovních úprav věcnou hodnotou	218 410,00 Kč
Vodovodní přípojka	6 320,00 Kč
Elektro přípojka	4 180,00 Kč
Žumpa	57 950,00 Kč
Plot	47 550,00 Kč
Plotová vrátka	4 530,00 Kč
Terasa venkovní	97 880,00 Kč
Cena stanovená oceněním věcnou hodnotou (zaokrouhleno)	691 600,00 Kč
Ocenění chaty výnosovou metodou	870 000,00 Kč
Ocenění chaty cenovým porovnáním	620 000,00 Kč
Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věcná hodnota celkem C_N	691 600,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	870 000,00 Kč
Poměr věcné a výnosové metody	0,795
Váha výnosové hodnoty	2
Vážený průměr (zaokrouhleno)	810 500,00 Kč

Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	691 600,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	870 000,00 Kč
Střední hodnota (zaokrouhleno)	780 800,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	650 000,00 Kč

6.3 REKREAČNÍ CHATA , OBEC ROUDNÁ U SOBĚSLAVI Č. E. 159, K. Ú. ROUDNÁ NAD LUŽNICÍ (741591)

6.3.1 Informace o nemovitosti



obestavěný prostor: 175,70 m³

zastavěná plocha: 42 m²

výška hřebene: 3,970 m

Třetí oceňovaný objekt se nachází u řeky Lužnice v obci Roudná u Soběslavi, č. e. 159, katastrální území Roudná nad Lužnicí (741591).

Lokalita se vyznačuje především chatovou zástavbou. Objekt leží se cca 1 km od hlavní silnice. V okolí nemovitosti se nachází lesní, zemědělské pozemky a rybník. Samotná nemovitost leží několik metrů od řeky Lužnice. Přístup k chatě je po nezpevněné šterkové komunikaci. Parkování na vlastním pozemku.

Rekreační chata je nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím. Je postavena na betonových základových pasech s betonovou podezdívkou. Svislé konstrukce jsou zděné, tloušťka nosných stěn je 250 mm, tloušťka nenosných stěn je 115 mm. Stropy v chatě jsou s rovným podhledem. Střecha na většině objektu je stanová, na zbytku plochá. Jako střešní krytina jsou použity eternitové šablony. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní keramické obklady se nacházejí v koupelně. Dveře v celé chatě jsou dřevěné plné. Okna jsou dřevěná zdvojená. Podlahy jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou. Vytápění chaty je lokální na tuhá paliva. Chata je vybavena elektroinstalacemi (světelné a motorové). Plyn do chaty není zaveden. Chata je odkanalizována do žumpy. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a toaletou. Záchod v chatě je závěsný splachovací. Ohřev vody je zajištěn pomocí bojleru.

Dispozice objektu:

- **INP:** Hlavním vchodem je přístup do obytné místnosti, kde se nachází kuchyňská linka s vybavením. Dále přístup do pokoje a do koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a WC.

Stáří objektu je 25 let, stav je dobrý s pravidelnou údržbou.

K objektu náleží:

- *dřevěná pergola* – z hranolů a fošen, založena na základových patkách, podlaha betonová, zastavěná plocha 8 m².
- *komín samostatný* – zděný z pálených cihel, omítka + kamenný obklad, obestavěný prostor 0,88 m³.

Na pozemku vlastníka se nachází:

- *vodovodní přípojka* – ocelové potrubí, DN 25mm.
- *elektro přípojka* – 3 fáze, AL 16 mm².
- *žumpa (jímka)* – celoplastová osazená na betonovou desku, objem 4 m³.

K objektu chaty přísluší 2 pozemky:

- *St. p. p. 235 (zastavěná plocha a nádvoří)* – 42 m²
- *P. p. č. 400/32 (zahrada)* – 557 m²

Dále se na pozemku nachází tyto trvalé porosty:

- *okrasné rostliny* – 6 x *thůje* – jehličnaté keře II – kuželovité (stáří cca 8 let)
– 2 x *thůje* – jehličnaté keře I (stáří cca 50 let)

Tabulka č. 53 – technický popis objektu

Typ objektu	rekreační chata samostatně stojící
Půdorys	obdélníkový
Podsklepení	není
Počet podzemních podlaží	žádné
Počet nadzemních podlaží	1
Podkroví	není
Základy	základové pasy
Podezdívka	betonová
Izolace	jsou
Nosná konstrukce	zděné, tloušťka 250 mm
Strop	s rovným podhledem
Střecha	stanová, plochá
Krytina	eternitové šablony
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní obklady	v koupelně keramické
Schody	nejsou
Dveře	dřevěné plné
Okna	dřevěná zdvojená
Podlahy	betonové s keramickou dlažbou
Vytápění	lokální na tuhá paliva
Elektroinstalace	světelná a motorová
Rozvod vody	studená a teplá pitná voda do objektu
Zdroj teplé vody	bojler
Rozvod plynu	není
Kanalizace	z kuchyně, z koupelny
Záchod	závěsný splachovací
Vybavení kuchyně	kuchyňská linka (dřez, sporák)
Vnitřní hygienické vybavení	umyvadlo, sprchový kout
Ostatní	nábytek

Tabulka č. 54 – umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	chatová oblast, vzdálenost k centru cca 1 km
Vzdálenost k nádraží ČD:	cca 5 km (Soběslav), zastávka cca 1 km
Vzdálenost k autobusovému nádraží	cca 5 km (Soběslav), zastávka cca 0,8 km
Vzdálenost k zastávce MHD:	MHD není
Dopravní podmínky:	dostupné po nezpevněné komunikaci
Konfigurace terénu:	poměrně rovný
Převládající zástavba:	rekreační chaty
Parkovací možnosti:	parkování na pozemku vlastníka
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě v obci s možností napojení	vodovod, elektřina

Tabulka č. 55 – stáří a technický stav objektu

Stáří objektu	25 let
Užívání od roku	1986
Celkový technický stav	dobrý stav s pravidelnou údržbou

Tabulka č. 56 – výpočet výměr

	Podezdívka + 1.NP + Zastřešení	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Podezdívka	8,2	5,1	0,60	42,09	25,25
	1.NP	8,2	5,1	2,3	42,09	96,81
	Zastřešení – stanová střecha	5,7	5,3	1,69	30,21	51,05
	plochá střecha	5,2	2,5	0,20	13	2,60
	celkem zastřešení					53,65
	Rekapitulace				ZP	OP
	Podezdívka				42,09	25,25
	1.nadzemní podlaží					96,81
	Zastřešení					53,65
	Celkem				42,09	175,70

6.3.2 Ocenění objektu porovnávacím způsobem

Tabulka č. 57 – ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26a a příloh č. 20 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění 456/2008 Sb. a ve znění 460/2009 Sb.						
Obec						Roudná u Soběslavi
Malý lexikon obcí ČR	2011		Počet obyvatel obce	511		
Kraj						Jihočeský
Indexovaná prům. cena	příloha č. 20, tab. 1	IPC		Kč / m ³	3737	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 24 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						1,00
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III	0,00	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II	0,00	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	bez vlivu	II	0,00	0,00	
Index polohy I_P - příloha č. 18a, tabulka č. 3 (Pro stavby určené pro rodinnou rekreaci)						1,08
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	vhodná k rekreaci	III	0	0	
2	Přírodní lokalita	les i vodní plocha v místě	IV	0,05	0,05	
3	Poloha v zástavbě	bez vlivu	II	0	0	
4	Dopravní dostupnost	bezproblémový příjezd	III	0	0	
5	Hromadná doprava	dobrá dostupnost	II	0	0	
6	Parkovací možnosti	dobré	II	0	0	
7	Obchod a služby v okolí	obchod	II	0	0	
8	Sportoviště	v místě – přístupné veřejnosti	II*	až 0,10	0,08	
9	Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové okolí	II	0	0	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III	0	0	
11	Vlivy neuvedené	vlivy snižující cenu	II*	-0,01 až -0,10	-0,05	
Index konstrukce a vybavení I_V - příloha č. 20, tabulka č. 2						1,19
0	Typ stavby dle přílohy č. 20 (podle podsklepení a střechy)	nepodsklepený, bez podkroví	I			
	Typ stavby dle přílohy č. 7 (podle svíslé nosné konstrukce a podsklepení)	B – svíslé kce zděné s plochou střechou, resp. krovem neumožňující zřízení podkroví ZC = 1750 Kč/m ³				
1	Druh stavby	rekreační chata	II	0	0	
2	Svíslé konstrukce	zděné	V	0,05	0,05	

3	Střešní konstrukce	krov neumožňující zřízení podkrovní	I	-0,01	-0,01	
4	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	el. proud, voda, žumpa	II	0	0	
5	Vybavení	WC, koupelna	V	0,15	0,15	
6	Způsob vytápění stavby	lokální vytápění	II	0	0	
7	Příslušenství stavby	příslušenství zvyšující cenu chaty (pergola)	IV	0,04	0,04	
8	Výměra pozemků užívané se stavbou	nad 400m ²	III	0,03	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III	0	0	
10	Stavebně- technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05	1,05 x 0,9 = 0,945	
	Stáří stavby (roků)					25
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-					0,9
Koeficient cenového porovnání I podle § 24 odst. 2			$I = I_T \times I_P \times I_V$	1,28		
Cena upravená	CU		$= IPC \times I$	Kč/m ³	4794,72	
Výměra stavby (příl. 1)	OP (m ³)	175,70				
Cena stavby	vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	842 432,38	
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	842 400	

* Odůvodnění použité výše hodnoty – Index polohy I_p

bod č. 8 – v docházkové vzdálenosti (cca 0,5 km) se nachází fotbalový areál s kurty a dětským hřištěm

bod č. 11 – při možných povodních hrozí zasáhnutí daného objektu z důvodu blízké vzdálenosti od řeky

Použité vztahy:

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

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

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

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

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

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

Tabulka č. 58 – Ocenění pozemku (úprava ZC)

Obec		Roudná	
Cenová mapa		neexistuje	
Počet obyvatel obce – a	$a = 511 < 1000 \Rightarrow a = 1000$		
Cena pozemku – C_p	$C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414$	35 Kč/m ²	
Základní cena pozemku – ZC	ZC = $C_p * 1,00$	35 Kč/m²	
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21			
výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	položka 1.2.4	od srážky 20% do přirážky 125%	+ 20 %
V položkách 1.1, 1.3 a 1.4 nebudou uplatněny žádné srážky a ni přirážky			
Srážky a přirážky celkem		+ 20 %	
přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živiční, dlážděný nebo betonový povrch)	položka 2.1	srážka do 10%	- 10%
V položkách 2.2 až 2.11 nebudou uplatněny žádné srážky a ni přirážky			
Srážky a přirážky celkem		- 10 %	

Tabulka č. 59 – Ocenění st. p. p. 235 dle 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. 235	Zdůvodnění eventuálních srážek a přirážek
druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
výměra pozemku	m ²	42	
základní cena ZC	Kč/m ²	35	
srážky a přirážky podle přílohy č. 21 tabulky č.1	%	20	přirážka 20% zvolena podle položky 1.2.4 přílohy č. 21
ZC po 1. úpravě	Kč/m ²	42	
srážky a přirážky podle přílohy č. 21 tabulky č.2	%	- 10%	srážka 10% zvolena z důvodu přístupu po nezpevněné komunikaci
ZC po 2. úpravě	Kč/m ²	38	
Koeficient K_i (př. č. 38)	-	2,169	
ZCU s K_i bez K_n	Kč/m ²	82,42	
Koeficient K_n (př. č. 39)	-	1,706	
ZCU s K_i a s K_n	Kč/m ²	140,61	
Min. cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20 Kč/m ²	
Použitá ZCU s K_n	Kč/m ²	140,61	

Cena pozemku bez K_n (zaok.)	Kč/m ²	p.č. st. 235	3 460
Cena pozemku s K_n (zaok.)	Kč/m²	p.č. st. 235	5 910

Tabulka č. 60 – Ocenění p. p. č. 400/32 dle 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.	400/32	Zdůvodnění eventuálních srážek a přírážek
druh pozemku		zahrada	
výměra pozemku	m ²	557	
umístění pozemku		kolem chaty	
základní cena ZC	Kč/m ²	35	
srážky a přírážky podle přílohy č. 21 tabulky č.1	%	20	Jako u pozemku, se kterým tvoří jednotný funkční celek
ZC po 1. úpravě	Kč/m ²	42	
srážky a přírážky podle přílohy č. 21 tabulky č.2	%	- 10%	
ZC po 2. úpravě	Kč/m ²	38	
Koeficient K_i (př. č. 38)	-	2,169	
Koeficient K_n (př. č. 39)	-	1,706	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,4	
ZCU podle § 28 odst. 5 bez K_n	Kč/m ²	32,97	
ZCU podle § 28 odst. 5 s K_n	Kč/m ²	56,24	
Min. cena s K_n podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20	
Použitá ZCU s K_n	Kč/m ²	56,24	
Cena pozemku bez K_n (zaok.)	Kč/m ²	p.č. 400/32	18 360
Cena pozemku s K_n (zaok.)	Kč/m²	p.č. 400/32	31 330

Tabulka č. 61 – Rekapitulace cen pozemků

Rekapitulace ocenění stavebních pozemků				
druh pozemku	p.č.	výměra [m ²]	Cena s K_p (Kč)	Cena bez K_p (Kč)
zastavěná plocha a nádvoří	st. 235	42	5 910	3 460
zahrada	400/32	557	31 330	18 360
Celkem			37 240	21 820

Tabulka č. 62 – Ocenění okrasných rostlin podle § 41

Ocenění okrasných porostů dle § 41 odst. 2 a přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb.										
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z		5 - zeleň u rodinných a bytových domů, rekreačních domků a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat							0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14										0,85
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15										1
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
11	jehličnaté keře II - kuželovité	8	680	6	0	-	0	6,8	433,5	2 601
10	jehličnaté keře I	50	2220	2	0	-	0	22,2	1 415,25	2 830,5
Celkem okrasné porosty (zaokrouhleno)									Kč	5 430

6.3.3 Ocenění objektu nákladovým způsobem – „Věcná hodnota“

Tabulka č. 63 – Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem

Výpočet ceny – rekreační chata										
Rekreační chata podle § 5 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					typ	B nepodsklepená				
Střeška						stanová bezpodkroví				
Základní cena dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky			ZC'	Kč/m ³	1750					
Koeficient využití podkroví				Kpod	1,0					
Základní cena po 1. úpravě = ZC' x Kpod x Křad			ZC	Kč/m ³	1750					
Obestavěný prostor objektu				OP	m ³	175,70				
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-	0,85				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)				K _i	-	CZ-CC 111				2,169
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p	-	1,706				
Koeficient vybavení stavby										
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koe f.	Uprav. podíl		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)		
1	Základy	izolované	S	0,073	100	7,3	1,00	7,30		
2	Podezdívka	betonová	S	0,038	100	3,8	1,00	3,80		
3	Obvodové stěny	zděné	S	0,273	100	27,3	1,00	27,30		
4	Stropy	sádkartonový podhled	S	0,101	100	10,1	1,00	10,10		
5	Zastřešení mimo krytinu	bez krovu neumožňující podkroví	S	0,062	100	6,2	1,00	6,20		
6	Krytina střech	eternitové šablony	P	0,041	100	4,1	0,46	1,89		
7	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	P	0,008	100	0,8	0,46	0,37		
8	Úprava povrchů	omítky	S	0,092	100	9,2	1,00	9,20		
9	Schodiště	není	C	-	-	-	-	-		
10	Dveře	plně dřevěné	S	0,031	100	3,1	1,00	3,10		
11	Okna	jednoduchá	S	0,052	100	5,2	1,00	5,20		

12	Podlahy.	keramická dlažba	S	0,041	100	4,1	1,00	4,10
13	Vytápění	lokální	S	0,031	100	3,1	1,00	3,10
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,030	100	3,0	1,00	3,00
15	Rozvod vody	studené i teplé	S	0,021	100	2,1	1,00	2,10
16	Zdroj teplé vody	bojler	S	0,009	100	0,9	1,00	0,90
17	Rozvod propan-butanu	není	C	-	-	-	-	-
18	Kanalizace	z kuchyně, WC, umyvadla	S	0,020	100	2,0	1,00	2,00
19	Záchod	závěsný splachovací	S	0,004	100	0,4	1,00	0,40
20	Okenice	nejsou	C	-	-	-	-	-
21	Vnitřní hygienické vybavení	umyvadlo, sprchový kout	S	0,022	100	2,2	1,00	2,20
22	Ostatní	el. sporák, , nábytek, krb	S	0,018	100	1,8	1,00	1,8
Celkem								94,06
Koefficient vybavení			K ₄	-				0,941
Zákl. cena upravená bez K _p				ZC × K ₄ × K ₅ × K _i	Kč/m ³			3036,03
Zákl. cena upravená s K _p			ZCU	ZC × K ₄ × K ₅ × K _i × K _p	Kč/m ³			5179,47
Rok odhadu								2011
Rok pořízení								1986
Stáří			S	roků				25
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				80
Opotřebení			O	%				27,31
Výchozí cena			CN	Kč				533 430,47
Stupeň dokončení stavby			D	%				100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				533 430,47
Odpočet na opotřebení 27,31%			O	Kč				145 679,86
Cena po odpočtu opotřebení, bez K _p				Kč				387 750,61
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti (zaokrouhleno)				Kč				387 750
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)			C_N	Kč				661 500

Tabulka č. 64 – Výpočet opotřebení analytickou metodou

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku	Opotřebení B/C	100×A×B/C
(1)	(2)	(13)=(9)/suma (9)	(14)	(15)	(16)= (14)/(15)	(17)= 100×(13)x(16)
1	Základy	0,07761	25	175	0,14286	1,10874
2	Podezdívka	0,04040	25	175	0,14286	0,57715
3	Obvodové stěny	0,29024	25	100	0,2500	7,25600
4	Stropy	0,10738	25	100	0,2500	2,68450
5	Zastřešení	0,06592	25	100	0,2500	1,64800
6	Krytina	0,02009	25	60	0,41667	0,83709
7	Klempířské kce.	0,00393	25	60	0,41667	0,16375
8	Úprava povrchů	0,09781	4	50	0,0800	0,78248
9	Schodiště	-	-	-	-	-
10	Dveře	0,03296	4	60	0,06667	0,21974
11	Okna	0,05528	4	60	0,06667	0,36855
12	Podlahy.	0,04359	4	50	0,08000	0,34872
13	Vytápění	0,03296	25	30	0,83333	2,74666
14	Elektroinstalace	0,03189	25	35	0,71429	2,27787
15	Rozvod vody	0,02233	25	35	0,71429	1,59501
16	Zdroj teplé vody	0,00957	25	35	0,71429	0,68658
17	Rozvod propan-butanu	-	-	-	-	-
18	Kanalizace	0,02126	25	40	0,6250	1,32875
19	Záchod	0,00425	25	40	0,6250	0,26563
20	Okenice	-	-	-	-	-
21	Vnitřní hyg. vybavení	0,02339	25	40	0,6250	1,46188
22	Ostatní	0,01914	25	50	0,5000	0,95700
		1,00				
Opotřebení analytickou metodou					27,31%	

Tabulka č. 65 - Ocenění chaty

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., úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizace předpisu, podle ČSÚ			
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	3036,03	
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu (ČSÚ)		1,000	
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	3036,03	
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá	
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	3036,03	
Výměra objektu	m ³	175,70	
Výchozí cena	Kč	533 430,47	
Stupeň dokončení stavby	%	100	
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	533 430,47	
Opotřebení podle cenového předpisu	27,31%	Kč	145 679,86
Časová cena (zaokrouhleno)	Stavba v současném stavu	Kč	387 750

Tabulka č. 66 – Venkovní úpravy (vodovodní přípojka)

Vodovodní přípojka			
Umístění:	přes p.č. 400/35		
Popis:	ocelové potrubí, DN 25 mm		
Technický stav:	nezjištěn, přípojka je funkční		
Výměra L:	25 m		
CZ-CC	2222		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,322
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	1986
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	50
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	340
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	671,06
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	16776,5
Opotřebení	50,00 %	Kč	8388,25
Cena ke dni odhadu bez Kp	Vodovodní přípojka	Kč	8388,25
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Vodovodní přípojka	Kč	14 310

Tabulka č. 67 – Venkovní úpravy (elektro přípojka)

Elektro přípojka			
Popis:	3fázový, AL 16 mm ² v zemi		
Výměra L:	28,0 m		
CZ-CC	2224		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,237
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	1986
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	50
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	140
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	266,20
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	7453,6
Opotřebení	50,00 %	Kč	3726,8
Cena ke dni odhadu bez Kp	Elektro přípojka	Kč	3726,8
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Elektro přípojka	Kč	6 360

Tabulka č. 68 – Venkovní úpravy (žumpa)

Žumpa			
Popis:	celoplastová osazená na betonovou desku		
Výměra L:	4 m ³		
CZ-CC	2223		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,324
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	1986
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	80
Opotřebení	O	%	31,25
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3620
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	7150,95
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	28603,79
Opotřebení	31,25 %	Kč	8938,69
Cena ke dni odhadu bez Kp	Žumpa	Kč	19665,11
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Žumpa	Kč	33 550

Tabulka č. 69 – Venkovní úpravy (pergola)

Pergola			
Umístění:	Na pozemku č. 400/32		
Popis:	Pergola dřevěná s hranolů a fošen, sloupky do bet. patek		
Technický stav:	funkční		
Výměra L:	8 m ²		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,351
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	2007
Stáří	S	roků	4
Předpokládaná životnost	Z	roků	20
Opotřebení	O	%	20
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1 450
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	2897,61
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	23180,86
Opotřebení	20 %	Kč	4636,17
Cena ke dni odhadu bez Kp	Pergola	Kč	18544,69
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Pergola	Kč	31 640

Tabulka č. 70 – Venkovní úpravy (komín samostatný)

Komín samostatný			
Popis:	zděný z pálených cihle, kamenný obklad		
Výměra L:	0,88 m ³		
CZ-CC	242		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,351
Rok odhadu		rok	2011
Rok pořízení		rok	1986
Stáří	S	roků	25
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	50
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1940
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/m	3876,80
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	3411,58
Opotřebení	50,00 %	Kč	1705,79
Cena ke dni odhadu bez Kp	Komín samostatný	Kč	1705,79
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,706
Cena ke dni odhadu s Kp (zaokrouhleno)	Komín samostatný	Kč	2 910

Tabulka č. 71 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy polohy

Název (druh pozemku):	zastavěná plocha a nádvoří, zahrada
Parcelní čísla:	St. 235, 400/32
Výměra:	42 + 557 = 599 m ²
Reprodukční cena – stavby na pozemku:	612 857 Kč
Zastavěná plocha hlavními stavbami:	42 m ²

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	Okrajová část obce Roudná, chatová oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	Pozemek zastavěný rekreační chatou, zahrada, využití k rekreaci	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	Pozemek v okrajové části, dostupný po nezpevněné komunikaci, dojezdová vzdálenost do středu města cca 1km	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 (%)		2,50
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		3,30
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		2,76
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	612 857
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	17 395
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	599
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	42
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové 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	126
Výměra přebývajících plochy (Pp)	m ²	473
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	138,06
Cena základní plochy (Cz)	Kč	19 395
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (JCp)	Kč / m ²	34,52
Cena přebývajících plochy (Cp)	Kč	16 326
Cena pozemků celkem (CP) (zaok.)	Kč	35 700

6.3.4 Ocenění cenovým porovnáním

Cena rekreačního objektu je stanovena cenovým porovnáním za pomoci koeficientu K_{CR} a koeficientů K1 až K6. Při srovnatelném stavu koeficientů K1 až K6 je hodnota 1,0, při rozdílech přiměřeně nižší nebo přiměřeně vyšší.

K sestavení databáze byly použity inzeráty z realitních serverů a z internetu a jsou uvedeny v příloze č. 13.

Tabulka č. 72 – Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. re- dukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu Kč	
				poloha	zastavěná plocha	stav a vybavení	pozemek	parkovací stání	úvaha znalce			
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
1	320 000	0,75	240 000	0,76	0,381	1,00	0,967	1,00	1,00	0,28	857 143	
2	1 380 000	0,75	1 035 000	0,76	1,381	1,20	1,204	1,00	1,05	1,59	650 943	
3	899 000	0,75	674 250	1,00	0,690	0,90	1,086	1,10	1,00	0,74	911 149	
4	490 000	0,75	367 500	1,12	0,381	0,95	0,973	1,00	1,00	0,40	918 750	
5	570 000	0,75	427 500	1,12	1,286	1,00	0,976	1,00	1,00	1,41	303 191	
6	380 000	0,75	285 000	0,84	0,595	1,20	1,048	0,90	0,95	0,54	527 778	
7	795 000	0,75	596 250	0,89	0,500	1,00	0,976	1,00	1,00	0,43	1 386 628	
8	650 000	0,75	487 500	0,89	1,690	1,10	0,991	1,00	1,00	1,64	297 256	
9	390 000	0,75	292 500	0,89	0,667	0,85	0,941	1,00	1,00	0,47	622 340	
10	350 000	0,75	262 500	0,76	0,40	1,05	0,97	0,90	1,00	0,28	937 500	
Celkem průměr										Kč	741 268	
Směrodatná odchylka										Kč	313 962	
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	427 306	
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	1 055 230	
Odhad ceny objektu											Kč	740 000
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (atraktivnost lokality)											
K2	Koeficient úpravy na velikost zastavěné plochy objektu											
K3	Koeficient úpravy na stav a vybavení objektu											
K4	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K5	Koeficient úpravy na možnost parkování											
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												

6.3.5 Ocenění výnosovým způsobem

Výše nájemného je stanovena na základě inzerce v příloze č. 14 a to ve výši průměru ze všech inzerátů. Možná doba pronájmu oceňované nemovitosti je stanovena na dobu 5 měsíců v roce a to od 1.6. do 30.10. (pouze letní sezóna).

- nájem 4500 Kč/týden: $5 \times 4 \times 4500 = 90\,000$ Kč
- daň z nemovitosti spočítaná z www.finance.cz

Tabulka č. 73 – Ocenění výnosovým způsobem

Výnosové ocenění - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného roční (předpoklad v daném místě, objekt dokončený)		
Nájemné měsíčně za pronájem rekreační chaty	Kč	18000
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	90 000
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena všech staveb vč. přísl. (dokončený stav)	RC (Kč)	612 857
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (dokončený stav)	C (Kč)	445486
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků) ...n	30
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%) ..i	3
Úročitel pro výpočet amortizace	q (-)	1,030
Výpočet výdajů		
Daň z nemovitosti (orientačně vypočtena)	Kč	1450,00
Pojištění (0,50 promile z RC)	Kč	306,43
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	9 363,80
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy	Kč	6 129,00
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	17 250
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	90 000
Výdaje ročně celkem	Kč	17 250
Čisté roční nájemné	Kč	72 750
Výpočet výnosové hodnoty		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	72 750
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	8
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhlena)	Kč	909 400

6.3.6 Rekapitulace a odhad obvyklé ceny

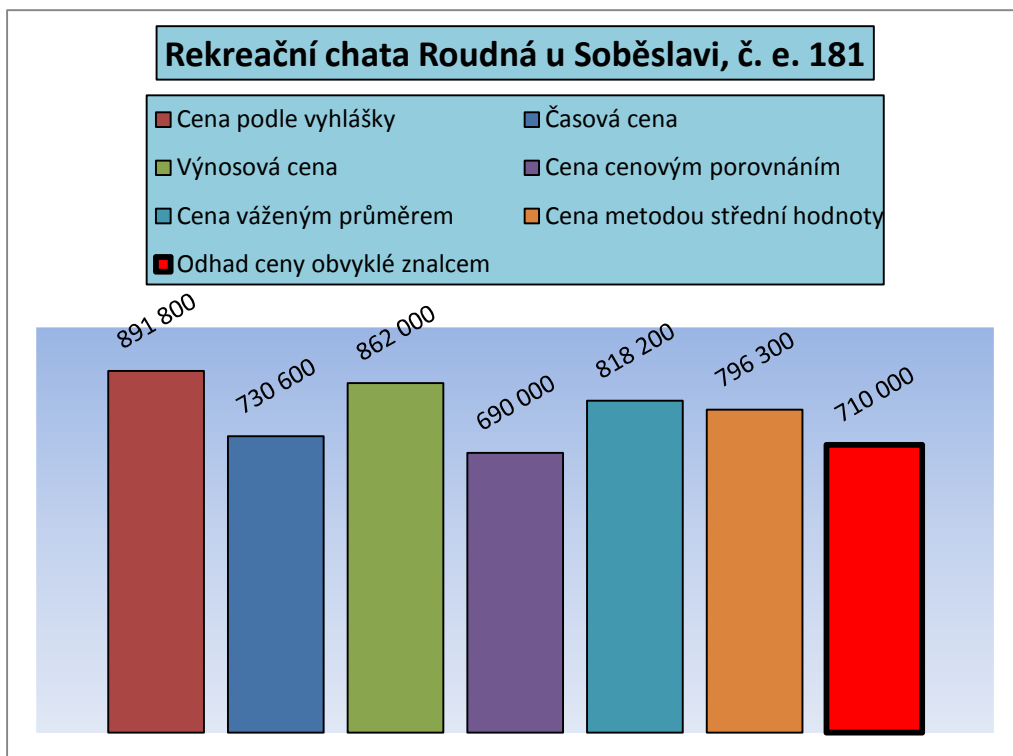
Tabulka č. 74 – Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny

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	842 400,00 Kč
Ocenění pozemků podle §28	37 240,00 Kč
St. p. č. 235 – zastavěná plocha a nádvoří	5 910,00 Kč
P. p. č. 400/32 – zahrada	31 330,00 Kč
Ocenění trvalých porostů podle § 41	5 430,00 Kč
Okrasné porosty	5 430,00 Kč
Cena stanovená oceněním podle vyhlášky (zaokrouhleno)	885 100,00 Kč
Ocenění nemovitosti věcnou hodnotou	
Ocenění chaty věcnou hodnotou	387 750,00 Kč
Ocenění pozemku Neageliho metodou	35 700,00 Kč
Ocenění trvalých porostů věcnou hodnotou	5 430,00 Kč
Ocenění venkovních úprav věcnou hodnotou	88 720,00 Kč
Vodovodní přípojka	14 310,00 Kč
Elektro přípojka	6 360,00 Kč
Žumpa	33 500,00 Kč
Pergola	31 640,00 Kč
Komín samostatný	2 910,00 Kč
Cena stanovená oceněním věcnou hodnotou (zaokrouhleno)	517 600,00 Kč
Ocenění chaty výnosovou metodou	909 400,00 Kč
Ocenění chaty cenovým porovnáním	740 000,00 Kč
Zjištění obvyklé ceny váženým průměrem	
Věcná hodnota celkem C_N	517 600,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	909 400,00 Kč
Poměr věcné a výnosové metody	0,569
Váha výnosové hodnoty	2
Vážený průměr (zaokrouhleno)	778 800,00 Kč

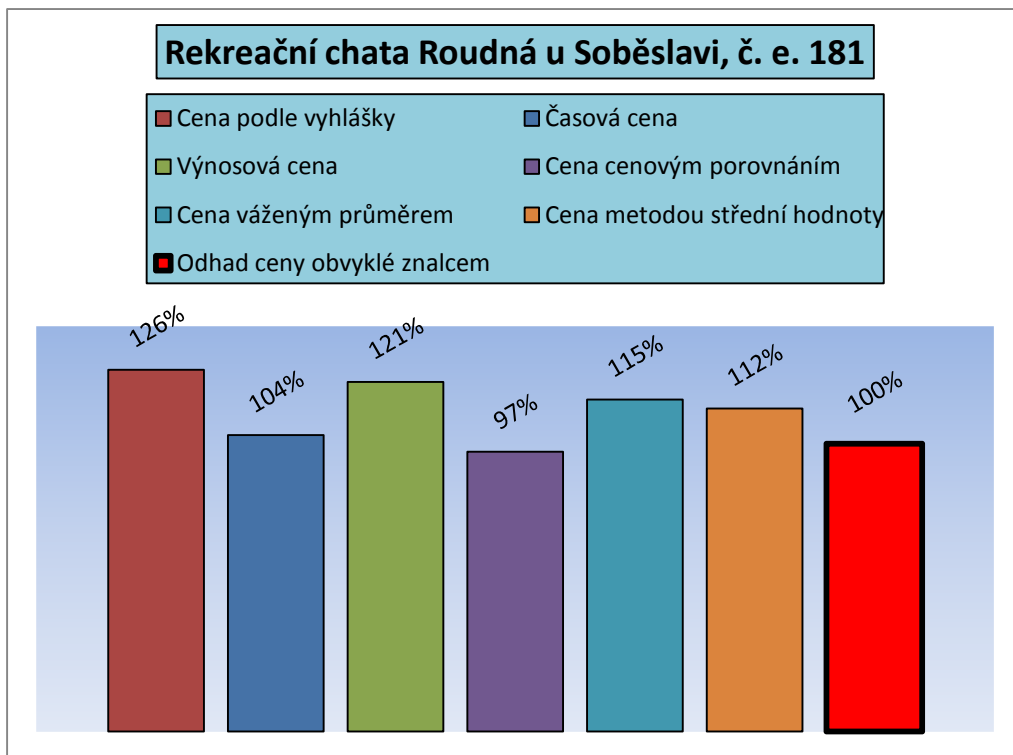
Zjištění obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	517 600,00 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	909 400,00 Kč
Střední hodnota (zaokrouhleno)	713 500,00 Kč
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu	750 000,00 Kč

7 ZHODNOCENÍ A ZÁVĚR

Graf č. 1 – Cenový rozptyl, RCH Roudná č. e. 181

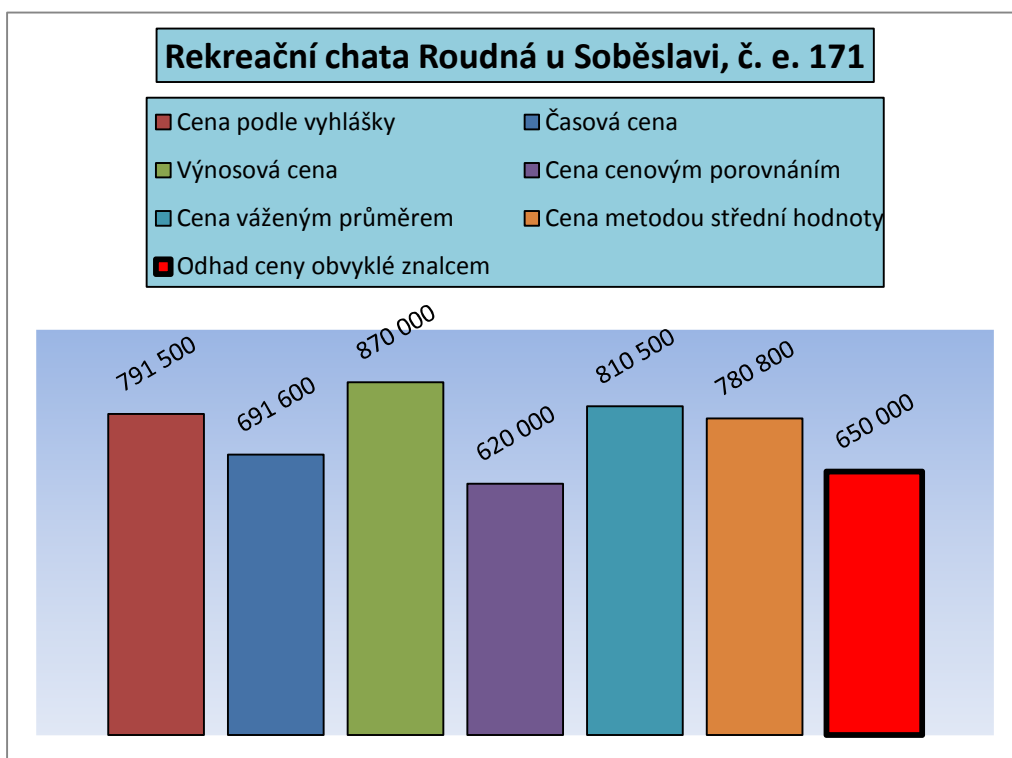


Graf č. 2 – Procentuální rozptyl cen, RCH Roudná č. e. 181

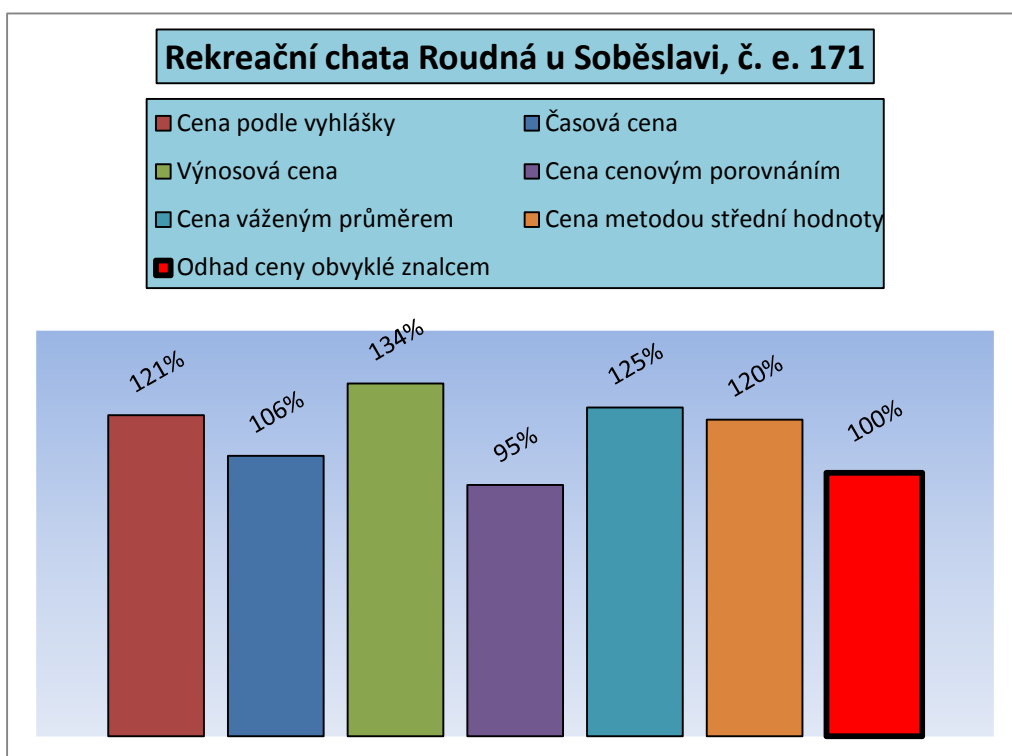


Komentář: Nejvyšší cena vychází stanovením podle vyhlášky.

Graf č. 3 – Cenový rozptyl, RCH Roudná č. e. 171

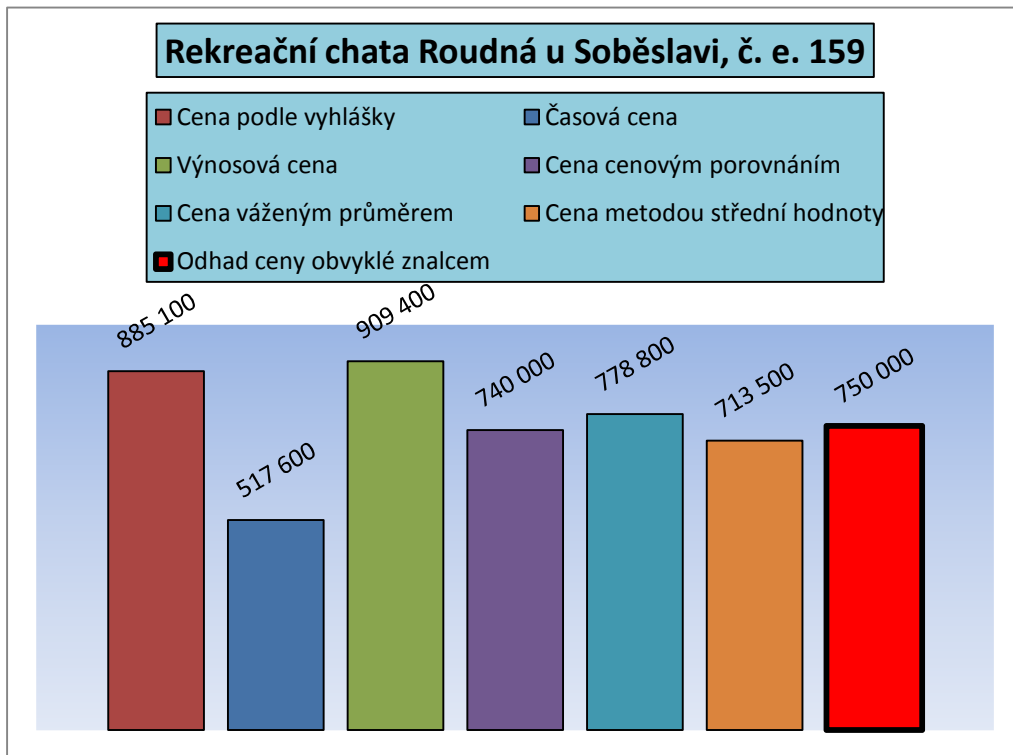


Graf č. 4 – Procentuální rozptyl cen, RCH Roudná č. e. 171

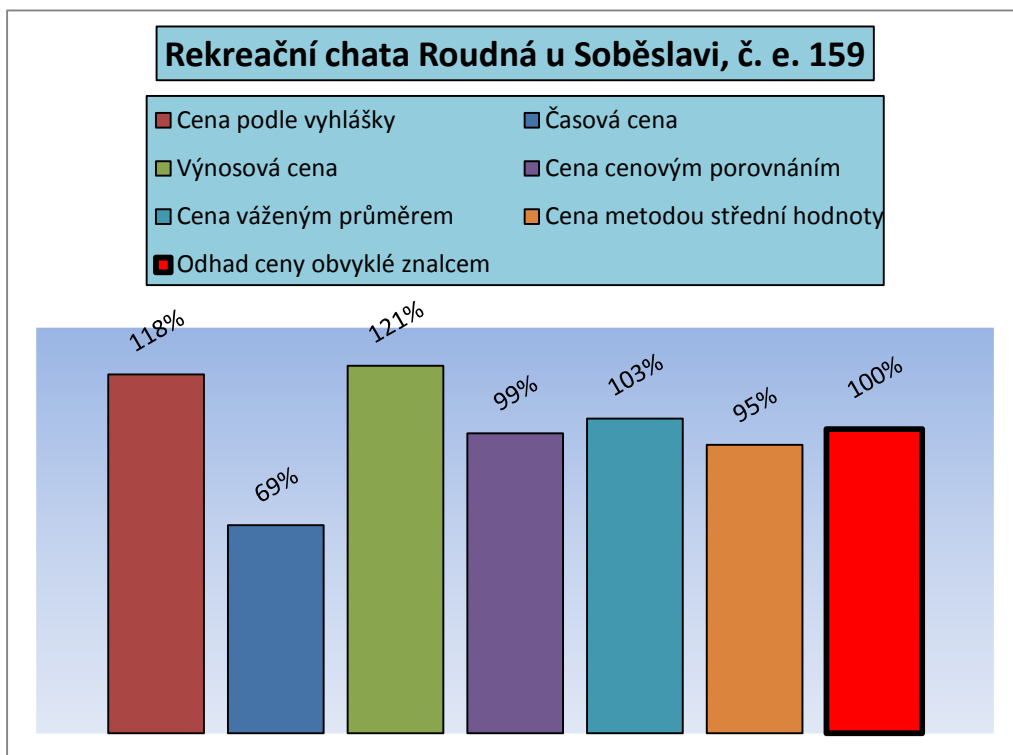


Komentář: Nevyšší cena vychází pro ocenění výnosovým způsobem.

Graf č. 5 – Cenový rozptyl, RCH Roudná č. e. 159

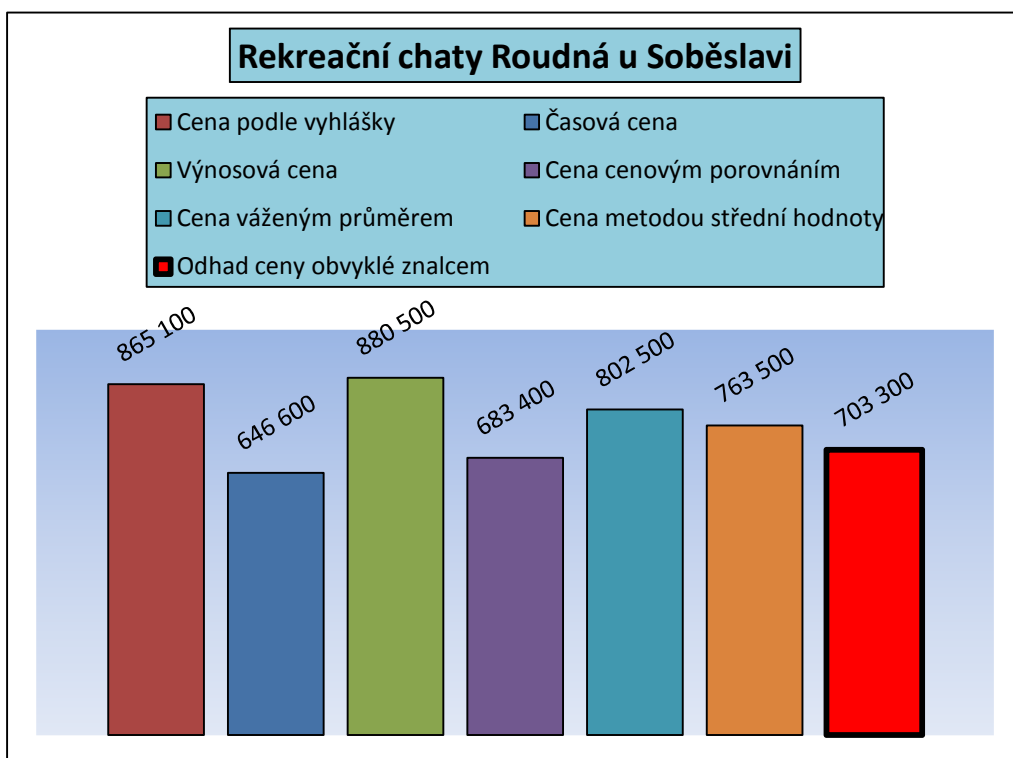


Graf č. 6 – Procentuální rozptyl cen, RCH Roudná č. e. 159

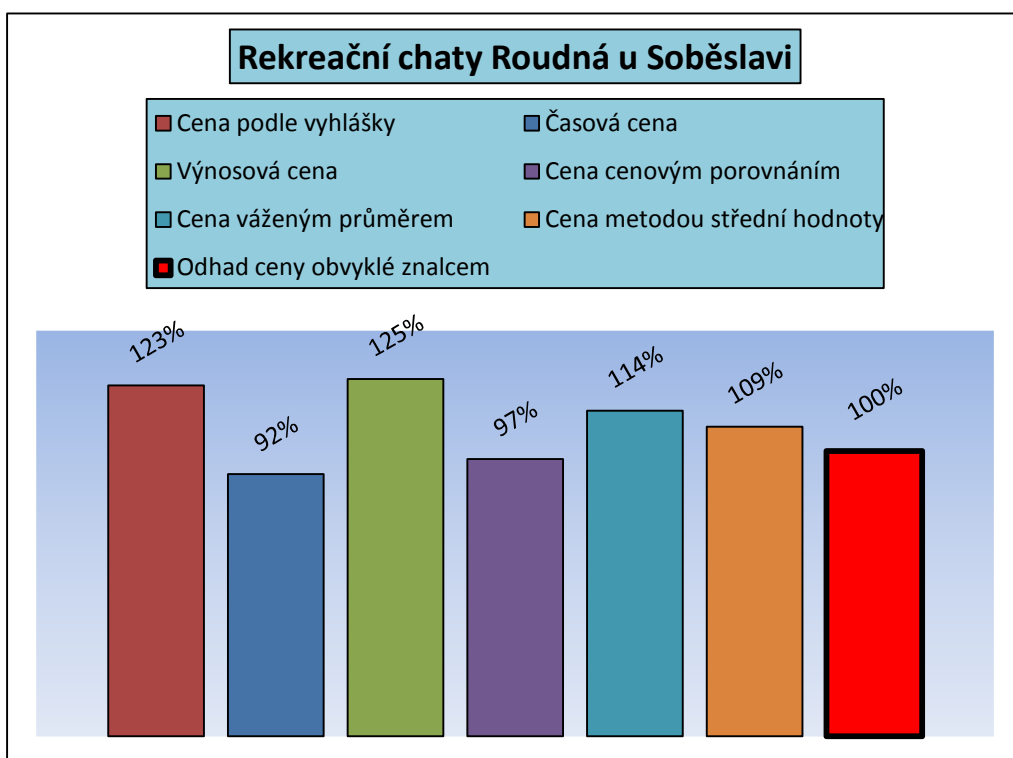


Komentář: Nevyšší cena vychází pro ocenění výnosovým způsobem.

Graf č. 7 – Celkový průměrný rozptyl cen, RCH Roudná



Graf č. 8 – Celkový průměrný procentuální rozptyl cen, RCH Roudná



Komentář: Nevyšší cena vychází pro ocenění výnosovým způsobem.

ZÁVĚR

Cena prvního objektu vyšla nejvyšší pomocí způsobu stanovení ceny podle vyhlášky, u zbývajících dvou objektů to tak bylo podle ocenění výnosovým způsobem, což se při stanovení celkového průměrného rozptylu cen i procentuálního rozptylu cen aritmetickým průměrem v závěru potvrdilo. Tento fakt může být způsoben neoptimálním odhadem ceny za pronájem v dané lokalitě.

V dané lokalitě Roudná u Soběslavi se jako nejvhodnější metoda stanovení obvyklé ceny jeví metoda ocenění cenovým porovnáním. Cena nemovitostí u metody cenového porovnání je stanovena za základě skutečně zjištěných cen podle inzerátů a to jak nabízených, tak prodejních. Velikosti odchylek oceňovaného objektu jsou stanoveny na základě předem známých parametrů zjištěných podle inzerce a po té je na jejich základě stanovena cena oceňovaného objektu.

Dle mého názoru je daná lokalita Roudná u Soběslavi ideální místo pro odpočinek a rekreaci. V blízkosti se nachází vodní plocha, rozsáhlé lesy, je zde možnost rybaření a různých turistických výletů, jak peších, tak cyklistických. V docházkové vzdálenosti je také možnost navštívit místní sportovní areál, kde je k dispozici většina míčových sportů a dětské hřiště. Jedinou nevýhodou je poloha rekreačních objektů u řeky. Některé rekreační objekty se nachází pouze několik desítek metrů od řeky Lužnice, což může být při případných povodních nepříjemné a nebezpečné.

Cílem mé diplomové práce bylo provést porovnání metod ocenění objektů rekreačních chat v dané lokalitě jižních Čech, konkrétně v obci Roudná u Soběslavi, a vybrat možná co nejlepší, nejpřesnější nebo nejvhodnější způsob pro stanovení obvyklé ceny rekreačních objektů. Ale myslím si, že pouze kombinací všech použitých metod se případný zájemce může rozhodnout, zda danou rekreační chatu za odhadovanou cenu koupit nebo nekoupit.

8 SEZNAM LITERATURY A POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADAČ, Albert, et al. *Teorie oceňování nemovitosti*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno : AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVI CERM c , s.r.o. Brno, 2009.753 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
- [2] *American appraisal* [online]. 2010 [cit. 2011-01-18]. Metody oceňování nemovitostí. Dostupné z WWW: <<http://www.american-appraisal.cz/client-solutions/217/>>.
- [3] *Stavební Klub* [online]. 2009 [cit. 2011-01-20]. Oceňování nemovitostí nákladovým způsobem. Dostupné z WWW: <<http://www.stavebniklub.cz/4/6/ocenovani-nemovitosti-nakladovym-zpusobem-cid213942/>>.
- [4] CUPAL, Martin. *Stanovení tržní ceny komerčního objektu pomocí komparativních metod oceňování nemovitosti a jejich následné vyhodnocení* [online]. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2008. 7 s. článek. Vysoké učení technické v Brně. Dostupné z WWW: <[http://www.fce.vutbr.cz/veda/juniorstav2008_sekce/pdf/7/Cupal Martin CL.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/juniorstav2008_sekce/pdf/7/Cupal%20Martin%20CL.pdf)>.
- [5] CUPAL, Martin. *Porovnávací (komparativní) metody oceňování nemovitosti* [online]. Brno : Vysoké učení technické v Brně, 2007.5 s. článek. Vysoké učení technické v Brně. Dostupné z WWW: <[http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce_7/Cupal Martin CL.pdf](http://www.fce.vutbr.cz/veda/JUNIORSTAV2007/Sekce_7/Cupal%20Martin%20CL.pdf)>.
- [6] *Jihočeský kraj* [online]. 2000 [cit. 2011-02-21]. Koncepce protipovodňové ochrany. Dostupné z WWW: <[http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par\[id_v\]=1247&par\[lang\]=>](http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par[id_v]=1247&par[lang]=>)>.
- [7] *Jihočeský kraj* [online]. 2000 [cit. 2011-02-21]. Ekonomická analýza. Dostupné z WWW: <[http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par\[id_v\]=1247&par\[lang\]=>](http://www.kraj-jihocesky.cz/index.php?par[id_v]=1247&par[lang]=>)>.
- [8] 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)
- [9] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [10] www.musobeslav.cz
- [11] www.sreality.cz
- [12] www.reality.cz
- [13] www.cuzk.cz

9 SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ

Tabulka č. 1 – Ekonomická analýza daných lokalit	21
Tabulka č. 2 – Potencionální povodňové škody	22
Tabulka č. 3 – Potencionální povodňové škody	22
Tabulka č. 4 – Technický popis objektu	52
Tabulka č. 5 – Umístění nemovitosti v obci	53
Tabulka č. 6 – Stáří a technický stav objektu	53
Tabulka č. 7 – Výpočet výměr	53
Tabulka č. 8 – Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem	54
Tabulka č. 9 – Ocenění pozemků (úprava ZC)	56
Tabulka č. 10 – Ocenění st. p. p. 244 dle vyhlášky	56
Tabulka č. 11 – Ocenění p. p. č. 400/35 dle vyhlášky	57
Tabulka č. 12 – Rekapitulace cen pozemků	57
Tabulka č. 13 – Ocenění okrasných rostlin podle § 41	58
Tabulka č. 14 – Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem	58
Tabulka č. 15 – Výpočet opotřebení analytickou metodou	59
Tabulka č. 16 – Chata	60
Tabulka č. 17 – Ocenění vedlejší stavby nákladovým způsobem	61
Tabulka č. 18 – Vedlejší stavba	62
Tabulka č. 19 – Venkovní úpravy (vodovodní přípojka)	62
Tabulka č. 20 – Venkovní úpravy (elektro přípojka)	63
Tabulka č. 21 – Venkovní úpravy (plot)	63
Tabulka č. 22 – Venkovní úpravy (plotová vrata)	64
Tabulka č. 23 – Venkovní úpravy (septik)	64
Tabulka č. 24 – Venkovní úpravy (komín samostatný)	65
Tabulka č. 25 – Venkovní úpravy (zahradní altán)	65

Tabulka č. 26 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy poloh	66
Tabulka č. 27 – Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	67
Tabulka č. 28 – Ocenění výnosovým způsobem	68
Tabulka č. 29 – Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny	69
Tabulka č. 30 – Technický popis objektu	73
Tabulka č. 31 – Umístění nemovitosti v obci	74
Tabulka č. 32 – Stáří a technický stav objektu	74
Tabulka č. 33 – Výpočet výměr	74
Tabulka č. 34 – Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem	75
Tabulka č. 35 – Ocenění pozemků (úprava ZC)	77
Tabulka č. 36 – Ocenění st. p. p. 242 dle vyhlášky	77
Tabulka č. 37 – Ocenění p. p. č. 402/8 dle vyhlášky	78
Tabulka č. 38 – Rekapitulace cen pozemků	78
Tabulka č. 39 – Ocenění okrasných rostlin podle § 41	79
Tabulka č. 40 – Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem	79
Tabulka č. 41 – Výpočet opotřebení analytickou metodou	81
Tabulka č. 42 – Chata	82
Tabulka č. 43 – Venkovní úpravy (vodovodní přípojka)	82
Tabulka č. 44 – Venkovní úpravy (elektro přípojka)	83
Tabulka č. 45 – Venkovní úpravy (plot)	83
Tabulka č. 46 – Venkovní úpravy (plotová vrátka)	84
Tabulka č. 47 – Venkovní úpravy (žumpa)	84
Tabulka č. 48 – Venkovní úpravy (terasa venkovní)	85
Tabulka č. 49 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy poloh	86
Tabulka č. 50 – Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	87
Tabulka č. 51 – Ocenění výnosovým způsobem	88

Tabulka č. 52 – Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny	89
Tabulka č. 53 – Technický popis objektu	93
Tabulka č. 54 – Umístění nemovitosti v obci	94
Tabulka č. 55 – Stáří a technický stav objektu	94
Tabulka č. 56 – Výpočet výměr	94
Tabulka č. 57 – Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem	95
Tabulka č. 58 – Ocenění pozemků (úprava ZC)	97
Tabulka č. 59 – Ocenění st. p. p. 235 dle vyhlášky	97
Tabulka č. 60 – Ocenění p. p. č. 400/32 dle vyhlášky	98
Tabulka č. 61 – Rekapitulace cen pozemků	98
Tabulka č. 62 – Ocenění okrasných rostlin podle § 41	99
Tabulka č. 63 – Ocenění rekreační chaty nákladovým způsobem	99
Tabulka č. 64 – Výpočet opotřebení analytickou metodou	101
Tabulka č. 65 – Chata	102
Tabulka č. 66 – Venkovní úpravy (vodovodní přípojka)	102
Tabulka č. 67 – Venkovní úpravy (elektro přípojka)	103
Tabulka č. 68 – Venkovní úpravy (žumpa)	103
Tabulka č. 69 – Venkovní úpravy (pergola)	104
Tabulka č. 70 – Venkovní úpravy (komín samostatný)	104
Tabulka č. 71 – Ocenění pozemku Naegeliho metodou třídy poloh	105
Tabulka č. 72 – Ocenění nemovitosti cenovým porovnáním	106
Tabulka č. 73 – Ocenění výnosovým způsobem	107
Tabulka č. 74 – Rekapitulace a stanovení obvyklé ceny	108
Graf č. 1 – Cenový rozptyl, RCH Roudná č. e. 181	110
Graf č. 2 – Procentuální rozptyl, RCH Roudná č. e. 181	110
Graf č. 3 – Cenový rozptyl, RCH Roudná č. e. 171	111

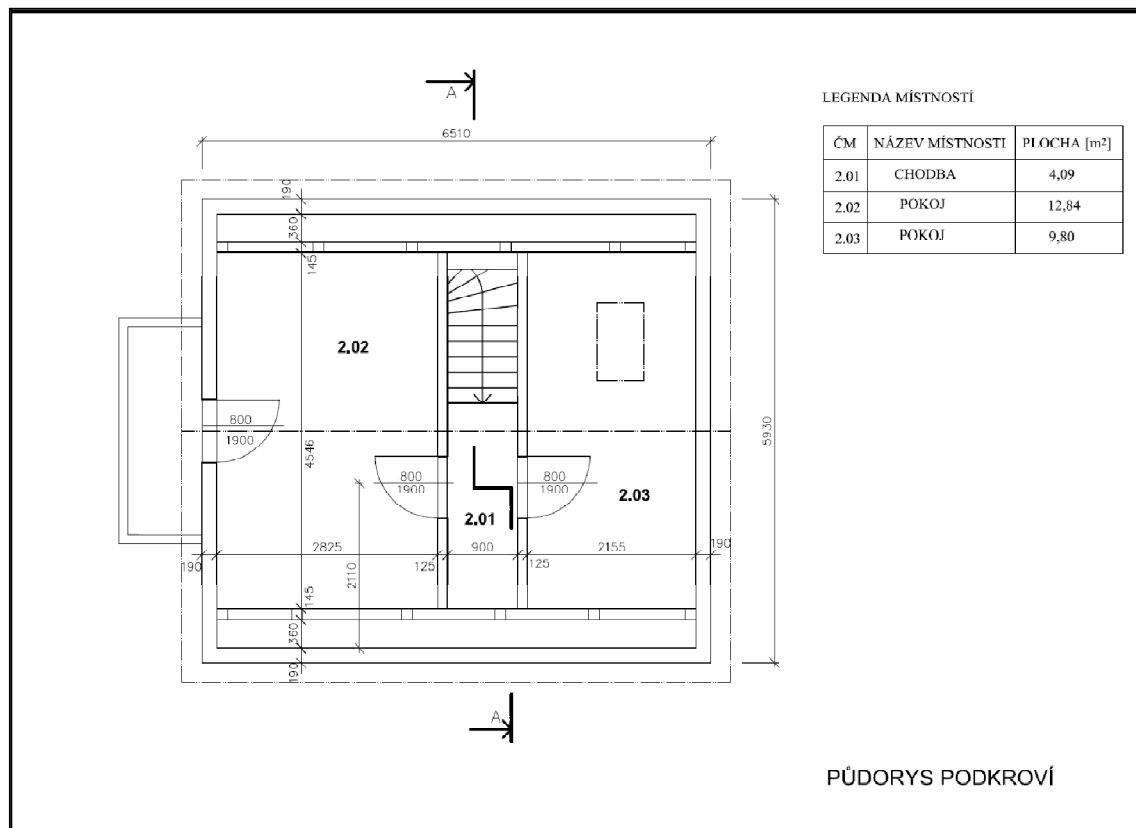
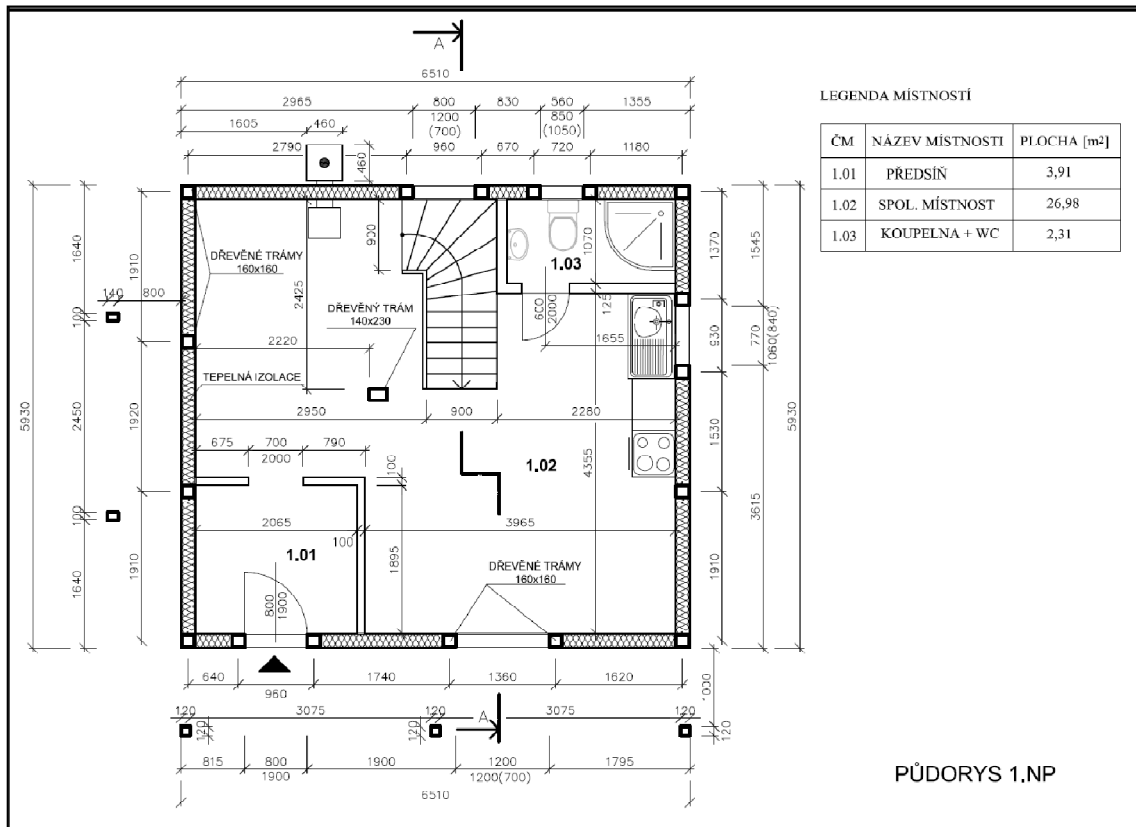
Graf č. 4 – Procentuální rozptyl, RCH Roudná č. e. 171	111
Graf č. 5 – Cenový rozptyl, RCH Roudná č. e. 159.....	112
Graf č. 6 – Procentuální rozptyl, RCH Roudná č. e. 159	112
Graf č. 7 – Celkový průměrný rozptyl, RCH Roudná	113
Graf č. 8 – Celkový průměrný procentuální rozptyl, RCH Roudná	113
Obrázek č. 1 – Pohled na chatu	122
Obrázek č. 2 – Dřevěná bouda	123
Obrázek č. 3 – Okrasné porosty	123
Obrázek č. 4 – Ortofoto dané nemovitosti	127
Obrázek č. 5 a č. 6. – Pohled na chatu	129
Obrázek č. 7 – Ortofotomapa dané nemovitosti	133
Obrázek č. 8 a č. 9 – Pohled na chatu	135
Obrázek č. 10 – Ortofotomapa dané nemovitosti	139

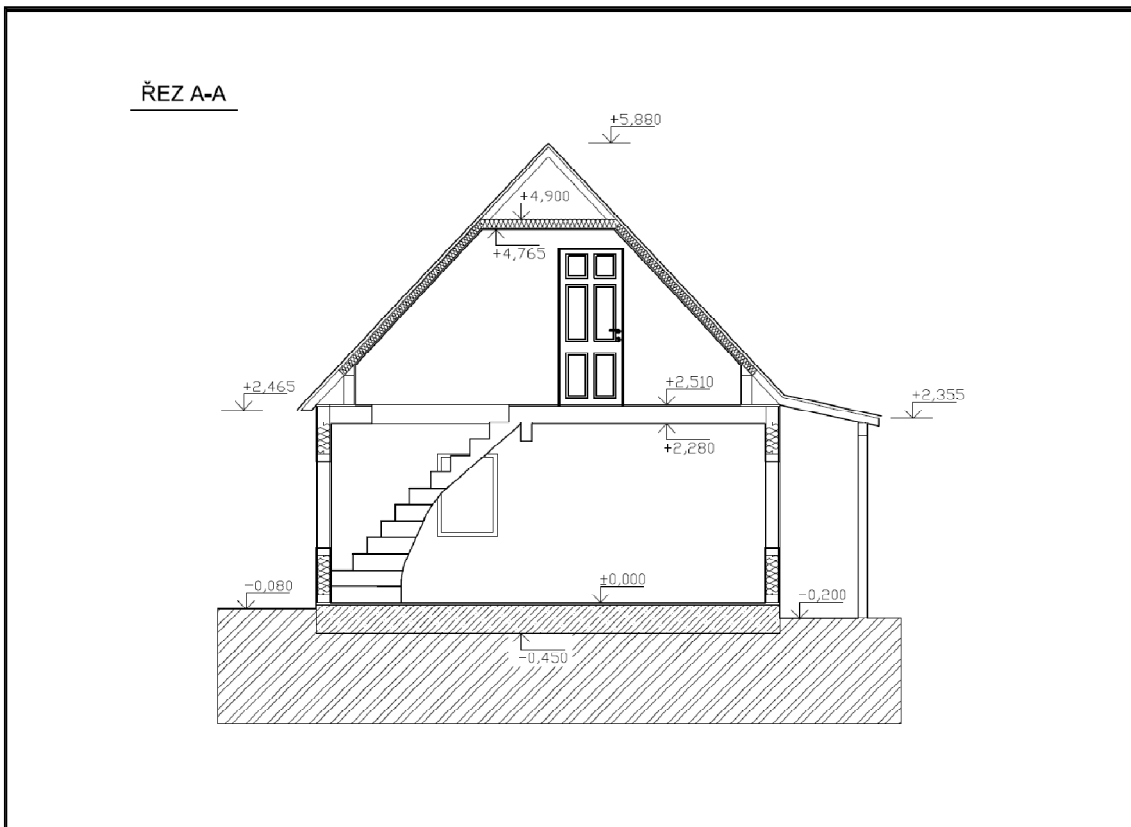
10 PŘÍLOHY

SEZNAM PŘÍLOH:

PŘÍLOHA Č. 1 – Projektová dokumentace, chata Roudná, č. e. 181	120
PŘÍLOHA Č. 2 – Fotodokumentace, chata Roudná, č. e. 181.....	121
PŘÍLOHA Č. 3 – Výpis z katastru nemovitostí, chata Roudná, č. e. 181	123
PŘÍLOHA Č. 4 – Výřez z katastrální mapy, chata Roudná, č. e. 181	126
PŘÍLOHA Č. 5 – Projektová dokumentace, chata Roudná, č. e. 171	127
PŘÍLOHA Č. 6 – Fotodokumentace, chata Roudná, č. e. 171	128
PŘÍLOHA Č. 7 – Výpis z katastru nemovitostí, chata Roudná, č. e. 171	129
PŘÍLOHA Č. 8 – Výřez z katastrální mapy, chata Roudná, č. e. 171	132
PŘÍLOHA Č. 9 – Projektová dokumentace, chata Roudná, č. e. 159	133
PŘÍLOHA Č. 10 – Fotodokumentace, chata Roudná, č. e. 159	134
PŘÍLOHA Č. 11 – Výpis z katastru nemovitostí, chata Roudná, č. e. 159	135
PŘÍLOHA Č. 12 – Výřez z katastrální mapy, chata Roudná, č. e. 159	138
PŘÍLOHA Č. 13 - Přehled inzerátů pro ocenění cenovým porovnáním.....	139
PŘÍLOHA Č. 14 – Inzerce pronájmu pro výnosovou metodu	142

PŘÍLOHA Č. 1 – Projektová dokumentace, chata Roudná, č. e. 181





PŘÍLOHA Č. 2 – Fotodokumentace, chata Roudná, č. e. 181



Obrázek č. 1 – Pohled na chatu



Obrázek č. 2 – Dřevěná bouda



Obrázek č. 3 – Okrasné porosty

PŘÍLOHA Č. 3 – Výpis z katastru nemovitostí, chata Roudná, č. e. 181

Informace o stavbě

Stavba: č. e. 181
Část obce: Roudná 141593
Číslo LV: 81
Typ stavby: budova s číslem evidenčním
Způsob využití: Stavba pro rodinou rekreaci
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Na parcele: st. 244

Vlastníci, jiní oprávnění

<i>Vlastnické právo</i>		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Alena Zahradníková	Havanská 2809/3, Tábor, 390 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Název

Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

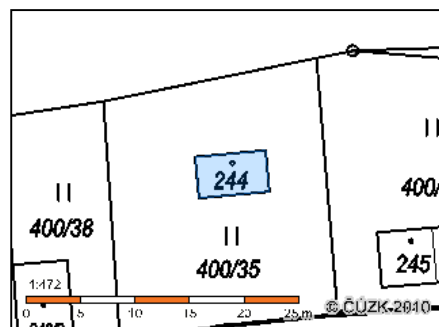
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Platnost k 23.02. 14:26:02

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 244
Výměra [m2]: 39
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Číslo LV: 81
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S - JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č. e. 181



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Alena Zahradníková	Havanská 2809/3, Tábor, 390 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidovaná BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Název

Věcné břemeno užívání

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Platnost k 23.02. 14:26:02

Informace o parcele

Parcelní číslo: 400/35
Výměra [m2]: 431
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Číslo LV: 81
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S - JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Alena Zahradníková	Havanská 2809/3, Tábor, 390 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

76701 431

Omezení vlastnického práva

Název

Věcné břemeno užívání

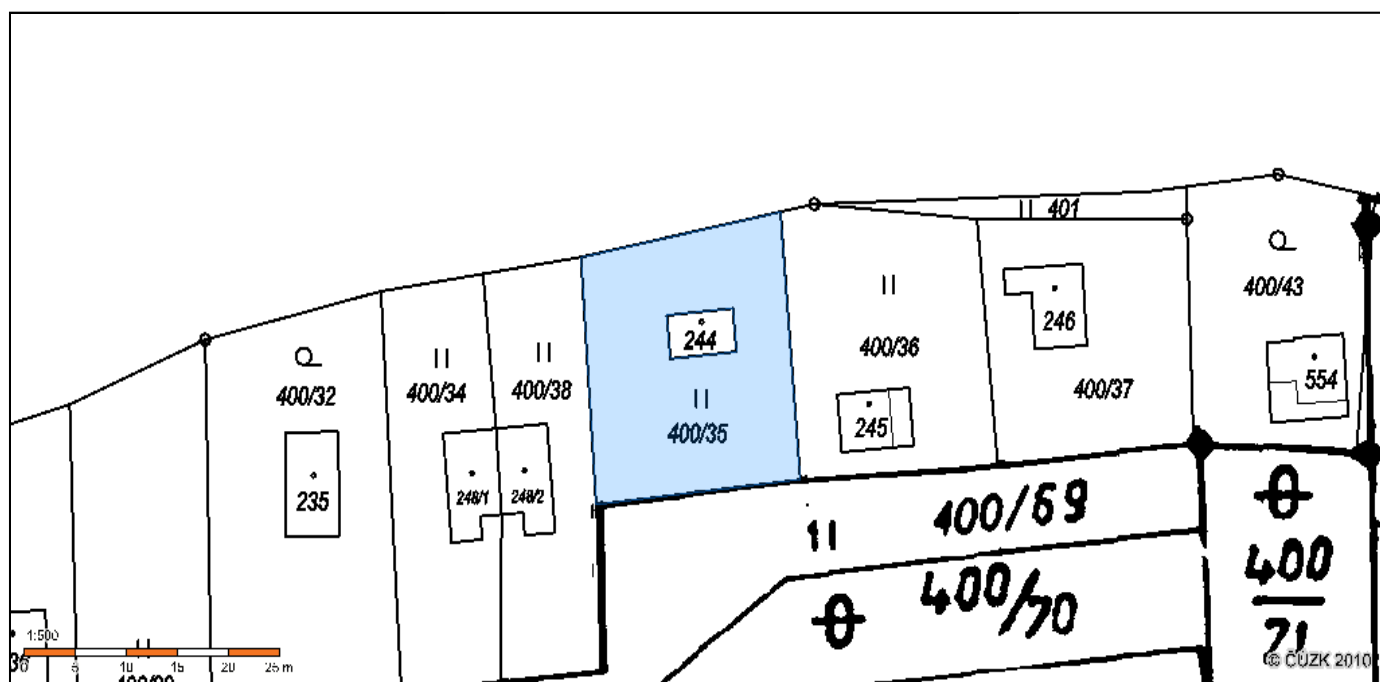
Jiné zápisy

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

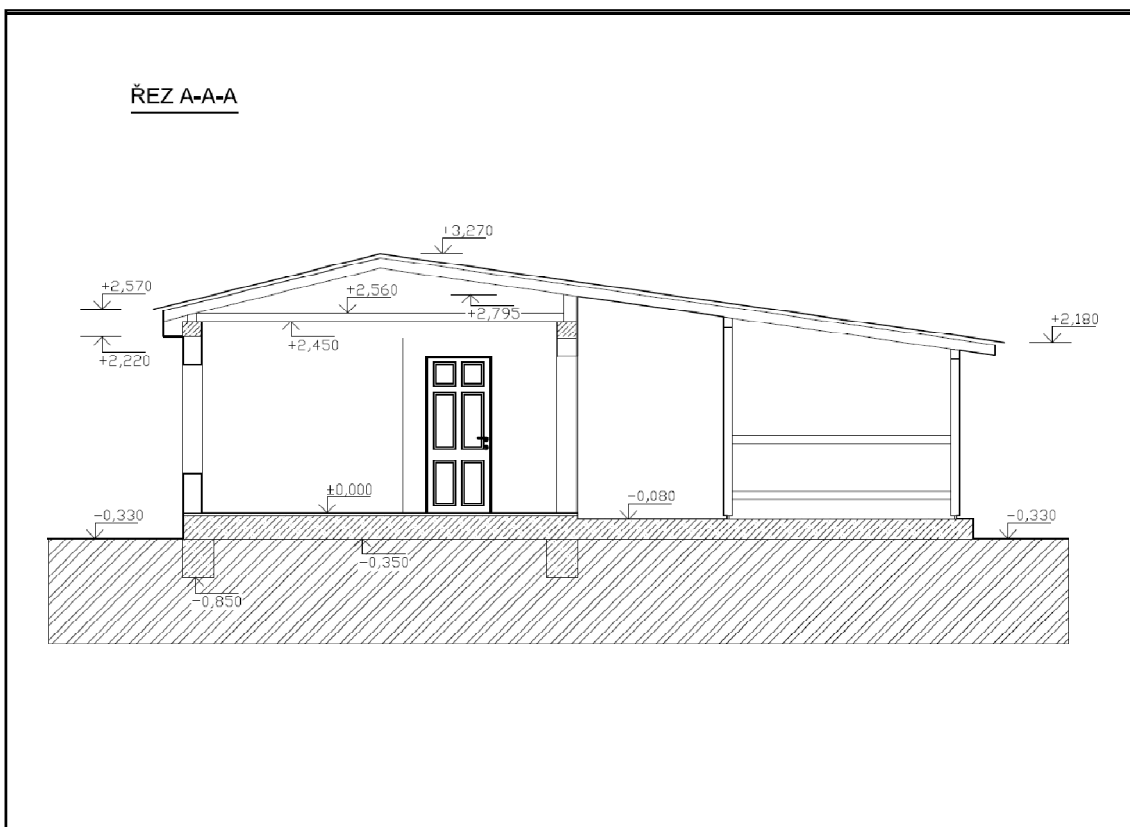
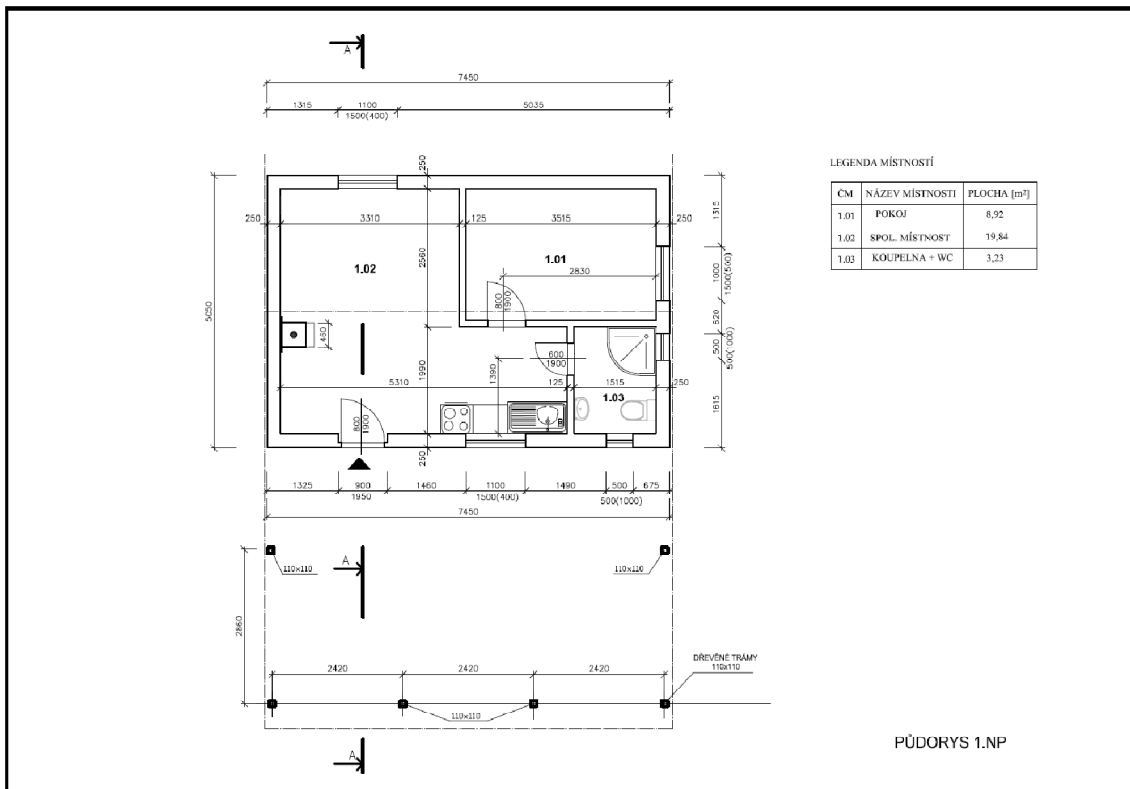
Platnost k 23.02. 14:26:02

PŘÍLOHA Č. 4 – Výřez z katastrální mapy, chata Roudná, č. e. 181

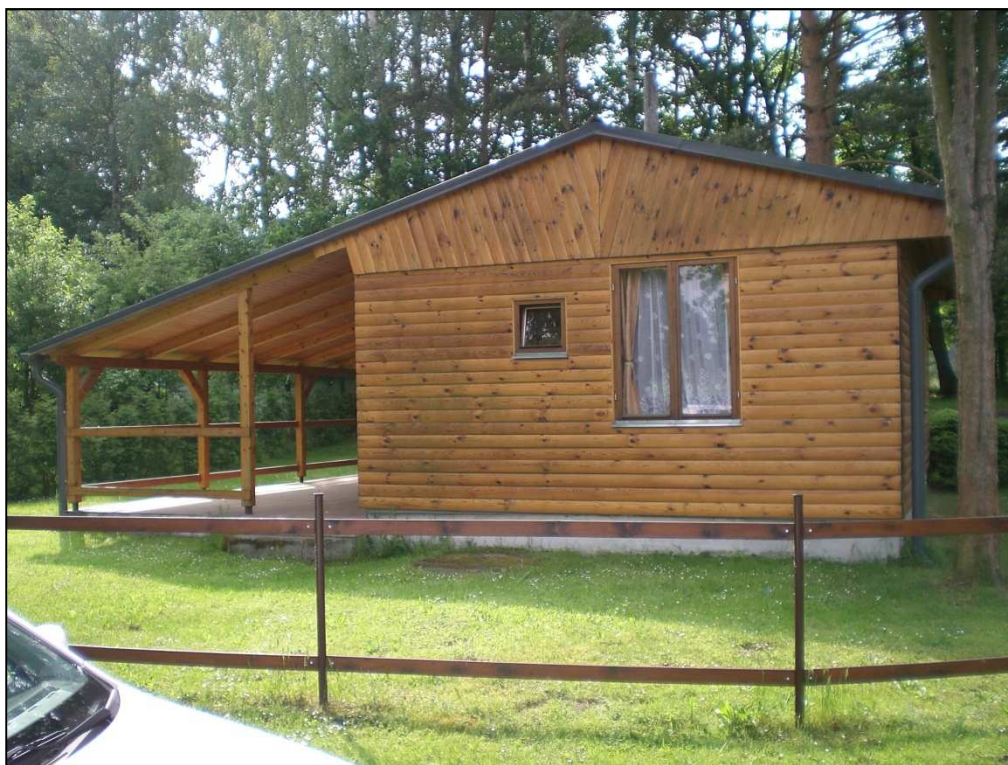


Obrázek č. 4 - Orotofoto dané nemovitosti

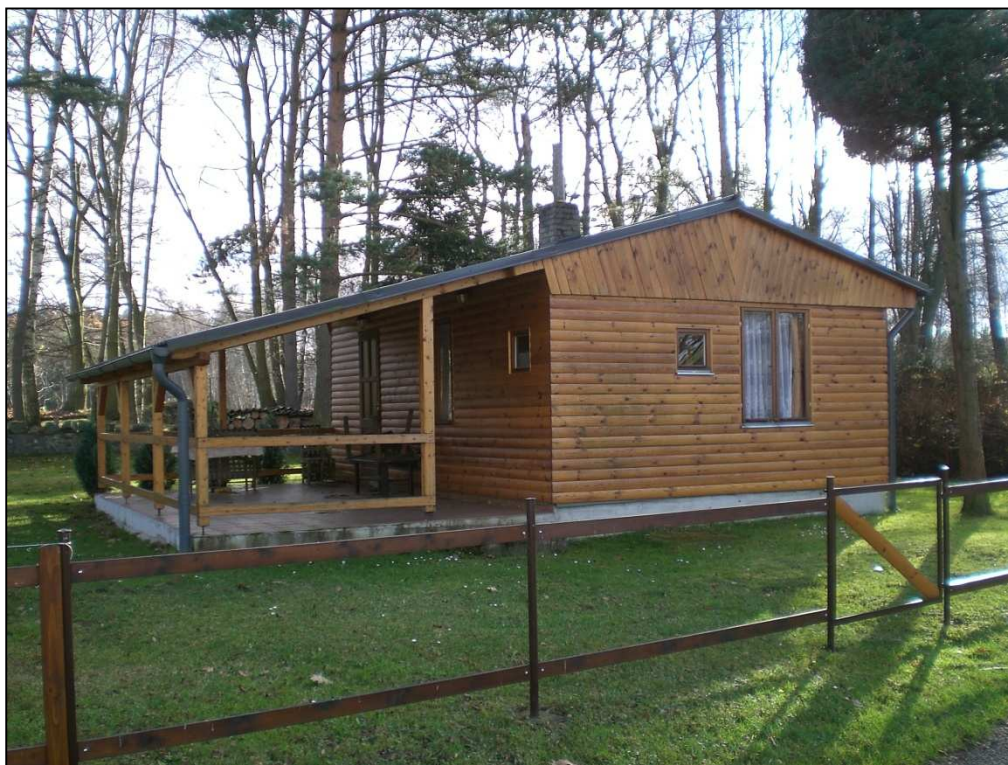
PŘÍLOHA Č. 5 – Projektová dokumentace, chata Roudná, č. e. 171



PŘÍLOHA Č. 6 - Fotodokumentace, chata Roudná, č. e. 171



Obrázek č. 5 a č. 6 – Pohled na chatu



PŘÍLOHA Č. 7 - Výpis z katastru nemovitostí, chata Roudná, č. e. 171

Informace o stavbě

Stavba: č. e. 171
Část obce: Roudná 141593
Číslo LV: 34
Typ stavby: budova s číslem evidenčním
Způsob využití: Stavba pro rodinou rekreaci
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Na parcele: st. 242

Vlastníci, jiní oprávnění

<i>Vlastnické právo</i>		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Otoupal Petr	Bočná 864, Soběslav, Soběslav III, 392 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

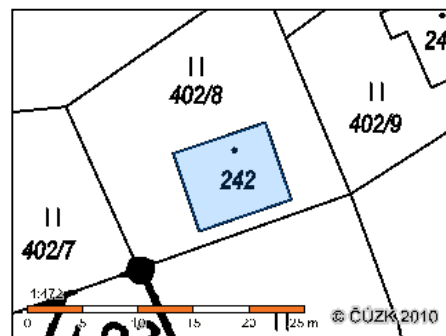
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Platnost k 24.02. 13:31:56

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 242
Výměra [m2]: 75
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Číslo LV: 34
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S - JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č. e. 171



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Otoupal Petr	Bočná 864, Soběslav, Soběslav III, 392 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidovaná BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Název

Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

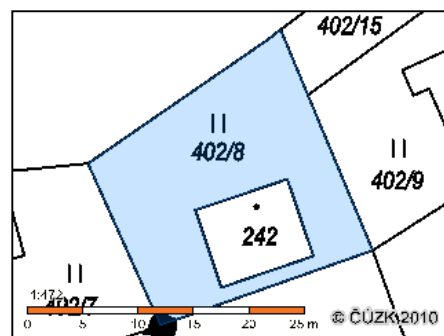
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Platnost k 24.02. 13:31:56

Informace o parcele

Parcelní číslo: 402/8
Výměra [m2]: 324
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Číslo LV: 34
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S - JTSK
Druh pozemku: trvalý travní porost



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Otoupal Petr	Bočná 864, Soběslav, Soběslav III, 392 01	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

76701 324

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

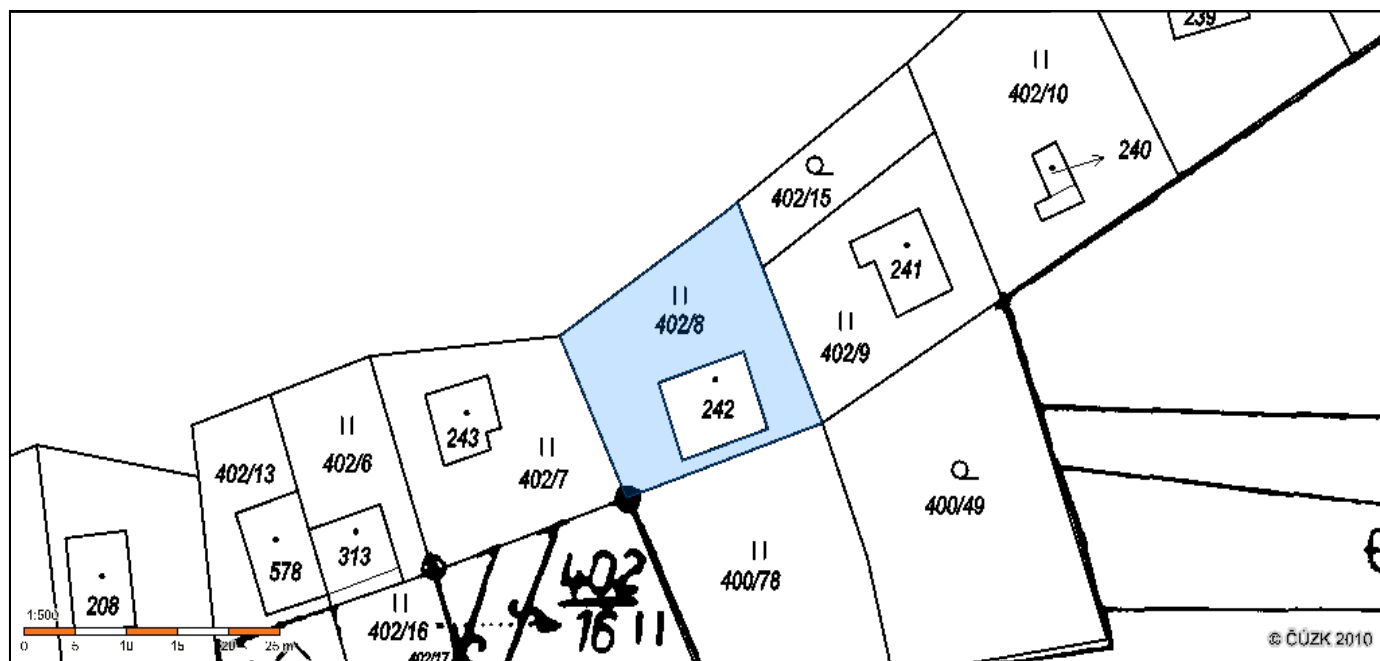
Jiné zápisy

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

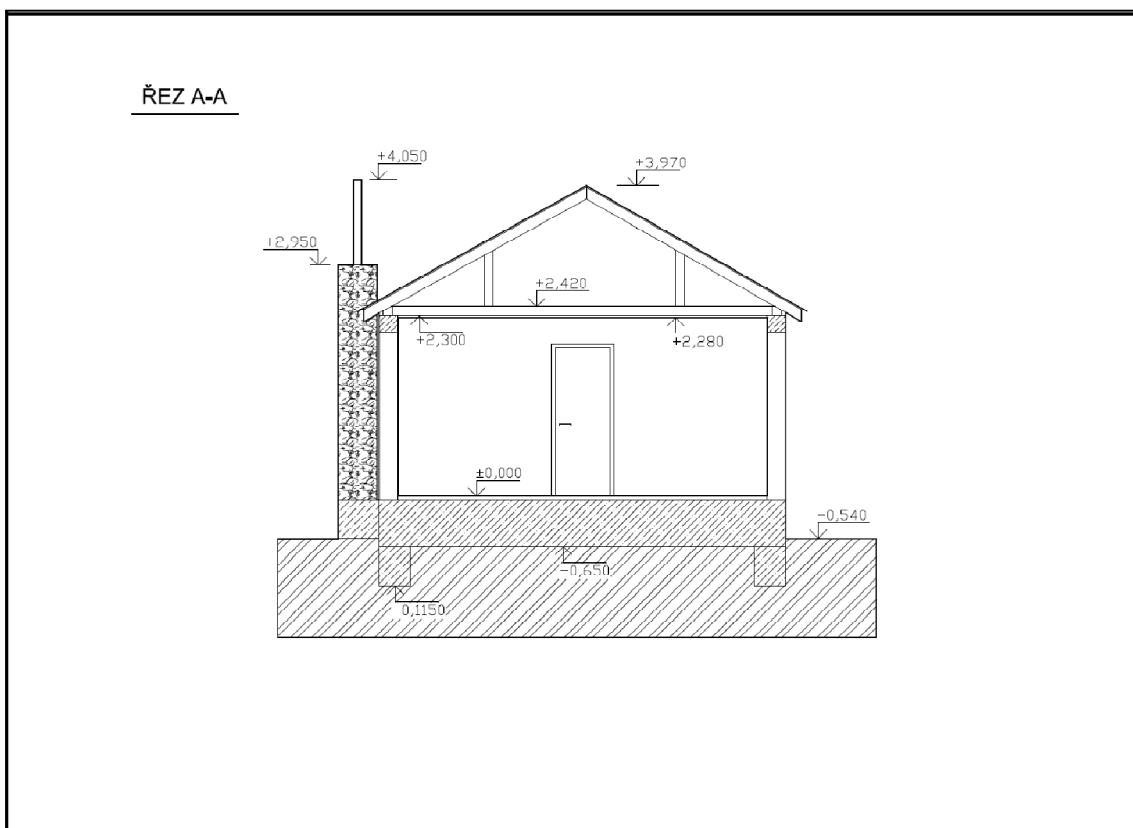
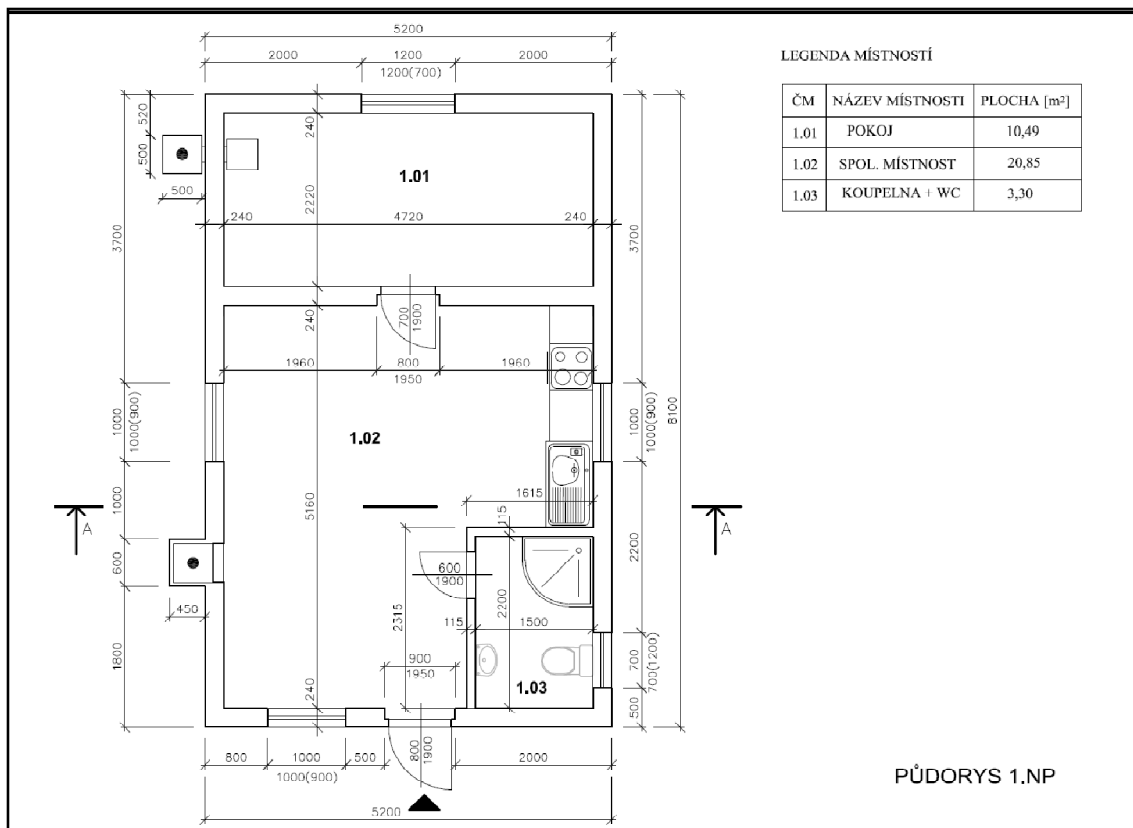
Platnost k 24.02. 13:31:56

PŘÍLOHA Č. 8 – Výřez z katastrální mapy, chata Roudná, č. e. 171



Obrázek č. 7 - Ortofoto dané nemovitosti

PŘÍLOHA Č. 9 – Projektová dokumentace, chata Roudná, č. e. 159



PŘÍLOHA Č. 10 - Fotodokumentace, chata Roudná, č. e. 159



Obrázek č. 8 a č. 9 – Pohled na chatu



PŘÍLOHA Č. 11 - Výpis z katastru nemovitostí, chata Roudná, č. e. 159

Informace o stavbě

Stavba: č. e. 159
Část obce: Roudná 141593
Číslo LV: 106
Typ stavby: budova s číslem evidenčním
Způsob využití: Stavba pro rodinou rekreaci
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Na parcele: st. 235

Vlastníci, jiní oprávnění

<i>Vlastnické právo</i>		
Jméno/název	Adresa	Podíl
Švec Petr	náměstí T.G.M 26, Veselí nad Lužnicí, Veselí nad L. I, 391 88	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

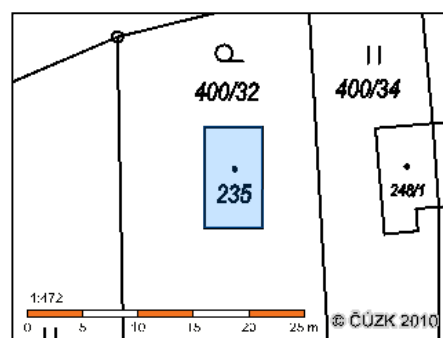
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Platnost k 24.02. 10:42:22

Informace o parcele

Parcelní číslo: st. 235
Výměra [m2]: 42
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Číslo LV: 106
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S - JTSK
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku: č. e. 159



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Švec Petr	náměstí T.G.M 26, Veselí nad Lužnicí, Veselí nad L. I, 391 88	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidovaná BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

Jiné zápisy

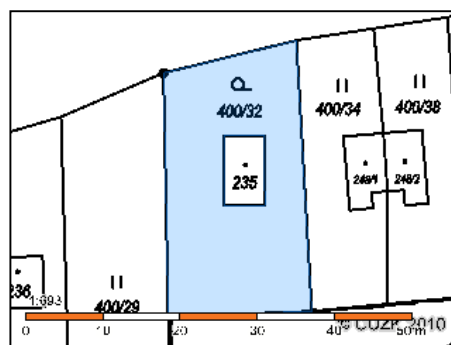
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Platnost k 24.02. 10:42:22

Informace o parcele

Parcelní číslo: 400/35
Výměra [m2]: 557
Katastrální území: Roudná nad Lužnicí 741591
Číslo LV: 106
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí
Mapový list: DKM
Určení výměry: Ze souřadnic v S - JTSK
Druh pozemku: zahrada



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Jméno/název	Adresa	Podíl
Švec Petr	náměstí T.G.M 26, Veselí nad Lužnicí, Veselí nad L. I, 391 88	

Způsob ochrany nemovitosti

Název

zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ Výměra

76701 557

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení

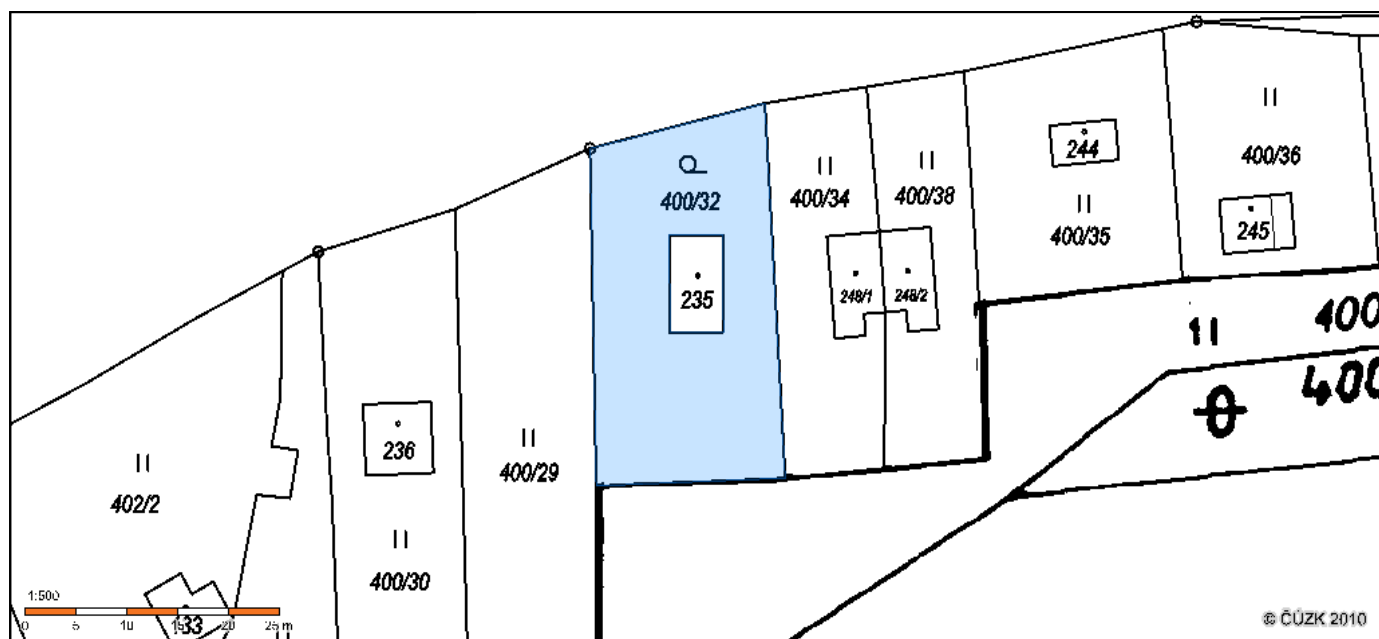
Jiné zápisy

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 Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Tábor

Platnost k 24.02. 10:42:22

PŘÍLOHA Č. 12 - Výřez k katastrální mapy, chata Roudná, č. e. 159



Obrázek č. 10 - Orotofoto dané nemovitosti

PŘÍLOHA Č. 13 - Přehled inzerátů pro ocenění cenovým porovnáním

1	<p>Soběslav</p> <p>Prodej chatky v zahrádkářské kolonii na břehu řeky Lužnice v Soběslavi o celkové ploše 374 m². Chata je postavená ve stráni mimo záplavovou zónu a je rozdělená na spodní část, kde je technické podlaží se studnou a horní část s jednou obytnou místností. Poloha chaty je přímo ideální pro rybáře. V chatě se nachází elektřina a voda. Zastavěná plocha je 16 m² a plocha parcely je 374 m².</p>		320 000 Kč
2	<p>Soběslav</p> <p>Zděná, patrová chata na polosamotě, dispozičně 2+1, koupelna s WC, sklep. U chaty přistavěná pergola, udržovaná zahrada, bazén a venkovní krb. Vlastní pozemek o CP 1695 m², celý oplocen. Parkování na vlastním pozemku. Zavedena elektřina, septik, studna, vytápění kamny na TP. Klidné místo, kousek řeka Lužnice, chata nebyla nikdy zatopena. Ideální nejen pro rybáře. Zanecháno veškeré vybavení a zařízení. Zastavěná plocha je 58 m² a plocha parcely je 1695 m².</p>		1 280 000 Kč
3	<p>Roudná</p> <p>Prodej, Chaty a rekreační objekty Samostatný, Tábor -Reality KLÍČ nabízí k prodeji zahradu s obytnou dřevěnou rekreační chatkou v Roudné u Soběslavi. Do chatky je zavedena elektřina 230/400V a užitková voda ze studny vedlejšího pozemku pomocí el. čerpadla. V chatce je kuchyňka a obytná místnost, také sociální zařízení s odpadem do jímky. Vytápění je sporákem na tuhá paliva. Z verandy je vstup do místnosti pro náradí. Na zahradě je plechová garáž, mladé ovocné i okrasné stromky. Obecní vodovod i kanalizace je před vjezdem v místní komunikaci. V dosahu je plná občanská vybavenost. Zastavěná plocha je 29 m² a plocha parcely je 1037 m².</p>		899 000 Kč
4	<p>Měšice</p> <p>Zděná chata na vlastním pozemku v zahrádkářské kolonii v Měšicích. Chata s pergolou a půdičkou je podsklepená, po celkové rekonstrukci s novou kuchyní a koupelnou. Parkování u chaty. Do chaty je zaveden elektrický proud a pitná voda. Celý pozemek je oplocený, na zahradě skleník, dílna, zahradní domek. Zastavěná plocha je 16 m² a plocha parcely je 405 m².</p>		490 000 Kč

5	<p>Klokoty</p> <p>Prodej, Chaty a rekreační objekty Samostatný, Tábor - Reality KLÍČ nabízí k prodeji zděný zahradní domek v chatové kolonii v Klokotech. Parkování na pozemku chaty. Chata je izolovaná, podsklepena s udrnou, patrová. Pitná voda vedle chaty, užitková zavedena do chaty, vytápění kamny na TP. K dispozici zahrada s ovocnými stromy, parkování před kolonií. IS: 220 i 380 V, odpad do septiku. V dosahu plná občanská vybavenost - Pražské sídliště. Zastavěná plocha je 54 m² a plocha parcely je 421 m².</p>	 <p>570 000 Kč</p>
6	<p>Tábor</p> <p>Nabízíme prodej zděné chaty v zahrádkářské oblasti Na Kopečku v Táboře. Parkování před zahrádkářskou oblastí. Vedle chaty je menší bazén, ovocný sad a zeleninová zahrádka. Na pozemku je místní vodovod. Volný dle dohody. Do chaty je zavedena elektřina. Zastavěná plocha je 25 m² a plocha parcely je 825 m².</p>	 <p>380 000 Kč</p>
7	<p>Planá nad Lužnicí</p> <p>Udržovaná podsklepená zděná chatka v areálu chatové osady, dokončená roku 1994 nedaleko konečné MHD Planá - Strkov. 1. NP kuchyňka, jídelna, krbová kamna, sprchový kout společně s WC. V 2. NP najdete prostor ke spaní pohodlně pro 4 osoby a komoru jako šatnu. Ve sklepě je bojler. Na pozemku okrasná zahrada, kde je možnost parkování, kůlna na nářadí a skleník. Součástí areálu je rybník ke koupání před chatkou. Zastavěná plocha je 21 m² a plocha parcely je 422 m².</p>	 <p>795 000 Kč</p>
8	<p>Planá nad Lužnicí</p> <p>Prodej, Chaty a rekreační objekty Samostatný, Planá nad Lužnicí - Nabízíme k prodeji rekreační chatu v chatové oblasti Sezimovo Ústí I. za řekou. Chata je částečně podsklepena, 3 místnosti a půda. Obytná místnost je vkusně propojena s kuchyňkou a sociální zařízením. Studna s pitnou vodou je 5 m od chaty. Na parcele je ještě studna s užitkovou vodou. Odpad je do septiku s trativodem. Za chatou je les, vhodné pro rybaření a cyklo sport. Parkování na pozemku. V dosahu plná občanská vybavenost. Zastavěná plocha je 71 m² a plocha parcely je 505 m².</p>	 <p>650 000 Kč</p>

9	<p>Chýnov</p> <p>Dřevěná chata na vlastním pozemku v areálu zahrádkářské kolonie Skalice v Chýnově. Do chaty přivedena elektřina, voda na pozemku užitková, pitná je v areálu. Parkování na vlastním pozemku. Chata je podezděná, celý pozemek oplocen. Velmi klidná lokalita. Zastavěná plocha je 28 m² a plocha parcely je 227 m².</p>	 <p>390 000 Kč</p>
10	<p>Sezimovo Ústí</p> <p>Nabízíme k prodeji zahradu v zahrádkářské kolonii s podsklepenou zděnou chatkou. Zděná chatka disponuje terasou vhodnou k odpočinku, jedním pokojem, kde jsou k dispozici kamna na tuhá paliva a podkrovím s možností přenocování. Sklep k uskladnění vypěstovaného ovoce a zeleniny. Zavedená elektřina, užitková voda rozvedená po zahradě. Parkování před pozemkem. Toalety k dispozici v budově zahrádkářského spolku. Udržovaná zahrada s okrasnou skalkou, se zeleninovýňi záhony, skleníkem, 2 pařeništi a vzrostlými ovocnými stromy (jabloně, višěň, švestka, bluma). Vhodné pro milovníky aktivního odpočinku a nadšené zahrádkáře. Zastavěná plocha je 17 m² a plocha parcely je 383 m².</p>	 <p>350 000 Kč</p>

PŘÍLOHA Č. 14 – Inzerce pronájmu pro výnosovou metodu

1	<p>Soběslav</p> <p>Nově zrekonstruovaná zděná rekreační chata je situována na okraji města Soběslavi. Díky svému pozemku sousedícího přímo s řekou Lužnicí je ideálním místem pro rybáře. Hostům je k dispozici oplocená zahrada 800 m², nabízející vitané soukromí, s pergolou, zahradním posezením a ohništěm. Chata je vhodná i pro pobyt s domácími mazlíčky. Zastavěná plocha objektu je 35 m².</p> <p><u>Kapacita:</u> počet osob 4 , počet ložnic 1</p> <p><u>Jídelna:</u> jídelní stůl 4 místa, kamna</p> <p><u>Kuchyně:</u> linka, elektrický sporák 3 plotny + trouba, lednice 120 l, varná konvice, TV</p> <p><u>Koupelna:</u> sprchový kout, umyvadlo, WC</p> <p><u>Ložnice:</u> 2x1 lůžko, 1x2 lůžko (palanda), skříň, kamna na dřevo</p> <p><u>Způsob vytápění:</u> kamna na dřevo</p>	<p>4 600 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6. až 30.10)</p>
2	<p>Klenovice</p> <p>Zděná rekreační chata, která je součástí chatové osady, je nově zrekonstruována a je umístěna ve velké oplocené zahradě v bezprostřední blízkosti řeky Lužnice (50 m). Chata je slušně a účelně vybavena pro potřeby jedné rodiny a je ideální zejména pro rybáře. Hosté mají k dispozici velký oplocený pozemek 1.600 m² se zahradním posezením, grilem, ohništěm, slunečníkem a zahradní sprchou. Zastavěná plocha objektu je 35 m².</p> <p><u>Kapacita:</u> počet osob 4+2, počet ložnic 1</p> <p><u>Společenská místnost:</u> jídelní stůl, TV radiomagnetofon, 2x válenda s úložným prostorem</p> <p><u>Kuchyňský kout:</u> kuchyňská linka, elektrický sporák 4 plotny + trouba, lednice + mrazák, rychlovarná konvice, v kuchyni není voda!!</p> <p><u>Ložnice:</u> 2x2 lůžko (palandy)</p> <p><u>Koupelna:</u> sprchový kout, WC, umyvadlo na terase</p> <p><u>Způsob vytápění:</u> kamna na dřevo</p>	<p>5 200 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6 až 30.10)</p>
3	<p>Roudná</p> <p>Velmi pěkná zděná rekreační chata je postavena v chatové osadě v obci Roudná ve vzdálenosti 5 km od Soběslavi ve známé rekreační oblasti. Objekt je vhodný pro rodiny, preferující velmi dobrou dostupnost do turisticky zajímavých lokalit s vynikajícími podmínkami ke koupání v jen 150 m vzdálených pískovných s čistou vodou. Hosté mají dále k dispozici oplocenou zahradu 200 m² se zahradním nábytkem, krbem, slunečníkem a bazénem. Na požádání je též možno zapůjčit kanoi. Zastavěná plocha objektu je 50 m².</p> <p><u>Kapacita:</u> počet osob 5 + 1 přistýlka, počet ložnic 3</p> <p><u>Obývací pokoj s předsínkou:</u> sedací souprava, jídelní stůl, krbová kamna, TV, SAT, CD, DVD přehrávač, prádelník, botník, věšák, zrcadlo, terasa (orientace na jih)</p> <p><u>Koupelna:</u> sprchový kout, umyvadlo, skříňka, zrcadlo, WC</p>	<p>5 600 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6. až 30.10)</p>

	<p><u>Podkroví:</u> 1. ložnice: 2x1 lůžko, šatní skříň, prádelník, noční stolek s lampičkami, vchod na balkon</p> <p>2. ložnice: 2x1 lůžko, šatní skříň, prádelník, noční stolek s lampičkou, psací stůl s lampičkou a židle</p> <p>3. ložnice (malá): 1x1 lůžko, nízký zešíkmený strop, přistýlka 1x1 lůžko.</p> <p>Způsob vytápění: krbová kamna (dřevo)</p>	
4	<p>Roudná</p> <p>Dřevěná rekreační chata je postavena v chatové osadě v obci Roudná ve vzdálenosti 5 km od Soběslavi ve známé rekreační oblasti. Můžete strávit nerušenou dovolenou přímo v objektu, nebo se vydávat na nejrůznější výlety po okolí jak pěšky, tak na kolech. Hosté mají k dispozici oplocenou zahradu o rozloze 450 m² se zahradním nábytkem a grilem. Zastavěná plocha objektu je 40 m².</p> <p><u>Kapacita:</u> počet osob 4+2, počet ložnic 1</p> <p><u>Obývací pokoj:</u> jídelní stůl 4 místa, rozkládací gauč, konferenční stolek, příborník, TV</p> <p><u>Kuchyňský kout:</u> sporák 3 plotny + trouba, lednice 120 l, MW trouba</p> <p><u>Koupelna:</u> sprchový kout, umyvadlo, zrcadlo, WC</p> <p><u>Způsob vytápění:</u> Elektrické přímotopy</p>	<p>4 500 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6. až 30.10)</p>
5	<p>Roudná</p> <p>Zděná chata se nachází přímo u řeky Lužnice a pískovny ke koupání. Je po rekonstrukci, zařízená, tv, el. proud, WC /voda není zavedena, nutno donášet/ cca 30 m. Výborné podmínky pro rybaření, koupání, houbaření, cykloturistika. Zastavěná plocha objektu je 36 m²</p> <p><u>Kapacita:</u> počet osob 5, počet ložnic 1</p> <p><u>Ložnice a pokoje:</u> jedna třílůžková + obývací dvoulůžkový.</p> <p><u>Sociální zařízení:</u> Wc - donáška vody.</p> <p><u>Způsob vytápění:</u> krbová kamna.</p>	<p>4 000 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6. až 30.10)</p>
6	<p>Soběslav</p> <p>Nově zrekonstruovaná děná rekreační chata je situována na okraji města Soběslavi. Díky svému pozemku sousedícího přímo s řekou Lužnicí je ideálním místem pro rybáře. Objekt je bezbariérový. Zdejší krajina přímo láká k procházkám po okolí či k houbaření. Na zahradě 2.000 m² je hostům k dispozici posezení s ohništěm a nadzemním bazénem o průměru 3,6 m. Zastavěná plocha 80 m².</p> <p><u>Kapacita:</u> počet osob 4, počet ložnic 2</p> <p><u>Koupelna:</u> vana se sprchou, umyvadlo</p> <p><u>WC:</u> oddělené</p> <p><u>Obývací pokoj:</u> jídelní stůl 4 místa, radio</p>	<p>6 300 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6. až 30.10)</p>

	<p><u>Kuchyň</u>: kuchyňská linka, PB sporák 4 plotny + elektrická trouba, lednice 150 l + mrazák 70 l, jídelní stůl 4 místa</p> <p><u>Způsob vytápění</u>: centrální (plynové)</p>	
7	<p>Roudná</p> <p>Velmi pěkná, zděná, podsklepená chata, nacházející se na uzavřeném pozemku v blízkosti lesů, rybníků a řeky Lužnice. V přízemí objektu vybavená kuchyň a vybavený obývací pokoj. Pískovna a kemp v blízkosti objektu. Možnost rybaření u řeky Lužnice. Velmi pěkné okolí Jižních Čech. Zastavěná plocha objektu je 42 m².</p> <p><u>Kapacita</u>: počet osob 5, počet ložnic 2</p> <p><u>Ložnice a pokoje</u>: v podkroví se nachází jedna ložnice s manželskou postelí a postýlkou plus jeden pokojík s dvěma postelemi.</p> <p><u>Kuchyně</u>: lednice, plyn. sporák a el. trouba, mikrovlnná trouba, varná konvice),</p> <p><u>Sociální zařízení</u>: koupelna - vana, umyvadlo, WC.</p> <p><u>Způsob vytápění</u>: teplovzdušné ventilátory.</p>	<p>6 500 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6. až 30.10)</p>
8	<p>Roudná</p> <p>Zděná chata ležící přímo na břehu Lužnice (15 m) - ideální pro rybolov, ale i pro rodinnou rekreaci (dětský koutek). Chata je umístěna na okraji obce - klidné a tiché místo v přírodě. V chatě jsou 2 balkóny, 1 kryté venkovní posezení a rovněž venkovní posezení u ohniště přímo u Lužnice. V přízemí garáž (sloužící jako sklad a úschovna kol), sklípek a soc. zařízení, v patře 2 ložnice a velký obývací pokoj s kuchyní. Chata je oplocena částečně - živým plotem. Parkování na pozemku. Koupání v řece u chaty či u pískovny (zatopený pískový lom) - jen 100 m od chaty přes přilehlou louku. Další pískovna (lesní) asi 400m. Borové lesy, houbaření, borůvky, cyklistika, vodní turistika (možno u majitele zapůjčit raft). Zastavěná plocha je 35 m².</p> <p><u>Kapacita</u>: počet osob 5, počet ložnic 2</p> <p><u>Ložnice a pokoje</u>: 1 dvoulůžková ložnice (manželské postele), 1 třílůžková ložnice (palanda se spodním rozšířeným lůžkem - spodní lůžko pro 2 - 3 osoby)</p> <p><u>Sociální zařízení</u>: koupelna s umyvadlem a sprchovým koutem, na samostatné WC vchod přes koupelnu</p> <p><u>Kuchyně</u>: (lednice, plyn. sporák a el. trouba, mikrovln. trouba, varná konvice, nádobí, spíž),</p> <p><u>Obývací pokoj</u>: TV, krb, jídelní stůl, sedací souprava.</p> <p><u>Způsob vytápění</u>: teplovzdušné ventilátory.</p>	<p>6 500 Kč za týden</p> <p>(v sezóně 1.6. až 30.10)</p>