



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

## ANALÝZA VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ TYPU GARÁŽ V LOKALITÁCH UHERSKÉ HRADIŠTĚ A UHERSKÝ BROD

ANALYSIS OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF GARAGE-TYPE REAL ESTATE IN  
THE LOCALITIES OF UHERSKÉ HRADIŠTĚ AND UHERSKÝ BROD

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. MARTINA SLOVÁKOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. MARTIN MIKULÁŠEK

BRNO 2012

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství  
Akademický rok: 2011/2012

## **ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE**

student(ka): Bc. Martina Slováková

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 garáž v lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod**

v anglickém jazyce:

**Analysis of Selected Methods of Valuation of Garage-Type Real Estate in the Localities of Uherské Hradiště and Uherský Brod**

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je v lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod vyhledat více objektů typu garáž 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 garáží 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. Martin Mikulášek

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2011/2012.

V Brně, dne 1.11.2011

L.S.

---

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

## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce obsahuje teoretické i praktické poznatky z oblasti oceňování nemovitostí s hlavním zaměřením na řadové garáže v městech Uherské Hradiště a Uherský Brod. V každé lokalitě je vybráno 5 nemovitostí.

Nejprve jsou charakterizované lokality, pojmy a teoretické seznámení s jednotlivými druhy ocenění. Způsob ocenění je zvolen nákladový, porovnávací dle vyhlášky a porovnávací z databáze.

Na základě získaných dat jsou v závěru práce vyhodnoceny odlišnosti a jejich příčiny mezi danými způsoby ocenění.

## **ABSTRAKT**

This master thesis contains theoretical and practical knowledge of real estate valuation with main focus to row garage in towns: Uherské Hradiště and Uherský Brod. In each location is selected 5 real estates.

First, the locations, concepts and theoretical concepts are characterized with each of the type valuation. Method of Valuation is set to cost type, comparison by decree and comparison from database.

Based on the data obtained are evaluated differences at the end of work and their causes between given methods of valuation.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Uherské Hradiště, Uherský Brod, nemovitost, garáž, nákladový způsob, porovnávací způsob, porovnávací způsob z databáze, oceňování

## **KEYWORDS**

Uherské Hradiště, Uherský Brod, immovables, garage, cost method, comparative method, comparative method from the database, valuation

**Bibliografická citace**

SLOVÁKOVÁ, M. Analýza vybraných způsobů ocenění nemovitostí typu garáží v lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 119 s. + přílohy. Vedoucí diplomové práce Ing. Martin Mikulášek.

### **Poděkování**

Ráda bych poděkovala Ing. Martinu Mikuláškoví za připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování této diplomové práce. Dále děkuji své rodině a příteli za morální podporu. V neposlední řadě patří díky také majitelům nemovitostí, kteří mi umožnili zaměření a poskytli informace.

**Prohlášení**

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná a že jsem neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 23. května 2012

.....  
Martina Slováková

## OBSAH

ÚVOD .....	12
1 LOKALITA .....	13
1.1. Základní fakta.....	13
1.2. Historie měst .....	13
1.2.1 Uherské Hradiště .....	13
1.2.2 Uherský Brod .....	15
2 ZÁKLADNÍ INFORMACE .....	18
2.1 Garáž a vybavení garáže .....	18
2.1.1 Součásti stavby .....	20
2.2 Ohledání nemovitosti .....	22
2.2.1 Pomůcky a měření .....	22
2.2.2 Požadavky při měření.....	23
2.3 Podklady pro oceňování nemovitostí .....	23
3 TRH NEMOVITOSTÍ.....	25
4 SITUACE NA TRHU NEMOVITOSTÍ .....	28
5 TEORIE OCEŇOVÁNÍ .....	32
5.1 Způsoby oceňování nemovitosti typu garáž.....	32
5.2 Oceňování dle zákona .....	33
5.3 Oceňování dle vyhlášky .....	34
5.3.1 Vymezení pojmů .....	34
5.3.2 Oceňování nákladovým způsobem.....	35
5.3.3 Oceňování porovnávacím způsobem.....	36
5.4 Porovnávací metody .....	38
5.4.1 Průběh porovnávacího procesu .....	39
5.4.2 Vlastní sběr dat a jeho zdroje .....	40
5.4.3 Porovnání pomocí indexu odlišnosti .....	41
6 VYBRANÉ NEMOVITOSTI .....	42
6.1 Uherské Hradiště .....	43
6.1.1 Garáž č. 1 UH.....	44
6.1.2 Garáž č. 2 UH.....	45
6.1.3 Garáž č. 3 UH.....	46



6.1.4	Garáž č. 4 UH.....	47
6.1.5	Garáž č. 5 UH.....	48
6.2	Uherský Brod .....	49
6.2.1	Garáž č. 1 UB.....	50
6.2.2	Garáž č. 2 UB .....	51
6.2.3	Garáž č. 3 UB.....	52
6.2.4	Garáž č. 4 UB .....	53
6.2.5	Garáž č. 5 UB .....	54
7	OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ.....	55
7.1	Garáž č. 1 UH.....	55
7.1.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	55
7.1.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	57
7.1.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	59
7.1.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 1 UH.....	60
7.2	Garáž č. 2 UH.....	60
7.2.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	60
7.2.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	62
7.2.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	64
7.2.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 2 UH.....	64
7.3	Garáž č. 3 UH.....	65
7.3.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	65
7.3.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	66
7.3.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	69
7.3.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 3 UH.....	69
7.4	Garáž č. 4 UH.....	70
7.4.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	70
7.4.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	71
7.4.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	74
7.4.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 4 UH.....	74
7.5	Garáž č. 5 UH.....	75
7.5.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	75
7.5.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	76

7.5.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	79
7.5.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 5UH.....	79
7.6	Garáž č. 1 UB.....	80
7.6.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	80
7.6.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	81
7.6.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	84
7.6.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 1 UB .....	84
7.7	Garáž č. 2 UB.....	85
7.7.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	85
7.7.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	86
7.7.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	89
7.7.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 2 UB .....	89
7.8	Garáž č. 3 UB.....	90
7.8.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	90
7.8.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	91
7.8.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	94
7.8.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 3 UB .....	94
7.9	Garáž č. 4 UB.....	95
7.9.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	95
7.9.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	96
7.9.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	99
7.9.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 4 UB .....	99
7.10	Garáž č. 5 UB.....	100
7.10.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	100
7.10.2	Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky .....	101
7.10.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	104
7.10.4	Souhrn zjištěných cen pro garáž 5 UH.....	104
8	VYHODNOCENÍ ZÍSKANÝCH DAT .....	105
8.1	Druhy cen.....	105
8.2	Přehled zjištěných cen.....	106
8.3	Nákladová metoda.....	109
8.4	Porovnávací metoda dle vyhlášky.....	109

8.5	Porovnávací metoda z databáze .....	110
8.6	Srovnání cen na m <sup>3</sup> při porovnávacích metodách .....	111
	ZÁVĚR .....	113
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ .....	114
	SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ, TABULEK.....	116
	SEZNAM PŘÍLOH.....	119

## ÚVOD

Nemovitosti jsou samy o sobě velmi široký pojem, čím více se specifikují, tím lepší je možné vzájemné porovnání a hodnocení situace na daném trhu. V případě této diplomové práce je pozornost věnovaná nemovitostem typu garáž.

V první řadě je nutné charakterizovat dané lokality Uherské Hradiště a Uherský Brod, pojmy a samozřejmě také teoretické seznámení s jednotlivými druhy ocenění. Další nezbytnou částí této práce je výběr vhodných objektů v daných lokalitách. V tomto případě je v každé oblasti vybráno 5 nemovitostí.

Následně již nic nebrání provedení samotného ocenění. Při oceňování jsou brány v úvahu odlišnosti daných nemovitostí, přičemž způsob oceňování je zvolen nákladový, porovnávací dle vyhlášky a porovnávací z databáze. Samozřejmostí je vytvoření databáze před samotným oceněním.

Již po letném nastudování a srovnání těchto metod jsou jasné některé odlišnosti, které mají vliv na výslednou cenu při zvoleném způsobu ocenění. Aby byly výsledky viditelné na první pohled, mají také grafickou podobu.

Při oceňování je důležité znát aktuální situaci na trhu s nemovitostmi, která dle informací realitní kanceláře působící v okolí Uherského Hradiště prochází od roku 2009 určitým útlumem. Stav na trhu s nemovitostmi se nyní může zdát někomu nepříznivý, ale většina lidí si uvědomuje stálost takové investice a její neopomenutelné výhody například z hlediska inflace. Nemovitosti mají velký potenciál jako uchovatel hodnoty a investice, která přináší zisk ať v případě výhodného prodeje, či pronájmů. Další fakt, který hraje zejména ve městech, pro nemovitosti typu garáž, jsou problémy s parkováním díky nezanedbatelnému růstu počtu motorových vozidel.

Cílem této diplomové práce je na základě vypracovaných ocenění provést porovnání a vyhodnocení odlišností a jejich příčin mezi danými způsoby ocenění v lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod.

# 1 LOKALITA

## 1.1. Základní fakta

Města Uherské Hradiště a Uherský Brod patří do oblasti Zlínského kraje, který leží ve východní části České republiky a hraničí se Slovenskou republikou. Přičemž počty obyvatel v těchto městech jsou k 1. 1. 2012 pro

- Uherské Hradiště – 25.861 obyvatel
- Uherský Brod – 17.108 obyvatel.<sup>1</sup>

## 1.2. Historie měst

### 1.2.1 Uherské Hradiště

Uherské Hradiště bylo založeno roku 1257 a jednalo se o královské město. Mírné klimatické podmínky a úrodná půda předurčily toto místo pro rané osídlení, které je zde doloženo již ve starší době kamenné. Na křižovatce obchodních cest, vedoucích od severu k jihu a od západu k východu, vznikl v 8. a 9. století důmyslný ostrovní pevnostní systém. Tři původně pusté ostrovy na řece Moravě byly na počátku 9. století osídleny slovanským lidem, přičemž stěžejní úlohu hrál tzv. Svatojiřský ostrov, nazývaný podle kaple sv. Jiří, která na něm stála. Sídlní areál na území dnešního Starého Města, Uherského Hradiště a Sadů patřil nepochybně k centrům Velké Moravy. Byla zde soustředěna mocenská správa, řemeslná výroba a obchod i náboženská a kulturní sféra. Po zániku Velkomoravské říše význam tohoto centra pominul.<sup>2</sup>

Královští rádci spolu s olomouckým biskupem Brunem vybrali jako nejvhodnější místo k založení pevnosti ostrov, na němž stála již zmiňovaná kaple sv. Jiří a několik rybářských chatrčí. Město bylo založeno na ostrovní půdě, náležící velehradskému klášteru, aby ochraňovalo nejen konvent, ale zejména blízkou zemskou hranici.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Statistiky: Počty obyvatel v obcích. *Ministerstvo vnitra České republiky [online]*.

<sup>2</sup> Z historie města. *Uherské Hradiště [online]*.

<sup>3</sup> Tamtéž [online].

*„Nově založené město nemělo zpočátku ustálený název, v zakládací listině pojmenováno nebylo. Ve druhé listině, vydané v roce 1258, je nazváno Novým Velehradem. Od tohoto názvu však bylo na konci 13. století upuštěno. V roce 1294 je poprvé pojmenováno Hradištěm. Přívlastek "Uherské" se poprvé objevil v roce 1587, častěji se však užíval na konci 17. a v 18. století.“<sup>4</sup>*

*„Novému městu, které mělo plnit cíle hospodářské i vojenské, byla panovníkem poskytnuta řada výsad, mezi něž patřilo právo konat dva týdenní trhy a jeden výroční (k němu se od poloviny 14. století připojil ještě druhý výroční trh, čímž se Hradiště zařadilo mezi města s nejrozvinutějším tržním režimem v království). Konání trhů mělo značný hospodářský význam pro řemeslníky, kteří se do města přistěhovali z Kunovic a Starého Města. Dalšími výsadami bylo mílové právo, zakazující v okolí města šenk, právo ražby mince (které však pravděpodobně zůstalo nevyužito), v oblasti soudnictví tzv. brněnské právo. Městu byly darovány tři zeměpanské vsi a povoleno užívání občinných pozemků v Kunovicích a Starém Městě.“<sup>5</sup>*

Dálková cesta, vedoucí do Uher, byla přeložena tak, aby procházela městem. Aby město mohlo dostát svému strategicko-vojenskému poslání, muselo být opevněno. Nejstarší opevnění bylo dřevěné. Do města vedly ve středověku celkem tři brány. Do dnešních dob se dochovala pouze jedna.<sup>6</sup>

V 16. století odolávalo Hradiště náporu kumánských hord, v 17. století vojenským střetům v době třicetileté války, na přelomu následujícího století tureckým vpádům a v 1. polovině 18. století útrapám spojeným s pruským tažením. Za celou svou historii bylo město pouze jedenkrát dobyt. Stalo se tak v roce 1742 pruskými vojsky. Funkci pevnosti přestalo plnit o čtyři desetiletí později, avšak ještě dlouho zůstávalo sevřeno v původních hradbách.<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Z historie města. *Uherské Hradiště* [online].

<sup>5</sup> Tamtéž [online].

<sup>6</sup> Tamtéž [online].

<sup>7</sup> Tamtéž [online].

*„V 90. letech 19. století byla postavena řada významných budov, např. justiční palác, nová radnice, náměstí F. Palackého. V prvním desetiletí 20. století byla stavební činnost zaměřena na výstavbu několika průmyslových podniků a dostavbu započatých celků. Příznivý vývoj přerušila až 1. světová válka. V meziválečném období zaznamenalo město výrazný vzestup stavební činnosti.“<sup>8</sup>*

Nyní Uherské Hradiště opět prožívá v několika posledních letech bouřlivý rozvoj stavební činnosti. Vzniklo mnoho nových staveb, rekonstrukce se dočkaly historické budovy. Město se svým návštěvníkům představuje novou tvář s širokou nabídkou služeb, obchodů a kulturního vyžití.<sup>9</sup>

### **1.2.2 Uherský Brod**

*„Počátky historického osídlení Uherského Brodu, jehož původní jméno ("Na Brodě") připomíná brod přes řeku Olšavu, sahá do 10. - 12. století. Původní osada pravděpodobně ležela v jižní části nynějšího vnitřního města, v okolí tzv. dolního kostela sv. Jana Křtitele a tvořila důležitou pomezí pevnost na hranici Moravy a Uherského státu. Díky své poloze, v blízkosti obchodních cest, se Brod pomalu měnil ve významné hospodářské centrum. V důsledku rozvíjejícího se obchodu a řemesel se začala rozšiřovat zástavba severně od původní osady, která nabývala stále více charakter městského sídla. Významným mezníkem v historii Uherského Brodu je 29. 10. 1272, kdy český král Přemysl Otakar II. povýšil Brod na město královské a udělil mu hlubčické právo (soubor právních nařízení) a právo nuceného skladu. Postupně udělil král městu další privilegia (např. osvobození od placení mýta ve všech svých zemích z roku 1275, kdy se v listině vydané v Olomouci poprvé vyskytuje název "Brod Uherský"). Jako hraniční, pevnostní město, musel Brod čelit nájezdům Uhrů. Těžké chvíle prožíval i v období husitských válek, kdy se stal v podstatě průchodištěm husitských vojsk a také jejich důležitým opěrným bodem. Další útrapy přinesla městu, ve druhé pol. 15. stol., válka českého krále Jiřího z Poděbrad s uherským Matyášem Korvínem. 18. června*

---

<sup>8</sup> Z historie města. *Uherské Hradiště* [online].

<sup>9</sup> O městě. *Uherské Hradiště* [online].

roku 1506 se stal pánem Uherského Brodu Jan z Kunovic, za jehož panství a později i jeho syna, zaznamenalo město kulturní a hospodářský rozkvět (výstavba radnice, panského domu), jenž trval až do poč. 17. století, do ničivých nájezdů Bočkajovců z Uher, které měly pro obyvatele katastrofální následky. V roce 1611 prodali dědicové Arkleba z Kunovic Brod Oldřichu z Kounic. Kounicové, i když potvrdili dosavadní privilegia města, v něm samotným nesídlili, a tím ho odsoudili do role periferie. Tak začalo ztrácet na svém hospodářském a postupně i kulturním významu.<sup>10</sup>

„Za primátorství Pavla Hájka zaznamenalo město hospodářský rozkvět. Byl vybudován kostel Neposkvrněného početí Panny Marie, dokončena radniční budova, přestavěn nejstarší kostel sv. Jana Křtitele a další. Prosperitu Brodu výrazně nenarušily ani kruté vpády Prusů (1741-1742), ničivý požár (14. 5. 1735) či epidemie cholery (1757).“<sup>11</sup>

Po napoleonských válkách, Brod opět ztrácel na svém předchozím významu. V této době začala převažovat ve městě německá a židovská komunita. Vliv neoslabil ani revoluční události roku 1848. Jediný významný výsledek revoluce pro Brod bylo zrušení roboty.<sup>12</sup>

Ve 2. pol. 19. stol. již dochází k postupným změnám, začíná se rozvíjet zejména průmyslová výroba a Uherský Brod se stává sídlem okresního hejtmantství. V letech 1883-1888 byla do Brodu přivedena železniční dráha. V této době dochází k průlomův moci německého úřednictva a židovského kupeckého patriciátu. Starostou města se stává městský lékárník Matěj Pecháček (1860). Vedle hospodářského významu mělo jeho starostování význam i pro posílení českého národnostního citění. Byla založena občanská beseda, zřízena Občanská záložna. Ke konci století, po opětovné dvacetileté nadvládě německého živlu, začalo druhé období národního rozvoje města. 1891 byl založen Sokol, o tři roky později Spolek paní a dívek českých, 1898 bylo založeno první národopisné muzeum na jihovýchodní Moravě. Rozvoj zaznamenalo i školství (1895

---

<sup>10</sup> Historie města. *Uherský Brod* [online].

<sup>11</sup> Tamtéž [online].

<sup>12</sup> Tamtéž [online].



česká měšťanská škola). Rok 1918 byl i v konzervativním Brodě přivítán s velkým nadšením.<sup>13</sup>

V meziválečném období se Uherský Brod rozrůstal ve větší město. Vznikla řada nových továren a došlo ke změně sociální struktury obyvatelstva, kdy začalo převažovat dělnictvo. Došlo také k rozvoji kulturního života. Vznikl Hudební spolek Dvořák (1926), ze sportovních jednot vynikal především Sokol.<sup>14</sup>

V poválečném období se v důsledku socialistické industrializace změnil Brod v průmyslové město, v roce 1960 byl zrušen uherskobrodský okres, to mělo za následek omezení dalšího rozvoje, i když byl zdůrazňován jeho střediskový charakter. Přestože Uherský Brod svým způsobem doplácel na ztrátu okresu, patří dnes k vyspělým průmyslově kulturním městům v České republice.<sup>15</sup>

---

<sup>13</sup> Historie města. *Uherský Brod* [online].

<sup>14</sup> Tamtéž [online].

<sup>15</sup> Tamtéž [online].

## 2 ZÁKLADNÍ INFORMACE

Pro velkou rozsáhlost problematiky, je tato diplomová práce zaměřena zejména na pomůcky, oceňování, důležité pojmy a jiné informace, podstatné při oceňování nemovitosti typu garáž.

### 2.1 Garáž a vybavení garáže

Před samotným ohledáním a oceněním nemovitostí je důležité obeznámit se s pojmy, které souvisí s danou problematikou. V případě této diplomové práce je pozornost věnována zejména nemovitostem typu garáž.

Garáž můžeme definovat jako vhodné místo pro odstavení automobilu a jeho drobné opravy a údržbu. Není však možné z bezpečnostních důvodů a vzhledem k protipožárním předpisům sloučit funkci objektu kolaudovaného jako garáž s funkcí objektu kolaudovaného jako dílna. Dle způsobu využití stavby podle katastru nemovitostí patří nemovitost typu garáž pod kód 18 a její význam je definován jako: Objekt popřípadě prostor, který slouží k odstavení nebo parkování silničních vozidel.<sup>16</sup> Vybudování garáže je v dnešní době poměrně nákladná investice, ale nabízí se také možnost zvolit variantu pronájmu garáže.<sup>17</sup>

Majitel vozu má pochopitelně i jiné možnosti než odstavení v garáži. Garáž vždy nemusí být nejlepším řešením, proto je nutné zvážit, která z možností je v dané situaci nejvhodnější.

#### **Způsoby odstavení vozu dle prostředí jsou:**

- *zcela volně,*

Vůz odstavený na volném prostranství značně trpí vlivy povětrnostních podmínek a současně je také vystaven nebezpečí úmyslného či neúmyslného poškození nebo zcizení. Vzniká zde také riziko promrznutí olejových náplní snížení kapacity

---

<sup>16</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. Teorie oceňování nemovitostí str. 64 - 65

<sup>17</sup> MACH, R. J. *Garáže a vybavení garáže* str. 7-9

akumulátoru v zimním období. Výhodou na druhou stranu může být, pokud je odstavná plocha v blízkosti bydliště a je vozidlo tedy stále k dispozici.

- ***přikrytý plachtou,***

Automobil je sice chráněn proti exhalačnímu spádu, dešti a sněhu, ale neřeší situaci poškození či odcizení. Další nevýhodou je pracné přikrývání a uvazování. Navíc je zvýšené riziko vzniku koroze v důsledku špatné větratelnosti pod plachtou.

- ***pod přístřeškem,***

Pokud je na soukromém pozemku jedná se o velmi vhodné řešení. Přístřešek není finančně ani stavebně velmi náročný. U vozu není nadměrná koroze, jelikož teplota vozu kolísá rovnoměrně s teplotou okolí.

- ***v uzavřené garáži (nevytápěné či vytápěné).***

Uzavřená, nevytápěná, dobře větraná garáž se jeví jako ideální řešení. Nevýhodou může být vzdálenost od domu. Vytápěná garáž je spojena také s nárůstem rizika koroze.<sup>18</sup>

Základní dělení garáží je rozdělení na garáž jednotlivou, řadovou a hromadnou. ***Jednotlivou garáží*** se rozumí objekt nebo prostor sloužící k odstavení vozidel pro silniční motorovou dopravu, který má minimálně jedno a maximálně 3 stání a může mít jeden vjezd. ***Řadovou garáž*** můžeme definovat jako objekt, který má více než 3 stání a vedle sebe v jedné řadě nebo v řadách za sebou a kde každé stání má samostatný vjezd. Hromadná garáž představuje prostor pro odstavení vozidel, má více než 3 stání, která jsou řazena u vnitřní komunikace nebo ve více řadách za sebou na celé ploše podlaží a má zpravidla jen jeden vjezd. Garáže se také dají rozlišit podle vztahu k přilehlému terénu, na garáže ***nadzemní*** a ***podzemní***. Též je možné rozlišení podle skupin, do kterých patří vozidla, pro něž jsou garáže určeny.<sup>19 20</sup>

---

<sup>18</sup> MACH, R. J. *Garáže a vybavení garáže* str. 9 - 10

<sup>19</sup> Tamtéž, str. 11

<sup>20</sup> Garáže, sjezdy. *Fakulta stavební* [online].

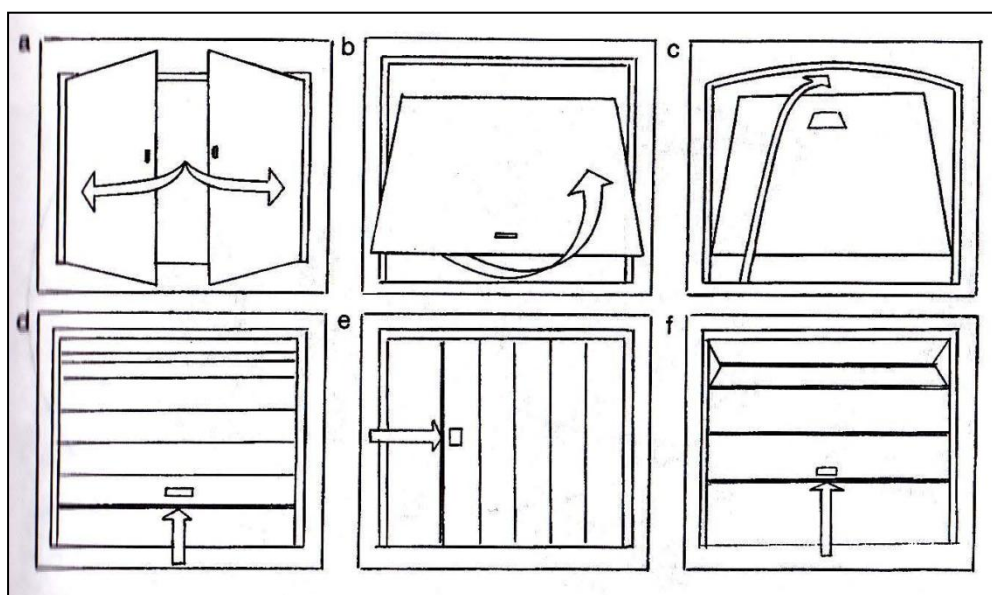
### 2.1.1 Součásti stavby

Součástí samostatné budovy garáže jsou obvodové zdi, strop, který je zároveň střechou, podlaha a vrata.<sup>21</sup>

- **Podlaha garáže**

Podlaha garáže je obvykle betonová, hladká, je vhodné udělat vodorovnou podlahu. Rovinnost a vodorovnost podlahy je důležitá při některých úkonech údržby, které je možno provádět v garáži. Podlahu je nutné držet v čistotě, snižuje se tak nebezpečí požáru a jeho šíření. Je možné ji natírat barvou, což umožní lepší smývání.<sup>22</sup>

- **Vrata a rolety**



Obrázek 1: Typy vrat garáží (zdroj: MACH, R. J. *Garáže a vybavení garáže*)

Kovová vrata můžeme označit za nejlepší. U dřevěných vrat je vzrůstající riziko požáru a možnost snadného poškození a také nutnost časté údržby. Nejjednodušším a nejlevnějším řešením jsou dvoukřídlá (obr.1a) plechová vrata zavěšená do kovového rámu vsazeného do zdiva stavby. Křídla vrat mají rámy vyrobené z ocelových trubek kruhového nebo čtvercového průřezu, nebo také z L profilu. Na rám je přivařen ocelový plech, často lehce tvarovaný pro zvýšení tuhosti. Tyto vrata můžeme označit za pevná, poměrně odolná a při dobré údržbě mají i dlouhou životnost. Další možností jsou

<sup>21</sup> MACH, R. J. *Garáže a vybavení garáže*. str. 14

<sup>22</sup> MACH, R. J. *Garáže a vybavení garáže*. str. 15 a16

desková vrata kyvná, které mohou být výklopná (obr.1b) nebo výklopná – ven nevyklápěcí (obr. 1c). Prvně jmenovaný typ se při otevírání a zavírání částečně vysouvá přes čelní obrys garáže, druhý typ nikoli. Nejmodernějším řešením jsou vrata lamelová a vrata kazetová skládací, které zabírají minimální prostor pod stropem garáže. Vyráběny převážně z hliníkových nebo ocelových, případně kombinovaných dutých lamel. Otvírání a zavírání vrat jakékoli konstrukce může být vybaveno také elektrickým pohonem ovládaným tlačítky, spínacím táhlem, dálkovým ovládaním, magnetickým polem nebo fotobuňkou.<sup>23</sup>

- ***Zaopatření garáže proti neoprávněnému vniknutí***

Dvoukřídlá ocelová vrata klasické konstrukce mají zajištění jedné veřeje dvěma háky z ocelové tyče kruhového průřezu, z nichž jeden se zasunuje po zavření dveřního křídla do rámu v podlaze, druhý do ocelového rámu nahoře. Druhá veřej se zamyká obvykle zámkem ovládaným vložkou s patentním klíčem a někdy i přídatným visacím zámkem. Vhodný je také systém, u kterého se druhý zámek zasouvá do masivních ok vyrobených z ploché páskové oceli. Každé z ok je na jednom křídle vrat. Princip se podobá petlici, která nedovoluje křídla vrat od sebe vzdálit. Tento druh zámku se odemyká zespodu klíčem. Je výhodné, že ho není snadné ani násilím poškodit. Přídatným zabezpečovacím zařízením je také závora montovaná na vnitřní plochu dveří. Dalším závorovým systémem je tzv. systém třibodový, který je určen pro zapuštění do dveřního křídla dvoukřídlových vrat. Lamelová a kazetová navíjecí, posouvací nebo skládací vrata mají převážně elektrické ovládání zámky. V případě poruchy je však systém možno ovládat i ručně.<sup>24</sup>

- ***Osvětlení a rozvod elektrického proudu***

Jednotlivé a řadové garáže, mohou, ale také nemusí mít v garáži osvětlení či jiný druh elektrické instalace. Garáž u rodinného domu je připojena k elektrickému rozvodu domu a má také společný měřič. V případě řadových garáží bývá přívod společný a společný je i měřič spotřeby elektrického proudu. Majitelé se tedy o náklady za elektrický proud dělí dle předem dohodnutých pravidel. V každé garáži je vhodné alespoň jedno osvětlovací těleso a jedna nebo i několik elektrických zásuvek. Instalace je řešená pro napětí 220 V. Pro skupinu garáží někdy i třífázový elektrický proud 380 V.

---

<sup>23</sup> MACH, R. J. *Garáže a vybavení garáže*. str. 16 a 23

<sup>24</sup> Tamtéž, 25 - 30

## 2.2 Ohledání nemovitosti

Samotnému oceňování ještě předchází ohledání nemovitosti, které je nezbytné provést. Není možné vytvářet posudek na nemovitost, kterou znalec neviděl, i za předpokladu, že danou problematiku nastudoval z příslušných dokumentů. Vždy je tedy nutné, dodržet určitá pravidla, mezi která patří i přítomnost u posuzované nemovitosti.

### 2.2.1 Pomůcky a měření

Zajištění vhodných pracovních pomůcek, je neodmyslitelnou součástí oceňování. Mezi tyto pomůcky patří zejména měřicí zařízení:

- **Pásmo**, které musí být cejchováno. Je nutné, aby bylo pásmo vždy napnuté silou předepsanou pro správné odečítání.
- **Svinovací metr**, dřevěný nebo ocelový, přičemž ocelový bývá až do délky 10 m. Vhodné pro měření kratších vzdáleností
- **Teleskopická délkoměrná lat'**, může být hliníková či laminátová. Použitelné pro měření výšek.
- **Ultrazvukový dálkoměr**, který umožňuje měření vzdálenosti od kolmé plochy většinou do délky 13 m, s přesností na 1 cm.
- **Laserový dálkoměr**, umožňuje velmi přesné a také rychlé stanovení požadovaných rozměrů.
- **Měřické kolo**, většinou o délce obvodu 1 m, s počítadlem otáček. Vhodné při měření rovných ploch.
- **Fotoaparát**, je vhodný pro pomocné snímky určené k následnému správnému určení výpočtů. V místě šetření je však důležité pořídit také vhodné snímky určené pro dokumentaci.
- **Bateriová či akumulátorová svítilna** je vhodná zejména při ohledání neosvětlených či špatně osvětlených prostorů.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 82 - 86

### 2.2.2 Požadavky při měření

Při měření je základním požadavkem určení geometrického tvaru, vzájemných poloh a vzdáleností. Tyto údaje se obvykle zachycují písemně a graficky pomocí náčrtku. Musí současně dávat možnost provést kdykoliv rekonstrukci objektu nebo situace, jaká byla v době měření. Podklady, které jsou získané měřením, řadíme ze soudně znaleckého hlediska mezi objektivní, podle způsobu získání jako přímé nebo zprostředkované.<sup>26</sup>

Při měření je nutné co nejvíce vyloučit chyby způsobené lidským faktorem, proto je důležité, aby zaměření prováděl odborník, seznámený s technikou měření a také kreslení plánků a náčrtů.<sup>27</sup> Za přijatelné se považuje, pokud se měření délky neliší o více než 1 %. Je také velmi vhodné dbát na čitelnost zaměřených číslic.<sup>28</sup>

## 2.3 Podklady pro oceňování nemovitostí

Všechny podklady pro samotné ocenění nemovitosti je odhadce povinen uvést v náleзовé části svého odhadu. Přičemž, je nutné zachovat určitá **pravidla** jako:

- název dokumentu,
- kdo a kdy ho vydal,
- kdo a kdy ho schválil,
- pod jakým jednacím číslem,
- podstatný obsah.<sup>29</sup>

### Seznam podkladů pro oceňování nemovitostí:

- Výpis z katastru nemovitostí, ne starší 3 měsíců.
- Kopie příslušné části katastrální mapy, opět co nejnovější, s vyznačením oceňovaných pozemků, odpovídající skutečnosti.

---

<sup>26</sup> BRADÁČ, Albert, Pavel KREJČÍR, Miroslav KLEDUS, Aleš VÉMOLA, Lubomír WEIGEL a Leona BRADÁČOVÁ. *Úvod do soudního znaleství*. str. 51

<sup>27</sup> Tamtéž, str. 51

<sup>28</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 81

<sup>29</sup> Tamtéž, str. 61

- Výpisy z pozemkové knihy. Pro získání informací o stáří staveb je možné také oslovit příslušný obecní nebo městský úřad či magistrát.
- Cenová mapa pozemků (není v každé obci).
- Výkresová dokumentace skutečného provedení staveb, nejlépe schválena stavebním úřadem.
- Stavebně právní dokumentace.
- Nájemní smlouvy.
- Pasporty nemovitostí.
- Přiznání k dani z nemovitostí.
- Pojistné smlouvy.
- Smlouvy o správě.
- Výsledky místního šetření, které jsou výhradně provedeny u dané nemovitosti osobně odhadcem, za pomoci příslušné poučené nestranné osoby.
- Příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy a literatura.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 61



### 3 TRH NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, přičemž má určité zvláštnosti oproti věcem movitým, které jsou snadno přemístitelné. Trh nemovitostí ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a také její jednotlivé prvky. Nemovitosti zasahují do všech trhů výrobních činitelů stejně jako do trhu spotřebních předmětů. Díky tomu, že je každá nemovitost odlišnou věcí, sloužící k určitému účelu v daném prostoru a čase má nabídka a poptávka na trhu nemovitostí individuální charakter. Nemovitosti a jejich další výstavba mohou být ovlivňovány územním plánem. Tvorba a schvalování těchto plánů je v kompetenci místních orgánů správy a jsou schvalovány místními zastupitelskými orgány samosprávy.<sup>31</sup>

Trh nemovitostí je místním trhem, je pevně v sepětí s určitou částí zemského povrchu a tedy i nepřemístitelný. Velmi obtížné je však stanovit prostorový rozsah tohoto trhu. Ten se liší většinou podle druhu nemovitosti. Obecně lze však konstatovat, že tento rozsah je dán vzdáleností, ze které jsou lidé ochotni obsluhovat danou nemovitost.<sup>32</sup>

Dva základní subjekty pohybující se na trhu nemovitostí jsou prodávající, kteří vlastní nemovitost a mají zájem ji prodat, a kupující, kteří chtějí nemovitost vlastnit. Kupující a prodávající představují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí.<sup>33</sup>

Kupující chce získat nemovitost proto, aby mu přinášela užitek pro své potřeby. Dalším užitekem může být také přínos výnosů z pronájmu nemovitosti. Právě výnosnost spolu s rizikem alternativních investičních instrumentů mají vliv na poptávku po nemovitostech. Poptávka po nemovitostech může být také uspokojena pomocí výstavby, zde jsou rozhodující zejména stavební náklady s výjimkou kupní ceny pozemku. Na trhu nemovitostí k bydlení kupující platí vysoké ceny za domy v určitých lokalitách. Spotřebitelé preferují bydlení v těchto lokalitách a jsou ochotni za tuto výhodu zaplatit.

---

<sup>31</sup> CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. str. 17 - 27

<sup>32</sup> Tamtéž, str. 24 a 25

<sup>33</sup> DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. str. 25

Nemovitosti určené k bydlení úzce souvisí s nemovitostmi typu garáž. Lze tedy předpokládat, že cena těchto nemovitostí v žádaných lokalitách poroste a naopak.<sup>34</sup>

Pořízení nemovitosti je možno financovat z vlastních nebo cizích zdrojů. U cizích zdrojů se jedná zejména o bankovní úvěry.<sup>35</sup>

#### **Vlastnictví nemovitostí můžeme rozčlenit na:**

- soukromé,
- družstevní,
- veřejné (stát).<sup>36</sup>

#### **Subjekty na trhu nemovitostí**

- **Prodávající a kupující** - Dva nejdůležitější subjekty.
- **Pronajímatel a nájemce** – Nájemce platí pronajímateli nájemné. Nájemní vztah vzniká na základě smlouvy.
- **Realitní makléři** – Prostředník mezi prodávajícím a kupujícím. Zisk na základě provizí.
- **Banky** – Poskytují úvěry k financování nemovitostí.
- **Stát** – Vytváří právní prostředí a daňovou politiku, která působí na nemovitosti (daň z příjmů, DPH, daň z nemovitostí)<sup>37</sup>

#### **Hlavní faktory určující úroveň poptávky a nabídky na trhu nemovitostí:**

- Politická a ekonomická stabilita.
- Právní ochrana a nedotknutelnost soukromého majetku.
- Právní a legislativní podmínky pro podnikání právnických a fyzických osob.
- Právní podmínky pro převod nemovitostí.
- Stabilita měny a míra inflace.

---

<sup>34</sup> DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. str. 25 a 31

<sup>35</sup> Tamtéž, str. 26

<sup>36</sup> CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. str. 18

<sup>37</sup> DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. str. 25 - 85

- Úvěrová politika bank a jiných peněžních ústavů.
- Daňové zatížení nemovitostí.
- Právní ochrana národního trhu nemovitostí.<sup>38</sup>

---

<sup>38</sup> CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. str. 17

## 4 SITUACE NA TRHU NEMOVITOSTÍ

Následující informace jsou získané od realitního makléře působícího 10 let v jedné z realitních kanceláří Uherského Hradiště. Realitní makléř si nepřál být jmenován. Daná realitní kancelář je na trhu od roku 1999 a má po České republice 13 poboček. Hradišťská pobočka, kde daný realitní makléř působí má 9 zaměstnanců.

### **Nabízené služby realitní kanceláře:**

- zprostředkování prodeje nemovitostí,
- zprostředkování koupě nemovitostí,
- zprostředkování převodu členských práv k družstevním bytům,
- zprostředkování pronájmu nemovitostí,
- poradenství v oblasti financování,
- poradenství v realitní činnosti.

Trh s nemovitostmi typu garáž, je specifický a neodráží přesně danou situaci na trhu veškerých nemovitostí. I přestože je vývoj podobný jako u ostatních nemovitostí, nejsou zřetelné tak vysoké cenové výkyvy jako je tomu v posledních letech například u bytů a domů.

Garáže v lokalitách Uherského Hradiště a Uherského Brodu jsou často prodávány mimo realitní kancelář. Jako vysvětlení se nabízí myšlenka, že se nejedná při nákupu a prodeji o tak vysokou částku jako je tomu u bytů a domů. Dalším možným vysvětlením je, že se prodeje garáží uskutečňují na základě „známostí“, veřejné nabídky v místních novinách či na specializovaných webech.

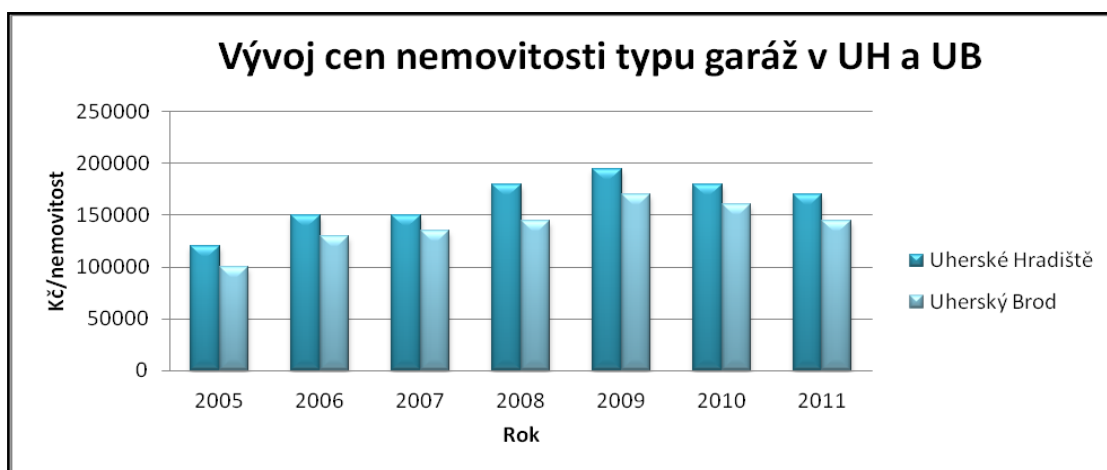
Realitní makléř uvádí, že jejich kancelář zaznamenala od roku 2009 pokles prodeje realit až o 50 %. Rok 2009 byl zlomový a dá se hovořit o tom, že daný rok představoval pro prodej nemovitostí nejvýznamnější období za posledních 10 let. Po roce 2009 až do současnosti sleduje realitní kancelář pokles cen i prodeje. Je možné konstatovat, že poptávka po nemovitostech stále existuje a překvapivě není až tak zanedbatelná jak naznačuje situace a okolí. Finanční možnosti zájemců, jsou však díky

zpřísnění bankovních institucí velmi ztížené. Často nemůže zájemce získat finanční prostředky a tím také jeho snaha o získání nemovitosti klesá.

Do roku 2009 bylo možné získat hypotéku až téměř do 100 % ceny nemovitosti. Nebyla tedy nutnost disponovat hotovostí. V současné chvíli jsou hypotéky nastavené na přibližně 60 % ceny nemovitosti. Mnoho zájemců tedy nesplní požadavky. Dle odborného odhadu realitního makléře, nyní připadá na 10 nemovitostí přibližně jeden vážný zájemce schopný disponovat očekávaným obnosem. V roce 2008 až 2009 byla naopak situace taková, že na 1 nemovitost připadali až 3 vážní zájemci.

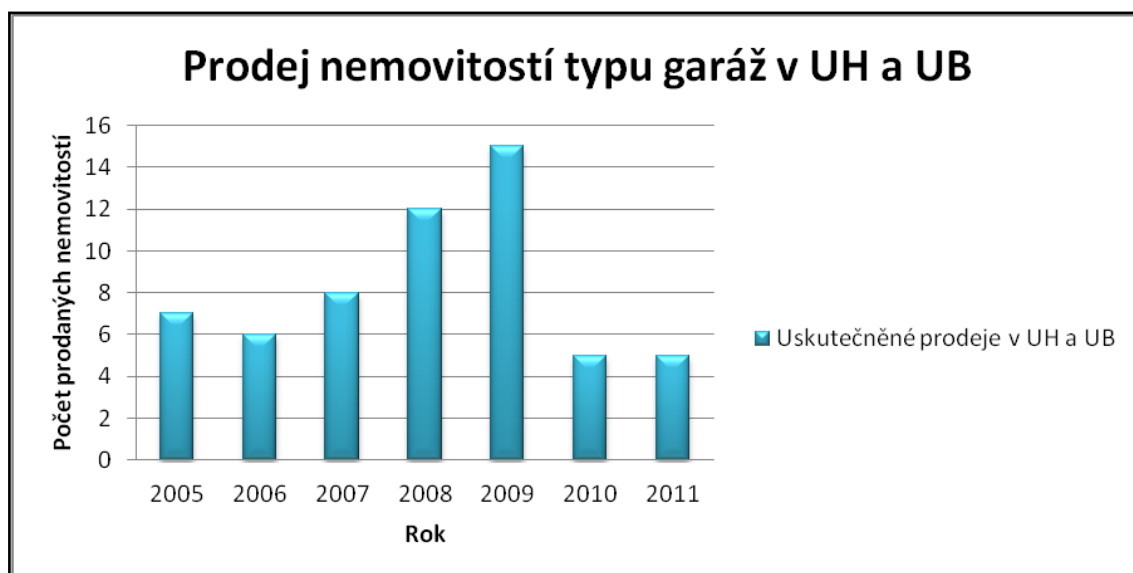
Níže uvedené grafy stručně naznačují situaci na trhu s nemovitostmi typu garáž na území Uherského Hradiště a Uherského Brodu. Údaje jsou získány od realitního makléře.

Z následujícího grafu je možno vyčíst cenovou odlišnost nemovitosti typu garáž pro Uherské Hradiště a Uherský Brod. Ceny v Uherském Brodě jdou vždy pod hranici ceny nemovitostí v Uherském Hradišti. Uherské Hradiště tedy můžeme celkově zhodnotit jako vyhledávanější lokalitu. Tyto výsledky se daly očekávat vzhledem k velikostem měst a pracovních příležitostí. Pochopitelně se jedná o průměrné ceny. Individuální cena může být rozdílná a samozřejmě nemusí být s grafem totožná.



Graf 1: Vývoj cen nemovitosti typu garáž v UH a UB (zdroj: Realitní makléř)

Následující graf znázorňuje počty prodaných garáží v lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod od roku 2005 do roku 2011. Od roku 2006 můžeme pozorovat mírné stoupání prodeje nemovitostí. V roce 2009 je dosaženo vrcholu a postupem času nastává prudký útlum prodeje v důsledku ekonomické situace na světovém trhu.



**Graf 2: Prodej nemovitostí typu garáž v Uherském Hradišti a Uherském Brodě (zdroj: Realitní makléř)**

Z daných grafů je zřetelné, že rok 2009 byl zlomový také pro nemovitosti typu garáž. Prodeje i ceny nemovitostí po tomto roce klesly. Od roku 2009 zatím nedošlo k žádnému významnému oživení realitního trhu. Dle informací z konference o trhu nemovitostí, čeká český realitní trh v roce 2012 v nejlepším případě stagnace či dokonce další propad. Prognózy nasvědčují tomu, že podobná situace bude na trhu minimálně další dva roky.<sup>39</sup>

V meziročním srovnání roku 2011 český realitní trh poklesl o 3 – 7 %. Na celkový pokles trhu měly vliv dva faktory:

- z 8 % nižší ceny stejných nemovitostí,
- z 92 % nižší počet prodejů.

<sup>39</sup>Realit.cz. In: *Výhledy českého realitního trhu se začínají zhoršovat* [online].

I přes tento pokles je rok 2011 hodnocen jako relativně dobrý. Zejména ve srovnání s rokem 2010, kdy došlo k prudkému propadu trhu a zániku řady menších realitních kanceláří. S vývojem roku 2012 však na realitním trhu panují také obavy, zejména s očekávanou možností snížení úvěrové kapacity bank. Dále také omezená poptávka na trhu v důsledku poklesu agregovaných příjmů populace a rostoucích výdajů za zboží a služby v důsledku změn DPH a jiných reforem.<sup>40</sup>

Pro stálost cen nemovitostí typu garáž naopak hraje fakt o neustálém růstu vlastnictví osobních automobilů. Tento fakt je spojen s problémem parkování a úschovy těchto automobilů. Jen v bývalém okrese Uherské Hradiště dle Českého statistického úřadu od roku 2005 do roku 2011 přibylo přes 14000 vozů.<sup>41</sup> Přitom u garážového stání je vývoj v období posledních 10 let velmi stabilní. Garážové stání nepřibývá a dle dopravního odboru se budou řadové garáže v budoucnu spíše rušit. V posledních letech se dá hovořit o nové výstavbě garáží v centrech měst jen v řádu desítek objektů. Města mají snahu rozšířit spíše venkovní parkovací místa.

---

<sup>40</sup> Mindbridge.cz: *Pokles? Jak u koho - vývoj realitního trhu v ČR 2012* [online].

<sup>41</sup> Zlin.czso.cz. In: *Vybrané ukazatele za okres Uherské Hradiště* [online]

## 5 TEORIE OCEŇOVÁNÍ

Garáž může být součástí domu, za předpokladu, že je s ním provozně propojena, nebo samostatnou věcí. Od roku 2003 je možno garáž považovat také za příslušenství například rodinného domu.<sup>42</sup>

Pojem součásti je definován v občanském zákoníku:

(1) *Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.*

(2) *Stavba není součástí pozemku.*<sup>43</sup>

Zdi, schody, krovy, okna dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína, jsou součástí stavby. Jedná se o konstrukce, které jsou se stavbou spojeny. Za součást stavby považujeme i další stavby, v případě, že jsou se stavbou provozně propojeny. Provozní propojení je stav, komunikačního propojení dvou částí staveb. Toto propojení může být za pomoci dveří, chodby nebo je přístup z jedné části na plochou střechu části druhé, která slouží jako terasa. Za provozní propojení se neopovažují společné instalace.<sup>44</sup>

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

(2) *Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*<sup>45</sup>

### 5.1 Způsoby oceňování nemovitosti typu garáž

- Garáž samostatná, řadová, patrová, tvořící příslušenství jiné hlavní stavby se oceňuje **porovnávacím způsobem**.
- Garáž samostatná, tvořící příslušenství jiné hlavní stavby, nebo samostatná garáž tvořící příslušenství, ale nedokončená se oceňuje **nákladovým způsobem** a koeficient prodejnosti se použije dle hlavní stavby.

---

<sup>42</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 11

<sup>43</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 120

<sup>44</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 11

<sup>45</sup> Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, § 121



- Garáž, která je vestavěná do objektu, případně přistavěná a s objektem provozně propojená, pokud je samostatným nebytovým prostorem - jednotkou podle zákona č 72/1997 Sb., o vlastnictví bytů – ocení se **nákladovým způsobem** jako nebytový prostor, koeficient prodejnosti má podle toho, v jakém objektu se nachází.
- Garáž, která je vestavěná do objektu, případně přistavěná a s objektem provozně propojená nevyčleněná jako jednotka podle zákona č. 72/1997 Sb., je součástí objektu, **neoceňuje se samostatně**.<sup>46</sup>

## 5.2 Oceňování dle zákona

Předmětem úpravy zákona č. 151/1997 Sb., jsou způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.<sup>47</sup>

Majetek se oceňuje **obvyklou cenou**, pokud zákon č. 151/1997 Sb., nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenu, se dle předchozí věty rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, případně obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, ale do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani důsledky přírodních či jiných katastrof.<sup>48</sup>

Nestanoví-li zákon č. 151/1997 Sb., jinak, stavba nebo její část se oceňuje **nákladovým, výnosovým** nebo **porovnávacím** způsobem nebo také jejich kombinací. Použití u jednotlivých druhů staveb stanovuje vyhláška.<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 11 a 12

<sup>47</sup> Zákon č. 151/1997 Sb.- o oceňování majetku a o změně některých zákonů. § 1

<sup>48</sup> Tamtéž, § 2 odst. 1

<sup>49</sup> Tamtéž, § 4 odst. 1

Jestliže se stavba oceňuje *nákladovým způsobem*, vychází se:

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů, na pořízení stavby,
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti,
- z technického opotřebení stavby.<sup>50</sup>

Pokud se stavba oceňuje *výnosovým způsobem*, způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období, stanoví vyhláška. Při oceňování *porovnávacím způsobem* je také rozhodující vyhláška a stanovuje hlediska, které se při porovnání berou v úvahu.<sup>51</sup>

### 5.3 Oceňování dle vyhlášky

Vyhláška č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb.<sup>52</sup>

#### 5.3.1 Vymezení pojmů

Stářím stavby se pro účely vyhlášky rozumí počet let, které uplynuly od roku, ve kterém nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, kolaudační souhlas nebo začalo užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu, do roku, ke kterému se ocenění provádí. Pokud došlo k užívání stavby dříve, počítá se její stáří od roku, v němž se prokazatelně začalo s užíváním, stavby. Nelze-li stáří stavby takto zjistit, počítá se od roku zjištěného z jiného dokladu, a není-li k dispozici ani ten, určí se odhadem.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Zákon č. 151/1997 Sb.- o oceňování majetku a o změně některých zákonů. § 5 odst. 1

<sup>51</sup> Tamtéž, § 6 a § 7

<sup>52</sup> Vyhláška č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů § 1

<sup>53</sup> Tamtéž, § 2 písmeno c)

Počtem obyvatel obce ke dni ocenění se rozumí, počet obyvatel podle stavu uveřejněného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí České republiky, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc, který následuje po dni vydání. Při změně územní struktury ke dni ocenění se vychází z počtu obyvatel obce aktuálního ke dni ocenění.<sup>54</sup>

### 5.3.2 Oceňování nákladovým způsobem

*Cena garáže samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, tvořící příslušenství jiné stavby neoceňované porovnávacím způsobem, nebo rozestavěné garáže se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze vyhlášky č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 9, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle následujícího odstavce.<sup>55</sup>*

*Základní cena garáže uvedená v příloze č. 9 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. 9,

*K<sub>4</sub>* koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

*Kde:*

*1 a 0,54* jsou konstanty,

*n* součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 6 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

---

<sup>54</sup> Vyhláška č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů § 2 písmeno j

<sup>55</sup> Tamtéž, § 8 (1)

*Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bobu 8 písmene 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.<sup>56</sup>*

*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, vztahovaný k cenové úrovni roku 1994,*

*$K_p$  koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.<sup>57</sup>*

*Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m<sup>2</sup> nebo stavba má více než dvě podlaží, zjistí se cena garáže podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.<sup>58</sup>*

### **5.3.3 Oceňování porovnávacím způsobem**

*Cena garáže dokončené samostatné nebo řadové jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, která netvoří příslušenství jiných staveb, kromě staveb oceňovaných podle § 26 a 26a, se zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 18 v tabulce č. 1 a upravenou podle odstavce následujícího. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení garáže uvedené v příloze č. 9.<sup>59</sup>*

*Cena upravená se zjistí podle vzorce*

$$CU = IPC \times I$$

---

<sup>56</sup> Vyhláška č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů § 8 (2)

<sup>57</sup> Tamtéž, § 8 (2)

<sup>58</sup> Tamtéž, § 8 (3)

<sup>59</sup> Tamtéž, § 24 (1)

*Kde:*

*CU* cena upravená na  $m^3$  obestavěného prostoru,

*IPC* indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 18 tabulky č. 1,

*I* index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

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

*Kde:*

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

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

*Kde:*

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

*Pro garáže, které tvoří příslušenství ke stavbě oceňované podle § 26 26a, se použije hodnota indexu trhu stanovená pro tuto stavbu.*

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

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$$

*Kde:*

*P<sub>i</sub>* hodnota kvalitativního pásma *i*-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č.2.

*Pro garáže, které tvoří příslušenství ke stavbě oceňované podle § 26 26a, se použije hodnota indexu polohy stanovená pro tuto stavbu.*

*I<sub>V</sub>* index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce:

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

*Kde:*

$V_i$  hodnota kvalitativního pásma  $i$ -tého znaku indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 18 tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou vedeny 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.<sup>60</sup>

Cena garáže, zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu jejího příslušenství, jako venkovní úpravy, uvedené v příloze č. 11, kromě položky 2.7.<sup>61</sup>

Pokud zastavěná plocha stavby přesáhne nerozdělená příčkami 100 m<sup>2</sup> nebo má stavba více než dvě podlaží, určí se cena podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pozemky a trvalé porosty se ocení samostatně.<sup>62</sup>

## **5.4 Porovnávací metody**

Porovnávání je analytický proces. Je založeno na obecném předpokladu, kdy jsou dva nebo více subjektů ve většině parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající. Využití principu porovnání spočívá v zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty odlišují.<sup>63</sup>

Princip porovnávání není omezen jen na odbornou stránku oceňování, ale je také využíván ať již přímo, tak i podvědomě všemi účastníky trhu. Poptávající porovnávají cenovou výhodnost nabídek, nabízející porovnávají reakce poptávajících na požadovanou cenu a přizpůsobují ji pomocí porovnání cenám nabídek konkurenčních.

---

<sup>60</sup> Vyhláška č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů § 24 (2)

<sup>61</sup> Tamtéž, § 24 (3)

<sup>62</sup> Tamtéž, § 24 (4,5)

<sup>63</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. str. 23

Porovnávací přístup vychází ze současnosti. Je tedy přímou reflexí momentální situace na trhu.<sup>64</sup>

#### 5.4.1 Průběh porovnávacího procesu

Aplikace porovnávacího přístupu je postupný a systematický analytický proces, jehož cíl představuje odhad porovnávací hodnoty nemovitosti, indikované na základě dosahovaných cen u nemovitostí podobných. **Postup lze rozdělit:**

- Přípravná fáze
  - sběr informací.
- Porovnávací fáze
  - výběr vzorků,
  - volba vhodného způsobu a jednotky porovnání,
  - nalezení cenotvorných diferencí,
  - výběr a aplikace porovnávací analýzy.
- Závěrečná fáze
  - analýza a vyhodnocení jednotlivých výsledků,
  - výsledná indikace porovnávací hodnoty.<sup>65</sup>

V přípravné fázi je podstatný sběr dat, která jsou využitelná pro aplikaci porovnávacího přístupu. Jde o prodejní, nabídkové, vydražené, odmítnuté, plánované nebo jiné ceny nemovitostí. Důležité jsou také informace o podmínkách, za kterých bylo dosaženo daných cen. Tato data odhadce získává vlastním sběrem nebo může případně použít data externích databází.<sup>66</sup>

Po shromáždění dat je nutno vybrat nemovitosti, které se nejvíce podobají nemovitostem oceňovaným a následně je nutné zvolit způsob porovnání, který bude aplikován. Je možno použít *porovnání přímé*, při němž je posuzovaný subjekt porovnáván s každým z konkrétně vybraných vzorků jednotlivě a přímo bez jakéhokoliv

---

<sup>64</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. str. 24 - 26

<sup>65</sup> Tamtéž, str. 41

<sup>66</sup> Tamtéž, str. 41 - 104

mezičlátku. Porovnávání tedy probíhá ve dvojicích. V případě *nepřímého porovnání* se oceňovaný subjekt srovnává s referenčním vzorkem, který má funkci reprezentanta, zastupujícího určitou množinu vybraných vzorků. Tento reprezentant může být vytvořen nebo ve formě sekundárních dat převzat zvenčí. Je také nutné, vybrat v jakých jednotkách bude porovnání probíhat. Zda budou nemovitosti srovnány jako celky, tedy v Kč/kus, nebo prostřednictvím přepočtu na jinou vhodně zvolenou jednotku např. Kč/m<sup>2</sup> plochy atd.<sup>67</sup>

#### 5.4.2 Vlastní sběr dat a jeho zdroje

Aby mohl odhadce porovnávací způsob používat, musí sbírat data o nemovitostech. Pro získávání dat má dvě základní možnosti:

- přímo od účastníků konkrétního realizovaného obchodu (většinou nejcennější, bez hrozby většího zkreslení),
- zprostředkovaně od ostatních účastníků trhu, tj. od nabízejících, poptávajících, realitních kanceláří, realitních periodik, z novinové i vývěskové inzerce, z webových stránek (méně přesná data).<sup>68</sup>

Základem každé databáze je tabulka, která se člení do řádků a sloupců. Každý řádek představuje jednu položku (jednu nemovitost). Každý řádek musí obsahovat, alespoň dva sloupce. Jeden musí být rezervován pro číselnou identifikaci položek z důvodů jejich jednoznačného označení a druhý musí obsahovat cenu, která je pro databázi nezbytná. Velmi účelným doplňkem jednotlivých položek databáze je jejich grafické vyjádření. Fotografie je dnes významným pomocníkem znalců a odhadců zvláště pro vysokou vypovídací schopnost.<sup>69</sup>

#### Výběr vhodných objektů

Je důležité, aby byly vybrány nemovitosti, které mají k posuzovanému subjektu shodný segment trhu, na němž působí jak porovnávaný vzorek, tak oceňovaný subjekt.

---

<sup>67</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. str. 43 a 44

<sup>68</sup> Tamtéž, str. 47 a 51

<sup>69</sup> Tamtéž, str. 56 - 58



Počet vybraných vzorků by měl být minimálně tři shodné nemovitosti situované, na shodném místě a v daném čase. Nemovitosti by měly být podobné zejména v následujících **charakteristikách**:

- velikost sídla a význam polohy pro účastníky trhu (vesnice, město, předměstí),
- typu nemovitostí (účel nemovitosti),
- velikosti,
- stavu,
- kvality (vybavenost).<sup>70</sup>

### 5.4.3 Porovnání pomocí indexu odlišnosti

Pro účely této diplomové práce jsem si zvolila porovnání pomocí indexu odlišnosti. Toto porovnání je možno provést pomocí srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými případně skutečně realizovanými cenami. Na základě uvedených podkladů následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny nebo rozmezí, ve kterém by se přiměřená cena měla pohybovat.<sup>71</sup>

Údaje srovnávaných objektů musí být v odhadu podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. Rozdíl mezi nemovitostmi musí být upraven, přičemž je nutno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. str. 85 - 89

<sup>71</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 354

<sup>72</sup> Tamtéž, str. 354

## 6 VYBRANÉ NEMOVITOSTI

Pro účely této diplomové práce bylo vybráno 10 nemovitostí typu garáž. Důležitou okolností pro výběr byla zejména poloha. Všechny nemovitosti se tedy nachází na území města Uherské Hradiště a Uherský Brod. V každé z těchto vybraných lokalit se nachází 5 garáží. Všechny vybrané nemovitosti jsou řadové garáže, mají odlišné majitele a jsou v rozdílném stáří a stavebnětechnickém stavu.

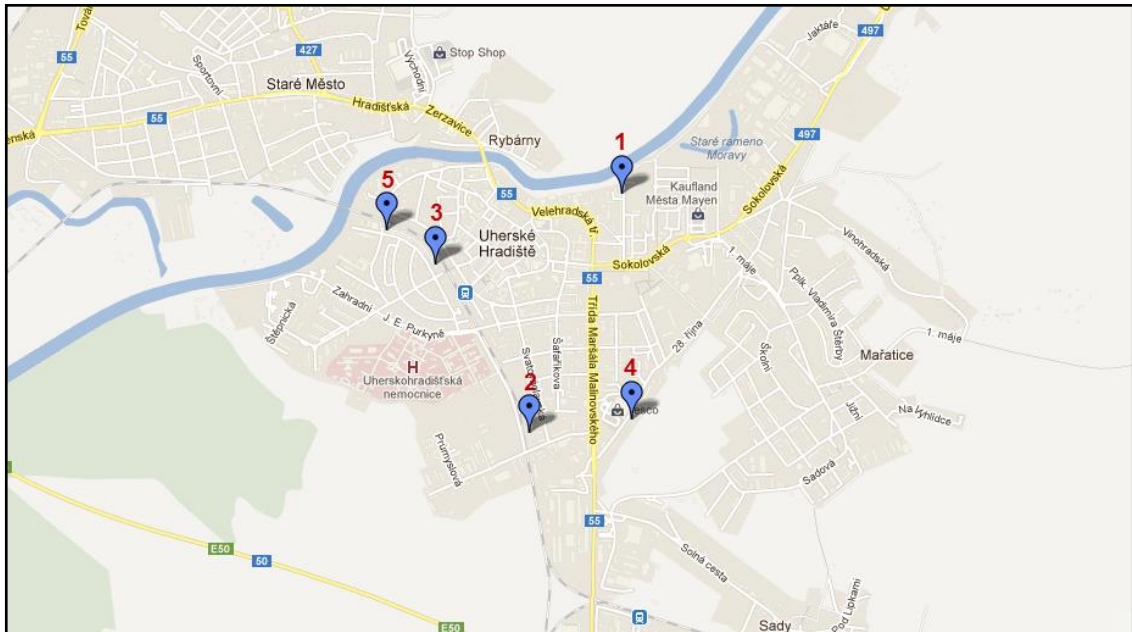
Zvolené nemovitosti byly řádně na místě ohledány. K ohledání došlo za účasti minimálně jednoho z majitelů či pověřených osob a byly použity následující pomůcky:

- fotoaparát,
- svinovací metr o délce 10 m,
- psací potřeby.

Před samotným měřením jsem vždy nejprve zhotovila náčrt, do kterého následně proběhlo zaznačení všech potřebných náležitostí a rozměrů. Při samotném měření byla věnována pozornost správnému napnutí svinovacího metru, aby nedošlo k odchylkám z důvodů prověšení.

## 6.1 Uherské Hradiště

Na následující mapě je zobrazeno přesné umístění jednotlivých nemovitostí typu garáž. Město Uherské Hradiště eviduje k lednu 2012 na katastrálním území (Uherské Hradiště 772844) 1146<sup>73</sup> nemovitostí typu garáž. Z těchto garáží bylo vybráno 5 řadových objektů. Vybrané nemovitosti jsou níže popsány s přiloženou fotografií.



Obrázek 2: Mapa umístění garáží Uherské Hradiště (zdroj: [www.maps.google.cz](http://www.maps.google.cz))

---

<sup>73</sup> Katastrální úřad Uherské Hradiště

### 6.1.1 Garáž č. 1 UH

Daná nemovitost se nachází na území města Uherské Hradiště. Jedná se o severní část města v těsné blízkosti centra. Nemovitost se nachází na parcele č. st. 1054/6 v katastrálním území Uherské Hradiště 772844. Stavební parcela i nemovitost mají totožného majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 4. 11. 2011.



Obrázek 3: Garáž č. 1UH (vlastní zdroj: fotografie)

Jedná se o zděnou garáž v řadové zástavbě, která je zastavěná z obou stran. Nemovitost stojí na rovném terénu s přístupem z ulice Štefánikova. Jedná se o přízemní nepodsklepenou garáž s elektrickými rozvody a osvětlením. Nemovitost je bez oken s větracími otvory. Garáž má plochou střechu krytou asfaltovými pásy. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm pokryto vápennou fasádou. Vnitřní příčky jsou tloušťky 15 cm. Klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, pouze žlab se svodem k sousedovi. Vrata jsou kovové dvoukřídlé. Podlaha betonová s potěrem. Příjezd k nemovitosti je po asfaltové komunikaci. Garáž byla dle informací stavebně dokončena asi v roce 1975 a nebyly dosud provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

### 6.1.2 Garáž č. 2 UH

Nemovitost se nachází v jižní části města Uherské Hradiště. Tato lokalita se vyznačuje vysokým počtem řadových garáží a nachází se v blízkosti velkého množství bytových domů. Nemovitost je umístěna na parcele č. st. 1429 v katastrálním území Uherské Hradiště 772844. Stavební parcela i nemovitost mají totožného majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 3. 12. 2011.



**Obrázek 4:Garáž č. 2UH (vlastní zdroj: fotografie)**

Jedná se o zděnou garáž, která tvoří součást řady totožných garáží a je zastavěna z obou stran. Nemovitost stojí na rovném terénu s přístupem z ulice Průmyslová. Jde o přízemní nepodsklepenou garáž s elektrickými rozvody a osvětlením. Garáž má plochou střechu krytou asfaltovými pásy. Strop je betonový. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm má vápennou fasádu, vnitřní omítka je také vápenná. Příčky mají tloušťku 15 cm. Podlaha betonová. Vrata jsou kovová, dvoukřídlá. Okna jednoduchá, pevně vložená bez možnosti otevření. Větrání je zajištěno pomocí větracího otvoru. Klempířské práce z pozinkovaného plechu. Garáž byla stavebně dokončena v roce 1971 a nebyly dosud provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

### 6.1.3 Garáž č. 3 UH

Nemovitost se nachází v blízkosti centra města Uherské Hradiště. Přístup k nemovitosti je z ulice Revoluční, která leží v západní části města. Nemovitost se nachází na parcele č. st. 1686 v katastrálním území Uherské Hradiště 772844. Stavební parcela i nemovitost mají totožného majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 25. 2. 2012.



**Obrázek 5: Garáž č. 3UH (vlastní zdroj: fotografie)**

Jedná se o zděnou krajní garáž, která tvoří součást řady totožných garáží. Nemovitost stojí na rovném terénu a vede k ní prašná cesta, okolo menší chodníček. Jde o objekt s elektrickými rozvody a osvětlením. Základové pásy s izolací, svislé konstrukce jsou z pálených cihel. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm a příčky v tloušťce 15 cm. Vnitřní i venkovní omítka je vápenná. Podlaha rovná betonová. Při vstupu do garáže na čelní straně luxfery. Větrání je zajištěno pomocí větracích otvorů. Nemovitost má plochou betonovou střechu pokrytou asfaltovými pásy se spádem od vjezdu. Před vraty je vysunutá betonová římsa s podpěrnými stěnami. Klempířské konstrukce tvoří žlaby, svody a římsa, z pozinkovaného plechu. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Garáž byla stavebně dokončena asi v roce 1970 a dosud nebyly provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

#### 6.1.4 Garáž č. 4 UH

Nemovitost se nachází ve východní části města Uherské Hradiště. Přístup k nemovitosti je z ulice 28. října, která je v těsné blízkosti supermarketu. Nemovitost se nachází na parcele č. st. 1961 v katastrálním území Uherské Hradiště 772844. Stavební parcela i nemovitost mají totožného majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 25. 2. 2012.



**Obrázek 6: Garáž č. 4UH (vlastní zdroj: fotografie)**

Jedná se o zděnou garáž v řadové zástavbě, obestavěnou z obou stran. Ke garáži vede betonová panelová cesta. Jedná se o nepodsklepenou garáž s elektrickými rozvody a osvětlením. Nemovitost má základové pásy s izolací. Svislé konstrukce jsou z pálených cihel. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm a rozdělení garáží v tloušťce 15 cm. Vnitřní omítka je vápenná. Venkovní omítka vápenocementová. Podlaha rovná betonová. Při vstupu do garáže na čelní straně jednoduché okno. Nemovitost s plochou betonovou střešou pokrytou pozinkovaným plechem se spádem k vjezdu. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu se spádem do kanalizace. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. U tohoto objektu je možné čerpání vody v těsné blízkosti nemovitosti. Garáž byla dle informací postavena asi v roce 1965 a nebyly dosud provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

### 6.1.5 Garáž č. 5 UH

Nemovitost se nachází v městě Uherské Hradiště. Přístup k nemovitosti je z ulice Revoluční, která leží v západní části města. Nemovitost se nachází na parcele č. st. 1817 v katastrálním území Uherské Hradiště 772844. Stavební parcela i nemovitost mají totožného majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 25. 2. 2012.



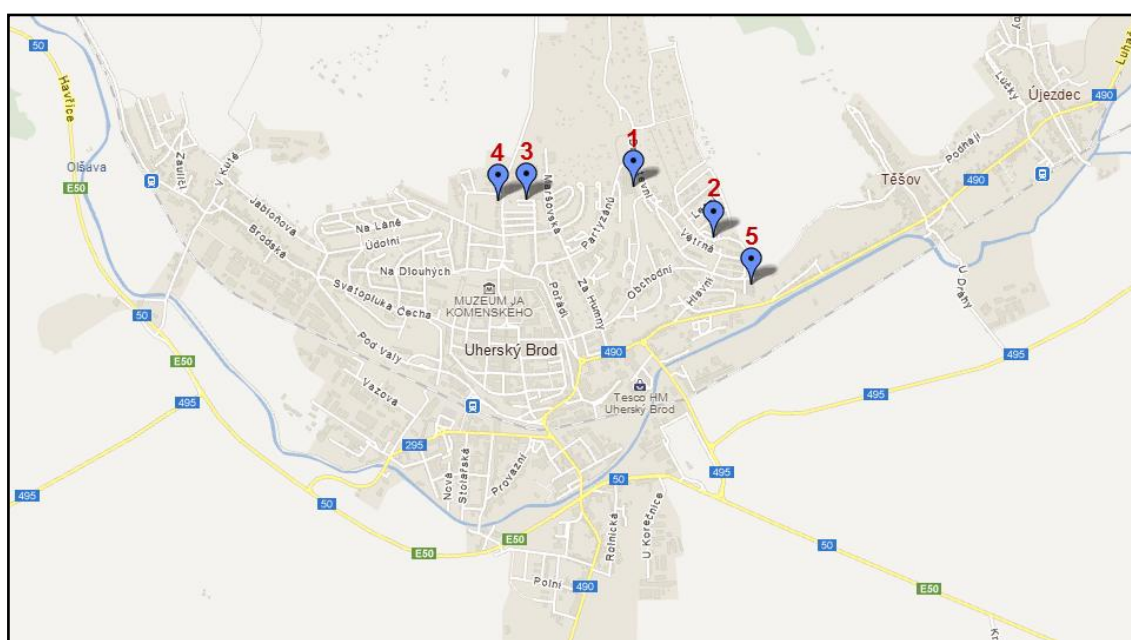
Obrázek 7: Garáž č. 5UH (vlastní zdroj: fotografie)

Jedná se o zděnou krajní garáž, která tvoří součást řady totožných garáží. Nemovitost stojí na rovném terénu a vede k ní prašná cesta. Kolem nemovitosti je menší chodník. Jde o přízemní nepodsklepenou garáž s elektrickými rozvody a osvětlením. Nemovitost má základové pásy s izolací. Svislé konstrukce jsou z pálených cihel. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm a rozdělení garáží v tloušťce 15 cm. Vnitřní a venkovní omítka je vápenná. Podlaha rovná betonová. Garáž má 2 prosvětlovací otvory z luxfer. Větrání zajištěno pomocí větracích otvorů. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Nemovitost má plochou betonovou střechu pokrytou asfaltovými pásy a oplechování. Před varty je vysunutá betonová římsa s podpěrnými stěnami. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Garáž byla stavebně dokončena asi v roce 1975 a dosud nebyly provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.



## 6.2 Uherský Brod

Na následující mapě je zobrazeno přesné umístění jednotlivých nemovitostí typu garáž na území města Uherský Brod. Na první pohled se může zdát, že jsou nemovitosti až v přílišné blízkosti, v Uherském Brodě se však většina řadových garáží nachází právě na severu a severovýchodě města, kde jsou také v převážné míře panelové domy a tedy i nejvyšší koncentrace lidí a motorových vozidel. V dalších částech města se řadové garáže objevují jen ojediněle. Město Uherský Brod má k lednu 2012 na svém katastrálním území (Uherský Brod 772984) evidováno 971<sup>74</sup> nemovitostí typu garáž.



Obrázek 8: Mapa umístění garáží Uherský Brod (zdroj: [www.maps.google.cz](http://www.maps.google.cz))

<sup>74</sup> Katastrální úřad Uherské Hradiště

### 6.2.1 Garáž č. 1 UB

Tato garáž se nachází na území města Uherský Brod. Garáž leží na severu města na parcele č. st. 4217 v katastrálním území Uherský Brod 772984. Stavební parcela i nemovitost mají stejného majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 10. 12. 2011.



Obrázek 9: Garáž č. 1UB (vlastní zdroj: fotografie)

Jedná se o řadovou zděnou garáž, která je součástí řady totožných garáží a je zastavěna z obou stran. Garáž leží na mírně sklonitém terénu a vede k ní betonová cesta. Nemovitost má základové pásy s izolací. Svislé konstrukce jsou z pálených cihel. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm a příčky v tloušťce 15 cm. Vnitřní omítka je vápenná. Venkovní omítka vápenocementová. Podlaha rovná betonová. Při vstupu do garáže na čelní straně jednoduché okno. Nemovitost má plochou betonovou střechu se spádem od vrat, krytou asfaltovými pásy olemovanou pozinkovaným plechem. Před varty je vysunutá betonová římsa. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Garáž má elektrické rozvody a osvětlení. Vrata jsou plechová dvoukřídlá s nátěrem. Garáž byla stavebně dokončena asi v roce 1974 a nebyly dosud provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

### 6.2.2 Garáž č. 2 UB

Nemovitost se nachází na území města Uherský Brod. Přístup ke garáži je z ulice Větrná, která leží na severovýchodě města. Nemovitost se nachází na parcele č. st. 1833/20 v katastrálním území Uherský Brod 772984. Stavební parcela i nemovitost mají totožné majitele. Místní šetření proběhlo za účasti zástupce majitele nemovitosti a mé osoby dne 10. 12. 2011.



**Obrázek 10: Garáž č. 2 UB (vlastní zdroj: fotografie)**

Jedná se o řadovou zděnou garáž, která tvoří součást řady totožných garáží a je obestavená z obou stran. Daná nemovitost leží na rovném terénu, má elektrické rozvody a osvětlení. Nemovitost má základové pásy s izolací. Svislé konstrukce jsou ze škvárobetonových bloků. Obvodové zdivo tloušťky 45 cm a rozdělení garáží v tloušťce 20 cm. Vnitřní omítka je vápenná. Venkovní omítka vápenocementová hladká. Vrata jsou dřevěná dvoukřídlá s nátěrem. Podlaha rovná betonová. Garáž má prosvětlení pomocí luxfer. Střecha je betonová pokrytá asfaltovými pásy a olemovaná pozinkovaným plechem se spádem od vrat. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu se spádem do kanalizace. Garáž byla stavebně dokončena asi v roce 1964. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

### 6.2.3 Garáž č. 3 UB

Nemovitost se nachází na území města Uherský Brod. Objekt je přístupný z ulice pod Horním dvorem, která leží na severu města. Nemovitost se nachází na parcele č. st. 2305 v katastrálním území Uherský Brod 772984. Stavební parcela i nemovitost mají totožné majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 10. 12. 2011.



**Obrázek 11: Garáž č. 3 UB (vlastní zdroj: fotografie)**

Jedná se o řadovou zděnou garáž. Objekt je zastavěn z obou stran. Nemovitost leží na rovném terénu a vede k ní prašná cesta vysypaná kamením. Základové pásy jsou s izolací. Svislé konstrukce jsou z pálených cihel. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm a příčky v tloušťce 15 cm. Vnitřní omítka je vápenná. Venkovní omítka vápenocementová. Garáž má elektrické rozvody a osvětlení. Podlaha rovná betonová. Garáž má jednoduché okno. Nemovitost má plochou betonovou střechu s asfaltovými pásy se spádem k vjezdu. Před varty je vysunutá betonová římsa s podpěrnými stěnami. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu se spádem do kanalizace. Římsa je oplechovaná pozinkovaným plechem. Vrata jsou plechová dvoukřídlá. Garáž byla stavebně dokončena asi v roce 1973 a nebyly dosud provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

#### 6.2.4 Garáž č. 4 UB

Nemovitost se nachází v severní části města Uherský Brod. Příjezd k dané nemovitosti je z ulice Prakšická po betonových panelech. Nemovitost se nachází na parcele č. st. 4489 v katastrálním území Uherský Brod 772984. Stavební parcela i nemovitost mají totožného majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 10. 12. 2011.

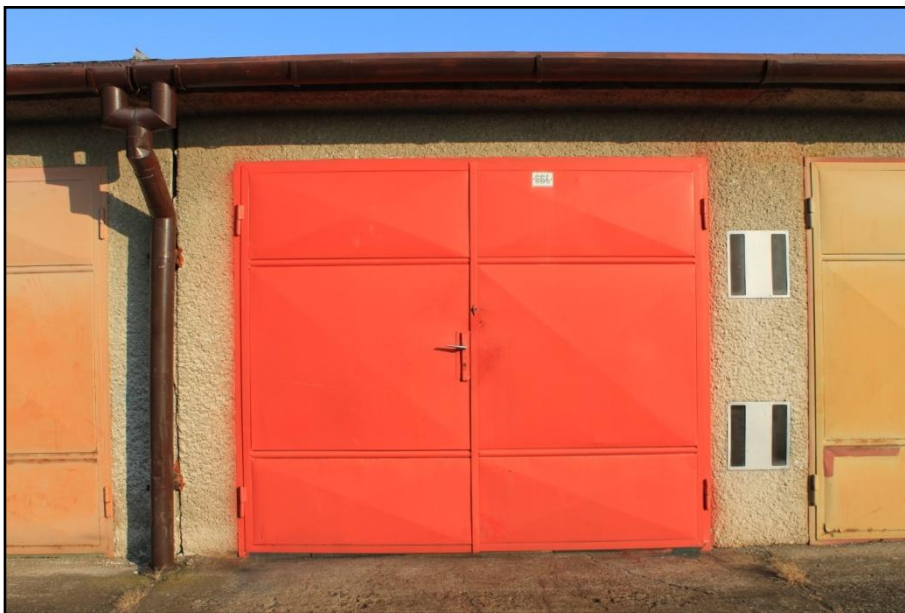


Obrázek 12: Garáž č. 4 UB (vlastní zdroj: fotografie)

Jedná se o řadovou betonovou garáž v městě Uherský Brod. Objekt leží na rovném terénu a je zastavěn z obou stran. Nemovitost má základové pásy s izolací. Obvodový beton tloušťky 30 cm a rozdělení garáží v tloušťce 30 cm. Vnitřní omítka je vápenná. Venkovní omítka vápenocementová. Garáž má elektrické rozvody a osvětlení. Vrata jsou plechová dvoukřídlá s nátěrem. Podlaha rovná betonová. Garáž má jednoduché okno. Nemovitost má plochou betonovou střechu se spádem od vrat. Střecha je kryta asfaltovými pásy a olemovaná pozinkovaným plechem. Žlaby a svody z pozinkovaného plechu. Garáž byla stavebně dokončena asi v roce 1955 a nebyly dosud provedeny rekonstrukce. Na garáži je prováděná běžná údržba, opotřebení odpovídá stáří nemovitosti.

### 6.2.5 Garáž č. 5 UB

Nemovitost se nachází na území města Uherský Brod. Příjezd z ulice U plynárny, která leží ve východní části města. Nemovitost leží na parcele č. st. 4333 v katastrálním území Uherský Brod 772984. Stavební parcela i nemovitost mají totožné majitele. Místní šetření proběhlo za účasti majitele nemovitosti a mé osoby dne 22. 12. 2011.



**Obrázek 13: Garáž č. 5 UB (vlastní zdroj: fotografie)**

Jedná se o řadovou zděnou garáž, která tvoří součást řady totožných garáží. Objekt stojí na rovném terénu je zastavěn z obou stran. Nemovitost má základové pásy s izolací. Svislé konstrukce jsou z pálených bloků. Obvodové zdivo tloušťky 30 cm a rozdělení garáží v tloušťce 15 cm. Vnitřní omítka je vápenná. Venkovní omítka vápenocementová. Garáž má elektrické rozvody a osvětlení. Podlaha rovná betonová. Prosvětlení pomocí luxfer. Nemovitost leží na rovném terénu a má plochou betonovou střechu se spádem k vjezdu. Střecha je kryta asfaltovanými pásy a olemovaná pozinkovaným plechem. Před vraty je vysunutá betonová římsa. Klempířské konstrukce tvoří žlaby a svody z pozinkovaného plechu se spádem do kanalizace. Vrata jsou plechová dvoukřídlá s nátěrem. Garáž byla stavebně dokončena asi v roce 1971 a nebyly dosud provedeny rekonstrukce. Garáž je ve výborném stavu, je na ní prováděná pravidelná údržba.

## 7 OCEŇOVÁNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

Pro účely této diplomové práce bude provedeno ocenění pomocí nákladové a porovnávací metody. Výnosová metoda nebude pro neodpovídající vypovídací schopnosti použita.

Postup a teoretické znalosti nutné pro ocenění jsou popsány v kapitole 5. Tato kapitola se věnuje jen samotnému ocenění a vzájemnému porovnání daných nemovitostí.

Databáze pro porovnání nemovitostí byla vytvářena po dobu téměř jednoho roku z důvodů nashromáždění vyhovujícího množství objektů. Tyto objekty byly ve vybraných lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod v posledních měsících nabízeny spíše zřídka. Dala jsem tedy přednost dlouhodobějšímu sledování vývoje těchto nemovitostí, před nedostatečným množstvím porovnávaných objektů.

Přestože mezi městy Uherské Hradiště a Uherský Brod žiji od narození, pro informace týkající se konkrétních lokalit jsem využila ke konzultaci realitního makléře a osobu žijící přímo v daném městě.

Všechny celkové ceny zjištěné byly dle §46 vyhlášky č. 3/2008 Sb. zaokrouhleny na desetikoruny.

### 7.1 Garáž č. 1 UH

#### 7.1.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **49,81 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

### ***Koeficient vybavení stavby $K_4$***

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Provizorní žlab tažený k sousedovi	P	0,029	100	0,029	0,46	0,013
7	Úpravy povrchů	Vápenná	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Chybí	C	0,014	100	0,014	0,00	0,000
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonová	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
<b>CELKEM</b>								<b>0,943</b>

**Tabulka 1: Koeficient vybavení stavby  $K_4$  pro garáž č. 1 UH**

### ***Koeficient polohový $K_5$***

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherské Hradiště do položky č. 3. Jedná se o město, které bylo k 31. 12. 2002 sídlem okresního úřadu. Koeficient  $K_5$  pro toto město činí **1,05**.

### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí **2,103**.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherské Hradiště koeficient **1,288**.



### **Výpočet**

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

$$ZCU = 1375 \times 0,943 \times 1,05 \times 2,103 \times 1,288$$

$$ZCU = 3687,73 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3687,73 \times 49,81$$

$$ZCU = 183.685,83 \text{ Kč}$$

### **Výpočet opotřebení stavby**

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob **lineární**. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1975

Stáří: 37 let

Opotřebení: 46,25 %

**Celková cena zjištěná: 98.730 Kč**

### **7.1.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

**Obestavěný prostor**, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **49,81 m<sup>3</sup>**.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherské Hradiště činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., **2.590 Kč/m<sup>3</sup>**.

### **Index trhu I<sub>T</sub>**

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota Ti
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
<b>Index trhu</b>				<b>1,05</b>

**Tabulka 2: Index trhu I<sub>T</sub> pro garáž č. 1 UH**

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	IV.	V souvislé zastavěné části obce poblíž centra obce	0,10
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	III.	Vlivy zvyšující cenu	0,03*
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>1,13</b>

**Tabulka 3: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 1 UH**

\* Vlivy zvyšující cenu - nemovitost je v blízkosti obchodního domu, kina a aquaparku.

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,000
5	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,832</b>

**Tabulka 4: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 1 UH**

### *Index cenového porovnání $I$*

$$I = 1,05 \times 1,13 \times 0,832$$

$$I = 0,987$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,987$$

$$CU = 2556,33 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 2556,33 \times 49,81$$

$$CU = 127.030 \text{ Kč}$$

### 7.1.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	0,95	0,965	1,02	0,99	1,00	1,00	0,93	151 508
2	220 000	0,85	187 000	0,95	0,965	1,00	0,98	1,00	1,04	0,93	200 148
3	170 000	0,85	144 500	0,97	0,762	0,95	1,00	0,90	1,03	0,65	222 048
4	155 000	0,85	131 750	0,95	0,914	1,00	0,99	1,05	0,96	0,87	152 021
5	180 000	0,85	153 000	0,97	0,914	0,96	1,00	1,00	1,00	0,85	179 730
6	165 000	0,85	140 250	0,95	0,914	1,01	0,99	1,00	1,01	0,88	159 910
7	180 000	0,85	153 000	0,97	1,168	0,97	1,00	1,00	0,96	1,06	145 009
8	150 000	0,85	127 500	0,95	1,168	1,00	0,99	1,00	0,95	1,04	122 165
9	145 000	0,85	123 250	0,95	0,914	1,00	0,99	1,00	0,98	0,84	146 277
10	160 000	0,85	136 000	0,95	0,965	1,06	0,99	1,00	0,95	0,91	148 814
11	175 000	0,85	148 750	0,95	0,914	0,98	0,99	1,00	1,01	0,85	174 793
12	175 000	0,85	148 750	0,80	1,117	1,02	0,97	1,00	0,97	0,86	173 399
13	190 000	0,85	161 500	0,86	1,067	1,02	1,02	1,05	0,98	0,98	164 469
14	170 000	0,85	144 500	0,80	0,914	0,99	0,97	1,00	1,02	0,72	201 718
15	160 000	0,85	136 000	0,80	0,914	0,99	0,97	1,00	1,00	0,70	193 649
Celkem průměr										Kč	<b>169 044</b>
Směrodatná odchylka										Kč	25 847
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	143 197
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	194 890
<b>Odhad ceny garáže 1 UH</b>										Kč	<b>169 040</b>

Tabulka 5: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 1 UH

### 7.1.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 1 UH

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
98 730 Kč	127 030 Kč	169 040 Kč

Tabulka 6: Souhrn zjištěných cen pro garáž 1UH

## 7.2 Garáž č. 2 UH

### 7.2.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **55,61 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o **typ** garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonový	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1,00	0,014
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
	<b>CELKEM</b>							<b>0,973</b>

Tabulka 7: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 2 UH

### ***Koeficient polohový $K_5$***

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherské Hradiště do položky č. 3. Jedná se o město, které bylo k 31. 12. 2002 sídlem okresního úřadu. Koeficient  $K_5$  pro toto město činí **1,05**.

### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi **Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené** a hodnota  $K_i$  činí **2,103**.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherské Hradiště koeficient **1,288**.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,973 \times 1,05 \times 2,103 \times 1,288$$

$$ZCU = 3805,05 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3805,05 \times 55,61$$

$$ZCU = 211.598,64 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob **lineární**. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1971

Stáří: 41 let

Opotřebení: 51,25 %

***Celková cena zjištěná: 103.150 Kč***

## 7.2.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **55,61 m<sup>3</sup>**.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherské Hradiště činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., **2.590 Kč/m<sup>3</sup>**.

### *Index trhu I<sub>T</sub>*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T <sub>i</sub>
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
<b>Index trhu</b>				<b>0,95</b>

Tabulka 8: Index trhu I<sub>T</sub> pro garáž č. 2 UH

### *Index polohy I<sub>P</sub>*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P <sub>i</sub>
1	Poloha v obci	III.	V souvislé zastavěné části obce	0,00
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	I.	Vlivy snižující cenu	-0,02*
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>0,98</b>

Tabulka 9: Index polohy I<sub>P</sub> pro garáž č. 2 UH

\* Zvolen negativní vliv - jedná se o místo, které je v nočních hodinách málo frekventované.

### *Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub>*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V <sub>i</sub>
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. Proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,000
5	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,832</b>

**Tabulka 10: Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub> pro garáž č. 2 UH**

### *Index cenového porovnání I*

$$I = 0,95 \times 0,98 \times 0,832$$

$$I = 0,775$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,775$$

$$CU = 2007,25 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 2007,25 \times 55,61$$

$$CU = 111.620 \text{ Kč}$$

### 7.2.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velkost	K3 Stav a vybavení	K4 Eostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	1,00	0,940	1,01	1,00	1,00	1,02	0,97	144 880
2	220 000	0,85	187 000	1,00	0,940	1,00	0,99	1,00	1,04	0,97	193 286
3	170 000	0,85	144 500	1,03	0,742	0,94	1,01	0,90	1,02	0,67	216 984
4	155 000	0,85	131 750	1,00	0,890	1,00	1,00	1,05	1,00	0,93	140 952
5	180 000	0,85	153 000	1,03	0,890	0,96	1,01	1,00	0,99	0,88	173 834
6	165 000	0,85	140 250	1,00	0,890	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	157 548
7	180 000	0,85	153 000	1,03	1,137	0,97	1,01	1,00	1,02	1,17	130 682
8	150 000	0,85	127 500	1,00	1,137	1,00	1,00	1,00	0,99	1,13	113 221
9	145 000	0,85	123 250	1,00	0,890	1,00	1,00	1,00	1,00	0,89	138 451
10	160 000	0,85	136 000	1,00	0,940	1,05	1,00	1,00	1,05	1,04	131 277
11	175 000	0,85	148 750	1,00	0,890	0,98	1,00	1,00	1,03	0,90	165 540
12	175 000	0,85	148 750	0,85	1,088	1,02	0,98	1,00	1,02	0,94	157 750
13	190 000	0,85	161 500	0,90	1,039	1,02	1,03	1,05	1,00	1,03	156 626
14	170 000	0,85	144 500	0,85	0,890	0,99	0,98	1,00	1,03	0,76	191 099
15	160 000	0,85	136 000	0,85	0,890	0,99	0,98	1,00	1,00	0,73	185 254
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>159 826</b>
Směrodatná odchylka										Kč	27 243
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	132 582
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	187 069
<b>Odhad ceny garáže 2 UH</b>										<b>Kč</b>	<b>159 830</b>

Tabulka 11: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 2 UH

### 7.2.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 2 UH

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
103 150 Kč	111 620 Kč	159 830 Kč

Tabulka 12: Souhrn zjištěných cen pro garáž 2UH



## 7.3 Garáž č. 3 UH

### 7.3.4 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **49,11 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonový	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Luxfery	P	0,014	100	0,014	0,46	0,006
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
	<b>CELKEM</b>							<b>0,965</b>

Tabulka 13: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 3 UH

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherské Hradiště do položky č. 3. Jedná se o město, které bylo k 31. 12. 2002 sídlem okresního úřadu. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,05**.

### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní -Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí ***2,103***.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherské Hradiště koeficient ***1,288***.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,965 \times 1,05 \times 2,103 \times 1,288$$

$$ZCU = 3773,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3773,76 \times 49,11$$

$$ZCU = 185.329,35 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob ***lineární***. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1970

Stáří: 42 let

Opotřebení: 52,5 %

***Celková cena zjištěná: 88.030 Kč***

## **7.3.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o ***49,11 m<sup>3</sup>***.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherské Hradiště činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ***2.590 Kč/m<sup>3</sup>***.

### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
<b>Index trhu</b>				<b>1,00</b>

Tabulka 14: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 3 UH

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	IV.	V souvislé zastavěné části obce poblíž centra	0,10
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>1,10</b>

Tabulka 15: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 3 UH

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	II.	Bez příslušenství	-0,010
5	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,823</b>

Tabulka 16: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 3 UH

***Index cenového porovnání I***

$$I = 1 \times 1,1 \times 0,823$$

$$***I = 0,905***$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,905$$

$$CU = 2343,95 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 2343,95 \times 49,11$$

$$***CU = 115.110 Kč***$$

### 7.3.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	0,97	0,994	1,02	0,99	1,00	0,99	0,96	145 468
2	220 000	0,85	187 000	0,97	0,994	1,00	0,98	1,00	1,03	0,97	192 094
3	170 000	0,85	144 500	1,00	0,785	0,95	1,00	0,90	1,00	0,67	215 313
4	155 000	0,85	131 750	0,97	0,942	1,00	0,99	1,05	0,98	0,93	141 552
5	180 000	0,85	153 000	1,00	0,942	0,97	1,00	1,00	1,02	0,93	164 175
6	165 000	0,85	140 250	0,97	0,942	0,99	0,99	1,00	1,00	0,90	156 621
7	180 000	0,85	153 000	1,00	1,204	0,97	1,00	1,00	1,01	1,18	129 757
8	150 000	0,85	127 500	0,97	1,204	0,99	0,99	1,00	0,99	1,13	112 555
9	145 000	0,85	123 250	0,97	0,942	0,99	0,99	1,00	0,98	0,88	140 445
10	160 000	0,85	136 000	0,97	0,994	1,05	0,99	1,00	1,03	1,03	131 708
11	175 000	0,85	148 750	0,97	0,942	0,98	0,99	1,00	0,99	0,88	169 503
12	175 000	0,85	148 750	0,82	1,151	1,02	0,97	1,00	1,00	0,93	159 261
13	190 000	0,85	161 500	0,88	1,099	1,02	1,02	1,05	1,02	1,08	149 879
14	170 000	0,85	144 500	0,82	0,942	1,00	0,97	1,00	1,00	0,75	192 873
15	160 000	0,85	136 000	0,82	0,942	1,00	0,97	1,00	1,01	0,76	179 730
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>158 729</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	26 655
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	132 074
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	185 384
<b>Odhad ceny garáže 3 UH</b>										<b>Kč</b>	<b>158 730</b>

Tabulka 17: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 3UH

### 7.3.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 3 UH

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
88 030 Kč	115 110 Kč	158 730 Kč

Tabulka 18: Souhrn zjištěných cen pro garáž 3UH

## 7.4 Garáž č. 4 UH

### 7.4.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **57,01 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Pozinkovaný plech	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Žlaby a svody z pozinkovaného plechu	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná a vápenocementová omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1,00	0,014
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
<b>CELKEM</b>								<b>0,973</b>

Tabulka 19: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 4 UH

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherské Hradiště do položky č. 3. Jedná se o město, které bylo k 31. 12. 2002 sídlem okresního úřadu. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,05**.

### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí ***2,103***.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherské Hradiště koeficient ***1,288***.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,973 \times 1,05 \times 2,103 \times 1,288$$

$$ZCU = 3805,05 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3805,05 \times 57,01$$

$$ZCU = 216.925,70 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob ***lineární***. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1965

Stáří: 47 let

Opotřebení: 58,75 %

***Celková cena zjištěná: 89.480 Kč***

## **7.4.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o ***57,01 m<sup>3</sup>***.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherské Hradiště činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ***2.590 Kč/m<sup>3</sup>***.

### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,02*
<b>Index trhu</b>				<b>0,98</b>

**Tabulka 20: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 4 UH**

\*Negativní vliv - parcela i garáž jsou ve vlastnictví družstva.

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	III.	V souvislé zastavěné části obce	0,00
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>1,00</b>

**Tabulka 21: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 4 UH**

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	IV.	Zvyšující cenu	0,002
5	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,833</b>

**Tabulka 22: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 4 UH**



***Index cenového porovnání I***

$$I = 0,98 \times 1 \times 0,833$$

$$***I = 0,816***$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,816$$

$$CU = 2113,44 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 2113,44 \times 57,01$$

$$***CU = 120.490 Kč***$$

### 7.4.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	0,99	0,950	0,99	1,00	1,00	1,00	0,93	150 629
2	220 000	0,85	187 000	1,00	0,950	0,98	0,99	1,00	1,02	0,94	198 910
3	170 000	0,85	144 500	1,02	0,750	0,93	1,01	0,90	1,05	0,68	212 799
4	155 000	0,85	131 750	0,99	0,900	0,99	1,00	1,05	1,01	0,94	140 840
5	180 000	0,85	153 000	1,02	0,900	0,96	1,01	1,00	0,99	0,88	173 628
6	165 000	0,85	140 250	0,99	0,900	0,99	1,00	1,00	1,00	0,88	158 997
7	180 000	0,85	153 000	1,02	1,150	0,96	1,01	1,00	0,98	1,11	137 270
8	150 000	0,85	127 500	0,99	1,150	0,99	1,00	1,00	0,99	1,12	114 263
9	145 000	0,85	123 250	0,99	0,900	0,99	1,00	1,00	1,03	0,91	135 655
10	160 000	0,85	136 000	0,99	0,950	1,03	1,00	1,00	1,05	1,02	133 707
11	175 000	0,85	148 750	0,99	0,900	0,96	1,00	1,00	0,99	0,85	175 660
12	175 000	0,85	148 750	0,85	1,100	1,00	0,98	1,00	1,02	0,93	159 155
13	190 000	0,85	161 500	0,91	1,050	1,02	1,03	1,05	1,03	1,09	148 757
14	170 000	0,85	144 500	0,85	0,900	0,98	0,98	1,00	1,03	0,76	190 949
15	160 000	0,85	136 000	0,85	0,900	0,98	0,98	1,00	1,02	0,75	181 478
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>160 847</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	26 604
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	134 242
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	187 451
<b>Odhad ceny garáže 4 UH</b>										<b>Kč</b>	<b>160 850</b>

Tabulka 23: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 4 UH

### 7.4.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 4 UH

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
89 480 Kč	120 490 Kč	160 850 Kč

Tabulka 24: Souhrn zjištěných cen pro garáž 4UH

## 7.5 Garáž č. 5 UH

### 7.5.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **47,39 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Luxfery	P	0,014	100	0,014	0,46	0,006
10	Vrata	Plechová dvoukřídla	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
<b>CELKEM</b>								<b>0,965</b>

Tabulka 25: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 5 UH

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherské Hradiště do položky č. 3. Jedná se o město, které bylo k 31. 12. 2002 sídlem okresního úřadu. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,05**.

#### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí ***2,103***.

#### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherské Hradiště koeficient ***1,288***.

#### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,965 \times 1,05 \times 2,103 \times 1,288$$

$$ZCU = 3773,76 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3773,76 \times 47,39$$

$$ZCU = 178.838,49 \text{ Kč}$$

#### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob ***lineární***. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1975

Stáří: 37 let

Opotřebení: 46,25 %

***Celková cena zjištěná: 96.130 Kč***

### **7.5.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o ***47,39 m<sup>3</sup>***.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherské Hradiště činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ***2.590 Kč/m<sup>3</sup>***.

### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivů	0,00
<b>Index trhu</b>				<b>1,00</b>

Tabulka 26: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 5 UH

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	III.	V souvislé zastavěné části obce	0,00
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>1,00</b>

Tabulka 27: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 5 UH

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	II.	Bez příslušenství	-0,010
5	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,823</b>

Tabulka 28: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 5 UH

***Index cenového porovnání I***

$$I = 1 \times 1 \times 0,823$$

$$***I = 0,823***$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,823$$

$$CU = 2131,57 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 2131,57 \times 47,39$$

$$***CU = 101.020 Kč***$$

### 7.5.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	0,97	1,042	1,02	1,00	1,00	0,99	1,02	137 382
2	220 000	0,85	187 000	0,97	1,042	1,00	0,99	1,00	1,01	1,01	184 989
3	170 000	0,85	144 500	1,00	0,823	0,95	1,00	0,90	1,00	0,70	205 398
4	155 000	0,85	131 750	0,97	0,987	1,00	0,99	1,05	0,98	0,98	135 034
5	180 000	0,85	153 000	1,00	0,987	0,97	1,00	1,00	1,02	0,98	156 615
6	165 000	0,85	140 250	0,97	0,987	0,99	0,99	1,00	1,00	0,94	149 408
7	180 000	0,85	153 000	1,00	1,262	0,97	1,00	1,00	1,01	1,24	123 782
8	150 000	0,85	127 500	0,97	1,262	0,99	1,00	1,00	0,99	1,20	106 298
9	145 000	0,85	123 250	0,97	0,987	0,99	1,00	1,00	0,98	0,93	132 638
10	160 000	0,85	136 000	0,97	1,042	1,05	1,00	1,00	1,03	1,09	124 387
11	175 000	0,85	148 750	0,97	0,987	0,98	1,00	1,00	0,99	0,93	160 080
12	175 000	0,85	148 750	0,82	1,207	1,02	0,98	1,00	1,00	0,99	150 377
13	190 000	0,85	161 500	0,88	1,152	1,02	1,03	1,05	1,02	1,14	141 589
14	170 000	0,85	144 500	0,82	0,987	1,00	0,98	1,00	1,00	0,79	182 113
15	160 000	0,85	136 000	0,82	0,987	1,00	0,98	1,00	1,01	0,80	169 704
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>150 653</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	25 640
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	125 013
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	176 293
<b>Odhad ceny garáže 5 UH</b>										<b>Kč</b>	<b>150 650</b>

Tabulka 29: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 5 UH

### 7.5.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 5UH

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
96 130 Kč	101 020 Kč	150 650 Kč

Tabulka 30: Souhrn zjištěných cen pro garáž 5UH

## 7.6 Garáž č. 1 UB

### 7.6.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **53,84 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná a vápenocementová omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1,00	0,014
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
	<b>CELKEM</b>							<b>0,973</b>

Tabulka 31: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 1 UB

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherský Brod do položky č. 4. Tato skupina měst je označena pod názvem: ostatní města. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,00**.



### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí **2,103**.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherský Brod koeficient **1,149**.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,973 \times 1 \times 2,103 \times 1,149$$

$$ZCU = 3232,77 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3232,77 \times 53,84$$

$$ZCU = 174.052,35 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob ***lineární***. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1974

Stáří: 38 let

Opotřebení: 47,5 %

***Celková cena zjištěná: 91.380 Kč***

## **7.6.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **53,84 m<sup>3</sup>**.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherský Brod činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., **2.590 Kč/m<sup>3</sup>**.

### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivů	0,00
<b>Index trhu</b>				<b>0,90</b>

Tabulka 32: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 1 UB

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	II.	Na okraji souvisle zastav. území obce	-0,05
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	I.	Konfliktní skupiny obyvatel	-0,13*
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>0,82</b>

Tabulka 33: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 1 UB

\*Konfliktní skupiny obyvatel – v blízkosti těchto garáží žije konfliktní skupina obyvatel, několik garáží bylo dle informací i vykradeno.

### *Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub>*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota V <sub>i</sub>
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,000
5	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,832</b>

**Tabulka 34: Index konstrukce a vybavení I<sub>v</sub> pro garáž č. 1 UB**

### *Index cenového porovnání I*

$$I = 0,9 \times 0,82 \times 0,832$$

$$I = 0,614$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,614$$

$$CU = 1590,26 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 1590,26 \times 53,84$$

$$CU = 85.620 \text{ Kč}$$

### 7.6.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	1,15	0,977	1,00	1,02	1,00	1,03	1,18	118 771
2	220 000	0,85	187 000	1,15	0,977	0,98	1,01	1,00	1,04	1,16	161 624
3	170 000	0,85	144 500	1,17	0,772	0,93	1,03	0,90	1,00	0,78	185 663
4	155 000	0,85	131 750	1,15	0,926	1,00	1,02	1,05	1,02	1,16	113 263
5	180 000	0,85	153 000	1,17	0,926	0,97	1,03	1,00	1,01	1,09	139 958
6	165 000	0,85	140 250	1,15	0,926	1,00	1,02	1,00	1,00	1,09	129 130
7	180 000	0,85	153 000	1,17	1,183	0,97	1,03	1,00	1,01	1,40	109 533
8	150 000	0,85	127 500	1,15	1,183	1,00	1,02	1,00	0,97	1,35	94 713
9	145 000	0,85	123 250	1,15	0,926	1,00	1,02	1,00	1,00	1,09	113 478
10	160 000	0,85	136 000	1,15	0,977	1,04	1,02	1,00	1,03	1,23	110 742
11	175 000	0,85	148 750	1,15	0,926	0,97	1,02	1,00	0,98	1,03	144 074
12	175 000	0,85	148 750	1,00	1,132	1,01	1,00	1,00	0,99	1,13	131 454
13	190 000	0,85	161 500	1,06	1,080	1,02	1,04	1,05	1,03	1,31	122 937
14	170 000	0,85	144 500	1,00	0,926	0,99	1,00	1,00	1,00	0,92	157 636
15	160 000	0,85	136 000	1,00	0,926	0,99	1,00	1,00	0,99	0,91	149 862
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>132 189</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	23 451
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	108 739
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	155 640
<b>Odhad ceny garáže 1 UB</b>										<b>Kč</b>	<b>132 190</b>

Tabulka 35: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 1 UB

### 7.6.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 1 UB

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
91 380 Kč	85 620 Kč	132 190Kč

Tabulka 36: Souhrn zjištěných cen pro garáž 1UB

## 7.7 Garáž č. 2 UB

### 7.7.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **71,50 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 45 cm	N	0,301	100	0,301	1,54	0,464
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná a vápenocementová omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Luxfery	P	0,014	100	0,014	0,46	0,006
10	Vrata	Dřevěné	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
<b>CELKEM</b>								<b>1,128</b>

Tabulka 37: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 2 UB

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherský Brod do položky č. 4. Tato skupina měst je označena pod názvem: ostatní města. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,00**.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherský Brod koeficient **1,149**.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 1,128 \times 1 \times 2,103 \times 1,149$$

$$ZCU = 3747,75 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3747,75 \times 71,50$$

$$ZCU = 267.964,13 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob **lineární**. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1964

Stáří: 48 let

Opotřebení: 60 %

***Celková cena zjištěná: 107.190 Kč***

## **7.7.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **71,50 m<sup>3</sup>**.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherský Brod činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., **2.590 Kč/m<sup>3</sup>**.

### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	VI.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,03*
<b>Index trhu</b>				<b>1,02</b>

**Tabulka 38: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 2 UB**

\*Zvolen negativní vliv – Nemovitost i pozemek jsou ve SJM.

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	II.	Na okraji souvisle zastav. území obce	-0,05
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>0,95</b>

**Tabulka 39: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 2 UB**

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	III.	Obvodové zdivo nebo stěny nad 30 cm	0,100
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,000
5	Kriterium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,916</b>

**Tabulka 40: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 2 UB**

***Index cenového porovnání I***

$$I = 1,02 \times 0,95 \times 0,916$$

$$***I = 0,888***$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,888$$

$$CU = 2299,92 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 2299,92 \times 71,50$$

$$***CU = 164.440 Kč***$$



### 7.7.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	1,09	0,805	0,98	1,01	1,00	1,01	0,87	159 870
2	220 000	0,85	187 000	1,09	0,805	0,96	1,00	1,00	1,00	0,84	221 974
3	170 000	0,85	144 500	1,12	0,636	0,90	1,02	0,90	0,99	0,58	248 171
4	155 000	0,85	131 750	1,09	0,763	0,98	1,01	1,05	1,02	0,88	149 495
5	180 000	0,85	153 000	1,12	0,763	0,95	1,02	1,00	1,01	0,84	183 007
6	165 000	0,85	140 250	1,09	0,763	0,98	1,01	1,00	1,00	0,82	170 439
7	180 000	0,85	153 000	1,12	0,975	0,95	1,02	1,00	0,99	1,05	146 116
8	150 000	0,85	127 500	1,09	0,975	0,98	1,01	1,00	1,00	1,05	121 261
9	145 000	0,85	123 250	1,09	0,763	0,98	1,01	1,00	0,98	0,81	152 836
10	160 000	0,85	136 000	1,09	0,805	1,00	1,01	1,00	1,02	0,90	150 435
11	175 000	0,85	148 750	1,09	0,763	0,95	1,01	1,00	0,98	0,78	190 283
12	175 000	0,85	148 750	0,94	0,932	0,98	0,99	1,00	0,99	0,84	176 735
13	190 000	0,85	161 500	1,00	0,890	0,99	1,03	1,05	1,01	0,96	167 835
14	170 000	0,85	144 500	0,94	0,763	0,97	0,99	1,00	0,99	0,68	212 001
15	160 000	0,85	136 000	0,94	0,763	0,97	0,99	1,00	0,99	0,68	199 530
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>176 666</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	32 206
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	144 459
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	208 872
<b>Odhad ceny garáže 2 UB</b>										<b>Kč</b>	<b>176 670</b>

Tabulka 41: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 2 UB

### 7.7.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 2 UB

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
107 190 Kč	164 440 Kč	176 670Kč

Tabulka 42: Souhrn zjištěných cen pro garáž 2UB

## 7.8 Garáž č. 3 UB

### 7.8.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **56,06 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná a vápenocementová omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1,00	0,014
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
<b>CELKEM</b>								<b>0,973</b>

Tabulka 43: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 3 UB

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherský Brod do položky č. 4. Tato skupina měst je označena pod názvem: ostatní města. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,00**.

### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí **2,103**.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherský Brod koeficient **1,149**.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,973 \times 1 \times 2,103 \times 1,149$$

$$ZCU = 3232,77 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3232,77 \times 56,06$$

$$ZCU = 181.229,10 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob ***lineární***. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1973

Stáří: 39 let

Opotřebení: 48,75 %

***Celková cena zjištěná: 92.880 Kč***

## **7.8.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **56,06 m<sup>3</sup>**.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherský Brod činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., **2.590 Kč/m<sup>3</sup>**.

### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,05*
<b>Index trhu</b>				<b>0,95</b>

**Tabulka 44: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 3 UB**

\*Zvolen negativní vliv – Nemovitost i pozemek jsou ve vlastnictví 3 osob.

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	II.	Na okraji souvisle zastav. území obce	-0,05
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>0,95</b>

**Tabulka 45: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 3 UB**

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	II.	Bez příslušenství	-0,010
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,840
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,823</b>

**Tabulka 46: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 3 UB**

***Index cenového porovnání I***

$$I = 0,95 \times 0,95 \times 0,823$$

$$***I = 0,743***$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,743$$

$$CU = 1924,37 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 1924,37 \times 56,06$$

$$***CU = 107.880 Kč***$$

### 7.8.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	1,11	0,915	1,02	1,02	1,00	1,03	1,09	128 830
2	220 000	0,85	187 000	1,11	0,915	1,00	1,01	1,00	1,02	1,05	178 678
3	170 000	0,85	144 500	1,14	0,723	0,95	1,03	0,90	1,00	0,73	199 203
4	155 000	0,85	131 750	1,11	0,867	1,01	1,02	1,05	0,98	1,02	129 135
5	180 000	0,85	153 000	1,14	0,867	0,97	1,03	1,00	1,02	1,01	151 891
6	165 000	0,85	140 250	1,11	0,867	1,00	1,02	1,00	1,02	1,00	140 067
7	180 000	0,85	153 000	1,14	1,108	0,97	1,03	1,00	1,03	1,30	117 717
8	150 000	0,85	127 500	1,11	1,108	1,00	1,02	1,00	1,02	1,28	99 652
9	145 000	0,85	123 250	1,11	0,867	1,00	1,02	1,00	1,01	0,99	124 307
10	160 000	0,85	136 000	1,11	0,915	1,05	1,02	1,00	1,04	1,13	120 190
11	175 000	0,85	148 750	1,11	0,867	0,98	1,02	1,00	0,99	0,95	156 181
12	175 000	0,85	148 750	0,96	1,060	1,01	1,00	1,00	0,99	1,02	146 229
13	190 000	0,85	161 500	1,01	1,012	1,02	1,04	1,05	1,02	1,16	139 135
14	170 000	0,85	144 500	0,96	0,867	1,00	1,00	1,00	1,00	0,83	173 601
15	160 000	0,85	136 000	0,96	0,867	1,00	1,00	1,00	0,99	0,82	165 039
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>144 657</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	25 665
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	118 992
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	170 322
<b>Odhad ceny garáže 3 UB</b>										<b>Kč</b>	<b>144 660</b>

Tabulka 47: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 3 UB

### 7.8.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 3 UB

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
92 880 Kč	107 880 Kč	144 660 Kč

Tabulka 48: Souhrn zjištěných cen pro garáž 3UB

## 7.9 Garáž č. 4 UB

### 7.9.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **58,15 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Betonové	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná a vápenocementová omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1,00	0,014
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
<b>CELKEM</b>								<b>0,973</b>

Tabulka 49: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 4 UB

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherský Brod do položky č. 4. Tato skupina měst je označena pod názvem: ostatní města. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,00**.

### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí **2,103**.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherský Brod koeficient **1,149**.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,973 \times 1 \times 2,103 \times 1,149$$

$$ZCU = 3232,77 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3232,77 \times 58,15$$

$$ZCU = 187.985,59 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob ***lineární***. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1955

Stáří: 57 let

Opotřebení: 71,25 %

***Celková cena zjištěná: 54.050 Kč***

## **7.9.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **58,15 m<sup>3</sup>**.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherský Brod činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., **2.590 Kč/m<sup>3</sup>**.



### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivů	0,00
<b>Index trhu</b>				<b>1,00</b>

Tabulka 50: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 3 UB

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	II.	Na okraji souvisle zastav. území obce	-0,05
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>0,95</b>

Tabulka 51: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 3 UB

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	II.	Bez příslušenství	-0,010
5	Kriterium jinde neuvedené	IV.	Mírně zvyšující cenu	0,050
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	0,735
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,757</b>

Tabulka 52: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 3 UB

***Index cenového porovnání I***

$$I = 1 \times 0,95 \times 0,757$$

$$***I = 0,719***$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,719$$

$$CU = 1862,21 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 1862,21 \times 58,15$$

$$***CU = 108.290 Kč***$$

### 7.9.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	1,11	0,872	1,03	1,02	1,00	1,03	1,05	133 847
2	220 000	0,85	187 000	1,11	0,872	1,01	1,01	1,00	1,03	1,02	183 799
3	170 000	0,85	144 500	1,14	0,689	0,97	1,03	0,90	1,00	0,71	204 681
4	155 000	0,85	131 750	1,11	0,826	1,03	1,02	1,05	1,01	1,02	128 904
5	180 000	0,85	153 000	1,14	0,826	0,98	1,03	1,00	1,01	0,96	159 290
6	165 000	0,85	140 250	1,11	0,826	1,02	1,02	1,00	1,02	0,97	144 067
7	180 000	0,85	153 000	1,14	1,056	1,00	1,03	1,00	1,01	1,25	122 168
8	150 000	0,85	127 500	1,11	1,056	1,02	1,02	1,00	0,98	1,20	106 682
9	145 000	0,85	123 250	1,11	0,826	1,02	1,02	1,00	0,99	0,94	130 441
10	160 000	0,85	136 000	1,11	0,872	1,07	1,02	1,00	1,02	1,08	126 164
11	175 000	0,85	148 750	1,11	0,826	0,99	1,02	1,00	1,00	0,93	160 577
12	175 000	0,85	148 750	0,96	1,010	1,03	1,00	1,00	1,00	1,00	148 931
13	190 000	0,85	161 500	1,01	0,964	1,04	1,04	1,05	1,01	1,12	144 581
14	170 000	0,85	144 500	0,96	0,826	1,01	1,00	1,00	0,99	0,79	182 148
15	160 000	0,85	136 000	0,96	0,826	1,01	1,00	1,00	0,99	0,79	171 434
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>149 848</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	26 072
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	123 775
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	175 920
<b>Odhad ceny garáže 4 UB</b>										<b>Kč</b>	<b>149 850</b>

Tabulka 53: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 4 UB

### 7.9.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 4 UB

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
54 050 Kč	108 290 Kč	149 850 Kč

Tabulka 54: Souhrn zjištěných cen pro garáž 4UB

## 7.10 Garáž č. 5 UB

### 7.10.1 Ocenění nákladovým způsobem

*Obestavěný prostor*, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o **54,58 m<sup>3</sup>**.

Dle přílohy č. 9 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se jedná o *typ* garáže zařazené pod písmeno **B** se základní cenou **1.375 Kč/m<sup>3</sup>**.

#### *Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub>*

Č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	Základové pásy	S	0,062	100	0,062	1,00	0,062
2	Obvodové stěny	Zděné tloušťky 30 cm	S	0,301	100	0,301	1,00	0,301
3	Stropy	Betonové	S	0,262	100	0,262	1,00	0,262
4	Krov	Chybí	C	0,000	100	0,000	0,00	0,000
5	Krytina	Asfaltové pásy	S	0,057	100	0,057	1,00	0,057
6	Klempířské konstrukce	Pozinkované	S	0,029	100	0,029	1,00	0,029
7	Úpravy povrchů	Vápenná a vápenocementová omítka	S	0,048	100	0,048	1,00	0,048
8	Dveře	Chybí	C	0,027	100	0,027	0,00	0,000
9	Okna	Luxfery	P	0,014	100	0,014	0,46	0,006
10	Vrata	Plechová dvoukřídlá	S	0,068	100	0,068	1,00	0,068
11	Podlahy	Betonové	S	0,072	100	0,072	1,00	0,072
12	Elektroinstalace	Světelná	S	0,060	100	0,060	1,00	0,060
<b>CELKEM</b>								<b>0,965</b>

Tabulka 55: Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> pro garáž č. 5 UB

#### *Koeficient polohový K<sub>5</sub>*

Dle přílohy č. 14 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží město Uherský Brod do položky č. 4. Tato skupina měst je označena pod názvem: ostatní města. Koeficient K<sub>5</sub> pro toto město činí **1,00**.

### ***Koeficient změn cen staveb $K_i$***

Dle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je nemovitost typu garáž zařazena mezi ***Budovy nebytové ostatní - Budovy nebytové ostatní, jiné neuvedené*** a hodnota  $K_i$  činí ***2,103***.

### ***Koeficient prodejnosti $K_p$***

Dle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb., náleží nemovitosti typu garáž pro město Uherský Brod koeficient ***1,149***.

### ***Výpočet***

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

$$ZCU = 1375 \times 0,965 \times 1 \times 2,103 \times 1,149$$

$$ZCU = 3206,19 \text{ Kč/m}^3$$

$$ZCU = 3206,19 \times 54,58$$

$$ZCU = 174.993,85 \text{ Kč}$$

### ***Výpočet opotřebení stavby***

Dle přílohy č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., je pro danou nemovitost vybrán způsob ***lineární***. Předpokládaná životnost, při běžné údržbě činí pro objekt 80 let.

Rok ocenění: 2012

Rok výstavby: 1971

Stáří: 41 let

Opotřebení: 51,25 %

***Celková cena zjištěná: 85.310 Kč***

## **7.10.2 Ocenění porovnávacím způsobem dle vyhlášky**

***Obestavěný prostor***, byl zjištěn na základě naměřených hodnot z místního šetření. V případě této garáže se jedná o ***54,58 m<sup>3</sup>***.

Indexovaná průměrná cena za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže pro město Uherský Brod činí, dle přílohy č. 18 vyhlášky č. 3/2008 Sb., ***2.590 Kč/m<sup>3</sup>***.

### *Index trhu $I_T$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $T_i$
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitostí	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní	-0,03*
<b>Index trhu</b>				<b>0,92</b>

**Tabulka 56: Index trhu  $I_T$  pro garáž č. 5 UB**

\*Zvolen negativní vliv – Nemovitost i pozemek jsou ve SJM.

### *Index polohy $I_P$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $P_i$
1	Poloha v obci	II.	Na okraji souvisle zastav. území obce	-0,05
2	Dopravní dostupnost	II.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy do 300 m včetně	0,00
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivů	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
<b>Index polohy pro garáže</b>				<b>0,95</b>

**Tabulka 57: Index polohy  $I_P$  pro garáž č. 5 UB**

### *Index konstrukce a vybavení $I_V$*

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota $V_i$
0	Typ stavby	II.	Svislé konstrukce zděné s plochou střechou	B
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,010
2	Konstrukce	II.	Obvodové zdivo nebo stěny 15 - 30 cm	0,000
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	0,000
4	Příslušenství - venkovní úprava	III.	Bez výrazného vlivu na cenu	0,000
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivů na cenu	0,000
6	Stavebně - technický stav	II.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,000
<b>Index konstrukce a vybavení</b>				<b>0,990</b>

**Tabulka 58: Index konstrukce a vybavení  $I_V$  pro garáž č. 5 UB**

***Index cenového porovnání I***

$$I = 0,92 \times 0,95 \times 0,99$$

$$***I = 0,865***$$

$$CU = IPC \times I$$

$$CU = 2590 \times 0,865$$

$$CU = 2240,35 \text{ Kč/m}^3$$

$$CU = 2240,35 \times 54,58$$

$$***CU = 122.280 Kč***$$

### 7.10.3 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadov. respektive zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny (Kč)	K1 Poloha	K2 Velikost	K3 Stav a vybavení	K4 Dostupnost	K5 El. energie	K6 Úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
1	165 000	0,85	140 250	1,10	0,968	1,00	1,01	1,00	1,00	1,08	130 423
2	220 000	0,85	187 000	1,10	0,968	0,98	1,00	1,00	0,99	1,03	181 032
3	170 000	0,85	144 500	1,13	0,764	0,93	1,02	0,90	1,01	0,74	194 076
4	155 000	0,85	131 750	1,10	0,917	1,00	1,01	1,05	1,00	1,07	123 167
5	180 000	0,85	153 000	1,13	0,917	0,97	1,02	1,00	0,99	1,01	150 749
6	165 000	0,85	140 250	1,10	0,917	1,00	1,01	1,00	1,00	1,02	137 669
7	180 000	0,85	153 000	1,13	1,172	0,97	1,02	1,00	1,01	1,32	115 641
8	150 000	0,85	127 500	1,10	1,172	1,00	1,01	1,00	1,00	1,30	97 946
9	145 000	0,85	123 250	1,10	0,917	1,00	1,01	1,00	0,99	1,01	122 204
10	160 000	0,85	136 000	1,10	0,968	1,03	1,01	1,00	1,04	1,15	118 065
11	175 000	0,85	148 750	1,10	0,917	0,96	1,01	1,00	0,99	0,97	153 633
12	175 000	0,85	148 750	0,95	1,121	1,00	0,99	1,00	0,98	1,03	144 002
13	190 000	0,85	161 500	1,00	1,070	1,01	1,03	1,05	1,01	1,18	136 837
14	170 000	0,85	144 500	0,95	0,917	0,98	0,99	1,00	0,99	0,84	172 701
15	160 000	0,85	136 000	0,95	0,917	0,98	0,99	1,00	0,99	0,84	162 542
<i>Celkem průměr</i>										<i>Kč</i>	<b>142 713</b>
<i>Směrodatná odchylka</i>										<i>Kč</i>	25 746
<i>Průměr bez směrodatné odchylky</i>										<i>Kč</i>	116 967
<i>Průměr se směrodatnou odchylkou</i>										<i>Kč</i>	168 458
<b>Odhad ceny garáže 5 UB</b>										<b>Kč</b>	<b>142 710</b>

Tabulka 59: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 5 UB

### 7.10.4 Souhrn zjištěných cen pro garáž 5 UH

Nákladová metoda	Porovnávací metoda	Porovnávací metoda z databáze
85 310 Kč	122 280 Kč	142 710 Kč

Tabulka 60: Souhrn zjištěných cen pro garáž 5UB



## 8 VYHODNOCENÍ ZÍSKANÝCH DAT

V této kapitole jsou na základě provedených ocenění porovnány odlišnosti a jejich příčiny mezi danými způsoby ocenění v lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod.

Nejprve je však nutné seznámení s pojmy v oblasti cen, které v této kapitole hrají důležitou roli.

### 8.1 Druhy cen

- ***Cena zjištěná (administrativní, úřední)***
  - Cenou zjištěnou někdy také nazývanou administrativní se označuje cena, zjištěná dle cenového předpisu. Tímto předpisem se rozumí zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k zákonu je Vyhláška č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.
  - V zákoně jsou uvedeny případy, kdy je nutné cenový předpis použít. Vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou odchylně od předpisu.<sup>75</sup>
- ***Cena obvyklá (obecná, tržní)***
  - „Cena, kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.“
  - Převážně se obvyklá cena zjišťuje porovnáním s uskutečněnými prodeji a koupěmi podobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.<sup>76</sup>

---

<sup>75</sup> BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. str.73-76

<sup>76</sup> Tamtéž, str.77-79

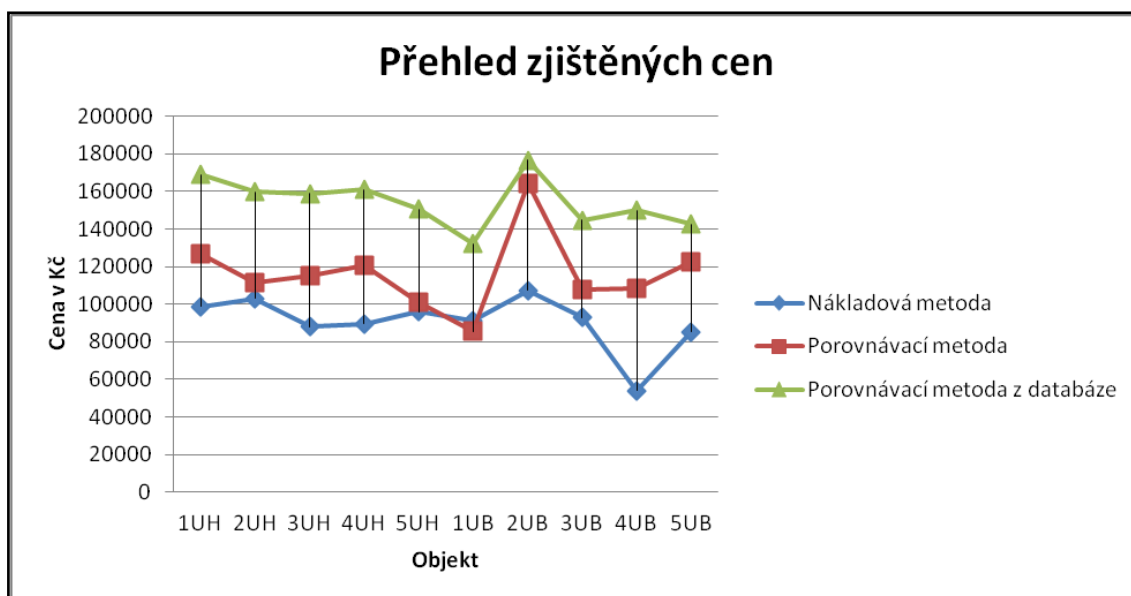
## 8.2 Přehled zjištěných cen

Nyní se již přesuneme k vyhodnoceným výsledkům. Následující tabulka obsahuje téměř všechny potřebné informace pro porovnání a vyhodnocení získaných dat. Jsou zde vyčísleny ceny pomocí nákladové metody, porovnávací metody dle vyhlášky a porovnávací metody z databáze. Jako vhodné doplňující informace jsem do tabulky zařadila také obestavěný prostor, podlahovou plochu a stáří nemovitosti. Díky těmto informacím jsou jasnější a pochopitelnější výkyvy cen u některých nemovitostí.

Označení	Nákladová metoda (Kč)	Porovnávací metoda (Kč)	Porovnávací metoda z databáze (Kč)	Obestavěný prostor (m <sup>3</sup> )	Podlahová plocha (m <sup>2</sup> )	Stáří (v letech)
1UH	98 730	127 030	169 040	49,81	19,69	37
2UH	103 150	111 620	159 830	55,61	20,22	41
3UH	88 030	115110	158 730	49,11	19,11	42
4UH	89 480	120 490	160 850	57,01	20,00	47
5UH	96 130	101 020	150 650	47,39	18,23	37
1UB	91 380	85 620	132 190	53,84	19,44	38
2UB	107 190	164 440	176 670	71,50	23,60	48
3UB	92 880	107 880	144 660	56,06	20,76	39
4UB	54 050	108 290	149 850	58,15	21,78	57
5UB	85 310	122 280	142 710	54,58	19,63	41

Tabulka 61: Přehled zjištěných cen

Ještě lépe jsou vyhodnocené výsledky viditelné na dále uvedeném grafu. Cena určená nákladovou metodou dle vyhlášky má až na jednu výjimku vždy nižší cenu než porovnávací metody. Tato výjimka je daná nemožností zohlednění lokality při použití nákladové metody. Daná lokalita má v případě zmíněného objektu 1UB podstatný vliv na cenu.



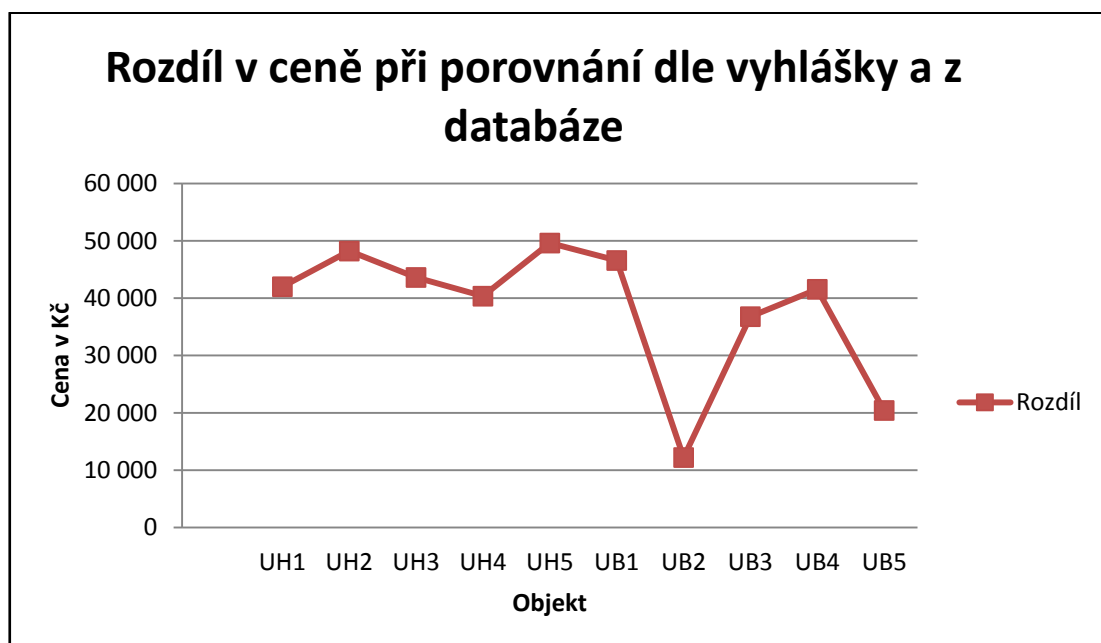
**Graf 3: Přehled zjištěných cen**

Při hodnocení výsledků je nutné také zmínit, že obvykle se pro ocenění řadových garáží nákladové ocenění nepoužívá, i proto zde mohou být takové výkyvy oproti ostatním způsobům ocenění. Pro řadové garáže, které byly v této práci oceňovány se dle cenového předpisu používá porovnávací metoda. Nákladová metoda se uplatňuje v případech garáže samostatně stojící, tvořící příslušenství jiné hlavní stavby, nebo samostatná garáž netvořící příslušenství, ale nedokončená.<sup>77</sup> Z toho lze usoudit, že tento typ garáže je hůře prodejny nebo samostatně neprodejny. Je tedy opodstatněné, že má nákladová metoda v tomto případě nejnižší cenovou úroveň.

Cena určena porovnávacím způsobem je až na danou výjimku objektu 1UB vždy nad úrovní cen určených nákladovou metodou a vždy pod úrovní cen zjištěných porovnáním z databáze. U porovnávací metody dle vyhlášky a porovnávací metody z databáze je však patrné téměř shodné kolísání jen na jiné cenové úrovni. Nejblíže jsou si v případě porovnávacích metod nemovitost 2UB. Vysvětlují si to velikostí dané nemovitosti. V případě porovnávací metody z databáze je vždy cena upravená, vynásobena obestavěným prostorem. Zjednodušeně lze říci, že čím větší nemovitost tím může být nižší cena na m<sup>3</sup>. Pochopitelně to není tak lehké a záleží na více faktorech.

<sup>77</sup> BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. str. 11 a 12

V tomto případě si to však můžeme vysvětlit tak, že čím větší obestavěný prostor tím více se k sobě porovnávací metody přibližují. Pro tento fakt hraje i graf s názvem Rozdíl v ceně při porovnání dle vyhlášky a z databáze. Evidentně vyšlo najevo, že nemovitost 2UB s největším obestavěným prostorem má nejmenší rozdíl a naopak nemovitost s nejmenším obestavěným prostorem 5UH má rozdíl ze všech nemovitostí největší.



**Graf 4: Rozdíl v ceně při porovnání dle vyhlášky a z databáze**

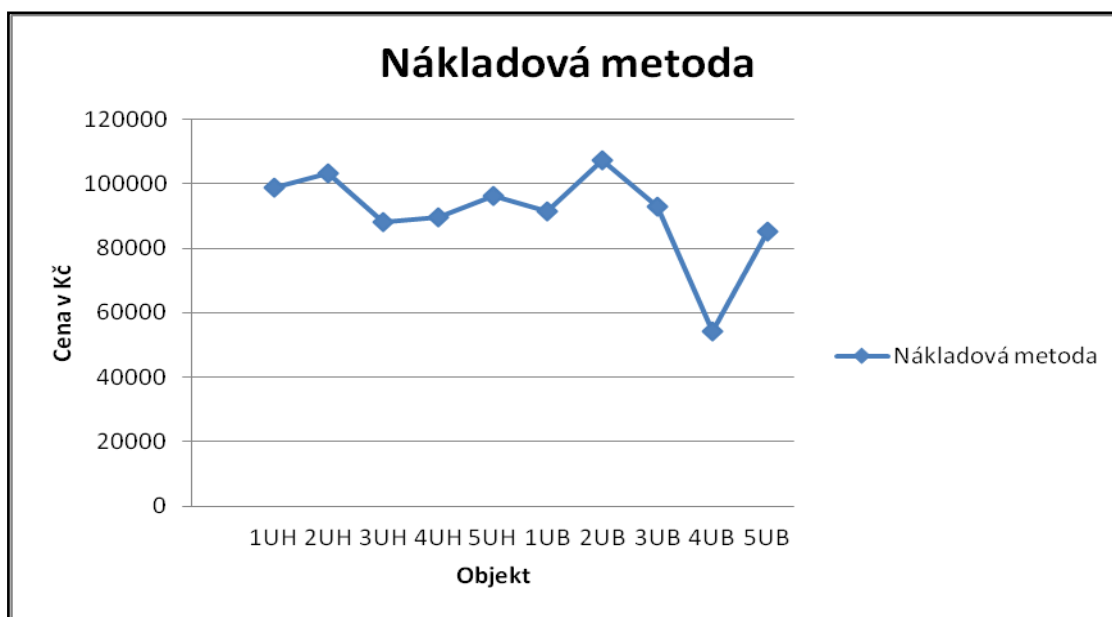
Nejvyšší cenovou úroveň při oceňování objektů má porovnávací metoda dle databáze a to ve všech případech. Přičemž tato metoda má také nejbližší k obvyklé ceně. Je nutné, aby porovnávací metoda z databáze vyjadřovala situaci na trhu a ne jen technický stav, vybavení, velikost a stáří jak je tomu u cen dle cenového předpisu.

Vývoj tohoto přehledu a dosažených výsledků se nemusí shodovat s jiným typem nemovitostí ve vybraných lokalitách či mimo tyto lokality. Veškeré závěry jsou tedy výhradně určené na konkrétní objekty, místo a čas.

### 8.3 Nákladová metoda

Ceny nemovitostí se v případě nákladové metody drží až na objekt 4UB v podobné cenové úrovni. Garáž 4UB je ze všech objektů nejstarší. Nižší cenová úroveň je v tomto případě způsobena právě stářím dané nemovitosti. Při použití nákladové metody má tedy velký vliv na cenu nemovitosti její stáří, pokud je použita lineární metoda opotřebení. Další vliv, který může podstatně odchýlit cenu, je v případě použití této metody, také vybavení daného objektu. Tato cena není pro určení obvyklé ceny příliš významná, protože nerespektuje situaci na trhu s nemovitostmi v dané lokalitě.

Z grafu je viditelné, že nejvyšší cena při nákladové metodě ocenění připadá na objekt 2UH a 2UB. V obou těchto případech hraje roli obestavěný prostor nemovitostí a dobrý technický stav.

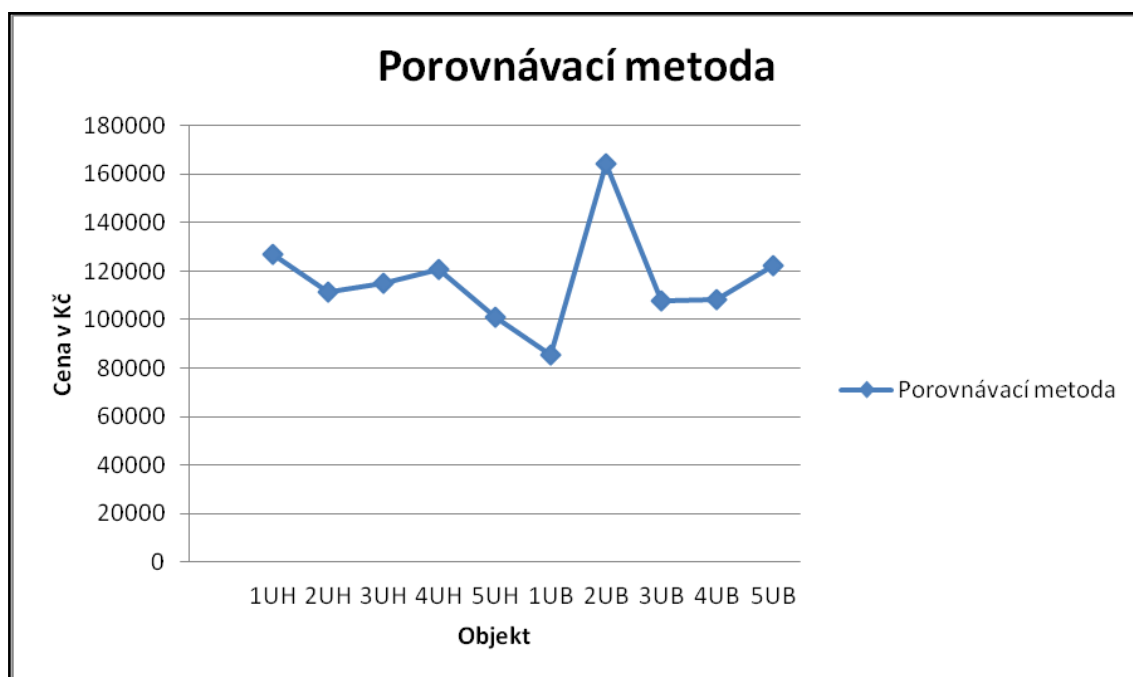


Graf 5: Nákladová metoda

### 8.4 Porovnávací metoda dle vyhlášky

V případě porovnávací metody dle vyhlášky jsou již proti nákladové metodě viditelné nesrovnalosti. Tyto odchylky jsou dané možností zohlednit situaci na trhu a danou polohu nemovitosti.

Z grafu Přehled zjištěných cen, bylo viditelné, že tato metoda až na malé výkyvy téměř kopíruje porovnávací metodu z databáze, jen na nižší cenové úrovni. Z toho lze konstatovat, že porovnávací metoda dle vyhlášky má také částečně blízko k obvyklé ceně a dokáže dobře zachytit skutečnosti, které jsou pro cenu obvyklou podstatné. Je nutné však zdůraznit, že se o obvyklou cenu nejedná, ale je zde méně nedostatků pro reálné porovnání než v případě ocenění nákladovou metodou.

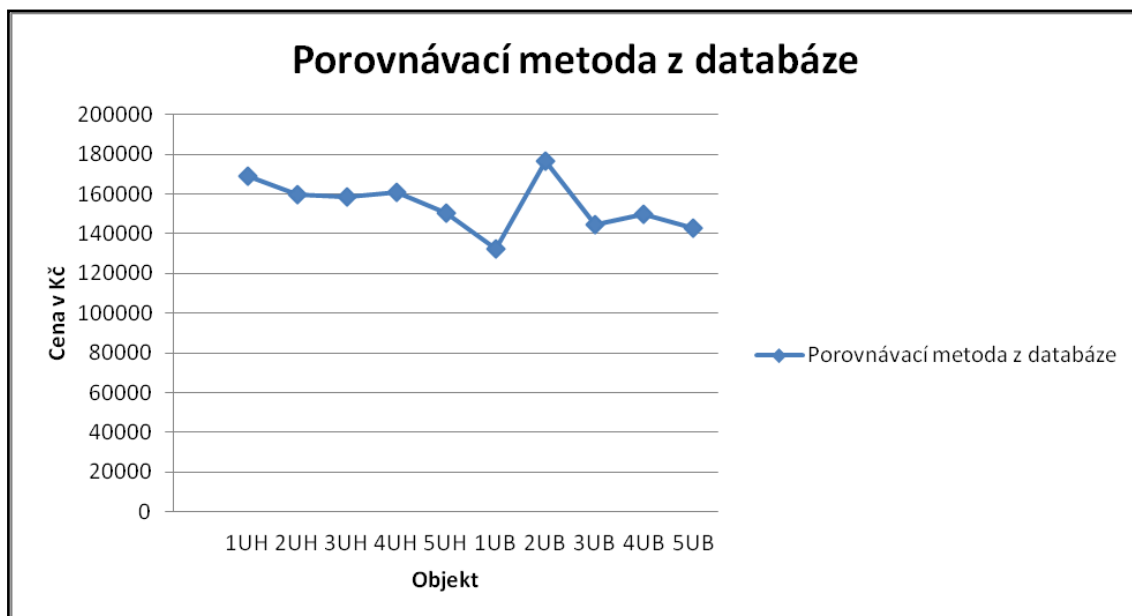


Graf 6: Porovnávací metoda dle vyhlášky

## 8.5 Porovnávací metoda z databáze

Jedná se o ocenění, které vychází z inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí, lze tedy říci, že základem tohoto ocenění je trh samotný. Cena inzerovaná je zpravidla vyšší, než skutečně zaplacená, proto se také používá koeficient redukce na pramen ceny. I po použití tohoto koeficientu však nemusí být cena shodná s cenou realizovanou. Jako vhodnější alternativa se tedy jeví porovnání pomocí cen skutečně realizovaných. V tomto případě však také nemusí být výsledek ideální, mohou se vyskytnout nedostatky například z důvodu prodeje příbuzným.

Je však nutné zdůraznit, že se jedná o odhad, skutečná cena se odvíjí od mnoha faktorů a může se v konkrétní situaci lišit. Tyto ceny jsou za předpokladu současného stavu na trhu s nemovitostmi. Přičemž byly brány v úvahu nesrovnalosti, které byly zohledněny při odhadu koeficienty odlišnosti.



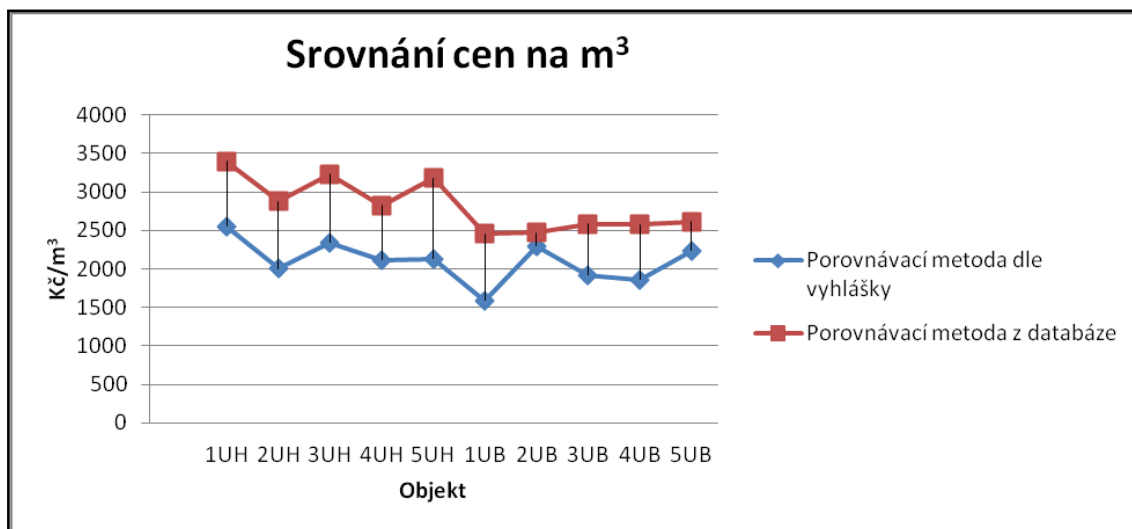
**Graf 7: Porovnávací metoda z databáze**

Dané výsledky pro mě nejsou překvapující. V blízkosti hodnocených lokalit žiji již od narození, mohu tedy říci, že tento stav jsem očekávala. Vyšlo najevo, že Uherský Brod má obvykle nižší výslednou cenu než Uherské Hradiště. Výjimku tvoří nemovitost 2UB, u které je to dáno velikostí obestavěného prostoru, dobrým technickým stavem a umístěním v dané části města.

## 8.6 Srovnání cen na m<sup>3</sup> při porovnávacích metodách

Při určení ceny na m<sup>3</sup> jsou viditelné rozdíly u porovnávací metody dle vyhlášky a porovnávací metody z databáze. Na první pohled je viditelný pokles u všech garáží z Uherského Brodu při použití porovnávací metody z databáze. Z tohoto srovnání je jasné, že porovnávací metoda dle vyhlášky nedostatečně zohledňuje rozdíly v lokalitách. Je to také zřejmé z faktu, že indexované průměrné ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru garáže jsou málo členěny. Uherské Hradiště i Uherský Brod

spadají pod stejnou indexovanou průměrnou cenu na  $\text{m}^3$  a to 2590 Kč. Tato cena je společná pro katastrální území s 10 001 až 50 000 obyvateli. V tomto vidím nedostatek. Avšak chápu, že rozšíření členění by bylo velmi náročné a přesto by nemuselo přesně vystihnout situaci.



**Graf 8: Srovnání cen na  $\text{m}^3$  při oceňování porovnávací metodou dle vyhlášky a z databáze**

Pokud se zaměříme při srovnávání cen na  $\text{m}^3$  na porovnávací metodu z databáze, je možné říct, že odstupňovanost v cenách téměř dokonale kopírují rozdíly v lokalitách. Garáže 1UH, 3UH, 5UH jsou umístěny ve výhodnějších a vyhledávanějších oblastech než je tomu u objektů 2UH a 4UH. U nemovitostí v Uherském Brodě, jsou rozdíly minimální, lokality jsou v těchto případech téměř shodné. Nejnižší cenu má však garáž 1UB, která se nachází v oblasti s konfliktním obyvatelstvem, rozdíl však není až tak razantní jak jsem očekávala. Je možné si to vysvětlit také blízkostí sídlišť a tedy i velkou koncentrací motorových vozidel.

Závěrem můžu konstatovat, že jsem si ověřila skutečnost, která byla jasná již před samotným oceněním, a to že obdobná nebo dokonce stejná nemovitost může mít rozdílné ceny. I přestože jsou náklady na realizaci této nemovitosti totožné, poloha může silně ovlivnit konečnou cenu. Vše vlastně závisí na volném působení nabídky a poptávky, bez které by prodej nebyl možný.



## ZÁVĚR

Tato diplomová práce obsahuje teoretické i praktické poznatky z oblasti oceňování nemovitostí s hlavním zaměřením na řadové garáže.

Již v úvodu jsem si kladla za cíl na základě vypracovaných ocenění provést porovnání a vyhodnocení odlišností a jejich příčin mezi danými způsoby ocenění v lokalitách Uherské Hradiště a Uherský Brod. Tohoto cíle bylo dosaženo a vzešly z něj odlišnosti provedených ocenění. Každý z provedených způsobů ocenění má své přednosti, ale také nedostatky, na kterých se podepisuje výsledná cena. Tyto ceny jsou poměrně odlišné. To se však dalo očekávat pro různé techniky výpočtu při jednotlivých způsobech ocenění. Nejnižší cenovou úroveň má dle výsledků cena provedena nákladovou metodou dle vyhlášky. Zároveň má tato cena ze všech použitých ocenění k obvyklé ceně nejdále. Odchylka mezi těmito způsoby ocenění je daná díky tomu, že nákladová metoda nezohledňuje lokalitu a klade velký důraz na stáří objektu a technický stav.

Dosažené výsledky se však nemusí shodovat s jiným typem nemovitostí ve vybraných lokalitách či mimo tyto lokality. Veškeré závěry jsou výhradně určeny pro konkrétní objekty, místo a čas.

V úvodu této diplomové práce bylo také zmíněno, že zájem o nemovitosti v posledních letech klesá. Tento stav je znát i z vyhodnocených dat, kde byl meziroční pokles pro oblast Uherské Hradiště a Uherský Brod v roce 2010 u nemovitostí typu garáž až 66%.

Věřím, že tato práce poskytuje cenné informace o odlišnostech a jejich příčinách mezi danými způsoby ocenění a zároveň také přináší podrobný průběh ocenění nákladovou metodou, porovnávací metodou dle vyhlášky a porovnávací metodou z databáze.

Tento druh průzkumu je však opodstatněné provádět opakovaně, aby byly informace přesné. Podmínky na trhu nemovitostí jsou totiž poměrně nestálé.

## SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

### Literatura

- [1] BRADÁČ, Albert a Josef FIALA. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 2., přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 1999, 540 s. ISBN 80-720-1197-9.
- [2] BRADÁČ, Albert. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, Albert, Pavel KREJČÍR, Miroslav KLEDUS, Aleš VÉMOLA, Lubomír WEIGEL a Leona BRADÁČOVÁ. *Úvod do soudního znaleství*. Brno: CERM, s. r. o. Brno. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [4] BROŽ, Ivan, Luboš DÖRFL a Vladimír VÁCHA. *Soudní znaleství: Chronologický přehled předpisů pro oceňování nemovitostí*. Praha: ČVUT, 2011. 71 s. ISBN 978-80-01-04854-2.
- [5] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. Praha: VŠE v Praze, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- [6] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 2. upravené vydání. Praha: Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
- [7] MACH, R. J. *Garáže a vybavení garáže*. Praha: Grada Publishing, spol. s r. o., 1998, 112 s. ISBN 80-7169-741-9.
- [8] ZAZVONIL, Zbyněk. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: EKOPRES, s. r. o., 2006, 313 s. ISBN 80-86929-14-0.

### Zákon

- [9] Česká republika. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. In: *sbírka zákonů*. 2011.
- [10] Česká republika. Zákon č. 151/1997 Sb.- o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů*. Sagit, 2012, 868.
- [11] Vyhláška č 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

## Elektronické zdroje

- [12] Statistiky: Počty obyvatel v obcích. *Ministerstvo vnitra České republiky [online]*. 2012 [cit. 2012-01-20]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/statistiky-pocty-obyvatel-v-obcich.aspx>
- [13] Z historie města. *Uherské Hradiště [online]*. 28. 7. 2010 [cit. 2012-01-25]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1306-1-Historie+mesta.aspx>
- [14] O městě. *Uherské Hradiště [online]*. 28. 7. 2010 [cit. 2012-01-20]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1180-1-Informace+o+meste.aspx>
- [15] Historie města. *Uherský Brod [online]*. [cit. 2012-01-25]. Dostupné z: <http://www.ub.cz/pages.aspx?rp=5&id=29&expandMenu=6>
- [16] Garáže, sjezdy. *Fakulta stavební [online]*. [cit. 2012-01-25]. Dostupné z: <http://fast10.vsb.cz/mahdalova/mestkom/predna08.pdf>
- [17] Realit.cz.: *Výhledy českého realitního trhu se začínají zhoršovat [online]*. 2011 [cit. 2012-05-07]. Dostupné z: <http://www.realit.cz/aktualita/vyhledy-ceskeho-realitniho-trhu-se-zacinaji-zhorsovati>
- [18] Mindbridge.cz: *Pokles? Jak u koho - vývoj realitního trhu v ČR 2012 [online]*. 2012 [cit. 2012-05-09]. Dostupné z: <http://www.mindbridge.cz/cs/aktuality/pokles-jak-u-koho-vyvoj-realitniho-trhu-v-cr-2012/>
- [19] Zlin.czso.cz. In: *Vybrané ukazatele za okres Uherské Hradiště [online]*. 2012 [cit. 2012-05-09]. Dostupné z: [http://www.zlin.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/okres\\_uherske\\_hradiste\\_casrada](http://www.zlin.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/okres_uherske_hradiste_casrada)

# SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ, TABULEK

## Obrázky

Obrázek 1: Typy vrat garáží (zdroj: MACH, R. J. <i>Garáže a vybavení garáže</i> ) .	20
Obrázek 2: Mapa umístění garáží Uherské Hradiště (zdroj: www.maps.google.cz).....	43
Obrázek 3: Garáž č. 1UH (vlastní zdroj: fotografie) .....	44
Obrázek 4:Garáž č. 2UH (vlastní zdroj: fotografie) .....	45
Obrázek 5: Garáž č. 3UH (vlastní zdroj: fotografie) .....	46
Obrázek 6: Garáž č. 4UH (vlastní zdroj: fotografie) .....	47
Obrázek 7: Garáž č. 5UH (vlastní zdroj: fotografie) .....	48
Obrázek 8: Mapa umístění garáží Uherský Brod (zdroj: www.maps.google.cz)	49
Obrázek 9: Garáž č. 1UB (vlastní zdroj: fotografie).....	50
Obrázek 10: Garáž č. 2 UB (vlastní zdroj: fotografie).....	51
Obrázek 11: Garáž č. 3 UB (vlastní zdroj: fotografie).....	52
Obrázek 12: Garáž č. 4 UB (vlastní zdroj: fotografie).....	53
Obrázek 13: Garáž č. 5 UB (vlastní zdroj: fotografie).....	54

## Grafy

Graf 1: Vývoj cen nemovitosti typu garáž v UH a UB (zdroj: Realitní makléř)	29
Graf 2: Prodej nemovitostí typu garáž v Uherském Hradišti a Uherském Brodě (zdroj: Realitní makléř).....	30
Graf 3: Přehled zjištěných cen .....	107
Graf 4: Rozdíl v ceně při porovnání dle vyhlášky a z databáze.....	108
Graf 5: Nákladová metoda .....	109
Graf 6: Porovnávací metoda dle vyhlášky .....	110
Graf 7: Porovnávací metoda z databáze.....	111
Graf 8: Srovnání cen na m <sup>3</sup> při oceňování porovnávací metodou dle vyhlášky a z databáze.....	112

## Tabulky

Tabulka 1: Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> pro garáž č. 1 UH.....	56
Tabulka 2: Index trhu I <sub>T</sub> pro garáž č. 1 UH .....	57

Tabulka 3: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 1 UH.....	58
Tabulka 4: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 1 UH.....	58
Tabulka 5: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 1 UH.....	59
Tabulka 6: Souhrn zjištěných cen pro garáž 1UH .....	60
Tabulka 7: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 2 UH.....	60
Tabulka 8: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 2 UH .....	62
Tabulka 9: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 2 UH.....	62
Tabulka 10: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 2 UH.....	63
Tabulka 11: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 2 UH.....	64
Tabulka 12: Souhrn zjištěných cen pro garáž 2UH .....	64
Tabulka 13: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 3 UH.....	65
Tabulka 14: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 3 UH .....	67
Tabulka 15: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 3 UH.....	67
Tabulka 16: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 3 UH.....	67
Tabulka 17: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 3UH.....	69
Tabulka 18: Souhrn zjištěných cen pro garáž 3UH .....	69
Tabulka 19: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 4 UH.....	70
Tabulka 20: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 4 UH .....	72
Tabulka 21: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 4 UH.....	72
Tabulka 22: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 4 UH.....	72
Tabulka 23: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 4 UH.....	74
Tabulka 24: Souhrn zjištěných cen pro garáž 4UH .....	74
Tabulka 25: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 5 UH.....	75
Tabulka 26: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 5 UH .....	77
Tabulka 27: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 5 UH.....	77
Tabulka 28: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 5 UH.....	77
Tabulka 29: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 5 UH.....	79
Tabulka 30: Souhrn zjištěných cen pro garáž 5UH .....	79
Tabulka 31: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 1 UB.....	80
Tabulka 32: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 1 UB.....	82
Tabulka 33: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 1 UB .....	82
Tabulka 34: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 1 UB.....	83

Tabulka 35: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 1 UB .....	84
Tabulka 36: Souhrn zjištěných cen pro garáž 1UB.....	84
Tabulka 37: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 2 UB.....	85
Tabulka 38: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 2 UB.....	87
Tabulka 39: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 2 UB .....	87
Tabulka 40: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 2 UB.....	87
Tabulka 41: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 2 UB.....	89
Tabulka 42: Souhrn zjištěných cen pro garáž 2UB.....	89
Tabulka 43: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 3 UB.....	90
Tabulka 44: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 3 UB.....	92
Tabulka 45: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 3 UB .....	92
Tabulka 46: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 3 UB.....	92
Tabulka 47: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 3 UB.....	94
Tabulka 48: Souhrn zjištěných cen pro garáž 3UB.....	94
Tabulka 49: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 4 UB.....	95
Tabulka 50: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 3 UB.....	97
Tabulka 51: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 3 UB .....	97
Tabulka 52: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 3 UB.....	97
Tabulka 53: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 4 UB.....	99
Tabulka 54: Souhrn zjištěných cen pro garáž 4UB.....	99
Tabulka 55: Koeficient vybavení stavby $K_4$ pro garáž č. 5 UB.....	100
Tabulka 56: Index trhu $I_T$ pro garáž č. 5 UB.....	102
Tabulka 57: Index polohy $I_P$ pro garáž č. 5 UB .....	102
Tabulka 58: Index konstrukce a vybavení $I_V$ pro garáž č. 5 UB.....	102
Tabulka 59: Zjištění ceny porovnáním nemovitostí 5 UB.....	104
Tabulka 60: Souhrn zjištěných cen pro garáž 5UB.....	104
Tabulka 61: Přehled zjištěných cen .....	106

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha 1: Databáze nemovitostí

Příloha 2: Informace o oceňovaných nemovitostech včetně mapy

Příloha 3: Výkresy oceňovaných nemovitostí