



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

ANALÝZA VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ TYPU REKREAČNÍ A ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA V LOKALITĚ BLANSKO A OKOLÍ

ANALYSIS OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF HOLIDAY COTTAGES AND
GARDEN COTTAGES IN THE LOCALITY OF BLANSKO AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. FILIP DOSKOČIL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. PAVEL KLIKA

BRNO 2013

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Bc. Filip Doskočil

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:

Analýza vybraných způsobů ocenění nemovitostí typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Blansko a okolí

v anglickém jazyce:

Analysis of Selected Methods of Valuation of Holiday Cottages and Garden Cottages in the Locality of Blansko and its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je v lokalitě Blansko a okolí vyhledat více objektů typu rekreační a zahrádkářská chata a vytvořit databázi srovnatelných objektů pro analýzu tržní hodnoty. Pro posuzované objekty provést ocenění vybranými způsoby, a to jednak 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.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vyhodnotit míru odlišnosti mezi obvyklými a administrativními cenami rekreačních a zahrádkářských chat v dané lokalitě.

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. Pavel Klika

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2012/2013.

V Brně, dne 1.11.2012

L.S.

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

Abstrakt

Diplomová práce se v úvodní části zabývá popisem oceňované lokality, vysvětlením základních pojmů v oceňování nemovitostí a popisem jednotlivých metod oceňování, které budou použity v praktické části. V praktické části se zabývá popisem a oceněním šesti rekreačních chat. V závěrečné části se práce zabývá vyhodnocením výsledků použitých metod a zvolení nejvhodnější metody pro oceňování rekreačních a zahrádkářských chat v dané oblasti.

Abstract

The diploma thesis deals at the beginning part with the description of appreciated locality, explanation of basic terms in real estate appraisal and description of valuation methods, that will be used in the practical part. The practical part deals with the description and valuation of six holiday cottages. In the final part of the thesis deals with the evaluation of the results the used methods and selecting the most suitable method for valuing holiday and gardening cottages in the area.

Klíčová slova

Rekreační chata, zahrádkářská chata, nemovitost, pozemek, ocenění, metody oceňování, cena, hodnota

Keywords

Holiday cottage, gardening, cottage, real estate, land, valuation, valuation methods, price, value

Bibliografická citace

DOSKOČIL, F. *Analýza vybraných způsobů ocenění nemovitostí typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Blansko a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2013. 198 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Pavel Klika.

Prohlášení

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

V Brně dne 24. 5. 2013

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěl poděkovat vedoucí mé diplomové práce Ing. Pavlu Klikovi, za odborné rady, kterou mi poskytli při zpracování práce.

1.	ÚVOD	12
2.	LOKALITA BLANSKO A OKOLÍ	13
	2.1. BLANSKO	13
	2.2. JEDOVNICE	15
	2.3. OKOLÍ BLANSKA A JEDOVNICE	16
3.	ZÁKLADNÍ POJMY Z OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	17
	3.1. NEMOVITOST	17
	3.2. STAVBA	17
	3.2.1. <i>Stavba podle stavebního zákona</i>	17
	3.2.2. <i>Stavba podle zákona o oceňování majetku</i>	17
	3.3. POZEMEK	18
	3.4. ČLENĚNÍ POZEMKŮ	18
	3.5. FUNKČNÍ CELEK	19
	3.6. JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK	19
	3.7. SOUČÁST	19
	3.8. PŘÍSLUŠENSTVÍ	19
	3.9. PODLAHOVÁ PLOCHA	20
	3.10. ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU	20
	3.10.1. <i>Zastavěná plocha objektu podle ČSN 73 4055</i>	20
	3.10.2. <i>Zastavěná plocha stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	20
	3.11. OBESTAVĚNÝ PROSTOR OBJEKTU	21
	3.11.1. <i>Obestavěný prostor podle normy ČSN 73 4055</i>	21
	3.11.2. <i>Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.</i>	21
	3.12. STAVBA PRO RODINNOU REKREACI	21
	3.13. CENA	22
	3.14. HODNOTA	22
	3.15. OBVYKLÁ CENA	22
4.	PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI	23
	4.1. PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ	23
	4.2. OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI	24
5.	METODY OCEŇOVÁNÍ POUŽITÉ V RÁMCI DP	24
	5.1. ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU	24
	5.1.1. <i>Porovnávací způsob</i>	24
	5.1.1.1. <i>Rekreační a zahrádkářská chata</i>	24
	5.1.2. <i>Nákladový způsob</i>	26
	5.1.2.1. <i>Rekreační a zahrádkářská chata</i>	26
	5.1.2.2. <i>Venkovní úprava</i>	27
	5.2. OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	28
	5.3. OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	28
	5.4. VĚCNÁ HODNOTA	29
	5.5. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	29
	5.5.1. <i>Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků</i>	29
	5.5.2. <i>Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě</i>	31
	5.5.3. <i>Jiné pozemky</i>	31
	5.5.4. <i>Neageliho metoda ocenění pozemků</i>	31
	5.6. OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ	32
	5.6.1. <i>Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny</i>	32
6.	POPIS A OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ	34
	6.1. ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 1	34
	6.1.1. <i>Popis chaty</i>	34
	6.1.2. <i>Výpočet obestavěného prostoru</i>	34
	6.1.3. <i>Administrativní ocenění objektu č. 1 – porovnávací způsob</i>	35
	6.1.4. <i>Ocenění pozemků</i>	37
	6.1.5. <i>Administrativní ocenění objektu č. 1 – nákladový způsob</i>	39

6.1.6.	Věcná hodnota	42
6.1.7.	Venkovní úpravy	42
6.1.8.	Trvalé porosty.....	47
6.1.9.	Ocenění Neageliho metodou třídy polohy.....	48
6.2.	REKREAČNÍ CHATA Č. 2	50
6.2.1.	Popis chaty	50
6.2.2.	Výpočet obestavěného prostoru	50
6.2.3.	Administrativní ocenění objektu č. 2 – porovnávací způsob	51
6.2.4.	Ocenění pozemků	52
6.2.5.	Administrativní ocenění objektu č. 2 – nákladový způsob	55
6.2.6.	Věcná hodnota	57
6.2.7.	Venkovní úpravy	58
6.2.8.	Trvalé porosty.....	64
6.2.9.	Ocenění Neageliho metodou třídy polohy.....	65
6.3.	ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 3	66
6.3.1.	Popis chaty	66
6.3.2.	Výpočet obestavěného prostoru	66
6.3.3.	Administrativní ocenění objektu č. 3 – porovnávací způsob	67
6.3.4.	Ocenění pozemků	68
6.3.5.	Administrativní ocenění objektu č. 3 – nákladový způsob	70
6.3.6.	Věcná hodnota	73
6.3.7.	Venkovní úpravy	73
6.3.8.	Trvalé porosty.....	78
6.3.9.	Ocenění Neageliho metodou třídy polohy.....	79
6.4.	REKREAČNÍ CHATA Č. 4	80
6.4.1.	Popis chaty	80
6.4.2.	Výpočet obestavěného prostoru	80
6.4.3.	Administrativní ocenění objektu č. 4 – porovnávací způsob	81
6.4.4.	Ocenění pozemků	82
6.4.5.	Administrativní ocenění objektu č. 4 – nákladový způsob	85
6.4.6.	Věcná hodnota	87
6.4.7.	Venkovní úpravy	88
6.4.8.	Trvalé porosty.....	91
6.4.9.	Ocenění Neageliho metodou třídy polohy.....	91
6.5.	ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 5	93
6.5.1.	Popis chaty	93
6.5.2.	Výpočet obestavěného prostoru	93
6.5.3.	Administrativní ocenění objektu č. 5 – porovnávací způsob	94
6.5.4.	Ocenění pozemků	95
6.5.5.	Administrativní ocenění objektu č. 5 – nákladový způsob	98
6.5.6.	Věcná hodnota	100
6.5.7.	Venkovní úpravy	101
6.5.8.	Trvalé porosty.....	102
6.5.9.	Ocenění Neageliho metodou třídy polohy.....	103
6.6.	ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 6	105
6.6.1.	Popis chaty	105
6.6.2.	Výpočet obestavěného prostoru	105
6.6.3.	Administrativní ocenění objektu č. 6 – porovnávací způsob	106
6.6.4.	Ocenění pozemků	107
6.6.5.	Administrativní ocenění objektu č. 6 – nákladový způsob	110
6.6.6.	Věcná hodnota	112
6.6.7.	Venkovní úpravy	113
6.6.8.	Trvalé porosty.....	117
6.6.9.	Ocenění Neageliho metodou třídy polohy.....	118
6.7.	OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM	119
6.8.	OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	121
7.	SOUHRN VÝSLEDKŮ A VYHODNOCENÍ	122
7.1.	ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 1	122

7.2.	REKREAČNÍ CHATA Č. 2	124
7.3.	ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 3	126
7.4.	REKREAČNÍ CHATA Č. 4	128
7.5.	ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 5	130
7.6.	ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 6	132
7.7.	SROVNÁNÍ VŠECH METOD OCENĚNÍ	134
8.	ZÁVĚR.....	137
9.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	138
10.	SEZNAM TABULEK	139
11.	SEZNAM OBRÁZKŮ.....	145
12.	SEZNAM PŘÍLOH	CHYBA! ZÁLOŽKA NENÍ DEFINOVÁNA.

1. ÚVOD

V dnešní hektické době se mnoho lidí vrací do přírody, kde se snaží najít únik ze stresu, napětí a nervozity, kterou přináší dnešní doba. Ti více majetní si pořizují domky na vesnicích nebo na okrajích měst. Ostatní se snaží o únik alespoň o víkendech. Proto si pořizují rekreační chatky, kde si do sytosti užijí klidu, přírody a relaxují při práci na zahrádkách. Je to nový fenomén dnešní doby, který se delší době vrátil.

Tématem diplomové práce je analýza vybraných způsobů ocenění nemovitostí typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Blansko a okolí.

V úvodu diplomové práce se zabývám popisem lokality Blansko a Jedovnice. Poté základními pojmy z oceňování nemovitostí a pak vysvětluji metody ocenění, které jsou použity v rámci diplomové práce.

Hlavní částí diplomové práce je ocenění dvou rekreačních chat a čtyř zahrádkářských chat. Pět oceňovaných nemovitostí se nachází v Blansku nebo v jeho částech. Jedna nemovitost se nachází v městysu Jedovnice. U každého objektu jsou dále oceněny pozemky, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Cílem práce je porovnání vybraných způsobů ocenění vhodných pro rekreační a zahrádkářskou chatu a jejich statické vyhodnocení jednotlivých způsobů.

2. LOKALITA BLANSKO A OKOLÍ

2.1. BLANSKO

Město Blansko je okresní město ležící v severní části Jihomoravského kraje. Nachází se v údolí řeky Svitavy na rozhraní Dražanské a Českomoravské vrchoviny. Rozkládá se asi 30 km severně od Brna. Průměrná nadmořská výška města je 285 m n. m. Počet obyvatel 20 769.

V Blansku se nachází 7 mateřských škol, 5 základních škol, 4 střední školy a jedna speciální škola pro děti s více vadami. V Blansku se nachází mnoho kulturních zařízení jako kino, muzeum, městská knihovna, Galerie města Blanska, Galerie ve věži a Dělnický dům, kde se konají plesy, koncerty, divadla atd. Dále se v Blansku nachází nemocnice, která poskytuje zdravotní služby v lůžkové a ambulantní, základní i specializované diagnostické, léčebné a preventivní péči. Ve městě se nachází spousta sportovních klubů a sportovních zařízení (krytý bazén, aquapark, bowling, fotbalové hřiště...). V Blansku se nachází mnoho kulturních památek, mezi nejvýznamnější patří blanenský zámek, barokní kostel sv. Martina, dřevěný kostelík převezený roku 1936 z Podkarpatské Rusi.



Obrázek č. 1 – Blansko

Město Blansko má 12 částí města a 8 katastrálních území. Části města Blanska jsou: Blansko, Horní Lhota, Dolní Lhota, Hořice, Klepačov, Lažánky, Olešná, Těchov, Obůrka, Češkovice, Žižlavice a Skalní mlýn.

Katastrální území jsou:

Blansko
Hořice u Blanska
Horní Lhota u Blanska
Dolní Lhota
Klepačov
Lažánky u Blanska
Olešná u Blanska
Těchov

První písemná zpráva o Blansku je zachycena již v Letopise kanovníka Vyšehradského, pokračovatele Kosmova a vztahuje se k roku 1136. Je v něm zachycen spor o stavbu kostela mezi olomouckým biskupem Jindřichem Zdíkem a brněnským údělným knížetem Vratislavem. Spor nakonec vyhrál Jindřich Zdík a mohl vystavět a vysvětit nový kostel v Blansku.

Na konci 16. století, když se Blansko dostalo do držení rodu Žalkovských ze Žalkovic, povýšil Matyáš Žalkovský Blansko na městys. V té době došlo k přestavbě gotické tvrzi na renesanční zámek. Koncem 17. století startuje v Blansku železářská výroba, kterou založil rod hrabat Gellhornů. Dále v této výrobě pokračoval rod Salm-Reifferscheidt. Největší slávy dosáhlo blanenské železářství v první polovině 19. století. Salmům patřilo blanenské panství do roku 1945.

Přelomovým okamžikem v historii Blanska byla výstavba železniční trati Brno – Česká Třebová – Praha, která se v členitém terénu mezi Brnem a Blanskem stavěla v letech 1843–1849. Na trati je mnoho tunelů a vlaky tu jezdí dodnes.

Dalším významným okamžikem v dějinách Blanska bylo jeho povýšení na město v roce 1905 dekretem císaře Františka Josefa I. Blansko se před 1. světovou válkou stalo zásluhou jeskynních objevů Dr. Jindřicha Wankela a profesora Karla Absolona velmi vyhledávaným turistickým cílem. Popularita ještě zesílila pokračujícími výzkumy a zpřístupňováním dalších jeskyní Moravského krasu po vzniku Československé republiky.

Po 2. světové válce v roce 1949 se Blansko stalo okresním městem.

Dále v Blansku vznikají nové průmyslové podniky (ČKD, ADAST a Metra), které své výrobky vyvážely do mnoha zemí světa. Důsledkem rozmachu strojírenské výroby je prudký nárůst obyvatel ve městě a v té době vyrůstají i nová sídliště, základní a střední školy a četné stavby občanské vybavenosti.

Po roce 1989 přichází do velkých podniků dočasný útlum zdejší průmyslové výroby, s kterým bojují až dodnes. Centrem okresu zůstalo Blansko až do nedávné reformy veřejné správy, kdy se roku 2003 stalo obcí s rozšířenou působností. [6,8]

2.2. JEDOVNICE

Městys Jedovnice se nachází v okrese Blansko, v těsné blízkosti Moravského krasu, asi 10 km od města Blanska a 25 km severně od Brna. Jeho průměrná nadmořská výška je 470 m n. m. Počet obyvatel 2729.



Obrázek č. 2 - Jedovnice

V Jedovnicích se nachází mateřská, základní a střední škola. Z kulturních zařízení je zde kino, kulturní dům, kde se konají plesy, divadla, koncerty. Dále se zde nachází malé zdravotní středisko, knihovna a sportoviště (fotbalové hřiště, tenisové kurty).

Jedovnice jsou především známé díky rybníku Olšovec, kde se kromě rekreace a koupání, provozují vodní sporty jako windsurfing, veslování a každoročně se tu konají Mezinárodní závody rychlostních motorových člunů.

První písemná zmínka o Jedovnicích pochází z roku 1251. Historie tohoto městyse je však starší a je spojená s osídlováním kraje slovanským obyvatelstvem. Za zakladatele jedovnického panství a rodu pánů z Holštejna je považován Crha z Čeblovic. Crha se proslavil statečným bojem proti Tatarům a za to byl jmenován rytířem krále Václava I. V okolí bylo v minulosti několik obcí, které již před několika staletími zanikly. Nejvýznamnějšími z nich byly osady Bystřec, Budkovan a Vilémov. Po smrti Crhy v roce 1308 se panství Jedovnice dostalo majetku pánů z Lipé. Bylo zde centrum obchodníků, řemeslníků, vzkvétal rybolov, k dostání byly výrobky rudických železářů. V roce 1335 byly Jedovnice povýšeny na městečko.

Roky poté jedovnické panství vystřídal několik majitelů, Jedovnice zažily útrapy třicetileté války, řádění Švédů i morovou ránu. V roce 1743 se na panství přičlenil hrabě Antonín Salm. Zakládal hamry, uvedl do provozu první dvě hutě, vznikly kolonie dělnických domků - dnešní Chaloupky. V roce 1811 byl správou panství pověřen Hugo Salm. V r. 1848 byla obcím dána samospráva. Po první světové válce se Jedovnice staly oblíbeným rekreačním místem a to přetrvává až dodnes.

Nejvýznamnější kulturní památkou je pozdně gotický kostel postavený namísto dřevěného. Koncem 20. století byl moderně vyzdoben. [7]

2.3. OKOLÍ BLANSKA A JEDOVNICE

Okolí města Blanska a Jedovnice se nabízí poměrně velká možnost sportovního a kulturního vyžití. V těsné blízkosti se nachází CHKO Moravský kras a díky tomu je Blansko nazýváno jako brána do Moravského krasu a Jedovnice jsou označovány jako vstup do Moravského krasu. Mezi největší zajímavosti Moravského krasu patří zpřístupněné jeskyně a propast Macocha. Mezi zpřístupněné jeskyně patří Kateřinská jeskyně, Punkevní jeskyně, Sloupsko-šošůvské jeskyně, jeskyně Balcarka a jeskyně Výpustek. Dalšími zajímavostmi v okolí např. zámek v Rájci – Jestřebí, barokní chrám

Křtiny, zřícenina Blansek, Nový hrad, zřícenina hradu Holštejn, Čertův hrádek atd. Dále má okres Blansko hustou síť turistických a cykloturistických tras. [6]

3. ZÁKLADNÍ POJMY Z OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

3.1. NEMOVITOST

Nemovitost definuje podle § 119 občanského zákona č.40/1964 Sb. takto:
„Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem“ [4]

3.2. STAVBA

3.2.1. Stavba podle stavebního zákona

Podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v § 2 odst. 3 definujeme stavbu následovně:

Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu. [5]

3.2.2. Stavba podle zákona o oceňování majetku

Podle zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., se stavby v § 3 člení takto:

Pro účely oceňování se stavby člení na:

a) stavby pozemní, kterými jsou

1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,

2. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby.

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška. [3]

3.3. POZEMEK

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

3.4. ČLENĚNÍ POZEMKŮ

Pozemky se podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v § 9 člení následovně:

a) stavební pozemky, kterými jsou

1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím, regulačním plánem, veřejnoprávní smlouvou nahrazující územní rozhodnutí nebo územním souhlasem určeny k zastavění, je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,

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

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

b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,

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

d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,

e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d).

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

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

3.5. FUNKČNÍ CELEK

Funkčním celkem soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou souvisejícím jedním nebo více společně užívaným pozemky, zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků. [2]

3.6. JEDNOTNÝ FUNKČNÍ CELEK

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

3.7. SOUČÁST

Občanský zákoník definuje součást v § 120 takto:

Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Stavba není součástí pozemku. [4]

3.8. PŘÍSLUŠENSTVÍ

Občanský zákoník definuje příslušenství v § 121 takto:

Príslušenstvím věci jsou věci, které náležejí vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány. Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory, určené k tomu, aby byly s bytem užívány. [4]

3.9. PODLAHOVÁ PLOCHA

Podlahovou plochou se rozumí plochy půdorysného řezu místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití ve stavbě, vedeného v úrovni horního líce podlahy podlaží, ve kterém se nacházejí. Jednotlivé plochy jsou vymezeny vnitřním lícem svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky). U poloodkrytých případně odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí stěn podlahová plocha vymezí jako ortogonální průmět čáry vedené po obvodu vodorovné nosné konstrukce podlahy do roviny řezu. [2]

3.10. ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU

3.10.1. Zastavěná plocha objektu podle ČSN 73 4055

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

3.10.2. Zastavěná plocha stavby podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

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

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

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

3.11. OBESTAVĚNÝ PROSTOR OBJEKTU

3.11.1. Obestavěný prostor podle normy ČSN 73 4055

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

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

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

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

kde O_z je obestavěný prostor základů, O_s je obestavěný prostor spodní části objektu, O_v je obestavěný prostor vrchní části objektu a O_t obestavěný prostor zastřešení.

3.11.2. Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

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

3.12. STAVBA PRO RODINNOU REKREACI

Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. v § 2 písm. d) stavbou pro rodinnou rekreaci je:

- 1. Rekreční 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.*
- 2. Zahrádkářská chata s obestavěným prostorem nejvýše 110 m³ a zastavěnou plochou nejvýše 25 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může být podsklepená a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví.*

3. Rekreční 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.

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

3.13. CENA

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. [1, str. 46]

3.14. HODNOTA

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

3.15. OBVYKLÁ CENA

Obvyklá cena je definovaná v § 2 odst. 1 věta druhá a další zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku takhle:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.[3]

4. PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI

4.1. PODKLADY K OCEŇOVÁNÍ

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

Zajímáme se především o tyto podklady:

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie příslušné části katastrální mapy
- Výpisy z pozemkové knihy
- Cenová mapa pozemků
- Výkresová dokumentace
- Stavebně právní dokumentace
- Nájemní smlouvy
- Pasporty nemovitostí
- Přiznání k dani z nemovitosti
- Pojistné smlouvy
- Smlouvy o správě nemovitostí
- Smlouvy o službách
- Výsledky místního šetření
- Příslušné předpisy, katalogy cen, normy
- V soudních sporech další obsah spisu
- Databáze informací [1]

4.2. OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTI

Před tím než začneme s ohledáním nemovitosti je potřeba si jej pečlivě naplánovat. Je vhodné si vytvořit formulář pro záznam zjištěných skutečností a nezapomenout si sebou vzít pomůcky pro měření, psací potřeby pro zápis dat a fotoaparát.

Je vhodné si zvolit, zda objekt začneme ohledávat zevnitř nebo zvenku, abychom na něco nezapomněli. Objekt ohledáme od sklepa po půdu nebo obráceně. Dále nesmíme zapomenout si zaznamenat venkovní úpravy, výměry pozemků a druhy trvalých porostů.

Záznam ohledání by měl velmi pečlivě vypracován, aby nám nechyběla žádná data k ocenění objektu. [1]

5. METODY OCEŇOVÁNÍ POUŽITÉ V RÁMCI DP

5.1. ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Metody oceňování a základní pravidla, které je potřeba dodržovat při oceňování upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, který odkazuje na oceňovací vyhlášku Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb.

V § 2 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb. jsou uvedeny způsoby oceňování, které jsou tímto zákonem stanoveny. Jedná se hlavně o nákladový způsob, výnosový a porovnávací způsob.

5.1.1. Porovnávací způsob

5.1.1.1. Rekreační a zahrádkářská chata

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

(1) Cena dokončené rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20 v tabulce č. 1 upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty uvedené v příloze č. 7

(2) Cena upravená se zjistí podle vzorce:

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU... cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

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

I... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

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

kde

I_T... index trhu se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

I_P... index polohy se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

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

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

kde

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

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

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

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

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

(4) Cena rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících její příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 15, 19, 21, 23, a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících její příslušenství, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(5) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství k rekreační chatě nebo zahrádkářské chatě větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé.

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

5.1.2. Nákladový způsob

5.1.2.1. Rekreační a zahrádkářská chata

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

(1) Cena rekreační chaty a zahrádkářské chaty, jejichž základní ceny nejsou uvedeny v příloze č. 20, a cena rozestavěné rekreační chaty a zahrádkářské chaty se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 7, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.

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

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

kde

ZCU... základní cena upravená

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

K_4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a $0,54$ jsou konstanty

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

Dále platí, že

- a) Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vykytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy, zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a

připočte se k součtu objemových podílů, přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,

b) Je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladů standardního provedení podle přílohy č. 7, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení jako v případě konstrukce chybějící podle bodu c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),

c) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedené v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

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

K_5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14

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

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

5.1.2.2. Venkovní úprava

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

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

(2) Cena venkovních úprav uvedených v příloze č. 11 na pozemcích ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo podle § 5, jsou-li s těmito stavbami společně užívány nebo tvoří-li jejich příslušenství, se zjistí podle odstavce 1 nebo, s výjimkou položek č. 2.5, 2.7, 3.2, 15, 19, 21, 23 přílohy č. 11, zjednodušeným způsobem ve výši 2,0 až 3,5 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle § 3 typu J, K přílohy č. 2 nebo ve výši 3,5 až 5,0 % ze zjištěné ceny stavby oceňované podle §

5, popřípadě ze součtu zjištěných cen těchto staveb a zjištěných cen staveb oceňovaných podle § 7 a 8, pokud jsou tyto stavby jejich příslušenstvím.

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

5.2. OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM

Porovnávací metody jsou metody využívající principu porovnání mezi podobnými nemovitostmi s oceňovanou nemovitostí.

Porovnávací metody můžeme rozdělit na:

- Porovnání přímé - je realizováno mezi prodávanými a oceňovanou nemovitostí
- Porovnání nepřímé – provádí se tak, že prodávané nemovitosti se porovnávají se standardní nemovitostí (etalonem), poté se oceňovaná nemovitost porovnává s etalonem
- Metoda monokriteriální – porovnání se provádí jen na základě jednoho kritéria
- Metoda multikriteriální – porovnání se provádí na základě více kritérií

U této metody si musíme vytvořit databázi prodávaných nemovitostí. Tato databáze musí být vytvořena zhruba pro stejnou oblast. Tuto databázi vytvoříme pomocí inzerátů realitních kanceláří, které nalezneme na webových stránkách realitních kanceláří nebo v realitních inzercích. Pak porovnááme, jak jsou si nemovitosti podobné, jestli mají stejnou velikost, stejný technický stav, stejné vybavení atd. Jejich rozdílné vlastnosti vyjadřují koeficienty. [1]

5.3. OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Základním prvkem pro výnosovou metodu jsou zisky, které mi nemovitost bude přinášet při pronájmu. Výnosová hodnota je tedy součtem všech diskontovaných (odúročených) příjmů, které můžeme očekávat při pronájmu nemovitosti, po odečtení výdajů potřebných k zisku těchto příjmů. Výnosová hodnota je tedy velikost kapitálu, který je třeba investovat na danou úrokovou míru (míru kapitalizace), aby přinášel výnosy.

5.4. VĚCNÁ HODNOTA

Věcná hodnota se také označuje jako substanční hodnota nebo časová cena. Jedná se o reprodukční cenu objektu, sniženou o přiměřené opotřebení. Odpovídá průměrně opotřebovanému objektu stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snižené o náklady na opravu vážných závad. Této ceně se podobá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti. [1]

5.5. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

Jelikož pro město Blansko není vytvořena cenová mapa pozemků, budeme oceňovat pozemky pomocí § 28 a § 32 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

5.5.1. Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě stavebních pozemků

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

(1) Základní cena za m² stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří nebo pozemku k tomuto účelu již užívaného činí:

a) 2250 Kč v hlavním městě Praze,

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

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

kde

C_p ... cena pozemku v Kč/ m², zaokrouhlená na dvě desetinná místa, vypočtená podle vzorce

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

v němž

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

c) 1100 Kč v Brně, Ostravě,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) Cenou v Kč/ m² pozemku zahrady nebo pozemku ostatní plochy, která tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle odstavce 2, je cena stanovená podle odstavce 2 vynásobená koeficientem 0,40.

(9) Cena zjištěná podle odstavců 1 až 8 činí nejméně 20 Kč/m². [2]

5.5.2. Společná ustanovení pro stavební pozemek neuvedený v cenové mapě

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

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

5.5.3. Jiné pozemky

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

(2) Cenou v Kč/m² pozemku, který tvoří funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem oceněným podle § 28 odst. 2, je cena zjištěná podle § 28 odst. 2 vynásobená koeficientem 0,40. Tato cena činí nejméně 20 Kč/m². [2]

5.5.4. Neageliho metoda ocenění pozemků

Metoda výpočtu cen stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je v určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Výhodou této metody je, že ji lze použít i tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou. Procentuální podíl pozemku je určen pomocí tzv. „klíče třídy polohy“. Používá se 5 + 2 klíčů třídy polohy a ke každému přiřazujeme slovní hodnocení a hodnotu od 1 do 8.

Mezi klíče třídy polohy patří:

I. – všeobecná situace

II. – intenzita využití pozemku

III. – dopravní relace k velkoměstu

IV. – obytný sektor

V. – řemesla, průmysl, administrativa, obchod

VI. – povyšující faktory

VII. – redukující faktory

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

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

kde

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

RC... výchozí ceny

PP... podíl pozemku zjištěný zařazením do třídy polohy

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

5.6. OCENĚNÍ TRVALÝCH POROSTŮ

5.6.1. Ovocné dřeviny, vinná réva, chmelové a okrasné rostliny

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

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

- a) pro ovocné dřeviny v příloze č. 34, rozdělené na část 1 - intenzivní výsadba v Kč/m² a část 2 - extenzivní, zahrádková výsadby, vesměs v Kč/ks,
- b) pro révu vinnou včetně zařízení vinic v příloze č. 35, pro část 1 - komerční vinice v Kč/m², část 2 - podnožové vinice v Kč/ m², část 3 - nekomerční vinice v Kč/ m² a část 4 - ostatní výsadba vinné révy v Kč/keř,
- c) pro chmelové rostliny včetně zařízení chmelnic v příloze č. 36, pro část 1 – chmelnice s nezdravenými rostlinami a část 2 – chmelnice s ozdravenými rostlinami.

(2) Základní cena okrasných rostlin podle příslušné skupiny a věkové kategorie v příloze č. 37, včetně trvalých nelesních porostů na nelesních pozemcích do 1 000 m² včetně nebo s počtem stromů do 50 ks včetně, se případně upraví věcně zdůvodněnými přírážkami a srážkami z přílohy č. 37 a vynásobí se koeficienty K_s z přílohy č. 14 a K_z z tabulky č. 30 přílohy č. 37.

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

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

6. POPIS A OCENĚNÍ JEDNOTLIVÝCH NEMOVITOSTÍ

Mapa umístění všech oceňovaných nemovitostí se nachází v příloze č. 1.

6.1. ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 1

6.1.1. Popis chaty

První oceňovaná nemovitost se nachází v zahrádkářské kolonii „Obecná“ města Blanska. V blízkosti chaty se nachází veřejné koupaliště, krytý bazén a lesy.

Jedná se o jednopodlažní, podsklepenou zahrádkářskou chatku s obytným podkrovím. Střecha chaty je sedlová. V 1. PP se nachází kuchyňka, WC, komora a schodiště vedoucí do 1. NP. V 1. NP se nachází obytná místnost a schody do podkroví. V podkroví se nachází jedna ložnice. Do chaty je přivedena elektřina i voda. Stáří chaty je 22 let, chata je v dobrém stavu díky pravidelné údržbě.

K chatě náleží jeden pozemek, který je oplocen a nachází se na něm vodovodní přípojka, přípojka elektro, žumpa a opěrná zeď. Dále se na pozemku nachází jehličnaté stromy, keře a ovocné dřeviny. Před pozemkem se nachází dostatek místa pro parkování.

6.1.2. Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 1 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	M	m	m ²	m ³
Sklep	4,00	4,00	2,20	16,00	35,20
1. PP celkem				16,00	35,20
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. NP	m	M	m	m ²	m ³
1. NP	4,00	4,00	2,45	16,00	39,20
Veranda	1,20	4,00	1,00	4,80	4,80
1. NP celkem				20,80	44,00
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	M	m	m ²	m ³
Podkroví + zastřešení	4,00	4,00	2,00	16,00	16,00
Celkem podkroví + zastřešení				16,00	16,00

Tabulka č. 2 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. PP	16,00	35,20
1. NP	20,80	44,00
Podkrovi + zastřešení	16,00	16,00
Celkem	20,80	95,20

Oceňovaný objekt č. 1 splňuje definici zahrádkářské chaty podle § 2, písm. d), odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz kapitola 3.11.

6.1.3. Administrativní ocenění objektu č. 1 – porovnávací způsob

Při ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky si musíme nejdříve zjistit indexovanou průměrnou cenu objektu. Tuto cenu zjistíme pomocí kraje a počtu obyvatel v obci v příloze č. 20 tabulky č. 1, vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Dále potřebujeme zjistit hodnoty jednotlivých indexů. Jedná se o index trhu, který určíme pomocí tabulky č. 1 z přílohy č. 18a, index polohy, který určíme pomocí tabulky č. 3 z přílohy č. 18a a index konstrukce a vybavení, který určíme pomocí tabulky č. 2 z přílohy č. 20. Tyto indexy poté vynásobíme a tím získáme index cenového porovnání. Vynásobením indexu cenového porovnání s výměrou stavby a indexovanou průměrnou cenou dostaneme cenu stavby.

Tabulka č. 3 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění					
Obec					Blansko
Počet obyvatel obce					20769
Kraj	Jihomoravský		Katastrální území		Blansko
Indexovaná průměrná cena příloha č. 20, tab. 1			IPC	Kč/m ³	1961
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Použitá hodnota	Součet resp. Koeficient
Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č. 1					0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	

Index polohy Ip - příloha 18a, tabulka č. 3					1,450
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Nemovitost v městech uvedených v příloze č. 39	V.	0,20	
2	Přírodní lokality	Les i vodní plocha je v místě	IV.	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	
5	Hromadná doprava	Výborná dostupnost	III.	0,02	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchody a služby (lékař)	III.	0,08	
8	Sportoviště	V místě - přístupné veřejnosti	II.	0,10	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20, tabulka č. 2					1,030
0	Typ stavby	Podsklepený s podkrovím	IV.	A	
1	Druh stavby	Zahrádkářská chata	I.	0,02	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	
3	Sřešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. Proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0,00	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0,00	
7	Příslušenství stavby	Příslušenství zvyšující cenu chaty	IV.	0,04	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m ²	III.	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	
	Stáří stavby (roků)				22
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s-				0,9
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2			$I = I_t \times I_p \times I_v$	1,419	
Cena upravená			$CU = IPC \times I$	Kč/m ³	2 782,45
Výměra stavby			celkem	m ³	95,20
Cena stavby vč.ev.příslušenství			bez pozemku	Kč	264 889,32
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	264 890

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí **264 890,- Kč**

6.1.4. Ocenění pozemků

Jelikož pro město Blansko není cenová mapa pozemků, budeme pozemky oceňovat podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Dle § 28 odst. 1, písm. i vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, je základní cena za 1 m² 400 Kč. Dále pak základní cenu upravujeme přírážkami a srážkami dle přílohy č. 21 a nakonec ji vynásobíme s koeficientem změn cen stavby K_i z přílohy č. 38 a koeficientem prodejnosti K_p z přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 4 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec			Blansko
Cenová mapa je – není			není
Počet obyvatel obce			20 769
Základní cena stavebního pozemku §28 odst. 1 písm. i		Kč/m ²	400
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 1			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka č. 1.2.3	Srážky do 40 % Přírážky do 165 %	30%
Celkem srážky a přírážky z přílohy č. 21 tabulky č. 1			30%
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 2			
Není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka č. 2.3	Srážka do 7 %	-7%
Celkem srážky a přírážky z přílohy č. 21 tabulky č. 2			-7%

1.2.3 - Dobrá poloha pozemku pro zahrádkářskou chatu. Nedaleko chaty se nacházejí lesy a bazén.

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu.

Tabulka č. 5 – ocenění pozemku č. 4004

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	st. 4004
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	16
Umístění pozemku		pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. I, odst. 2

Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	30%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	520
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-7%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	483,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	1037,81
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	1013,94
Cena pozemku bez K _p	Kč	16 604,89
Cena pozemku s K_p	Kč	16 220

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s chatou a pozemkem p.č. st. 4004, a proto se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 6 – ocenění pozemku č. 1263/5

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	1263/5
Druh pozemku		Zahrada
Výměra pozemku	m ²	548
Umístění pozemku		kolem zahrádkářské chaty
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	30%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	520
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-7%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	483,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	415,12
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	405,57
Cena pozemku bez K _p	Kč	227 486,99
Cena pozemku s K_p	Kč	222 250

Tabulka č. 7 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace oceněných pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s K_p
zastavěná plocha a nádvoří	st. 4004	16	16 220
Zahrada	1263/5	548	222 250
Celkem			238 470

6.1.5. Administrativní ocenění objektu č. 1 – nákladový způsob

Při ocenění nákladovým způsobem dle vyhlášky si musíme nejdřív zjistit typ rekreační chaty pomocí přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění. Poté zjistíme ve stejné příloze základní cenu za m^3 obestavěného prostoru, a pokud má chata podkroví, tak základní cenu vynásobíme koeficientem využití podkroví.

Poté přistoupíme k výpočtu koeficientu vybavení stavby. Stavba se skládá z jednotlivých konstrukcí a vybavení, které jsou vypsány v příloze č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění jako standardní konstrukce a vybavení. Potom přisoudíme každé konstrukci koeficient, podle toho zda se jedná o standard, nadstandard nebo podstandard. Standardní vybavení má koeficient 1, nadstandard 1,54 a podstandard 0,54. Potom vyhledáme objemové podíly v příloze č. 15 tab. 4 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění a vynásobíme je koeficienty podle toho, zda je konstrukce standard, podstandard nebo nadstandard. Jestli konstrukce chybí nebo se podle vyhlášky neuvažuje, objemový podíl je 0. Poté sečteme výsledné podíly a získáme koeficient vybavení.

Tato metoda dále vyžaduje výpočet opotřebení. Opotřebení lze vypočítat dvěma způsoby a to lineárně nebo analyticky. Lineární způsob výpočtu opotřebení se používá, když jsou všechny konstrukce a vybavení stejného stáří. Analytický způsob zase tehdy, když jsou různého stáří. V téhle práci jsem zvolil analytickou metodu opotřebení. Tato metoda opotřebení se počítá u každé konstrukce zvlášť a nakonec se jednotlivé výsledky sečtou a získáme tak výsledek opotřebení v procentech.

Dále vynásobíme základní cenu obestavěným prostorem, koeficientem polohovým, koeficientem vybavení a koeficientem změny cen staveb. Tak jsme získali výchozí cenu, z které vypočteme opotřebení, které od výchozí ceny odečteme. Na závěr vynásobíme cenu po odpočtu opotřebení koeficientem prodejnosti a dostaneme výslednou cenu objektu.

Tabulka č. 8 – nákladové ocenění

Výpočet ceny - zahrádkářská chata								
Zahrádkářská chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			Typ	A		podsklepený		
Střecha				sedlová		podkroví		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky		ZC/	Kč/m ³		1 650		
Koeficient využití podkroví			Kpod			1,12		
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x Kpod x Křad		ZC	Kč/m ³		1 848,00		
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³		95,20		
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)		K5	-		1,05		
Koeficient změny cen staveb	(příloha č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)		Ki	-		CZ-CC: 111		2,146
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)		Kp	-		0,977		
Koeficient vybavení stavby								
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Izolované	S	0,063	100	0,063	1,00	0,0630
2	Podezdívka	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
3	Svislé konstrukce	tvárnice tl. 25 cm	S	0,274	100	0,274	1,00	0,2740
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,102	100	0,102	1,00	0,1020
5	Zastřešení	umožňující podkroví	S	0,091	100	0,091	1,00	0,0910
6	Krytina	eternitová vlnitá	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
7	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,0070
8	Úprava povrchů	omítky vnitřní štukové, vnější štukové	S	0,081	100	0,081	1,00	0,0810
9	Schodiště	železné točité, dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
11	Okna	dřevěné zdvojené	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510
12	Podlahy	PVC, dlažba	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
15	Rozvod vody	Studená	P	0,021	100	0,021	0,46	0,0097
16	Zdroj teplé vody	ne	C	0,010	100	0,010	0,00	0,0000
17	Rozvod propan-butanu	Ne	C	0,002	100	0,002	0,00	0,0000
18	Kanalizace	kuchyň, WC	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200
19	Záchod	Splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	Chybí	C	0,018	100	0,018	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
22	Ostatní	kuchyňský sporák	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
	Celkem			1,000		1,000		0,9587
Koeficient vybavení			K4	-		0,9587		

Zákl. cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m ³	3 991,95
Zákl. cena upravená s Kp	$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$	ZCU	Kč/m ³	3 900,14
Rok odhadu				2013
Rok pořízení				1991
Stáří		S	Roků	22
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)			analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	Roků	viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%	30,10
Výchozí cena		CN	Kč	380 034,08
Stupeň dokončení stavby		D	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	380 034,08
Odpočet na opotřebení	30,10 %	O	Kč	-114 401,67
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	265 632,41
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	265 632,41
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)		CN	Kč	259 520

Tabulka č. 9 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06572	22	175	0,12571	0,82615
2	Podezdívka	0,00000	22	135	0,16296	0,00000
3	Obvodové stěny	0,28582	22	140	0,15714	4,49139
4	Stropy	0,10640	22	100	0,22000	2,34077
5	Zastřešení	0,09492	22	100	0,22000	2,08833
6	Krytina	0,04172	22	45	0,48889	2,03988
7	Klempířské konstrukce	0,00730	22	50	0,44000	0,32128
8	Úprava povrchů	0,08449	22	45	0,48889	4,13077
9	Schodiště	0,04277	22	100	0,22000	0,94090
10	Dveře	0,03129	22	50	0,44000	1,37692
11	Okna	0,05320	22	50	0,44000	2,34077
12	Podlahy	0,04172	22	50	0,44000	1,83590
13	Vytápění	0,03234	22	40	0,55000	1,77852
14	Elektroinstalace	0,03129	22	35	0,62857	1,96703
15	Rozvod vody	0,01008	8	50	0,16000	0,16123
16	Zdroj teplé vody	0,00000	22	40	0,55000	0,00000

17	Rozvod propan-butanu	0,00000	22	40	0,55000	0,00000
18	Kanalizace	0,02086	15	40	0,37500	0,78234
19	Záchod	0,00417	15	40	0,37500	0,15647
20	Okenice	0,00000	22	40	0,55000	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02295	22	40	0,55000	1,26218
22	Ostatní	0,02295	22	40	0,55000	1,26218
Celk.		1,0000				30,10300
Opotřebení analytickou metodou						30,10 %

Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky činí **259 520,- Kč**

6.1.6. Věcná hodnota

Tabulka č. 10 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Zahrádkářská chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizaci předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	3 991,95
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	3 991,95
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	3 991,95
Výměra objektu	m ³	95,20
Výchozí cena	Kč	380 034,08
Stupeň dokončení stavby	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	380 034,08
Opotřebení podle cenového předpisu	Kč	-114 401,67
Časové cena stavby v současném stavu	Kč	265 632,41
Náklady na dokončení	Kč	0
Časové cena stavby po předpokládaném dokončení	Kč	265 630

6.1.7. Venkovní úpravy

Pro výpočet ceny venkovní úpravy vycházíme z přílohy č. 11 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění. V této příloze si najdeme základní cenu podle druhu venkovní úpravy. Tuto cenu vynásobíme koeficientem polohovým, koeficientem změny cen staveb a výměrou venkovní úpravy. Výsledek je výchozí cena. Dále potřebujeme zjistit opotřebení, které zjistíme lineární metodou. Z výchozí ceny vypočteme opotřebení a odečteme ho od

ní. Na závěr vynásobíme tuto cenu koeficientem prodejnosti a dostaneme výslednou cenu venkovní úpravy.

Tabulka č. 11 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:	M		10
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		Rok	2013
Rok pořízení		Rok	2005
Stáří	S	Roků	8
Předpokládaná životnost	Z	Roků	50
Opotřebení	O	%	16,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	385
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	867,52
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	8 675,21
Opotřebení		Kč	-1 388,03
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	7 287,17
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	7 120

Tabulka č. 12 – venkovní úprava – přípojka elektro

Přípojka elektro			
Umístění:	Blansko		
Popis:	3fázová, kabel AL 16 mm ² , v zemi		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:	M		10
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		Rok	2013
Rok pořízení		Rok	1991
Stáří	S	Roků	22
Předpokládaná životnost	Z	Roků	50
Opotřebení	O	%	44,00%

Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	140
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	315,46
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 154,62
Opotřebení		Kč	-1 388,03
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 766,59
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 730

Tabulka č. 13 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Umístění:	Blansko		
Popis:	z montovaného betonu		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:		m ³	6
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K _i	-	2,146
Rok odhadu		Rok	2013
Rok pořízení		Rok	1998
Stáří	S	Roků	15
Předpokládaná životnost	Z	Roků	90
Opotřebení	O	%	16,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	2300
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	5 182,59
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	31 095,54
Opotřebení		Kč	-5 182,59
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	25 912,95
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	25 320

Tabulka č. 14 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka kanalizace DN 200, potrubí plastové		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:		M	8

CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		Rok	2013
Rok pořízení		Rok	1998
Stáří	S	Roků	15
Předpokládaná životnost	Z	Roků	90
Opotřebení	O	%	16,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1555
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	3 503,88
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	28 031,05
Opotřebení		Kč	-4 671,84
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	23 359,21
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	22 820

Tabulka č. 15 – venkovní úprava – ploty

Ploty			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Plot se strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:		m ² pohl. Pl.	39
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		Rok	2013
Rok pořízení		Rok	1998
Stáří	S	Roků	15
Předpokládaná životnost	Z	Roků	30
Opotřebení	O	%	50,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	240
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	540,79
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	21 090,89
Opotřebení		Kč	-10 545,44
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	10 545,44
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	10 300

Tabulka č. 16 – venkovní úprava – plotová vrátka

Plotová vrátka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Vrátka ocelová z výplní z drátěného pletiva		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:	Kus		1
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		Rok	2013
Rok pořízení		Rok	1998
Stáří	S	Roků	15
Předpokládaná životnost	Z	Roků	30
Opotřebení	O	%	50,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1450
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	3 267,29
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 267,29
Opotřebení		Kč	-1 633,64
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 633,64
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 600

Tabulka č. 17 – venkovní úprava – opěrné zdi

Opěrné zdi			
Umístění:	Blansko		
Popis:	z lomového kamene		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:	m ³ pohl. Pl.		5
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		Rok	2013
Rok pořízení		Rok	1991
Stáří	S	Roků	22
Předpokládaná životnost	Z	Roků	50
Opotřebení	O	%	44,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1850
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05

Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	4 168,61
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	20 843,03
Opotřebení		Kč	-9 170,93
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	11 672,09
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	11 400

Tabulka č. 18 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena v Kč
Vodovodní přípojka	7 120
Přípojka elektro	1 730
Žumpa	25 320
Kanalizační přípojka	22 820
Ploty	10 300
Plotová vrátka	1 600
Opěrné zdi	11 400
Celkem	80 290

6.1.8. Trvalé porosty

Při oceňování okrasných rostlin si nejdříve určíme, do jaké skupiny patří. To zjistíme podle přílohy č. 37 vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění. Dále v této příloze zjistíme základní cenu podle stáří a skupiny. Tuto cenu můžeme upravit srážkami nebo přírážkami. Tuto upravenou cenu vynásobíme koeficientem typu zeleně a stanoviště okrasných rostlin, koeficientem polohovým a koeficientem prodejnosti, tímto získáme konečnou cenu za dřevinu.

Tabulka č. 19 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Smrk ztepilý	35	3	Jehličnaté stromy I
2	Cypřišek Lawsonův	20	3	Jehličnaté keře II
3	Jabloň	22	5	JHKM-Vk
4	Višeň	22	2	V-vt
5	Slíva	20	1	SMR-vt

Tabulka č. 20 – ocenění okrasných rostlin

Ocenění okrasných rostlin dle § 41 odst. 2 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
103	Smrk ztepilý	35	15840	3	0	--	0	15840	15840	47520
453	Cypřišek Lawsonův	20	1280	3	0	--	0	1280	1280	3840
Celkem okrasné porosty									Kč	51360
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domů a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat						0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14									1,05	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1	
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp									Kč	40 450

Tabulka č. 21 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin podle § 41, přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění									
Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	Zvýšení (max. 25 %)	Snížení (max. 80 %)	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	max. 25 %	max. 80 %	Kč/ks, Kč/m ²	(ks nebo m ²)	(Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	22	1906	1906	0	0	1906	5	9530
Višeň	V-vt	22	618	618	0	0	618	2	1236
Slíva	SMR-vt	20	829	829	0	0	829	1	829
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	11 595
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15								1	
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	11 600

6.1.9. Ocenění Naegeliho metodou třídy polohy

Při výpočtu ocenění pozemků podle Naegeliho metody si nejprve určíme třídy polohy. Pomocí nich vypočteme výslednou třídu polohy a procento zastoupení ceny pozemku. Dále musím vyplnit výchozí cenu staveb na pozemku, kterou jsem vypočítal nákladovým způsobem a také součet výměr všech pozemků.

Výchozí cena staveb na pozemku zahrnuje také výchozí cenu venkovních úprav patřící k chatě.

Tabulka č. 22 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Ocenění pozemků Naageliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	okrajová část města Blanska, zahrádkářská oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný zahrádkářskou chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	okrajová část města Blanska, v těsné blízkosti veřejné hromadné dopravy, s normální pěší dosažitelností ke středu města Blanska	3
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		2,00
VI - Povyšující faktory	Nejsou	0
VII - Redukující faktory	Nejsou	0
Výsledná třída polohy		2,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		6,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	492 924,41
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	31 463,26
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	564
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	20,80
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	62,4
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	501,6
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	504,22
Cena základní plochy (Cz)	Kč	31 463,26
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	126,05
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	63 229,05
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	94 690

6.2. REKREAČNÍ CHATA Č. 2

6.2.1. Popis chaty

Druhá oceňovaná nemovitost se nachází ve vesnici Hořice, která je částí města Blanska. V okolí chaty se nachází lesy.

Jedná se o jednopodlažní, podsklepenou rekreační chatu s obytným podkrovím. Střecha chaty je sedlová. V 1. PP se nachází kuchyň, sklep, garáž a schodiště vedoucí do 1. NP. V 1. NP se nachází obývací pokoj, koupelna, WC a schodiště vedoucí do podkroví a balkon. V podkroví se nachází dvě ložnice a jeden balkon.

Do chaty je přivedena elektřina i voda. Stáří chaty je 28 let, chata je v dobrém stavu díky pravidelné údržbě.

K chatě náleží dva pozemky, které jsou oploceny a nachází se na nich vodovodní přípojka, elektro přípojka, žumpa. Dále se na pozemku nachází jehličnaté keře, jehličnatý strom a ovocné dřeviny.

6.2.2. Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 23 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	M	m	m ²	m ³
Sklep 1. Část	8,05	5,00	2,20	40,25	88,55
Sklep 2. Část	2,25	5,25	2,20	11,81	25,99
1. PP celkem				52,06	114,54
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. NP	m	M	m	m ²	m ³
1. NP	8,05	5,00	2,40	40,25	96,60
Balkon	1,20	5,00	1,00	6,00	6,00
Garáž	5,25	2,25	2,40	11,81	20,08
1. NP celkem				58,06	122,68
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	M	m	m ²	m ³
Podkroví + zastřešení	8,05	5,00	2,40	40,25	48,30
Balkon	0,60	1,70	1,00	1,02	1,02
Celkem podkroví + zastřešení				41,27	49,32

Tabulka č. 24 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. PP	52,06	114,54
1. NP	58,06	122,68
Podkrovi + zastřešení	41,27	49,32
Celkem	58,06	286,54

Oceňovaný objekt č. 2 splňuje definici rekreační chaty podle § 2, písm. d), odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz kapitola 3.11.

6.2.3. Administrativní ocenění objektu č. 2 – porovnávací způsob

Tabulka č. 25 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění					
Obec					Blansko
Počet obyvatel obce					20769
Kraj	Jihomoravský			Katastrální území	Hořice u Blanska
Indexovaná průměrná cena příloha č. 20, tab. 1				IPC	Kč/m ³
1961					
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Použitá hodnota	Součet resp. Koeficient
Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č. 1					0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	
Index polohy Ip - příloha 18a, tabulka č. 3					1,270
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Nemovitost v městech uvedených v příloze č. 39	V.	0,20	
2	Přírodní lokality	Les nebo vodní plocha je v místě	III.	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	
6	Parkovací možnosti	Garáž	III.	0,02	
7	Obchod a služby v okolí	Obchody nebo služby	II.	0,00	
8	Sportoviště	V místě - přístupné veřejnosti	II.	0,05	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	

10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20, tabulka č. 2					1,106
0	Typ stavby	Podsklepený s podkrovím	IV.	A	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. Proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV.	0,10	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0,00	
7	Příslušenství stavby	Příslušenství zvyšující cenu chaty	IV.	0,04	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m ²	III.	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	
	Stáří stavby (roků)				28
S	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s-				0,9
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2			$I=I_t \times I_p \times I_v$	1,334	
Cena upravená			$CU=IPC \times I$	Kč/m ³	2 615,91
Výměra stavby			Celkem m	m ³	286,54
Cena stavby vč.ev.příslušenství			bez pozemku	Kč	749 562,49
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	749 560

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí **749 560,- Kč**

6.2.4. Ocenění pozemků

Tabulka č. 26 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Blansko
Cenová mapa je – není		není
Počet obyvatel obce		20769
Základní cena stavebního pozemku §28 odst. 1 písm. i		Kč/m ² 400
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 1		
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka č. 1.2.3	Srážky do 40 % Přirážky do 165 % 30%
Celkem srážky a přirážky z přílohy č. 21 tabulky č. 1		30%

Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 2			
Není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka č. 2.3	Srážka do 7 %	-7%
Celkem srážky a přírážky z přílohy č. 21 tabulky č. 2			-7%

1.2.3 - Dobrá poloha pozemku pro rekreační chatu s pěkným výhledem do okolí. Nedaleko chaty se nacházejí lesy.

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu

Tabulka č. 27 – ocenění pozemku č. 174

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	174
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	55
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. I, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	30%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	520
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-7%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	483,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	1037,81
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	1013,94
Cena pozemku bez K _p	Kč	57 079,31
Cena pozemku s K_p	Kč	55 770

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s chatou a pozemkem p.č. 174, a proto se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 28 – ocenění pozemku č. 175

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	175
Druh pozemku		Ostatní plocha

Výměra pozemku	m ²	321
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	30%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	520
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-7%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	483,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	415,12
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	405,57
Cena pozemku bez K _p	Kč	133 254,24
Cena pozemku s K_p	Kč	130 190

Pozemek tvoří funkční celek s chatou a pozemkem p.č. 174, a proto se ocení podle § 32 odst. 2 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 29 – ocenění pozemku č. 173/2

Ocenění stavebního pozemku podle § 32 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	173/2
Druh pozemku		Orná půda
Výměra pozemku	m ²	154
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	30%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	520
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-7%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	483,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	415,12
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	405,57

Cena pozemku bez K _p	Kč	63 928,82
Cena pozemku s K_p	Kč	62 460

Tabulka č. 30 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace oceněných pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s K _p
zastavěná plocha a nádvoří	174	55	55 770
Ostatní plocha	175	321	130 190
Orná půda	173/2	154	62 460
Celkem			248 420

6.2.5. Administrativní ocenění objektu č. 2 – nákladový způsob

Tabulka č. 31 – nákladové ocenění

Výpočet ceny - rekreační chata								
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A	podsklepený			
Střecha				sedlová	podkroví			
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	1 650				
Koeficient využití podkroví		K _{pod}		1,12				
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x K _{pod} x K _{řad}	ZC	Kč/m ³	1 848,00				
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	286,54				
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,05				
Koeficient změny cen staveb	(příloha č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC:111	2,146			
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	0,977				
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př. 15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	Izolované	S	0,063	100	0,063	1,00	0,0630
2	Podezdívka	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 25 cm	S	0,274	100	0,274	1,00	0,2740
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,102	100	0,102	1,00	0,1020
5	Zastřešení	umožňující podkroví	S	0,091	100	0,091	1,00	0,0910
6	Krytina	pálená taška z křídlice	N	0,040	100	0,040	1,54	0,0616
7	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,0070
8	Úprava povrchů	omítky vnitřní štukové, vnější štukové, pobíjené dřevěné	S	0,081	100	0,081	1,00	0,0810
9	Schodiště	Dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300

11	Okna	dřevěné zdvojené	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510
12	Podlahy	PVC	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
15	Rozvod vody	studená, teplá	S	0,021	100	0,021	1,00	0,0210
16	Zdroj teplé vody	Bojler	S	0,010	100	0,010	1,00	0,0100
17	Rozvod propan-butanu	Ne	C	0,002	100	0,002	0,00	0,0000
18	Kanalizace	kuchyň, WC, koupelna	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200
19	Záchod	Splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	Chybí	C	0,018	100	0,018	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC, vana	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
22	Ostatní	Krb, kuchyňský sporák	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
	Celkem			1,000		1,000		1,0016
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				1,0016
Zákl. cena upravená bez Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m ³				4 170,76
Zákl. cena upravená s Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$	ZCU	Kč/m ³				4 074,83
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1985
Stáří			S	roků				28
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				35,44
Výchozí cena			CN	Kč				1 195 089,84
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				1 195 089,84
Odpočet na opotřebení		35,44 %	O	Kč				-423 491,67
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				771 598,18
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				771 598,18
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhlo)			CN	Kč				753 850

Tabulka č. 32 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06290	28	175	0,16000	1,00639
2	Podezdívka	0,00000	28	135	0,20741	0,00000

3	Obvodové stěny	0,27356	28	140	0,20000	5,47125
4	Stropy	0,10184	28	100	0,28000	2,85144
5	Zastřešení	0,09085	28	100	0,28000	2,54393
6	Krytina	0,06150	28	60	0,46667	2,87007
7	Klempířské konstrukce	0,00699	28	50	0,56000	0,39137
8	Úprava povrchů	0,08087	28	45	0,62222	5,03195
9	Schodiště	0,04093	28	100	0,28000	1,14617
10	Dveře	0,02995	10	50	0,20000	0,59904
11	Okna	0,05092	28	50	0,56000	2,85144
12	Podlahy	0,03994	28	50	0,56000	2,23642
13	Vytápění	0,03095	28	40	0,70000	2,16653
14	Elektroinstalace	0,02995	28	35	0,80000	2,39617
15	Rozvod vody	0,02097	15	50	0,30000	0,62899
16	Zdroj teplé vody	0,00998	15	40	0,37500	0,37440
17	Rozvod propan-butanu	0,00000	28	40	0,70000	0,00000
18	Kanalizace	0,01997	28	40	0,70000	1,39776
19	Záchod	0,00399	10	40	0,25000	0,09984
20	Okenice	0,00000	28	40	0,70000	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02196	10	40	0,25000	0,54912
22	Ostatní	0,02196	15	40	0,37500	0,82368
Celk.		1,00				35,43597
Opotřebení analytickou metodou						35,44 %

Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky činí **753 850,- Kč**

6.2.6. Věcná hodnota

Tabulka č. 33 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizaci předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	4 170,76
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	4 170,76
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	4 170,76
Výměra objektu	m ³	286,54
Výchozí cena	Kč	1 195 089,84
Stupeň dokončení stavby	%	100

Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	1 195 089,84
Opotřebení podle cenového předpisu	Kč	-423 491,67
Časové cena stavby v současném stavu	Kč	771 598,18
Náklady na dokončení	Kč	0
Časové cena stavby po předpokládaném dokončení	Kč	771 600

6.2.7. Venkovní úpravy

Tabulka č. 34 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m		10
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K _i	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	roků	15
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	30,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	385
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez K _p	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	867,52
Výchozí cena (bez K _p)	$CN = ZCU \times L$	Kč	8 675,21
Opotřebení		Kč	-2 602,56
Cena ke dni odhadu bez K _p		Kč	6 072,64
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39)	K _p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s K_p		Kč	5 930

Tabulka č. 35 – venkovní úprava – přípojka elektro

Přípojka elektro			
Umístění:	Blansko		
Popis:	3fázová, kabel AL 16 mm ² , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m		8
CZ-CC			2224

Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	28
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	56,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	140
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	315,46
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2 523,70
Opotřebení		Kč	-1 413,27
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 110,43
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 080

Tabulka č. 36 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Umístění:	Blansko		
Popis:	z monolitického betonu		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m ³	6
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	28
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	31,11%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	2300
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	5 182,59
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	31 095,54
Opotřebení		Kč	-9 674,17
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	21 421,37
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	20 930

Tabulka č. 37 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka kanalizace DN 150, potrubí kameninové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m	6
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	28
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	31,11%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1180
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	2 658,89
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	15 953,36
Opotřebení		Kč	-4 963,27
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	10 990,10
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	10 740

Tabulka č. 38 – venkovní úprava – ploty

Ploty			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Plot se strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m ² pohl. Pl.	61
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1990
Stáří	S	roků	23
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	76,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	240
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05

Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	540,79
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	32 988,31
Opotřebení		Kč	-25 291,04
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	7 697,27
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	7 520

Tabulka č. 39 – venkovní úprava – plotová vrátka

Plotová vrátka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Vrátka ocelová s dřevěnou výplní		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		kus	1
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1990
Stáří	S	roků	23
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	76,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1500
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	3 379,95
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 379,95
Opotřebení		Kč	-2 591,30
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	788,66
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	770

Tabulka č. 40 – venkovní úprava – plotová vrátka

Plotová vrátka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Vrata ocelová s dřevěnou výplní		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		kus	1
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146

Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1990
Stáří	S	roků	23
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	76,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3600
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	8 111,88
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	8 111,88
Opotřebení		Kč	-6 219,11
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 892,77
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K_p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 850

Tabulka č. 41 – venkovní úprava – ploty

Ploty			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Plot dřevěný latový na ocelové sloupky, nátěr		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m ² pohl. Pl.	10
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K_i	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1990
Stáří	S	roků	23
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	76,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	435
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	980,19
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	9 801,86
Opotřebení		Kč	-7 514,76
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	2 287,10
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K_p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	2 230

Tabulka č. 42 – venkovní úprava – ploty

Ploty			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Podezdívka z monolitického betonu, výška 50 cm		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m		10
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1990
Stáří	S	roků	23
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	76,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	950
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	2 140,64
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	21 406,35
Opotřebení		Kč	-16 411,54
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	4 994,82
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	4 880

Tabulka č. 43 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena v Kč
Vodovodní přípojka	5 930
Přípojka elektro	1 080
Žumpa	20 930
Kanalizační přípojka	10 740
Ploty	14 630
Plotová vrátka	2 620
Celkem	55 930

6.2.8. Trvalé porosty

Tabulka č. 44 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Borovice lesní	22	1	Jehličnaté stromy I
2	Cypřišek Lawsonův	15	2	Jehličnaté keře II
3	Jabloň	20	2	JHKM-Vk

Tabulka č. 45 – ocenění okrasných rostlin

Ocenění okrasných rostlin dle § 41 odst. 2 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění											
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)	
104	Borovice lesní	22	15840	1	0	--	0	15840	15840	15840	
453	Cypřišek Lawsonův	15	1280	2	0	--	0	1280	1280	2560	
Celkem okrasné porosty									Kč	18 400	
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domů a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat								0,75
Koeficient polohový - příloha č. 14										1,05	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15										1	
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp									Kč	14 490	

Tabulka č. 46 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin podle § 41, přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	Zvýšení (max. 25 %)	Snížení (max. 80 %)	ZCU	Počet	Cena celkem	
		roků	Kč	Kč	max. 25 %	max. 80 %	Kč/ks, Kč/m ²	(ks nebo m ²)	(Kč)	
Jabloň	JHKM-Vk	20	2033	2033	0	0	2033	2	4066	
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	4 066	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 3, pozn. 15										1
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	4 070	

6.2.9. Ocenění Neageliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 47 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	okrajová část města Blanska	2
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný zahrádkářskou chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	okrajová část města Blanska, s normální pěší dosažitelností k hromadné dopravě	2
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	Nejsou	0
VII - Redukující faktory	Nejsou	0
Výsledná třída polohy		1,67
Nejbližší nižší celá třída polohy		1
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		5,67
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	1 329 025,99
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	79 835,48
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	530
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	58,06
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	174,18
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	355,82
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	458,35
Cena základní plochy (Cz)	Kč	79 835,48
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	114,59
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	40 772,57
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	120 610

6.3. ZAHŘÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 3

6.3.1. Popis chaty

Třetí oceňovaná nemovitost se nachází v zahrádkářské kolonii „Bačina“ vesnice Olešná, která je částí města Blanska. V okolí chaty se nachází lesy.

Jedná se o jednopodlažní, podsklepenou zahrádkářskou chatu s plochou střechou. V 1. PP se nachází 3 místnosti sloužící jako sklep. V 1. NP se nachází obývací pokoj s kuchyňským koutem. WC je přístupné zvenku.

Do chaty je přivedena elektřina i voda. Stáří chaty je 33 let, chata je v dobrém stavu díky pravidelné údržbě.

K chatě náleží jeden pozemek, který je oplocen a nachází se na něm vodovodní přípojka, elektro přípojka, žumpa. Dále se na pozemku nachází ovocné dřeviny. Na pozemku je dostatek místa pro parkování.

6.3.2. Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 48 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	M	m	m ²	m ³
Sklep	4,00	3,70	2,00	14,80	29,60
1. PP celkem				14,80	29,60
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. NP	m	M	m	m ²	m ³
1. NP + zastřešení	4,10	3,80	2,90	15,58	45,18
WC 1. část	3,25	0,50	3,60	1,63	5,85
WC 2. část	1,20	0,20	3,60	0,24	0,86
1. NP celkem				17,21	51,90

Tabulka č. 49 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. PP	14,80	29,60
1. NP	17,21	51,90
Celkem	17,21	81,50

Oceňovaný objekt č. 3 splňuje definici zahrádkářské chaty podle § 2, písm. d), odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz kapitola 3.11.

6.3.3. Administrativní ocenění objektu č. 3 – porovnávací způsob

Tabulka č. 50 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění					
Obec					Blansko
Počet obyvatel obce					20769
Kraj		Jihomoravský	Katastrální území		Olešná u Blanska
Indexovaná průměrná cena příloha č. 20, tab. 1			IPC	Kč/m ³	1961
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst.2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Použitá hodnota	Součet resp. Koeficient
Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č. 1					0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	
Index polohy Ip - příloha 18a, tabulka č. 3					1,120
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Nemovitost v městech uvedených v příloze č. 39	V.	0,20	
2	Přírodní lokality	Les nebo vodní plocha je v místě	III.	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Problematický příjezd k hranici pozemku	II.	-0,01	
5	Hromadná doprava	Špatná dostupnost	I.	-0,02	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Žádné	I.	-0,05	
8	Sportoviště	Žádné	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí	Bez vlivu	III.	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20, tabulka č. 2					0,857
0	Typ stavby	Podsklepený bez podkroví	III.	F	
1	Druh stavby	Zahrádkářská chata	I.	0,02	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Plochá střecha nebo krov umožňující podkroví (nevyužito)	II.	0,00	

4	Napojení stavby na síť	Elektr. Proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0,00	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0,00	
7	Příslušenství stavby	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III.	0,00	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m ²	III.	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	
	Stáří stavby (roků)				33
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s-				0,8
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2			$I=It \times Ip \times Iv$	0,912	
Cena upravená			$CU=IPC \times I$	Kč/m ³	1 787,72
Výměra stavby			celkem	m ³	81,50
Cena stavby vč.ev.příslušenství			bez pozemku	Kč	145 698,91
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	145 700

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí **145 700,- Kč**

6.3.4. Ocenění pozemků

Tabulka č. 51 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec			Blansko
Cenová mapa je – není			Není
Počet obyvatel obce			20769
Základní cena stavebního pozemku §28 odst. 1 písm.. i		Kč/m ²	400
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 1			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka č. 1.2.3	Srážky do 40 % Přirážky do 165 %	40%
Celkem srážky a přirážky z přílohy č. 21 tabulky č. 1			40%
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 2			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	Položka č. 2.1	Srážka do 10 %	-10%
Není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka č. 2.3	Srážka do 7 %	-7%
Nepříznivé docházkové vzdálenosti k zastávce veřejné dopravy - více než 1,5 km	Položka č. 2.5	Srážka do 5 %	-5%
Celkem srážky a přirážky z přílohy č. 21 tabulky č. 2			-22%

1.2.3 - Dobrá poloha pozemku pro zahrádkářskou chatu. Nedaleko chaty se nacházejí lesy.

Klidná oblast.

2.1 - Přístup k pozemku po prašné cestě.

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu.

2.5 - Vzdálenost nad 1, 5 km.

Tabulka č. 52 – ocenění pozemku č. 317

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	317
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	16
Umístění pozemku		pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. I, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	40%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	560
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-22%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	436,80
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	937,37
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	915,81
Cena pozemku bez K _p	Kč	14 997,96
Cena pozemku s K_p	Kč	14 650

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s chatou a pozemkem p.č. 317, a proto se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 53 – ocenění pozemku č. 318

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	318
Druh pozemku		Zahrada
Výměra pozemku	m ²	758

Umístění pozemku		kolem zahrádkářské chaty
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	40%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	560
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-22%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	436,80
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	374,95
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	366,33
Cena pozemku bez K _p	Kč	284 211,43
Cena pozemku s K_p	Kč	277 670

Tabulka č. 54 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace oceněných pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s K _p
zastavěná plocha a nádvoří	317	16	14 650
Zahrada	318	758	277 670
Celkem			292 320

6.3.5. Administrativní ocenění objektu č. 3 – nákladový způsob

Tabulka č. 55 – nákladové ocenění

Výpočet ceny - zahrádkářská chata					
Zahrádkářská chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	F	podsklepený
Střecha				plochá	bez podkrovní
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	1 310	
Koeficient využití podkrovní		K _{pod}		1,00	
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x K _{pod} x K _{řad}	ZC	Kč/m ³	1 310,00	
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	81,50	
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K ₅	-	1,05	
Koeficient změny cen staveb	(příloha č.38 vyhlášky, dle CZ-CC)	K _i	-	CZ-CC: 111	2,146
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	K _p	-	0,977	
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	Neizolované	S	0,084	100	0,084	1,00	0,0840
2	Podezdívka	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
3	Svislé konstrukce	dřevěné oboustranně obité, tvárnice tloušťky 25 cm	S	0,292	100	0,292	1,00	0,2920
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,120	100	0,120	1,00	0,1200
5	Zastřešení	krov neumožňující podkroví	S	0,069	100	0,069	1,00	0,0690
6	Krytina	Plechová	S	0,049	100	0,049	1,00	0,0490
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,0080
8	Úprava povrchů	omítky vnitřní štukové a dřevěné, impregnace, vnější štukové	S	0,094	100	0,094	1,00	0,0940
9	Schodiště	Není	C	0,023	100	0,023	0,00	0,0000
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
11	Okna	dřevěné, jednoduchá	S	0,050	100	0,050	1,00	0,0500
12	Podlahy	PVC	S	0,039	100	0,039	1,00	0,0390
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,032	100	0,032	1,00	0,0320
14	Elektroinstalace	světelná	P	0,031	100	0,031	0,46	0,0143
15	Rozvod vody	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
16	Zdroj teplé vody	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
17	Rozvod propan-butanu	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
18	Kanalizace	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
19	Záchod	Splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	Chybí	C	0,018	100	0,018	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC,	S	0,026	100	0,026	1,00	0,0260
22	Ostatní	Krb, sporák	S	0,030	50	0,015	1,00	0,0150
22	Ostatní	Rozvod vody, jímka	N	0,030	50	0,015	1,54	0,0231
	Celkem			1,000		1,000		0,9504
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				0,9504
Zákl. cena upravená bez Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m ³				2 805,29
Zákl. cena upravená s Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$	ZCU	Kč/m ³				2 740,77
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1980
Stáří			S	roků				33
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				47,58
Výchozí cena			CN	Kč				228 631,50
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				228 631,50

Odpočet na opotřebení	47,58 %	O	Kč	-108 790,84
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč	119 840,67
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?				ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %		Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	119 840,67
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)		CN	Kč	117 080

Tabulka č. 56 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,08839	33	150	0,22000	1,94453
2	Podezdívka	0,00000	33	135	0,24444	0,00000
3	Obvodové stěny	0,30725	33	80	0,41250	12,67414
4	Stropy	0,12627	33	80	0,41250	5,20855
5	Zastřešení	0,07260	33	80	0,41250	2,99492
6	Krytina	0,05156	33	40	0,82500	4,25365
7	Klempířské konstrukce	0,00842	33	40	0,82500	0,69447
8	Úprava povrchů	0,09891	33	45	0,73333	7,25339
9	Schodiště	0,00000	33	100	0,33000	0,00000
10	Dveře	0,03262	10	50	0,20000	0,65238
11	Okna	0,05261	33	50	0,66000	3,47237
12	Podlahy	0,04104	33	50	0,66000	2,70845
13	Vytápění	0,03367	33	40	0,82500	2,77789
14	Elektroinstalace	0,01500	20	35	0,57143	0,85742
15	Rozvod vody	0,00000	10	50	0,20000	0,00000
16	Zdroj teplé vody	0,00000	33	40	0,82500	0,00000
17	Rozvod propan-butanu	0,00000	33	40	0,82500	0,00000
18	Kanalizace	0,00000	33	50	0,66000	0,00000
19	Záchod	0,00421	10	40	0,25000	0,10522
20	Okenice	0,00000	33	40	0,82500	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02736	10	40	0,25000	0,68395
22	Ostatní	0,01578	33	40	0,82500	1,30214
22	Ostatní	0,02431	10	40	0,25000	0,60766
Celk.		1,00				47,58348
Opotřebení analytickou metodou						47,58 %

Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky č. 117 080,- Kč

6.3.6. Věcná hodnota

Tabulka č. 57 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Zahrádkářská chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizaci předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	2 805,29
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	2 805,29
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	2 805,29
Výměra objektu	m ³	81,50
Výchozí cena	Kč	228 631,50
Stupeň dokončení stavby	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	228 631,50
Opotřebení podle cenového předpisu	Kč	-108 790,84
Časové cena stavby v současném stavu	Kč	119 840,67
Náklady na dokončení	Kč	0
Časové cena stavby po předpokládaném dokončení	Kč	119 840

6.3.7. Venkovní úpravy

Tabulka č. 58 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m	15
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	2003
Stáří	S	roků	10
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	20,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	385
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05

Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	867,52
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	13 012,81
Opotřebení		Kč	-2 602,56
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	10 410,25
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	10 170

Tabulka č. 59 – venkovní úprava – přípojka elektro

Přípojka elektro			
Umístění:	Blansko		
Popis:	kabel AL 25 mm ² , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m	18
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1993
Stáří	S	roků	20
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	40,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	195
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	439,39
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	7 909,08
Opotřebení		Kč	-3 163,63
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	4 745,45
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	4 640

Tabulka č. 60 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Umístění:	Blansko		
Popis:	z montovaného betonu		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m ³	5
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146

Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1980
Stáří	S	roků	33
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	36,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	2300
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	5 182,59
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	25 912,95
Opotřebení		Kč	-9 501,42
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	16 411,54
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K_p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	16 030

Tabulka č. 61 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka kanalizace DN 150, potrubí kameninové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m	3
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K_i	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1980
Stáří	S	roků	33
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	36,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1180
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	2 658,89
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	7 976,68
Opotřebení		Kč	-2 924,78
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	5 051,90
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K_p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	4 940

Tabulka č. 62 – venkovní úprava – ploty

Ploty			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Plot se strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:	m ² pohl. Pl.		117
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K _i	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1991
Stáří	S	roků	22
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	73,33%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	240
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez K _p	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	540,79
Výchozí cena (bez K _p)	$CN = ZCU \times L$	Kč	63 272,66
Opotřebení		Kč	-46 399,95
Cena ke dni odhadu bez K _p		Kč	16 872,71
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39)	K _p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s K_p		Kč	16 480

Tabulka č. 63 – venkovní úprava – plotová vrátka

Plotová vrátka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Vrátka ocelová z výplní z drátěného pletiva		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:	kus		1
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K _i	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1991
Stáří	S	roků	22
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	73,33%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1450
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05

Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	3 267,29
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 267,29
Opotřebení		Kč	-2 396,01
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	871,28
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	850

Tabulka č. 64 – venkovní úprava – plotová vrátka

Plotová vrátka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Vrata ocelová s výplní z drátěného pletiva včetně sloupků		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:		kus	1
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1991
Stáří	S	roků	22
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	73,33%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3420
Koeficient polohový	K5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K5 \times Ki$	Kč/m	7 706,29
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	7 706,29
Opotřebení		Kč	-5 651,28
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	2 055,01
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	2 010

Tabulka č. 65 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena v Kč
Vodovodní přípojka	10 170
Přípojka elektro	4 640
Žumpa	16 030
Kanalizační přípojka	4 940
Ploty	16 480

Plotová vrátka	2 860
Celkem	55 120

6.3.8. Trvalé porosty

Tabulka č. 66 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Jabloň	30	6	JHKM-Vk
2	Višeň	25	1	V-vt
3	Hrušeň	29	4	JHKM-Vk
4	Angrešt	20	2	A-vt
5	Rybíz červený	16	3	RBč-vt
6	Ořešák vlašský	30	1	OV-vt
7	Slíva	20	1	SMR-vt

Tabulka č. 67 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin podle § 41, přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění									
Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	Zvýšení (max. 25 %)	Snížení (max. 80 %)	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	max. 25 %	max. 80 %	Kč/ks, Kč/m ²	(ks nebo m ²)	(Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	30	1402	1402	0	0	1402	6	8412
Višeň	V-vt	25	491	491	0	0	491	1	491
Hrušeň	JHKM-Vk	29	1465	1465	0	0	1465	4	5860
Angrešt	A-vt	20	25	25	0	0	25	2	50
Rybíz červený	RBč-vt	16	52	52	0	0	52	3	156
Ořešák vlašský	OV-vt	30	3033	3033	0	0	3033	1	3033
Slíva	SMR-vt	20	829	829	0	0	829	1	829
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	18 831
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	18 830

6.3.9. Ocenění Neageliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 68 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	okrajová část města Blanska, zahrádkářská oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný zahrádkářskou chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	okrajová část města Blanska, cesty bez dokončovacích prací (nezpevněné)	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		1,33
Nejbližší nižší celá třída polohy		1
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		5,33
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	346 616,54
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	19 527,69
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	774
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	17,21
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	51,63
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	722,37
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	378,22
Cena základní plochy (Cz)	Kč	19 527,69
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	94,56
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	68 304,37
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	87 830

6.4. REKREAČNÍ CHATA Č. 4

6.4.1. Popis chaty

Třetí oceňovaná nemovitost se nachází nedaleko rybníka Olšovec v chatové oblasti obce Jedovnice. V okolí chaty se nachází rybník a lesy.

Jedná se o jednopodlažní, podsklepenou rekreační chatu s obytným podkrovím. Střecha chaty je sedlová. V 1. PP se nachází 2 místnosti sloužící jako sklep. V 1. NP se nachází obývací pokoj, kuchyně a chodba se schody do podkroví. V podkroví jsou 2 ložnice.

Do chaty je přivedena elektřina i voda. Stáří chaty je 26 let, chata je v dobrém stavu díky pravidelné údržbě.

Chata je postavena na obecním pozemku, ale v rámci diplomové práce budeme předpokládat, že pozemek náleží stejnému majiteli jako chata. Totéž platí i pro pozemek, který náleží k chatě. Na pozemku se nachází okrasné dřeviny. Dále se na pozemku nachází vodovodní přípojka, přípojka elektro a žumpa. Na pozemku je dostatek místa pro parkování.

6.4.2. Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 69 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	M	m	m ²	m ³
Sklep	5,50	6,50	2,00	35,75	71,50
1. PP celkem				35,75	71,50
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. NP	m	M	m	m ²	m ³
Obývací pokoj	5,50	4,30	2,42	23,65	57,23
Kuchyně + chodba + WC	2,20	7,20	2,42	15,84	38,33
1. NP celkem				39,49	95,57
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	M	m	m ²	m ³
Podkroví + zastřešení	3,50	6,50	4,37	22,75	64,16
Celkem podkroví + zastřešení				22,75	64,16

Tabulka č. 70 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. PP	35,75	71,50
1. NP	39,49	95,57
Podkroví + zastřešení	22,75	64,16
Celkem	39,49	231,23

Oceňovaný objekt č. 4 splňuje definici rekreační chaty podle § 2, písm. d), odst. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz kapitola 3.11.

6.4.3. Administrativní ocenění objektu č. 4 – porovnávací způsob

Tabulka č. 71 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění rekreační chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění					
Obec					Jedovnice
Počet obyvatel obce					2729
Kraj	Jihomoravský			Katastrální území	Jedovnice
Indexovaná průměrná cena příloha č. 20, tab. 1				IPC	Kč/m ³
					3041
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Použitá hodnota	Součet resp. Koeficient
Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č. 1					0,900
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na cizím pozemku	I.	-0,05	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	
Index polohy Ip - příloha 18a, tabulka č. 3					1,400
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Oblíbené rekreační oblasti	IV.	0,15	
2	Přírodní lokality	Význačná přírodní lokalita	V.	0,15	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchody a služby (lékař)	III.	0,05	
8	Sportoviště	V místě - přístupné veřejnosti	II.	0,05	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	

10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20, tabulka č. 2					0,973
0	Typ stavby	Podsklepený s podkrovím	IV.	A	
1	Druh stavby	Rekreační chata	II.	0,00	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm	II.	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	
4	Napojení stavby na sítě	Elektr. Proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0,00	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0,00	
7	Příslušenství stavby	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III.	0,00	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m ²	III.	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	
	Stáří stavby (roků)				26
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s-				0,9
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2			$I=It \times Ip \times Iv$	1,226	
Cena upravená			$CU=IPC \times I$	Kč/m ³	3 729,55
Výměra stavby			celkem	m ³	231,23
Cena stavby vč.ev.příslušenství			bez pozemku	Kč	862 382,98
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	862 380

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí **862 380,- Kč**

6.4.4. Ocenění pozemků

Pro městys Jedovnice není cenová mapa pozemků, a proto je výpočet proveden pomocí § 28 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Městys Jedovnice má 2729 obyvatel. Dle § 28 odst. 1, písm. j vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, vypočteme cenu podle vzorce

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

Cp se vypočte podle vzorce

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

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

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

Chata je postavena na obecním pozemku a také k ní náleží obecní pozemek. Pro účely DP budeme předpokládat, že pozemky patří stejnému majiteli. Pozemek p.č. 2541 náležící oceňované chatě, také náleží dalším čtyřem chatám, a proto jsem ho spravedlivě rozdělil. Pozemek p.č. 2541 má výměru 500 m².

Tabulka č. 72 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Jedovnice
Cenová mapa je – není		Není
Počet obyvatel obce		2729
Koeficient úpravy C _p z § 28 odst. 1 písm. j.		2
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	95,64
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 1		
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka č. 1.2.4	Srážky do 30 % Přírážky do 125 %
		60%
Celkem srážky a přírážky z přílohy č. 21 tabulky č. 1		60%
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 2		
Není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka č. 2.3	Srážka do 7 %
		-7%
Celkem srážky a přírážky z přílohy č. 21 tabulky č. 2		-7%

1.2.4 - Výborná poloha pozemku pro rekreační chatu. Blízko chaty se nacházejí lesy a rybník.

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu.

Tabulka č. 73 – ocenění pozemku č. 2544

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	2544
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	45
Umístění pozemku		pozemek zastavěný rekreační chatou
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. j, odst. 2

Základní cena ZC	Kč/m ²	95,64
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	60%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	153,024
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-7%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	142,31
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,419
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	305,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	433,37
Cena pozemku bez K _p	Kč	13 743,10
Cena pozemku s K_p	Kč	19 500

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s chatou a pozemkem p.č. 2544, a proto se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 74 – ocenění pozemku č. 2541

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	2541
Druh pozemku		Ostatní plocha
Výměra pozemku	m ²	500
Umístění pozemku		kolem rekreační chaty
Stavba umístěná na pozemku		rekreační chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	95,64
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	60%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	153,024
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-7%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	142,31
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		1,419
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	122,16
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	173,35
Cena pozemku bez K _p	Kč	61 080,45
Cena pozemku s K_p	Kč	86 670

Tabulka č. 75 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace oceněných pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s K _p
zastavěná plocha a nádvoří	2544	45	19 500
Ostatní plocha	2541	500	86 670
Celkem			106 170

6.4.5. Administrativní ocenění objektu č. 4 – nákladový způsob

Tabulka č. 76 – nákladové ocenění

Výpočet ceny - rekreační chata								
Rekreační chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	A	podsklepený		
Střecha					sedlová	podkroví		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky		ZC/	Kč/m ³	1 650			
Koeficient využití podkroví			Kpod		1,09			
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x Kpod x Křad		ZC	Kč/m ³	1 798,50			
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	231,23			
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)		K5	-	0,85			
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)		Ki	-	CZ-CC: 111	2,146		
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)		Kp	-	1,243			
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	neizolované	S	0,063	100	0,063	1,00	0,0630
2	Podezdívka	neuvažuje se	S	0,000	100	0,000	1,00	0,0000
3	Svislé konstrukce	zdivo tl. 25 cm	S	0,274	100	0,274	1,00	0,2740
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,102	100	0,102	1,00	0,1020
5	Zastřešení	krov umožňující podkroví	S	0,091	100	0,091	1,00	0,0910
6	Krytina	plechová	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
7	Klempířské konstrukce	úplně z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,0070
8	Úprava povrchů	pobíjené dřevěné, vnitřní omítky	S	0,081	100	0,081	1,00	0,0810
9	Schodiště	dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
11	Okna	dřevěné, jednoduchá	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510
12	Podlahy	palubky	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300

15	Rozvod vody	studené	P	0,021	100	0,021	0,46	0,0097
16	Zdroj teplé vody	není	C	0,010	100	0,010	0,00	0,0000
17	Rozvod propan-butanu	není	C	0,002	100	0,002	0,00	0,0000
18	Kanalizace	z kuchyně, WC, umyvadla	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200
19	Záchod	splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	chybí	C	0,018	100	0,018	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo, WC,	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
22	Ostatní	sporák, kuchyňská linka	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
	Celkem			1,000		1,000		0,9587
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				0,9587
Zákl. cena upravená bez Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m ³				3 145,02
Zákl. cena upravená s Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$	ZCU	Kč/m ³				3 909,26
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1987
Stáří			S	roků				26
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				37,54
Výchozí cena			CN	Kč				727 223,44
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				727 223,44
Odpočet na opotřebení		37,54 %	O	Kč				-272 974,46
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				454 248,99
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				454 248,99
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhlo)			CN	Kč				564 630

Tabulka č. 77 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06572	26	150	0,17333	1,13909
2	Podezdívka	0,00000	26	135	0,19259	0,00000
3	Obvodové stěny	0,28582	26	80	0,32500	9,28901
4	Stropy	0,10640	26	80	0,32500	3,45795
5	Zastřešení	0,09492	26	80	0,32500	3,08504
6	Krytina	0,04172	26	40	0,65000	2,71212

7	Klempířské konstrukce	0,00730	26	40	0,65000	0,47462
8	Úprava povrchů	0,08449	26	45	0,57778	4,88181
9	Schodiště	0,04277	26	100	0,26000	1,11197
10	Dveře	0,03129	10	50	0,20000	0,62587
11	Okna	0,05320	15	50	0,30000	1,59598
12	Podlahy	0,04172	26	50	0,52000	2,16970
13	Vytápění	0,03234	15	40	0,37500	1,21263
14	Elektroinstalace	0,03129	26	35	0,74286	2,32467
15	Rozvod vody	0,01008	10	50	0,20000	0,20153
16	Zdroj teplé vody	0,00000	26	40	0,65000	0,00000
17	Rozvod propan-butanu	0,00000	26	40	0,65000	0,00000
18	Kanalizace	0,02086	26	50	0,52000	1,08485
19	Záchod	0,00417	10	40	0,25000	0,10431
20	Okenice	0,00000	26	40	0,65000	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02295	10	40	0,25000	0,57372
22	Ostatní	0,02295	26	40	0,65000	1,49167
Celk.		1,00				37,53653
Opotřebení analytickou metodou						37,54 %

Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky činí **564 630,- Kč**

6.4.6. Věcná hodnota

Tabulka č. 78 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Rekreační chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizaci předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	3 145,02
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	3 145,02
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	3 145,02
Výměra objektu	m ³	231,23
Výchozí cena	Kč	727 223,44
Stupeň dokončení stavby	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	727 223,44
Opotřebení podle cenového předpisu	Kč	-272 974,46
Časové cena stavby v současném stavu	Kč	454 248,99

Náklady na dokončení	Kč	0
Časové cena stavby po předpokládaném dokončení	Kč	454 250

6.4.7. Venkovní úpravy

Tabulka č. 79 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka			
Umístění:	Jedovnice		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:		m	15
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	2003
Stáří	S	roků	10
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	20,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	385
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	702,28
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	10 534,18
Opotřebení		Kč	-2 106,84
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	8 427,34
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,419
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	11 960

Tabulka č. 80 – venkovní úprava – přípojka elektro

Přípojka elektro			
Umístění:	Jedovnice		
Popis:	3fázová, kabel AL 16 mm ² , v zemi		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:		m	10
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1987

Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	52,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	140
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	255,37
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	2 553,74
Opotřebení		Kč	-1 327,94
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 225,80
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K_p	-	1,419
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 740

Tabulka č. 81 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Umístění:	Jedovnice		
Popis:	z monolitického betonu		
Technický stav:	Dobrý		
Výměra L:		m^3	6
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K_i	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1987
Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	28,89%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	2300
Koeficient polohový	K_5	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	4 195,43
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	25 172,58
Opotřebení		Kč	-7 272,08
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	17 900,50
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	K_p	-	1,419
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	25 400

Tabulka č. 82 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka			
Umístění:	Jedovnice		
Popis:	Přípojka kanalizace DN 150, potrubí kameninové		
Technický stav:	Dobry		
Výměra L:	m		5
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1985
Stáří	S	roků	26
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	28,89%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1180
Koeficient polohový	K ₅	-	0,85
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	2 152,44
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	10 762,19
Opotřebení		Kč	-3 109,08
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	7 653,11
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	1,419
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	10 860

Tabulka č. 83 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena v Kč
Vodovodní přípojka	11 960
Přípojka elektro	1 740
Žumpa	25 400
Kanalizační přípojka	10 860
Celkem	49 960

6.4.8. Trvalé porosty

Tabulka č. 84 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Smrk ztepilý	25	15	Jehličnaté stromy I

Tabulka č. 85 – ocenění okrasných rostlin

Ocenění okrasných rostlin dle § 41 odst. 2 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění										
Pol. č.	Název	Stáří (roků)	ZC Kč/ks	Počet	Snížení ceny (%)	Zdůvodnění snížení	Zvýšení ceny (%)	Min. ZC	ZCU Kč/ks	Cena celkem (Kč)
103	Smrk ztepilý	25	15840	15	0	--	0	15840	15840	237600
Celkem okrasné porosty									Kč	237 600
Koeficient stanoviště okrasných rostlin, resp. typu zeleně K _Z - položka:			5 - zeleň u bytových a rodinných domů, rekreačních domů a chalup, rekreačních a zahrádkářských chat						0,75	
Koeficient polohový - příloha č. 14									0,85	
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1	
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp										151 470

6.4.9. Ocenění Neageliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 86 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Ocenění pozemků Neageliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	rekreační oblast s turistickým ruchem	3
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný zahrádkářskou chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	okrajová část obce Jedovnice, s normální pěší dosažitelností k hromadné dopravě	2
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		2,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy		2,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		2
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku		(%) 6
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku		(%) 6

Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		6,00
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)	Kč	727 233,44
Cena pozemku - základní plocha (JCz)	Kč	46 419,16
Výměra pozemků celkem (Pc)	m ²	545
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)	m ²	39,49
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	118,47
Výměra přebývající plochy (Pp)	m ²	426,53
Jednotková cena základní plochy (JCz)	Kč / m ²	391,82
Cena základní plochy (Cz)	Kč	46 419,16
Koeficient ceny přebývající plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (JCp)	Kč / m ²	97,96
Cena přebývající plochy (Cp)	Kč	41 780,96
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	88 200

6.5. ZAHŘÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 5

6.5.1. Popis chaty

Pátá oceňovaná nemovitost se nachází v místní části Žižlavice, vesnice Těchov a je částí města Blanska. V okolí chaty se nachází lesy.

Jedná se o jednopodlažní, nepodsklepenou zahrádkářskou chatu s pultovou střechou. V 1. NP se nachází jedna místnost sloužící jako sklad.

Do chaty není přivedena elektřina ani voda. Stáří chaty je 27 let, chata je v dobrém stavu díky pravidelné údržbě.

K chatě náleží dva pozemky, které jsou oploceny a nachází se na nich ovocné dřeviny. Před pozemkem se nachází prostor k parkování.

6.5.2. Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 87 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Podezdívka	4,00	4,00	0,40	16,00	6,40
Podezdívka celkem				16,00	6,40
Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
1.NP + zastřešení	4,00	4,00	2,90	16,00	42,40
1. NP + podezdívka celkem				16,00	42,40

Tabulka č. 88 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. NP	16,00	48,80
Celkem	16,00	48,80

Oceňovaný objekt č. 5 splňuje definici zahrádkářské chaty podle § 2, písm. d), odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz kapitola 3.11.

6.5.3. Administrativní ocenění objektu č. 5 – porovnávací způsob

Tabulka č. 89 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění					
Obec					Blansko
Počet obyvatel obce					20769
Kraj	Jihomoravský			Katastrální území	Těchov
Indexovaná průměrná cena příloha č. 20, tab. 1				IPC	Kč/m ³
					1961
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Použitá hodnota	Součet resp. Koeficient
Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č. 1					0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	
Index polohy Ip - příloha 18a, tabulka č. 3					1,140
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Nemovitost v městech uvedených v příloze č. 39	V.	0,20	
2	Přírodní lokality	Les nebo vodní plocha je v místě	III.	0,00	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Problematický příjezd k hranici pozemku	II.	-0,01	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Žádné	I.	-0,05	
8	Sportoviště	Žádné	I.	0,00	
9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20, tabulka č. 2					0,728
0	Typ stavby	Nepodsklepený bez podkroví	I.	I	
1	Druh stavby	Zahrádkářská chata	I.	0,02	
2	Svislé konstrukce	Dřevěné jednostranně objené	I.	-0,05	
3	Střešní konstrukce	Krov neumožňující zřízení podkroví	I.	-0,01	
4	Napojení stavby na síť	Žádné napojení nebo pouze vlastní zdroj el. energie	I.	-0,06	
5	Vybavení	Bez základního příslušenství	I.	-0,10	

6	Vytápění stavby	Bez vytápění	I.	-0,06	
7	Příslušenství stavby	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III.	0,00	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m ²	III.	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	
	Stáří stavby (roků)				27
s	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s-				0,9
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2			$I=It \times Ip \times Iv$	0,788	
Cena upravená			$CU=IPC \times I$	Kč/m ³	1 545,36
Výměra stavby			celkem	m ³	48,80
Cena stavby vč.ev.příslušenství			bez pozemku	Kč	75 413,38
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	75 410

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí **75 410,- Kč**

6.5.4. Ocenění pozemků

Tabulka č. 90 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec			Blansko
Cenová mapa je – není			Není
Počet obyvatel obce			20769
Základní cena stavebního pozemku §28 odst. 1 písm.. i		Kč/m ²	400
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 1			
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka č. 1.2.3	Srážky do 40 % Přirážky do 165 %	40%
Celkem srážky a přirážky z přílohy č. 21 tabulky č. 1			40%
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 2			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	Položka č. 2.1	Srážka do 10 %	-7%
Není v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka č. 2.2	Srážka do 5 %	-5%
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka č. 2.3	Srážka do 7 %	-7%
Celkem srážky a přirážky z přílohy č. 21 tabulky č. 2			-19%

1.2.3 - Dobrá poloha pozemku pro zahrádkářskou chatu. Nedaleko chaty se nacházejí lesy. Klidná oblast.

2.1 - Přístup k pozemku po prašné cestě.

2.2 – V místě není veřejný vodovod, možnost zřízení studny na pozemku.

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu.

Tabulka č. 91 – ocenění pozemku č. 760

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	760
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	16
Umístění pozemku		pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. I, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	40%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	560
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-19%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	453,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	973,43
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	951,04
Cena pozemku bez K _p	Kč	15 574,81
Cena pozemku s K_p	Kč	15 220

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s chatou a pozemkem p.č. 760, a proto se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 92 – ocenění pozemku č. 761/2

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	761/2
Druh pozemku		Ostatní plocha
Výměra pozemku	m ²	27
Umístění pozemku		pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	400

Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	40%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	560
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-19%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	453,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	389,37
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	380,41
Cena pozemku bez K _p	Kč	10 513,00
Cena pozemku s K_p	Kč	10 270

Pozemek tvoří funkční celek s chatou a pozemkem p.č. 760, a proto se ocení podle § 32 odst. 2 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 92 – ocenění pozemku č. 761/1

Ocenění stavebního pozemku podle § 32 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	761/1
Druh pozemku		Orná půda
Výměra pozemku	m ²	449
Umístění pozemku		pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	40%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	560
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-19%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	453,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	389,37
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	380,41
Cena pozemku bez K _p	Kč	174 827,24
Cena pozemku s K_p	Kč	170 810

Tabulka č. 92 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace oceněných pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s K _p
zastavěná plocha a nádvoří	760	16	15 220
Ostatní plocha	761/2	27	10 270
Orná půda	761/1	449	170 810
Celkem			196 300

6.5.5. Administrativní ocenění objektu č. 5 – nákladový způsob

Tabulka č. 93 – nákladové ocenění

Výpočet ceny - zahrádkářská chata								
Zahrádkářská chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.				typ	I	nepodsplepený		
Střecha					pultová	podkroví		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky		ZC/	Kč/m ³	930			
Koeficient využití podkroví			K _{pod}	1,00				
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x K _{pod} x K _{řad}		ZC	Kč/m ³	930,00			
Obestavěný prostor objektu			OP	m ³	48,80			
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	-	1,05			
Koeficient změny cen staveb	(příloha č. 38 vyhlášky, dle CZ-CC)		K _i	-	CZ-CC:111	2,146		
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)		K _p	-	0,977			
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	neizolované	S	0,082	100	0,082	1,00	0,0820
2	Podezdívka	betonová	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
3	Svislé konstrukce	dřevěné jednostranně obité	S	0,280	100	0,280	1,00	0,2800
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,101	100	0,101	1,00	0,1010
5	Zastřešení	krov neumožňující podkroví	S	0,072	100	0,072	1,00	0,0720
6	Krytina	plechová	S	0,050	100	0,050	1,00	0,0500
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,008	100	0,008	1,00	0,0080
8	Úprava povrchů	nátěry, impregnace	S	0,101	100	0,101	1,00	0,1010
9	Schodiště	není	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,032	100	0,032	1,00	0,0320
11	Okna	dřevěné, jednoduchá	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510
12	Podlahy	PVC	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
13	Vytápění	není	C	0,032	100	0,032	0,00	0,0000
14	Elektroinstalace	není	C	0,030	100	0,030	0,00	0,0000

15	Rozvod vody	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
16	Zdroj teplé vody	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
17	Rozvod propan-butanu	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
18	Kanalizace	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
19	Záchod	není	C	0,003	100	0,003	0,00	0,0000
20	Okenice	není	C	0,020	100	0,020	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	není	C	0,029	100	0,029	0,00	0,0000
22	Ostatní	není	C	0,028	100	0,028	0,00	0,0000
	Celkem			1,000		1,000		0,8580
Koeficient vybavení		(z výpočtu výše)	K4	-				0,8580
Zákl. cena upravená bez Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m ³				1 798,00
Zákl. cena upravená s Kp		$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$	ZCU	Kč/m ³				1 756,64
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1986
Stáří			S	roků				27
Způsob výpočtu opotřebení		(lineárně / analyticky)						analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				35,40
Výchozí cena			CN	Kč				87 742,31
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč				87 742,31
Odpočet na opotřebení		35,40 %	O	Kč				-31 064,41
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp				Kč				56 677,90
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snižování ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)			0 %	Kč				0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč				56 677,90
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhлено)			CN	Kč				55 370

Tabulka č. 94 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,09557	27	150	0,18000	1,72028
2	Podezdívka	0,04662	27	135	0,20000	0,93240
3	Obvodové stěny	0,32634	27	80	0,33750	11,01399
4	Stropy	0,11772	27	80	0,33750	3,97290
5	Zastřešení	0,08392	27	80	0,33750	2,83217
6	Krytina	0,05828	10	40	0,25000	1,45688

7	Klempířské konstrukce	0,00932	10	40	0,25000	0,23310
8	Úprava povrchů	0,11772	27	45	0,60000	7,06294
9	Schodiště	0,00000	27	100	0,27000	0,00000
10	Dveře	0,03730	27	50	0,54000	2,01399
11	Okna	0,05944	27	50	0,54000	3,20979
12	Podlahy	0,04779	10	50	0,20000	0,95571
13	Vytápění	0,00000	27	40	0,67500	0,00000
14	Elektroinstalace	0,00000	27	35	0,77143	0,00000
15	Rozvod vody	0,00000	27	50	0,54000	0,00000
16	Zdroj teplé vody	0,00000	27	40	0,67500	0,00000
17	Rovod propan-butanu	0,00000	27	40	0,67500	0,00000
18	Kanalizace	0,00000	27	50	0,54000	0,00000
19	Záchod	0,00000	27	40	0,67500	0,00000
20	Okenice	0,00000	27	40	0,67500	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,00000	27	40	0,67500	0,00000
22	Ostatní	0,00000	27	40	0,67500	0,00000
Celk.		1,00				35,40414
Opotřebení analytickou metodou						35,40 %

Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky činí **55 370,- Kč**

6.5.6. Věcná hodnota

Tabulka č. 95 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Zahrádkářská chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizaci předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	1 798,00
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	1 798,00
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	1 798,00
Výměra objektu	m ³	48,80
Výchozí cena	Kč	87 742,31
Stupeň dokončení stavby	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	87 742,31
Opotřebení podle cenového předpisu	Kč	-31 064,41
Časové cena stavby v současném stavu	Kč	56 677,90
Náklady na dokončení	Kč	0

Časové cena stavby po předpokládaném dokončení	Kč	56 680
--	----	--------

6.5.7. Venkovní úpravy

Tabulka č. 96 – venkovní úprava – ploty

Ploty			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Plot se strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m ² pohl. Pl.	93
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	18
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	60,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	240
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	540,79
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	50 293,66
Opotřebení		Kč	-30 176,19
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	20 117,46
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	19 650

Tabulka č. 97 – plotová vrátka

Plotová vrátka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Vrátka ocelová z výplní z drátěného pletiva		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		kus	1
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	18

Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	60,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1450
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez K _p	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	3 267,29
Výchozí cena (bez K _p)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 267,29
Opotřebení		Kč	-1 960,37
Cena ke dni odhadu bez K _p		Kč	1 306,91
Koeficient prodejnosti K _p (příloha č. 39)	K _p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s K_p		Kč	1 280

Tabulka č. 98 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena v Kč
Ploty	19 650
Plotová vrátka	1 280
Celkem	20 930

6.5.8. Trvalé porosty

Tabulka č. 99 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Jabloň	27	2	JHKM-Vk
2	Angrešt	25	2	A-vt
3	Rybíz bílý	10	2	RBč-vt
4	Ořešák vlašský	27	2	OV-vt

Tabulka č. 100 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin podle § 41, přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění									
Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	Zvýšení (max. 25 %)	Snížení (max. 80 %)	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	max. 25 %	max. 80 %	Kč/ks, Kč/m ²	(ks nebo m ²)	(Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	27	1591	1591	0	0	1591	2	3182
Angrešt	A-vt	25	25	25	0	0	25	2	50
Rybíz bílý	RBč-vt	10	99	99	0	0	99	2	198
Ořešák vlašský	OV-vt	27	3027	3027	0	0	3027	2	6054
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	9 484
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	9 480

6.5.9. Ocenění Neageliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 101 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Ocenění pozemků Neageliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	okrajová část města Blanska, zahrádkářská oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný zahrádkářskou chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	okrajová část města Blanska, s normálně pěší dostupností k veřejné dopravě	2
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy		1,67
Nejbližší nižší celá třída polohy		1
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku		(%) 5
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku		(%) 6
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		5,67
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)		Kč 141 303,25
Cena pozemku - základní plocha (JCz)		Kč 8 488,18
Výměra pozemků celkem (Pc)		m ² 492
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (Pzs)		m ² 16,00

Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotkové ceny pozemku (<i>n</i>)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (<i>Pz</i>)	m ²	48
Výměra přebývající plochy (<i>Pp</i>)	m ²	444
Jednotková cena základní plochy (<i>JCz</i>)	Kč / m ²	176,84
<i>Cena základní plochy (Cz)</i>	<i>Kč</i>	8 488,18
Koeficient ceny přebývající plochy (<i>k</i>)		0,25
Jednotková cena přebývající plochy (<i>JCp</i>)	Kč / m ²	44,21
<i>Cena přebývající plochy (Cp)</i>	<i>Kč</i>	19 628,92
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	28 120

6.6. ZAHŘÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 6

6.6.1. Popis chaty

Šestá oceňovaná nemovitost se nachází ve vesnici Češkovice, která spadá pod vesnici Těchov a je částí města Blanska. V okolí chaty se nachází lesy.

Jedná se o jednopodlažní, podsklepenou zahrádkářskou chatku s obytným podkrovím. Střecha chaty je sedlová. V 1. PP se nachází 3 místnosti sloužící jako sklep. V 1. NP se nachází obytná místnost s kuchyňským koutem a schody do podkroví. WC je přístupné zvenku. V podkroví se nachází jedna ložnice.

Do chaty je přivedena elektřina i voda. Stáří chaty je 39 let, chata je v dobrém stavu díky pravidelné údržbě.

K chatě náleží jeden pozemek, který je oplocen a nachází se na něm vodovodní přípojka, přípojka elektro a žumpa. Dále se na pozemku nachází ovocné dřeviny a zahradní altán. Před pozemkem je prostor k parkování.

6.6.2. Výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 102 – výpočet obestavěného prostoru

Obestavěný prostor	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. PP	m	m	m	m ²	m ³
Sklep	5,00	3,20	2,15	16,00	34,40
1. PP celkem				16,00	34,40
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
1. NP	m	m	m	m ²	m ³
1. NP	5,00	3,20	2,22	16,00	35,52
WC	1,80	1,05	2,22	1,89	4,20
1. NP celkem				17,89	39,72
	Délka	Šířka	Výška	ZP	OP
	m	m	m	m ²	m ³
Podkroví + zastřešení	5,00	3,20	2,63	16,00	30,24
Zastřešení WC	1,80	1,05	1,15	1,89	1,09
Celkem podkroví + zastřešení				17,89	31,33

Tabulka č. 103 – rekapitulace obestavěného prostoru

Rekapitulace	ZP (m ²)	OP (m ³)
1. PP	16,00	34,40
1. NP	17,89	39,72
Podkrovní + zastřešení	17,89	31,33
Celkem	17,89	105,45

Oceňovaný objekt č. 6 splňuje definici zahrádkářské chaty podle § 2, písm. d), odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, viz kapitola 3.11.

6.6.3. Administrativní ocenění objektu č. 6 – porovnávací způsob

Tabulka č. 104 – ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění zahrádkářské chaty porovnávacím způsobem podle § 26 a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění					
Obec					Blansko
Počet obyvatel obce					20769
Kraj	Jihomoravský			Katastrální území	Těchov
Indexovaná průměrná cena příloha č. 20, tab. 1				IPC	Kč/m ³
1961					
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 26 odst. 2					
Znak č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Použitá hodnota	Součet resp. Koeficient
Index trhu It - příloha č. 18a, tabulka č. 1					0,950
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka je nižší než nabídka	II.	-0,05	
2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Bez vlivu	II.	0,00	
Index polohy Ip - příloha 18a, tabulka č. 3					1,320
1	Životní prostředí a atraktivita oblasti	Nemovitost v městech uvedených v příloze č. 39	V.	0,20	
2	Přírodní lokality	Les i vodní plocha je v místě	IV.	0,05	
3	Poloha v zástavbě	Bez vlivu	II.	0,00	
4	Dopravní dostupnost	Bezproblémový příjezd k hranici pozemku	III.	0,00	
5	Hromadná doprava	Dobrá dostupnost	II.	0,00	
6	Parkovací možnosti	Dobré	II.	0,00	
7	Obchod a služby v okolí	Obchod nebo služby	II.	0,00	
8	Sportoviště	V místě - přístupné veřejnosti	II.	0,07	

9	Obyvatelstvo a okolí	Bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0,00	
11	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0,00	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha č. 20, tabulka č. 2					0,916
0	Typ stavby	Podsklepený s podkrovím	IV.	A	
1	Druh stavby	Zahrádkářská chata	I.	0,02	
2	Svislé konstrukce	Zdivo do tl. 30 cm včetně	II.	-0,03	
3	Střešní konstrukce	Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III.	0,03	
4	Napojení stavby na síť	Elektr. Proud, voda, žumpa (septik)	II.	0,00	
5	Vybavení	WC ve stavbě	III.	0,00	
6	Vytápění stavby	Lokální vytápění	II.	0,00	
7	Příslušenství stavby	Příslušenství zvyšující cenu chaty	IV.	0,04	
8	Výměra pozemků užívaných se stavbou	Nad 400 m ²	III.	0,03	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0,00	
10	Stavebně-technický stav	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05	
	Stáří stavby (roků)				39
S	Koeficient stáří ev. Rekonstrukce -s-				0,8
Koeficient cenového porovnání I podle § 26 odst. 2			$I=I_t \times I_p \times I_v$	1,148	
Cena upravená			$CU=IPC \times I$	Kč/m ³	2 251,55
Výměra stavby			celkem	m ³	105,45
Cena stavby vč.ev.příslušenství			bez pozemku	Kč	237 425,57
Cena stavby po zaokrouhlení			bez pozemku	Kč	237 430

Cena zjištěná porovnávacím způsobem dle vyhlášky činí **237 430,- Kč**

6.6.4. Ocenění pozemků

Tabulka č. 105 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Obec		Blansko
Cenová mapa je – není		Není
Počet obyvatel obce		20769
Základní cena stavebního pozemku §28 odst. 1 písm.. i	Kč/m ²	400
Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 1		
Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka č. 1.2.3	Srážky do 40 % Přirážky do 165 %
		40%
Celkem srážky a přirážky z přílohy č. 21 tabulky č. 1		40%

Úpravy základní ceny podle přílohy č. 21 tabulky č. 2			
Přístup po nezpevněné komunikaci (zpevněná komunikace má živičný, dlážděný nebo betonový povrch)	Položka č. 2.1	Srážka do 10 %	-7%
Není v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka č. 2.3	Srážka do 7 %	-7%
Celkem srážky a přírážky z přílohy č. 21 tabulky č. 2			-14%

1.2.3 - Dobrá poloha pozemku pro zahrádkářskou chatu. Nedaleko chaty se nacházejí lesy.

2.1 - Přístup k pozemku po prašné cestě.

2.3 - Možnost připojení pouze na vlastní žumpu.

Tabulka č. 106 – ocenění pozemku č. 921

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	921
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří
Výměra pozemku	m ²	15
Umístění pozemku		pozemek zastavěný zahrádkářskou chatou
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. I, odst. 2
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	40%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	560
Přirážky a srážky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-14%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	481,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	1033,51
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	1009,74
Cena pozemku bez K _p	Kč	15 502,70
Cena pozemku s K_p	Kč	15 150

Pozemek tvoří jednotný funkční celek s chatou a pozemkem p.č. 921, a proto se ocení podle § 28 odst. 5 vyhlášky 3/2008 Sb., v aktuálním znění.

Tabulka č. 107 – ocenění pozemku č. 922

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění		
Pozemek číslo	p. č.	922
Druh pozemku		Zahrada
Výměra pozemku	m ²	515
Umístění pozemku		kolem zahrádkářské chaty
Stavba umístěná na pozemku		zahrádkářská chata
Ocenění podle		§ 32 odst. 2, § 28 odst. 5
Základní cena ZC	Kč/m ²	400
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.1	%	40%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1	Kč/m ²	560
Přirážky a sražky podle přílohy č. 21 tab. č.2	%	-14%
ZC po úpravě podle přílohy č. 21 tab. č.1 a č.2	Kč/m ²	481,60
Koeficient K _i (příloha č. 38)		2,146
Koeficient K _p (příloha č. 39)		0,977
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i bez K _p	Kč/m ²	413,41
ZCU podle § 28 odst. 2 s K _i a K _p	Kč/m ²	403,90
Cena pozemku bez K _p	Kč	212 903,80
Cena pozemku s K_p	Kč	208 010

Tabulka č. 108 – rekapitulace ocenění pozemků

Rekapitulace oceněných pozemků			
Druh pozemku	p. č.	Výměra	Celkem s K _p
zastavěná plocha a nádvoří	921	15	15 150
Zahrada	922	515	208 010
Celkem			223 160

6.6.5. Administrativní ocenění objektu č. 6 – nákladový způsob

Tabulka č. 109 – nákladové ocenění

Výpočet ceny - zahrádkářská chata								
Zahrádkářská chata podle § 6 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			typ	A		podsklepený		
Střecha				sedlová		podkroví		
Základní cena	dle typu z přílohy č. 7 vyhlášky	ZC/	Kč/m ³	1 650				
Koeficient využití podkroví		Kpod		1,12				
Základní cena po 1. úpravě	= ZC x Kpod x Křad	ZC	Kč/m ³	1 848,00				
Obestavěný prostor objektu		OP	m ³	105,45				
Koeficient polohový	(příloha č. 14 vyhlášky)	K5	-	1,05				
Koeficient změny cen staveb	(příloha č.38 vyhlášky,dle CZ-CC)	Ki	-	CZ-CC: 111	2,146			
Koeficient prodejnosti	(příloha č. 39 vyhlášky)	Kp	-	0,977				
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	izolované	S	0,063	100	0,063	1,00	0,0630
2	Podezdívka	neuvažuje se	C	0,000	100	0,000	0,00	0,0000
3	Svislé konstrukce	zděné tl. 25 cm	S	0,274	100	0,274	1,00	0,2740
4	Stropy	dřevěné spalné	S	0,102	100	0,102	1,00	0,1020
5	Zastřešení	umožňující podkroví	S	0,091	100	0,091	1,00	0,0910
6	Krytina	Plechová	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
7	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,007	100	0,007	1,00	0,0070
8	Úprava povrchů	omítky vnitřní štukové, vnější štukové	S	0,081	100	0,081	1,00	0,0810
9	Schodiště	železné, schody dřevěné	S	0,041	100	0,041	1,00	0,0410
10	Dveře	dřevěné plné	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
11	Okna	dřevěné zdvojené	S	0,051	100	0,051	1,00	0,0510
12	Podlahy	PVC,desky	S	0,040	100	0,040	1,00	0,0400
13	Vytápění	lokální na tuhá paliva	S	0,031	100	0,031	1,00	0,0310
14	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,030	100	0,030	1,00	0,0300
15	Rozvod vody	studená	P	0,021	100	0,021	0,46	0,0097
16	Zdroj teplé vody	není	C	0,010	100	0,010	0,00	0,0000
17	Rozvod propan-butanu	není	C	0,002	100	0,002	0,00	0,0000
18	Kanalizace	kuchyň, WC	S	0,020	100	0,020	1,00	0,0200
19	Záchod	splachovací	S	0,004	100	0,004	1,00	0,0040
20	Okenice	chybí	C	0,018	100	0,018	0,00	0,0000
21	Vnitřní vybavení	umyvadlo	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220
22	Ostatní	kuchyňská linka, sporák	S	0,022	100	0,022	1,00	0,0220

	Celkem			1,000		1,000		0,9587
Koeficient vybavení	(z výpočtu výše)	K4	-					0,9587
Zákl. cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki$		Kč/m ³					3 991,95
Zákl. cena upravená s Kp	$ZCU = ZC \times K4 \times K5 \times Ki \times Kp$	ZCU	Kč/m ³					3 900,14
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1974
Stáří		S	roků					39
Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)							analyticky
Celková předpokládaná životnost		Z	roků					viz anal. výpočet
Opotřebení		O	%					45,15
Výchozí cena		CN	Kč					420 951,61
Stupeň dokončení stavby		D	%					100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč					420 951,61
Odpočet na opotřebení	45,15 %	O	Kč					-190 072,11
Cena po odpočtu opotřebení, bez Kp			Kč					230 879,50
Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu?								ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)		0 %	Kč					0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč					230 879,50
Cena ke dni odhadu s koeficientem prodejnosti (zaokrouhleno)		CN	Kč					225 570

Tabulka č. 110 – výpočet analytického opotřebení

Analytická metoda výpočtu opotřebení						
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B / C
(1)	(2)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,06572	39	175	0,22286	1,46454
2	Podezdívka	0,00000	39	135	0,28889	0,00000
3	Obvodové stěny	0,28582	39	140	0,27857	7,96201
4	Stropy	0,10640	39	100	0,39000	4,14954
5	Zastřešení	0,09492	39	100	0,39000	3,70204
6	Krytina	0,04172	25	40	0,62500	2,60781
7	Klempířské konstrukce	0,00730	25	50	0,50000	0,36509
8	Úprava povrchů	0,08449	39	45	0,86667	7,32272
9	Schodiště	0,04277	39	100	0,39000	1,66795
10	Dveře	0,03129	39	50	0,78000	2,44091
11	Okna	0,05320	39	50	0,78000	4,14954
12	Podlahy	0,04172	39	50	0,78000	3,25454
13	Vytápění	0,03234	14	40	0,35000	1,13179
14	Elektroinstalace	0,03129	14	35	0,40000	1,25175

15	Rozvod vody	0,01008	14	50	0,28000	0,28214
16	Zdroj teplé vody	0,00000	39	40	0,97500	0,00000
17	Rovod propan-butanu	0,00000	39	40	0,97500	0,00000
18	Kanalizace	0,02086	14	40	0,35000	0,73019
19	Záchod	0,00417	14	40	0,35000	0,14604
20	Okenice	0,00000	39	40	0,97500	0,00000
21	Vnitřní vybavení	0,02295	14	40	0,35000	0,80320
22	Ostatní	0,02295	30	40	0,75000	1,72115
Celk.		1,00				45,15296
Opotřebení analytickou metodou						45,15 %

Cena zjištěná nákladovým způsobem dle vyhlášky činí **225 570,- Kč**

6.6.6. Věcná hodnota

Tabulka č. 111 – věcná hodnota

Ocenění věcnou hodnotou (časovou cenou)	Zahrádkářská chata	
Použita jednotková cena z vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění, s úpravou indexem inflace cen stavebních prací od poslední novelizaci předpisu, podle ČSÚ		
Základní cena upravená bez Kp podle cenového předpisu	Kč/m ³	3 991,95
Index přepočtu od poslední novelizace předpisu		1,000
Jednotková cena po přepočtu indexy	Kč/m ³	3 991,95
Podle odborného názoru odhadce jednotková cena přijatelně		odpovídá
Použitá jednotková cena	Kč/m ³	3 991,95
Výměra objektu	m ³	105,45
Výchozí cena	Kč	420 951,61
Stupeň dokončení stavby	%	100
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	Kč	420 951,61
Opotřebení podle cenového předpisu	Kč	-190 072,11
Časové cena stavby v současném stavu	Kč	230 879,50
Náklady na dokončení	Kč	0
Časové cena stavby po předpokládaném dokončení	Kč	230 880

6.6.7. Venkovní úpravy

Tabulka č. 112 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Vodovodní přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka vody DN 40 mm, plastové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m		18
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1999
Stáří	S	roků	14
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	28,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	385
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	867,52
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	15 615,37
Opotřebení		Kč	-4 372,30
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	11 243,07
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	10 980

Tabulka č. 113 – venkovní úprava – přípojka elektro

Přípojka elektro			
Umístění:	Blansko		
Popis:	3fázová, kabel AL 16 mm ² , v zemi		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m		15
CZ-CC			2224
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1999
Stáří	S	roků	14
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	28,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	140

Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez K_p	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	315,46
Výchozí cena (bez K_p)	$CN = ZCU \times L$	Kč	4 731,93
Opotřebení		Kč	-1 324,94
Cena ke dni odhadu bez K_p		Kč	3 406,99
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39)	K_p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s K_p		Kč	3 330

Tabulka č. 114 – venkovní úprava – žumpa

Žumpa			
Umístění:	Blansko		
Popis:	z monolitického betonu		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m^3	6
CZ-CC			2223
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	K_i	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1983
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	33,33%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	2300
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez K_p	$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i$	Kč/m	5 182,59
Výchozí cena (bez K_p)	$CN = ZCU \times L$	Kč	31 095,54
Opotřebení		Kč	-10 365,18
Cena ke dni odhadu bez K_p		Kč	20 730,36
Koeficient prodejnosti K_p (příloha č. 39)	K_p	-	0,977
Cena ke dni odhadu s K_p		Kč	20 250

Tabulka č. 115 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Kanalizační přípojka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Přípojka kanalizace DN 200, potrubí kameninové		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m	3
CZ-CC			2223

Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1998
Stáří	S	roků	15
Předpokládaná životnost	Z	roků	90
Opotřebení	O	%	16,67%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1555
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	3 503,88
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	10 511,64
Opotřebení		Kč	-1 751,94
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	8 759,70
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	8 560

Tabulka č. 116 – venkovní úprava – ploty

Ploty			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Plot se strojového pletiva na ocelové sloupky do betonových patek, nátěr		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:		m ² pohl. Pl.	111
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	18
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	60,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	240
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	540,79
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	60 027,91
Opotřebení		Kč	-36 016,75
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	24 011,16
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	23 460

Tabulka č. 117 – venkovní úprava – plotová vrátka

Plotová vrátka			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Vrátka ocelová z výplní z drátěného pletiva		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	kus		1
CZ-CC			111
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1995
Stáří	S	roků	18
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	60,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	1450
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	3 267,29
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	3 267,29
Opotřebení		Kč	-1 960,37
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	1 306,91
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	1 280

Tabulka č. 118 – venkovní úprava – altán zahradní

Altán zahradní			
Umístění:	Blansko		
Popis:	Altán dřevěné vázané konstrukce, částečná výplň stěn, podlaha, střecha		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	m ² ZP		8
CZ-CC			2222
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,146
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	2000
Stáří	S	roků	13
Předpokládaná životnost	Z	roků	50
Opotřebení	O	%	26,00%
Základní cena podle přílohy č. 11	ZC	Kč/m	3250
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/m	7 323,23
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	58 585,80

Opotřebení		Kč	-15 232,31
Cena ke dni odhadu bez Kp		Kč	43 353,49
Koeficient prodejnosti Kp (příloha č. 39)	Kp	-	0,977
Cena ke dni odhadu s Kp		Kč	42 360

Tabulka č. 119 – rekapitulace venkovních úprav

Rekapitulace venkovní úpravy	
Druh	Cena v Kč
Vodovodní přípojka	10 980
Přípojka elektro	3 330
Žumpa	20 250
Kanalizační přípojka	8 560
Ploty	23 460
Plotová vrátka	1 280
Altán zahradní	42 360
Celkem	110 220

6.6.8. Trvalé porosty

Tabulka č. 120 – seznam trvalých porostů na pozemku

Č.	Název	Stáří	Počet	Skupina
1	Jabloň	35	3	JHKM-Vk
2	Meruňka	15	1	Me-vt
3	Hrušeň	35	1	JHKM-Vk
4	Angrešt	10	1	A-vt
5	Rybíz červený	10	2	RBč-vt

Tabulka č. 121 – ocenění ovocných dřevin

Ocenění ovocných dřevin podle § 41, přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění									
Druh porostů	Kód	Věk	ZC - cena za ks, m ²	Min. ZC	Zvýšení (max. 25 %)	Snížení (max. 80 %)	ZCU	Počet	Cena celkem
		roků	Kč	Kč	max. 25 %	max. 80 %	Kč/ks, Kč/m ²	(ks nebo m ²)	(Kč)
Jabloň	JHKM-Vk	35	1086	1086	0	0	1086	3	3258
Meruňka	Me-vt	15	1346	1346	0	0	1346	1	1346
Hrušeň	JHKM-Vk	35	1086	1086	0	0	1086	1	1086
Angrešt	A-vt	10	73	73	0	0	73	1	73
Rybíz červený	RBč-vt	10	99	99	0	0	99	2	198
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	5 961
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	5 960

6.6.9. Ocenění Neageliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 122 – ocenění Neageliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Neageliho metodou třídy polohy		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	okrajová část města Blanska, zahrádkářská oblast	2
II - Intenzita využití pozemku	pozemek s využitím k rekreaci, zastavěný zahrádkářskou chatou	1
III - Dopravní relace k velkoměstu	okrajová část města Blanska, s normální pěší dosažitelností k hromadné dopravě	2
IV - Obytný sektor	neuvažuje se	
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	neuvažuje se	
Průměr		1,67
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy		1,67
Nejbližší nižší celá třída polohy		1
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		5
Nejbližší vyšší celá třída polohy		2
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		6
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		5,67
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (RC, CNs)		Kč 604 787,09
Cena pozemku - základní plocha (JCz)		Kč 36 329,97
Výměra pozemků celkem (Pc)		m ² 530

Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (P_{zs})	m^2	17,89
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 (P_z)	m^2	53,67
Výměra přebývajících plochy (P_p)	m^2	476,33
Jednotková cena základní plochy (J_{Cz})	Kč / m^2	676,91
Cena základní plochy (C_z)	Kč	36 329,97
Koeficient ceny přebývajících plochy (k)		0,25
Jednotková cena přebývajících plochy (J_{Cp})	Kč / m^2	169,23
Cena přebývajících plochy (C_p)	Kč	80 608,59
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	116 940

6.7. OCENĚNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM

Při oceňování cenovým porovnáním použijeme nepřímé porovnání, které se nazývá metoda standardní ceny. Nejdříve si vytvoříme databázi srovnávaných nemovitostí. Při tvorbě této databáze jsem čerpal ze serveru www.sreality.cz. [9] Díky malé nabídce se porovnávané nemovitosti nachází po celém okresu Blansko. Databáze se nachází v příloze č. 8.

Metoda nepřímého porovnání je prováděna vzhledem k etalonu:

Zděná chata o dispozici 2+kk, udržovaná, v dobrém stavu v obci Hořice. Velikost pozemku 500m², ZP40 m², obestavěný prostor 250 m³. V 1.NP se nachází kuchyňský kout, společenská místnost a WC se sprchovým koutem. V podkroví se nachází ložnice. Chata je celá podsklepená, je napojena na vodovod, elektřinu a žumpu. Možné celoroční použití. Venku se nachází ohniště a možnost posezení. Vytápění na tuhá paliva, objekt na polosamotě. Před chatou se nacházejí dobrá parkovací místa.

Pak byl etalon redukován těmito koeficienty:

Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny

K1 Koeficient úpravy na polohu objektu

K2 Koeficient úpravy na velikost

K3 Koeficient úpravy velikosti pozemku

K4 Koeficient úpravy na stavebně technický stav

K5 Koeficient úpravy na dostupnost objektu

K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

IO Index odlišnosti – je součinem všech předchozích koeficientů

Tabulka č. 123 – výpočet průměrné ceny etalonu

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň objektu
	Kč		Kč	Polo- ha	Veli- kost	Poze- mek	technický stav	dostupnost objektu	úvaha znalce		Kč
1	400 000	0,85	340 000	1,00	0,77	1,20	0,98	1,00	1,00	0,91	375 475
2	150 000	0,85	127 500	0,90	0,31	0,80	0,98	1,02	1,00	0,22	571 465
3	1 890 000	0,85	1 606 500	0,95	1,80	1,00	1,02	1,00	1,10	1,92	837 321
4	1 495 000	0,85	1 270 750	0,95	0,65	1,10	1,10	1,00	1,10	0,82	1 546 127
5	440 000	0,85	374 000	0,95	0,65	1,05	0,98	1,00	1,00	0,64	588 599
6	499 000	0,85	424 150	1,00	1,12	0,80	1,00	0,95	0,95	0,81	524 523
7	199 000	0,85	169 150	0,95	0,35	0,90	0,95	0,98	0,98	0,27	619 530
8	599 000	0,85	509 150	1,00	2,03	0,80	1,02	1,00	1,05	1,74	293 455
9	900 000	0,85	765 000	1,00	1,23	1,00	1,00	1,00	1,00	1,23	621 951
10	280 000	0,85	238 000	1,00	1,60	1,00	0,95	0,95	0,98	1,42	168 184
Celkem průměr										Kč	614 663
Minimum										Kč	168 184
Maximum										Kč	1 546 127

Výsledná cena nemovitostí (etalonu) zjištěná metodou standardní jednotkové ceny je **614 663,- Kč** což je **2458,- Kč/m³**. Cenu přepočtenou za 1 m³ nyní použijeme v následující tabulce pro výpočet cen jednotlivých chat.

Tabulka č. 124 – výpočet cen za 1 m³ jednotlivých chat

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku										
Č.	Cena etalonu za m ³	Obestavěný prostor	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO (1-6)	Cena oceň. objektu
	Kč	m ³	poloha	velikost	pozemek	technický stav	dostupnost objektu	úvaha znalce		Kč/m ³
1	2 458	95,20	1	1,20	1,00	1,00	0,98	1,00	1,23	1 990,61
2	2 458	286,54	1	0,80	1,05	1,00	1,00	0,95	0,80	3 080,20
3	2 458	81,50	1	1,20	0,90	1,05	1,08	1,00	1,22	2 006,99
4	2 458	231,23	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	2 731,11
5	2 458	48,80	1	1,20	1,00	1,15	1,05	1,00	1,45	1 696,34
6	2 458	105,45	1	1,20	1,00	1,00	1,05	1,00	1,26	1 950,79

Na závěr vynásobíme obestavěný prostor chaty cenou za 1 m³ chaty. A tím dostaneme výslednou cenu.

Tabulka č. 125 – výsledné ceny objektů metodou nepřímého porovnání

Ocenění cenovým porovnáním	
Chata	Cena v Kč
1.	189 510
2.	882 600
3.	163 570
4.	631 510
5.	82 780
6.	205 710

6.8. OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM

Oceňování touto metodou není zcela vhodné pro nemovitost typu rekreační a zahrádkářská chata v dané lokalitě. Ocenění výnosovým způsobem je založeno na porovnání výnosů ze stejného typu nemovitostí a na stejném místě. Tato metoda nebyla použita z tohoto hlavního důvodu, že v inzerátech realitních kanceláří se nevyskytují nabídky pronájmů rekreačních objektů v městě Blansku. Výjimečně se vyskytují nabídky v městysu Jedovnice a to s výraznými cenovými rozdíly.

7. SOUHRN VÝSLEDKŮ A VYHODNOCENÍ

V této kapitole jsou všechny vypočtené ceny chat přehledně rozčleněny do tabulek a k lepší názornosti i do grafů. V prvních šesti kapitolách jsou shrnuty výsledky šesti oceňovaných chat. V dalších jsou porovnány jednotlivé metody.

7.1. ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 1

Tabulka č. 126 – administrativní ocenění chaty č. 1

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Zahrádkářská chata	264 890
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	264 890
Pozemek st. 4004	16 220
Pozemek 1263/5	222 250
Celkem pozemky	238 470
Ovocné dřeviny	11 600
Okrasné rostliny	40 450
Celkem trvalé porosty	52 050
Cena celkem	555 410

Tabulka č. 127 – nákladové ocenění chaty č. 1

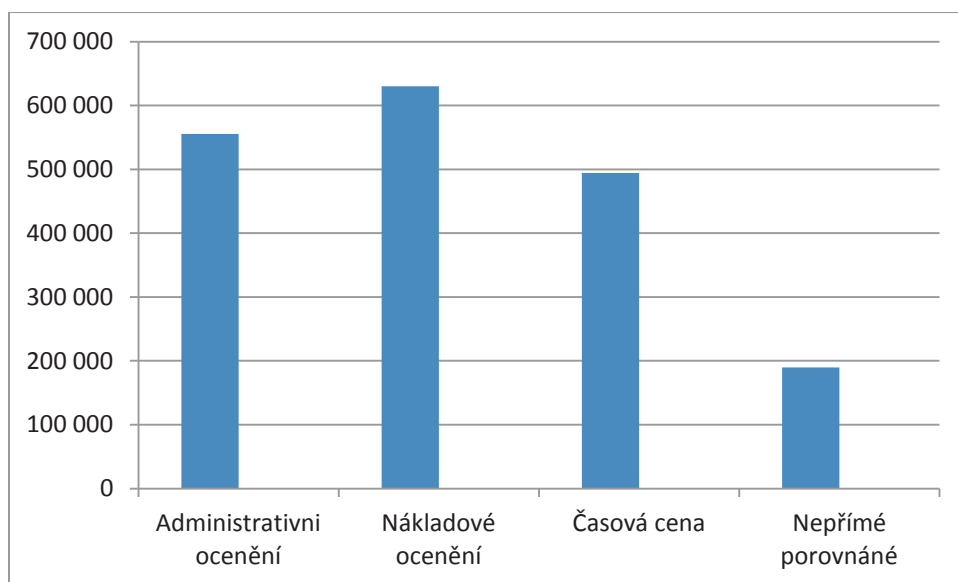
Ocenění chaty nákladovou metodou	
Zahrádkářská chata	259 520
Vodovodní přípojka	7 120
Žumpa	25 320
Kanalizační přípojka	22 820
Přípojka elektro	1 730
Ploty	10 300
Plotová vrátka	1 600
Opěrné zdi	11 400
Celkem venkovní úpravy	80 290
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	339 810
Pozemek st. 4004	16 220
Pozemek 1263/5	222 250
Celkem pozemky	238 470
Ovocné dřeviny	11 600
Okrasné rostliny	40 450
Celkem trvalé porosty	52 050
Cena celkem	630 330

Tabulka č. 128 – věcná hodnota chaty č. 1

Ocenění chaty věcnou hodnotou	
Zahrádkářská chata	265 630
Vodovodní přípojka	7 290
Žumpa	25 910
Kanalizační přípojka	23 360
Přípojka elektro	1 770
Ploty	10 550
Plotová vrátka	1 630
Opěrné zdi	11 670
Celkem venkovní úpravy	82 180
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	347 810
Celkem pozemky (Neageliho metoda)	94 690
Ovocné dřeviny	11 600
Okrasné rostliny	40 450
Celkem trvalé porosty	52 050
Cena celkem	494 550

Tabulka č. 129 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 1

Ocenění chaty nepřímým porovnáním	189 510
--	----------------



Obrázek č. 3 – graf jednotlivých cen chaty č. 1

7.2. REKREAČNÍ CHATA Č. 2

Tabulka č. 130 – administrativní ocenění chaty č. 2

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Rekreační chata	749 560
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	749 560
Pozemek 174	55 770
Pozemek 175	130 190
Pozemek 173/2	62 460
Celkem pozemky	248 420
Ovocné dřeviny	4 070
Okrasné rostliny	14 490
Celkem trvalé porosty	18 560
Cena celkem	1 016 540

Tabulka č. 131 – nákladové ocenění chaty č. 2

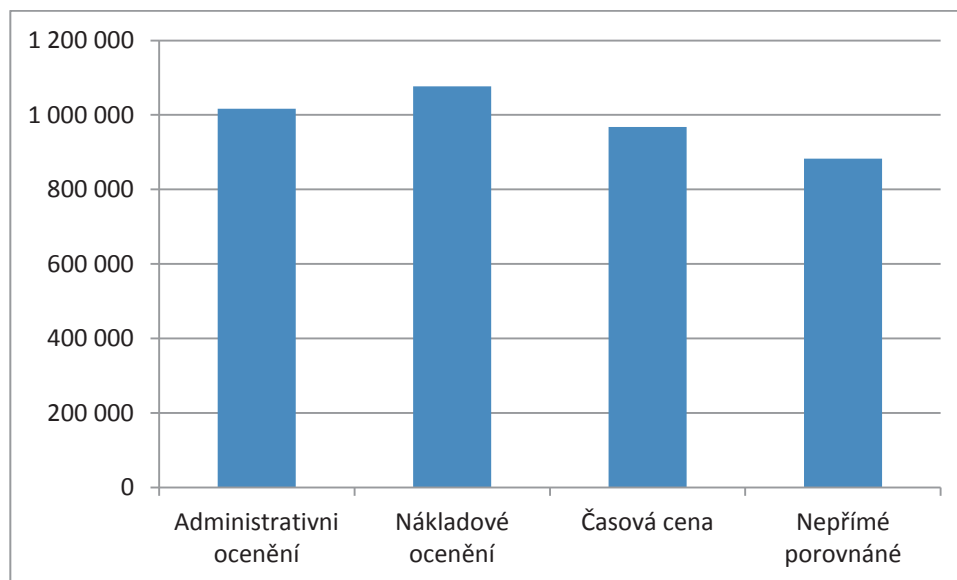
Ocenění chaty nákladovou metodou	
Rekreační chata	753 850
Vodovodní přípojka	5 930
Žumpa	20 930
Kanalizační přípojka	10 740
Přípojka elektro	1 080
Ploty	14 630
Plotová vrátka	2 620
Celkem venkovní úpravy	55 930
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	809 780
Pozemek 174	55 770
Pozemek 175	130 190
Pozemek 173/2	62 460
Celkem pozemky	248 420
Ovocné dřeviny	4 070
Okrasné rostliny	14 490
Celkem trvalé porosty	18 560
Cena celkem	1 076 760

Tabulka č. 132 – věcná hodnota chaty č. 2

Ocenění chaty věcnou hodnotou	
Rekreační chata	771 600
Vodovodní přípojka	6 070
Žumpa	21 420
Kanalizační přípojka	10 990
Přípojka elektro	1 110
Ploty	14 980
Plotová vrátka	2 680
Celkem venkovní úpravy	57 250
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	828 850
Celkem pozemky (Neageliho metoda)	120 610
Ovocné dřeviny	4 070
Okrasné rostliny	14 490
Celkem trvalé porosty	18 560
Cena celkem	968 020

Tabulka č. 133 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 2

Ocenění chaty nepřímým porovnáním	882 600
--	----------------



Obrázek č. 4 – graf jednotlivých cen chaty č. 2

7.3. ZAHŘÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 3

Tabulka č. 134 – administrativní ocenění chaty č. 3

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Zahrádkářská chata	145 700
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	145 700
Pozemek 317	14 650
Pozemek 318	277 670
Celkem pozemky	292 320
Ovocné dřeviny	18 830
Celkem trvalé porosty	18 830
Cena celkem	456 850

Tabulka č. 135 – nákladové ocenění chaty č. 3

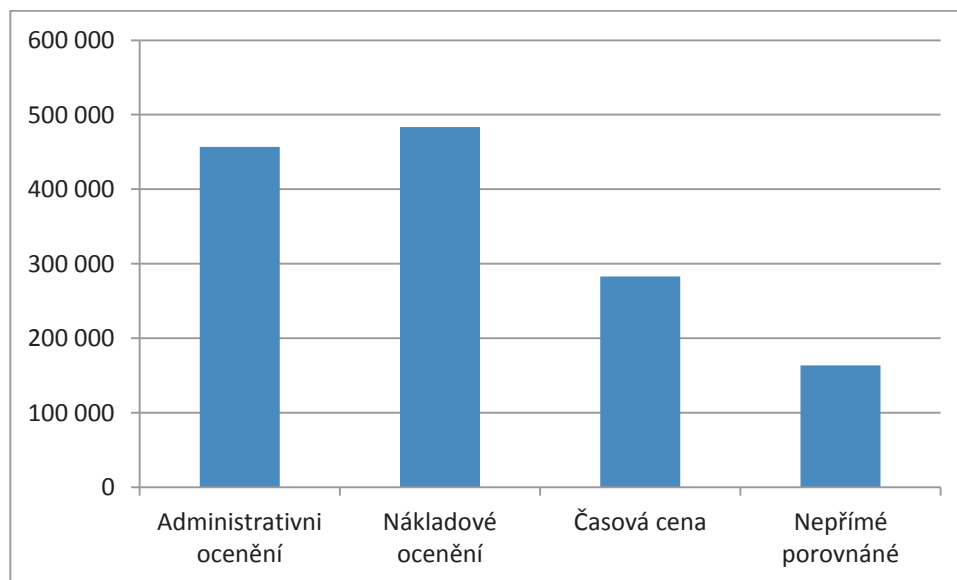
Ocenění chaty nákladovou metodou	
Zahrádkářská chata	117 080
Vodovodní přípojka	10 170
Žumpa	16 030
Kanalizační přípojka	4 940
Přípojka elektro	4 640
Ploty	16 480
Plotová vrátka	2 860
Celkem venkovní úpravy	55 120
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	172 200
Pozemek 317	14 650
Pozemek 318	277 670
Celkem pozemky	292 320
Ovocné dřeviny	18 830
Celkem trvalé porosty	18 830
Cena celkem	483 350

Tabulka č. 136 – věcná hodnota chaty č. 3

Ocenění chaty věcnou hodnotou	
Zahrádkářská chata	119 840
Vodovodní přípojka	10 410
Žumpa	16 410
Kanalizační přípojka	5 050
Přípojka elektro	4 750
Ploty	16 870
Plotová vrátka	2 930
Celkem venkovní úpravy	56 420
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	176 260
Celkem pozemky (Neageliho metoda)	87 830
Ovocné dřeviny	18 830
Celkem trvalé porosty	18 830
Cena celkem	282 920

Tabulka č. 137 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 3

Ocenění chaty nepřímým porovnáním	163 570
--	----------------



Obrázek č. 5 – Graf jednotlivých cen chaty č. 3

7.4. REKREAČNÍ CHATA Č. 4

Tabulka č. 138 – administrativní ocenění chaty č. 4

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Zahrádkářská chata	862 380
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	862 380
Pozemek 2544	19 500
Pozemek 2541	86 670
Celkem pozemky	106 170
Okrasné rostliny	151 470
Celkem trvalé porosty	151 470
Cena celkem	1 120 020

Tabulka č. 139 – nákladové ocenění chaty č. 4

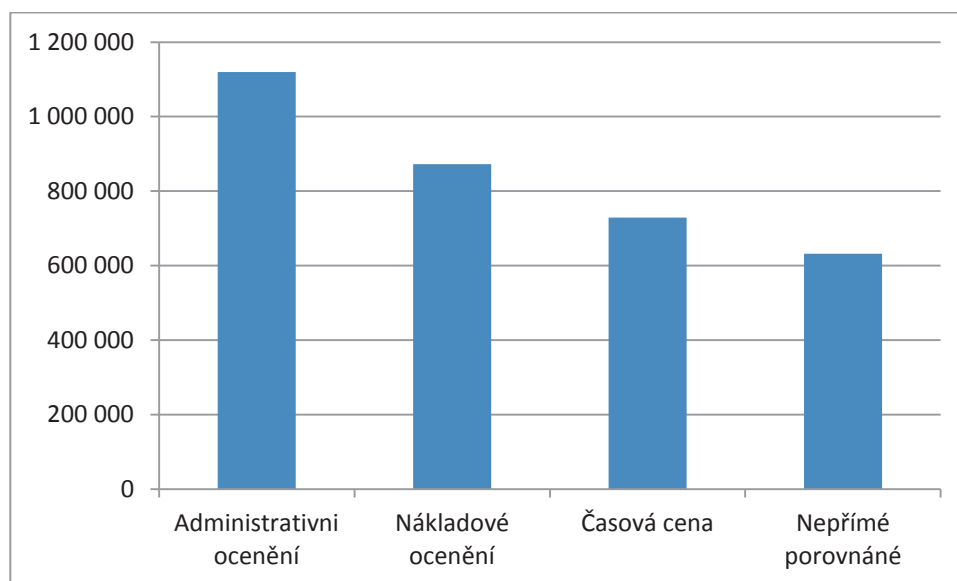
Ocenění chaty nákladovou metodou	
Zahrádkářská chata	564 630
Vodovodní přípojka	11 960
Žumpa	25 400
Kanalizační přípojka	10 860
Přípojka elektro	1 740
Celkem venkovní úpravy	49 960
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	614 590
Pozemek 2544	19 500
Pozemek 2541	86 670
Celkem pozemky	106 170
Okrasné rostliny	151 470
Celkem trvalé porosty	151 470
Cena celkem	872 230

Tabulka č. 140 – věcná hodnota chaty č. 4

Ocenění chaty věcnou hodnotou	
Zahrádkářská chata	454 250
Vodovodní přípojka	8 430
Žumpa	17 900
Kanalizační přípojka	7 650
Přípojka elektro	1 230
Celkem venkovní úpravy	35 210
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	489 460
Celkem pozemky (Neageliho metoda)	88 200
Okrasné rostliny	151 470
Celkem trvalé porosty	151 470
Cena celkem	729 130

Tabulka č. 141 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 4

Ocenění chaty nepřímým porovnáním	631 510
--	----------------



Obrázek č. 6 – Graf jednotlivých cen chaty č. 4

7.5. ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 5

Tabulka č. 142 – administrativní ocenění chaty č. 5

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Zahrádkářská chata	75 410
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	75 410
Pozemek 760	15 220
Pozemek 761/2	10 270
Pozemek 761/1	170 810
Celkem pozemky	196 300
Ovocné dřeviny	9 480
Celkem trvalé porosty	9 480
Cena celkem	281 190

Tabulka č. 143 – nákladové ocenění chaty č. 5

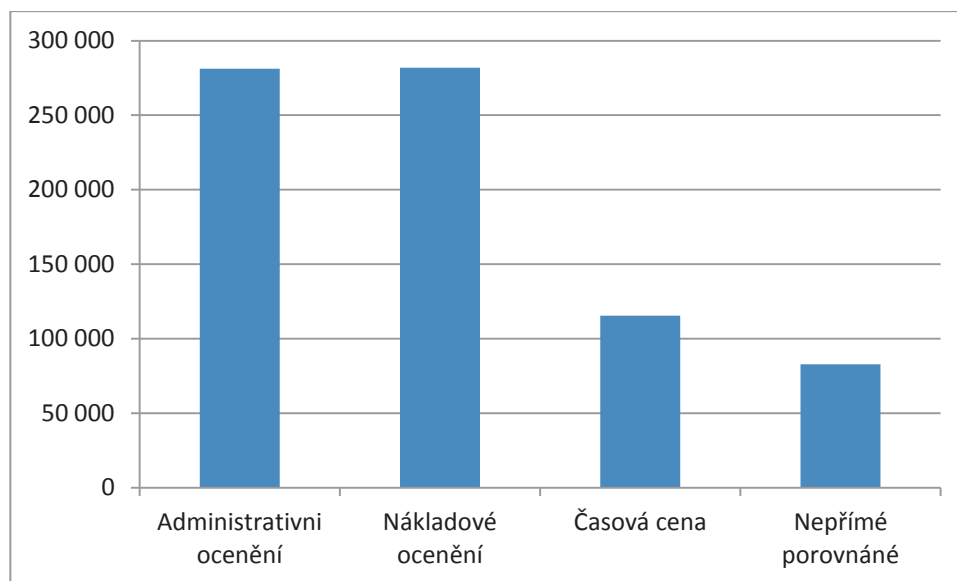
Ocenění chaty nákladovou metodou	
Zahrádkářská chata	55 370
Ploty	19 650
Plotová vrátka	1 280
Celkem venkovní úpravy	20 930
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	76 300
Pozemek 760	15 220
Pozemek 761/2	10 270
Pozemek 761/1	170 810
Celkem pozemky	196 300
Ovocné dřeviny	9 270
Celkem trvalé porosty	9 270
Cena celkem	281 870

Tabulka č. 144 – věcná hodnota chaty č. 5

Ocenění chaty věcnou hodnotou	
Zahrádkářská chata	56 680
Ploty	20 120
Plotová vrátka	1 310
Celkem venkovní úpravy	21 430
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	78 110
Celkem pozemky (Neageliho metoda)	28 120
Ovocné dřeviny	9 270
Celkem trvalé porosty	9 270
Cena celkem	115 500

Tabulka č. 145 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 5

Ocenění chaty nepřímým porovnáním	82 780
--	---------------



Obrázek č. 7 – graf jednotlivých cen chaty č. 5

7.6. ZAHRÁDKÁŘSKÁ CHATA Č. 6

Tabulka č. 146 – administrativní ocenění chaty č. 6

Ocenění chaty administrativním způsobem	
Zahrádkářská chata	237 430
Altán zahradní	42 360
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	279 790
Pozemek 921	15 150
Pozemek 922	208 010
Celkem pozemky	223 160
Ovocné dřeviny	5 960
Celkem trvalé porosty	5 960
Cena celkem	508 910

Tabulka č. 147 – nákladové ocenění chaty č. 6

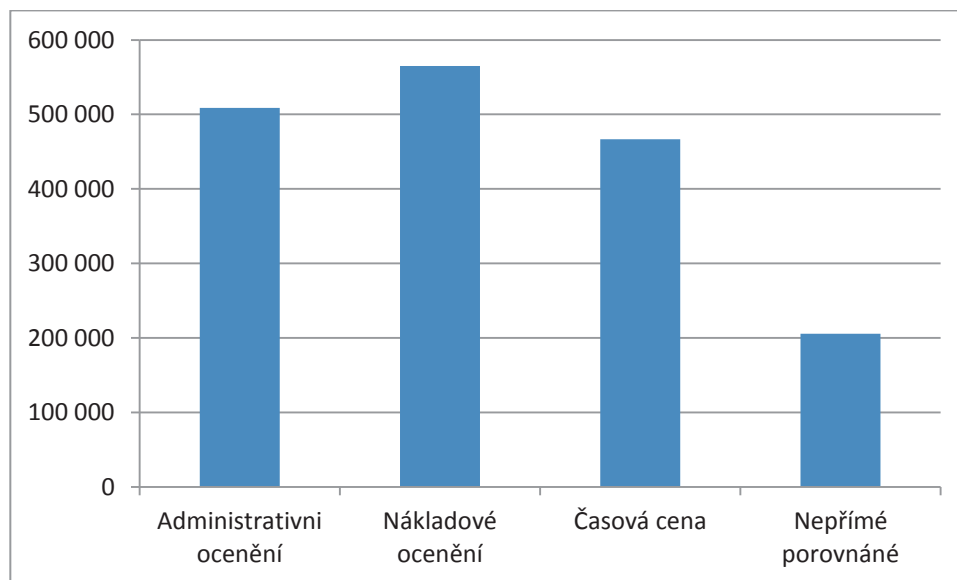
Ocenění chaty nákladovou metodou	
Zahrádkářská chata	225 570
Altán	42 360
Vodovodní přípojka	10 980
Žumpa	20 250
Kanalizační přípojka	8 560
Přípojka elektro	3 330
Ploty	23 460
Plotová vrátka	1 280
Celkem venkovní úpravy	110 220
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	335 790
Pozemek 921	15 150
Pozemek 922	208 010
Celkem pozemky	223 160
Ovocné dřeviny	5 960
Celkem trvalé porosty	5 960
Cena celkem	564 910

Tabulka č. 148 – věcná hodnota chaty č. 6

Ocenění chaty věcnou hodnotou	
Zahrádkářská chata	230 880
Altán	43 350
Vodovodní přípojka	11 240
Žumpa	20730
Kanalizační přípojka	8 760
Přípojka elektro	3 410
Ploty	24 010
Plotová vrátka	1 310
Celkem venkovní úpravy	112 810
Celkem stavby (včetně venkovních úprav)	343 690
Celkem pozemky (Neageliho metoda)	116 940
Ovocné dřeviny	5 960
Celkem trvalé porosty	5 960
Cena celkem	466 590

Tabulka č. 149 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 6

Ocenění chaty nepřímým porovnáním	205 710
--	----------------



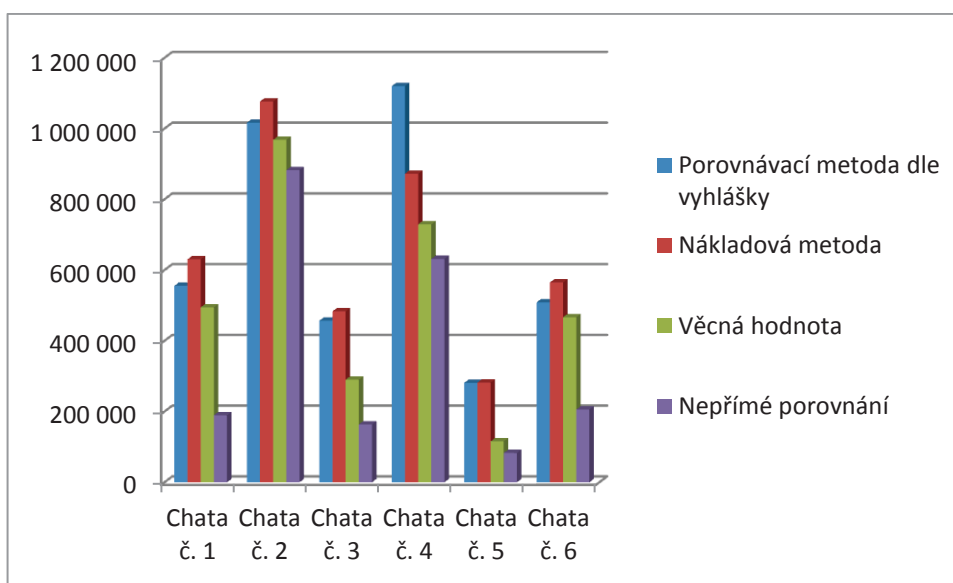
Obrázek č. 8 – graf jednotlivých cen chaty č. 6

7.7. SROVNÁNÍ VŠECH METOD OCENĚNÍ

V následující souhrnné tabulce jsou všechny ceny jednotlivých chat získané různými způsoby ocenění. Tyto ceny obsahují i pozemky, venkovní úpravy a trvalé porosty.

Tabulka č. 150 – srovnání cen všech chat

Oceňovací metoda	Chata č. 1	Chata č. 2	Chata č. 3	Chata č. 4	Chata č. 5	Chata č. 6
Porovnávací metoda	555 410	1 016 540	456 850	1 120 020	281 190	508 910
Nákladová metoda	630 330	1 076 760	483 350	872 230	281 870	564 910
Věcná hodnota	494 550	968 020	289 920	729 130	115 500	466 590
Nepřímé porovnání	189 510	882 600	163 570	631 510	82 780	205 710



Obrázek č. 9 – graf srovnání cen všech chat

Z výše uvedené tabulky a grafu lze vyčíst, že nejvyšší hodnoty jsou zjištěny nákladovou metodou a v jednom případě administrativní cenou. Důvodem může být, že se chata nenachází ve stejné lokalitě jako ostatní chaty, ale zhruba o 10 km v městysu Jedovnice, dále mohou být důvodem rozdíly ve velikosti obestavěného prostoru chat, konstrukčním provedením, stáří chat, údržbou chat a velikosti pozemků. Nejnižší cena je u všech případů metoda nepřímého porovnání.

Dále lze z grafu vyčíst, že žádná z metod nemá vyrovnané hodnoty. Tato skutečnost může být dána tím, že oceňované chaty se docela liší ve velikostech obestavěných prostorů. A proto je lepší metody srovnávat podle ceny jednotkové ceny za 1 m³. Jednotkové ceny za 1 m³ jsou počítány z celkové ceny chaty. V této ceně je zahrnuta cena venkovních úprav, trvalých porostů a pozemků. V následující tabulce jsou uvedeny obestavěné prostory chat.

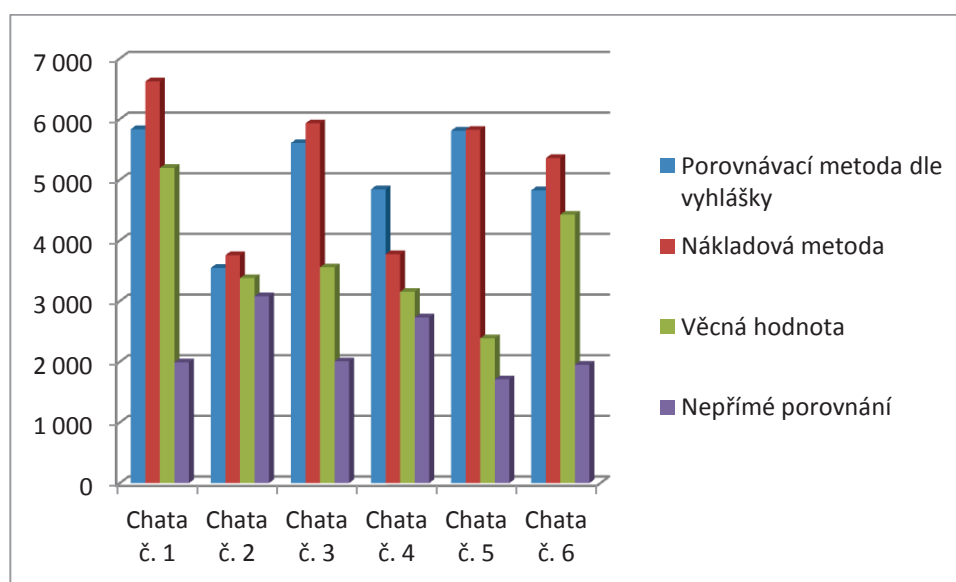
Tabulka č. 151 – přehled obestavěných prostorů chat

	Chata č. 1	Chata č. 2	Chata č. 3	Chata č. 4	Chata č. 5	Chata č. 6
Obestavěný prostor	95,20	286,54	81,50	231,23	48,40	105,45

Pro výpočet potřebujeme ceny chat, tyto ceny nám poskytuje tabulka č. 150.

Tabulka č. 152 – jednotkové ceny za 1 m³

Oceňovací metoda	Chata č. 1	Chata č. 2	Chata č. 3	Chata č. 4	Chata č. 5	Chata č. 6
Porovnávací metoda dle vyhlášky	5 834	3 548	5 606	4 844	5 810	4 826
Nákladová metoda	6 621	3 758	5 931	3 772	5 824	5 357
Věcná hodnota	5 195	3 378	3 557	3 153	2 386	4 425
Nepřímé porovnání	1 991	3 080	2 007	2 731	1 710	1 951



Obrázek č. 10 – graf porovnávací jednotkové ceny za m³

Z výše uvedené tabulky a grafu je patrné, že čím je menší chata, tím vyšší je jednotková cena za 1 m³. A naopak největší chaty by měli mít nejmenší jednotkové ceny za 1 m³. Toto však neplatí u metody nepřímého porovnání. Tato metoda není vhodná pro tuto práci, protože se v dané lokalitě málo vyskytují inzeráty na prodej chat, a proto se při tvorbě databáze používaly inzeráty z celého okresu Blansko.

Ceny podle porovnávací metody jsou v rozmezí 3 500 – 5 800. Ceny podle nákladové metody jsou v rozmezí 3 800 – 6 600 a ceny podle věcné hodnoty (časové ceny) jsou v rozmezí 2 400 – 5 200.

Nejvhodnější metodou pro ocenění chaty je podle mě administrativní ocenění metodou porovnávací. Tato metoda nejlépe zohledňuje lokalitu, sportovní a rekreační využití, jestli je chata udržovaná nebo neudržovaná, služby v okolí atd. Podle vyhlášky je základním způsobem ocenění rekreačních chat metoda porovnávací.

Nákladová metoda nejvíce zohledňuje opotřebení chat a použije se v případě, kdy v příloze č. 20 vyhlášky 3/2008 Sb., není uvedena základní cena chaty nebo v případě u rozestavěné chaty.

8. ZÁVĚR

Cílem mé práce byla analýza způsobů ocenění nemovitosti typu rekreační a zahrádkářská chata v lokalitě Blansko. V úvodní části jsem se zaměřil na popis lokality Blansko, na objasnění základních pojmů z oceňování nemovitostí a popisem jednotlivých metod použitých v diplomové práci.

V praktické části jsem ocenil čtyři zahrádkářské a dvě rekreační chaty v okolí města Blanska. V této části jsou chaty popsány a oceněny. Dále jsou oceněny pozemky, trvalé porosty a venkovní úpravy.

Hlavním důvodem návštěvy této lokality je Moravský kras a to zejména jeho zpřístupněné jeskyně, dalšími lákadly jsou husté turistické a cykloturistické trasy, horolezectví, windsurfing atd. Dále nabízí návštěvu několika zámků a hradů. To jsou jen některé důvody, proč je tato lokalita žádaná.

V závěrečné části jsem se zabýval vyhodnocení a zvolením nejlepší metody pro ocenění nemovitosti typu rekreační a zahrádkářská chata. Při výběru metody ocenění je také důležité vědět, pro jaký účel cenu potřebujeme. Administrativní ocenění využijeme hlavně pro potřeby finančních úřadů, zejména při darování nemovitosti nebo dědictví. Při poskytování úvěru bankovního ústavu bývá využita metoda přímého porovnání.

Jako nejvhodnější metodu jsem zvolil ocenění chaty metodou porovnávací dle vyhlášky. Tato metoda dokáže nejlépe posoudit kvalitu nemovitosti z hlediska konstrukce a vybavení, polohy nemovitosti a situaci na místním trhu.

9. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Bradáč A., a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o, Brno 2009, 753 s., ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] Vyhláška č. 3/2008 Sb., v aktuálním znění
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění
- [4] Občanský zákoník č. 40/1964 Sb., v aktuálním znění
- [5] Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
- [6] www.blanensko.cz
- [7] www.jedovnice.cz
- [8] www.blansko.cz
- [9] www.sreality.cz

10. SEZNAM TABULEK

- Tabulka č. 1 – výpočet obestavěného prostoru
- Tabulka č. 2 – rekapitulace obestavěného prostoru
- Tabulka č. 3 – ocenění porovnávacím způsobem
- Tabulka č. 4 – ocenění pozemků – úprava základní ceny
- Tabulka č. 5 – oceněné pozemku č. 4004
- Tabulka č. 6 – ocenění pozemku č. 1263/5
- Tabulka č. 7 – rekapitulace ocenění pozemků
- Tabulka č. 8 – nákladové ocenění
- Tabulka č. 9 – výpočet analytického opotřebení
- Tabulka č. 10 – věcná hodnota
- Tabulka č. 11 – venkovní úprava – vodovodní přípojka
- Tabulka č. 12 – venkovní úprava – přípojka elektro
- Tabulka č. 13 – venkovní úprava – žumpa
- Tabulka č. 14 – venkovní úprava – kanalizační přípojka
- Tabulka č. 15 – venkovní úprava – ploty
- Tabulka č. 16 – venkovní úprava – plotová vrátka
- Tabulka č. 17 – venkovní úprava – opěrné zdi
- Tabulka č. 18 – rekapitulace venkovních úprav
- Tabulka č. 19 – seznam trvalých porostů na pozemku
- Tabulka č. 20 – ocenění okrasných rostlin
- Tabulka č. 21 – ocenění ovocných dřevin
- Tabulka č. 22 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh
- Tabulka č. 23 – výpočet obestavěného prostoru
- Tabulka č. 24 – rekapitulace obestavěného prostoru
- Tabulka č. 25 – ocenění porovnávacím způsobem
- Tabulka č. 26 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Tabulka č. 27 – ocenění pozemku č. 174

Tabulka č. 28 – ocenění pozemku č. 175

Tabulka č. 29 – ocenění pozemku č. 173/2

Tabulka č. 30 – rekapitulace ocenění pozemků

Tabulka č. 31 – nákladové ocenění

Tabulka č. 32 – výpočet analytického opotřebení

Tabulka č. 33 – věcná hodnota

Tabulka č. 34 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Tabulka č. 35 – venkovní úprava – přípojka elektro

Tabulka č. 36 – venkovní úprava – žumpa

Tabulka č. 37 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Tabulka č. 38 – venkovní úprava – ploty

Tabulka č. 39 – venkovní úprava – plotová vrátka

Tabulka č. 40 – venkovní úprava – plotová vrátka

Tabulka č. 41 – venkovní úprava – ploty

Tabulka č. 42 – venkovní úprava – ploty

Tabulka č. 43 – rekapitulace venkovních úprav

Tabulka č. 44 – seznam trvalých porostů na pozemku

Tabulka č. 45 – ocenění okrasných rostlin

Tabulka č. 46 – ocenění ovocných dřevin

Tabulka č. 47 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Tabulka č. 48 – výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 49 – rekapitulace obestavěného prostoru

Tabulka č. 50 – ocenění porovnávacím způsobem

Tabulka č. 51 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Tabulka č. 52 – ocenění pozemku č. 317

Tabulka č. 53 – ocenění pozemku č. 318

Tabulka č. 54 – rekapitulace ocenění pozemků

Tabulka č. 55 – nákladové ocenění

Tabulka č. 56 – výpočet analytického opotřebení

Tabulka č. 57 – věcná hodnota

Tabulka č. 58 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Tabulka č. 59 – venkovní úprava – přípojka elektro

Tabulka č. 60 – venkovní úprava – žumpa

Tabulka č. 61 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Tabulka č. 62 – venkovní úprava – ploty

Tabulka č. 63 – venkovní úprava – plotová vrátka

Tabulka č. 64 – venkovní úprava – plotová vrátka

Tabulka č. 65 – rekapitulace venkovních úprav

Tabulka č. 66 – seznam trvalých porostů na pozemku

Tabulka č. 67 – ocenění ovocných dřevin

Tabulka č. 68 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Tabulka č. 69 – výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 70 – rekapitulace obestavěného prostoru

Tabulka č. 71 – ocenění porovnávacím způsobem

Tabulka č. 72 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Tabulka č. 73 – ocenění pozemku č. 2544

Tabulka č. 74 – ocenění pozemku č. 2541

Tabulka č. 75 – rekapitulace ocenění pozemků

Tabulka č. 76 – nákladové ocenění

Tabulka č. 77 – výpočet analytického opotřebení

Tabulka č. 78 – věcná hodnota

Tabulka č. 79 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Tabulka č. 80 – venkovní úprava – přípojka elektro

Tabulka č. 81 – venkovní úprava – žumpa

Tabulka č. 82 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Tabulka č. 83 – rekapitulace venkovních úprav

Tabulka č. 84 – seznam trvalých porostů na pozemku

Tabulka č. 85 – ocenění okrasných rostlin

Tabulka č. 86 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Tabulka č. 87 – výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 88 – rekapitulace obestavěného prostoru

Tabulka č. 89 – ocenění porovnávacím způsobem

Tabulka č. 90 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Tabulka č. 91 – ocenění pozemku č. 760

Tabulka č. 92 – ocenění pozemku č. 761/2

Tabulka č. 92 – ocenění pozemku č. 761/1

Tabulka č. 92 – rekapitulace ocenění pozemků

Tabulka č. 93 – nákladové ocenění

Tabulka č. 94 – výpočet analytického opotřebení

Tabulka č. 95 – věcná hodnota

Tabulka č. 96 – venkovní úprava – ploty

Tabulka č. 97 – plotová vrátka

Tabulka č. 98 – rekapitulace venkovních úprav

Tabulka č. 99 – seznam trvalých porostů na pozemku

Tabulka č. 100 – ocenění ovocných dřevin

Tabulka č. 101 – ocenění Neageliho metodou třídy poloh

Tabulka č. 102 – výpočet obestavěného prostoru

Tabulka č. 103 – rekapitulace obestavěného prostoru

Tabulka č. 104 – ocenění porovnávacím způsobem

Tabulka č. 105 – ocenění pozemků – úprava základní ceny

Tabulka č. 106 – ocenění pozemku č. 921

Tabulka č. 107 – ocenění pozemku č. 922

Tabulka č. 108 – rekapitulace ocenění pozemků

Tabulka č. 109 – nákladové ocenění

Tabulka č. 110 – výpočet analytického opotřebení

Tabulka č. 111 – věcná hodnota

Tabulka č. 112 – venkovní úprava – vodovodní přípojka

Tabulka č. 113 – venkovní úprava – přípojka elektro

Tabulka č. 114 – venkovní úprava – žumpa

Tabulka č. 115 – venkovní úprava – kanalizační přípojka

Tabulka č. 116 – venkovní úprava – ploty

Tabulka č. 117 – venkovní úprava – plotová vrátka

Tabulka č. 118 – venkovní úprava – altán zahradní

Tabulka č. 119 – rekapitulace venkovních úprav

Tabulka č. 120 – seznam trvalých porostů na pozemku

Tabulka č. 121 – ocenění ovocných dřevin

Tabulka č. 122 – ocenění Neageliho metodou třídy polohy

Tabulka č. 123 – výpočet průměrné ceny etalonu

Tabulka č. 124 – výpočet cen za 1 m³ jednotlivých chat

Tabulka č. 125 – výsledné ceny objektů metodou nepřímého porovnání

Tabulka č. 126 – administrativní ocenění chaty č. 1

Tabulka č. 127 – nákladové oceněné chaty č. 1

Tabulka č. 128 – věcná hodnota chaty č. 1

Tabulka č. 129 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 1

Tabulka č. 130 – administrativní ocenění chaty č. 2

Tabulka č. 131 – nákladové oceněné chaty č. 2

Tabulka č. 132 – věcná hodnota chaty č. 2

Tabulka č. 133 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 2

Tabulka č. 134 – administrativní ocenění chaty č. 3

Tabulka č. 135 – nákladové oceněné chaty č. 3

Tabulka č. 136 – věcná hodnota chaty č. 3

Tabulka č. 137 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 3

Tabulka č. 138 – administrativní ocenění chaty č. 4

Tabulka č. 139 – nákladové oceněné chaty č. 4

Tabulka č. 140 – věcná hodnota chaty č. 4

Tabulka č. 141 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 4

Tabulka č. 142 – administrativní ocenění chaty č. 5

Tabulka č. 143 – nákladové oceněné chaty č. 5

Tabulka č. 144 – věcná hodnota chaty č. 5

Tabulka č. 145 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 5

Tabulka č. 146 – administrativní ocenění chaty č. 6

Tabulka č. 147 – nákladové oceněné chaty č. 6

Tabulka č. 148 – věcná hodnota chaty č. 6

Tabulka č. 149 – ocenění cenovým porovnáním chaty č. 6

Tabulka č. 150 – srovnání všech metod ocenění

Tabulka č. 151 – přehled obestavěných prostorů jednotlivých chat

Tabulka č. 152 – jednotkové ceny za 1 m³

11. SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1 – Blansko

Obrázek č. 2 – Jedovnice

Obrázek č. 3 – graf jednotlivých cen chaty č. 1

Obrázek č. 4 – graf jednotlivých cen chaty č. 2

Obrázek č. 5 – graf jednotlivých cen chaty č. 3

Obrázek č. 6 – graf jednotlivých cen chaty č. 4

Obrázek č. 7 – graf jednotlivých cen chaty č. 5

Obrázek č. 8 – graf jednotlivých cen chaty č. 6

Obrázek č. 9 – graf srovnání všech metod ocenění

Obrázek č. 10 – graf porovnávající jednotkové ceny za 1 m³