



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU GARÁŽ NA ÚZEMÍ MĚSTA BRNA

COMPARISON OF SELECTED WAYS OF THE GARAGE TYPE REAL PROPERTY EVALUATION
IN BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. TOMÁŠ ODEHNAL

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Tomáš Odehnal

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

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

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

Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž na území města Brna

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Ways of the Garage Type Real Property Evaluation in Brno

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Detailní popis situace na trhu v Brně s garážemi, srovnání nabídky s poptávkou. Popis členění města Brna do městských částí vč. základní charakteristiky ovlivňující ceny nemovitosti v dané městské části.
2. Administrativní ocenění podle vyhlášky, a pro 10 objektů.
3. Ocenění stejných nemovitostí typu garáž přiměřenými způsoby ocenění např.: nákladové, indexová porovnávací.....
4. Porovnání a statistické vyhodnocení.

Cíle diplomové práce:

Analýza cen garáží v městských částech města Brna. Vyhodnocení cen stanovených výše uvedenými metodami v jednotlivých městských částech, specifikace a posouzení různých vlivů na ceny garáží. Vzájemná konfrontace zjištěných cen garáží pro jednotlivé městské části.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. 2009. ISBN: 80-7204-630-0.

BRADÁČ, A. a kol. Soudní inženýrství. ISBN: 80-7204-133-9.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/2010.

V Brně, dne 30.10.2009

L.S.

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

Abstrakt

Diplomová práce srovnává způsoby ocenění garáží na území města Brna na konkrétních nemovitostech, a to několika oceňovacími způsoby. Takto získaná data jsou dále vyhodnocena.

V úvodu diplomové práce je zanalyzován trh s garážemi v Brně, a to srovnáním nabídky s poptávkou vč. charakteristik ovlivňujících ceny nemovitostí. Tato analýza vychází z reálných dat o prodeji garáží z realitní kanceláře.

Pro účely ocenění bylo vybráno 10 nemovitostí typu garáž, které jsou oceněny nákladovým a porovnávacím způsobem. Rozložení nemovitostí na území města Brna a v městských částech bylo zvoleno takovým způsobem, aby byly co nejvíce odlišné.

Získaná data jsou porovnána a statisticky vyhodnocena. Takto získané informace lze využít pro praktické užití v oceňování nemovitostí toho typu na trhu s garážemi na území města Brna.

Abstract

This master's thesis aim is to provide a comparison of methods in garage appraisals within the territory of the city Brno. This comparison is being done on several immovables and using multiple appraising methods. The acquired data are further evaluated afterwards.

First, the garage market in Brno is analyzed. This is done by comparing the supply with the demand incl. those characteristics that could influence the prices of the immovable properties. This analysis is based on real-world data of garage sales from an estate agency.

For the appraisal itself, 10 immovables of the type "garage" were chosen. These are then appraised using the cost-based and comparative methods. The location distribution of these estates in the territory of the city Brno and within the city quarters has been chosen in such a manner to provide the most different ones.

Then the acquired data are being compared and statistically evaluated. Such information can be used in the practice when appraising of such immovables on the market with garages within the territory of the city Brno is being done.

Klíčová slova

Brno, nemovitost, garáž, nákladový způsob ocenění, porovnávací způsob ocenění

Keywords

Brno, immovables, garage, cost-based appraising method, comparative appraising method

Bibliografie diplomové práce

ODEHNAL, Tomáš. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž na území města Brna: diplomová práce*. Brno, 2010. 91 s., 31 s. příl. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Děkuji Ing. Milanu Šmahelovi Ph.D. za neocenitelnou pomoc a odborné rady, které mně poskytl při zpracování mé diplomové práce, své rodině a přítelkyni za morální podporu a jejich pochopení během období, které jsem této práci věnoval.

Dále bych chtěl poděkovat všem majitelům nemovitostí, kteří mi umožnili tyto nemovitosti zaměřit a zdokumentovat.

OBSAH

1 Úvod	12
2 Lokalita	13
2.1 Základní fakta	13
2.2 Historie města	13
2.3 Členění města.....	16
2.4 Vybrané městské části.....	17
2.4.1 Brno - sever	17
2.4.2 Brno - Židenice	17
2.4.3 Brno - Líšeň.....	17
2.4.4 Brno - Černovice	18
2.4.5 Brno - střed.....	18
2.4.6 Brno - jih	18
2.4.7 Brno - Komín.....	19
2.4.8 Brno - Řečkovice a Mokrá Hora.....	19
3 Analýza trhu	20
3.1 Regresní analýza.....	20
3.1.1 Vyhodnocení regresní analýzy.....	21
3.2 Vlivy na cenu nemovitosti	22
4 Vybrané nemovitosti	23
4.1 Ohledání nemovitostí	23
4.2 Garáž č. 1	24
4.2.1 Popis nemovitosti	24
4.2.2 Konstrukční řešení.....	25
4.3 Garáž č. 2	25
4.3.1 Popis nemovitosti	25
4.3.2 Konstrukční řešení.....	26
4.4 Garáž č. 3	26
4.4.1 Popis nemovitosti	26
4.4.2 Konstrukční řešení.....	27
4.5 Garáž č. 4	27
4.5.1 Popis nemovitosti	27
4.5.2 Konstrukční řešení.....	28
4.6 Garáž č. 5	28
4.6.1 Popis nemovitosti	28

4.6.2	Konstrukční řešení	29
4.7	Garáž č. 6	29
4.7.1	Popis nemovitosti	29
4.7.2	Konstrukční řešení	30
4.8	Garáž č. 7	30
4.8.1	Popis nemovitosti	30
4.8.2	Konstrukční řešení	31
4.9	Garáž č. 8	31
4.9.1	Popis nemovitosti	31
4.9.2	Konstrukční řešení	32
4.10	Garáž č. 9	32
4.10.1	Popis nemovitosti	32
4.10.2	Konstrukční řešení	33
4.11	Garáž č. 10	33
4.11.1	Popis nemovitosti	33
4.11.2	Konstrukční řešení	34
5	Metody ocenění	35
5.1	Zákon 151/1997 Sb.	35
5.2	Vyhláška 3/2008 Sb.	38
5.2.1	Koeficient K_p pro Brno	41
5.3	porovnání pomocí indexu odlišnosti	41
6	Ocenění nemovitostí	43
6.1	Garáž č. 1	43
6.1.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	43
6.1.2	Ocenění porovnávacím způsobem	44
6.1.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	46
6.2	Garáž č. 2	47
6.2.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	47
6.2.2	Ocenění porovnávacím způsobem	48
6.2.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	50
6.3	Garáž č. 3	51
6.3.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	51
6.3.2	Ocenění porovnávacím způsobem	52
6.3.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	54
6.4	Garáž č. 4	55
6.4.1	Ocenění nákladovým způsobem.....	55
6.4.2	Ocenění porovnávacím způsobem	56
6.4.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	58

6.5	Garáž č. 5	59
6.5.1	Ocenění nákladovým způsobem	59
6.5.2	Ocenění porovnávacím způsobem	60
6.5.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	62
6.6	Garáž č. 6	63
6.6.1	Ocenění nákladovým způsobem	63
6.6.2	Ocenění porovnávacím způsobem	64
6.6.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	66
6.7	Garáž č. 7	67
6.7.1	Ocenění nákladovým způsobem	67
6.7.2	Ocenění porovnávacím způsobem	68
6.7.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	70
6.8	Garáž č. 8	71
6.8.1	Ocenění nákladovým způsobem	71
6.8.2	Ocenění porovnávacím způsobem	72
6.8.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	74
6.9	Garáž č. 9	75
6.9.1	Ocenění nákladovým způsobem	75
6.9.2	Ocenění porovnávacím způsobem	76
6.9.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	78
6.10	Garáž č. 10	79
6.10.1	Ocenění nákladovým způsobem	79
6.10.2	Ocenění porovnávacím způsobem	80
6.10.3	Ocenění porovnávacím způsobem z databáze.....	82
7	Vyhodnocení dat	83
7.1	Porovnání cen obestavěného prostoru.....	83
7.2	Přehled zjištěných cen.....	85
7.3	Srovnání porovnávacích metod.....	84
8	Závěr	87
9	Seznam použitých zdrojů	88
10	Seznam použitých zkratk a symbolů	90
11	Seznam příloh	91

1 ÚVOD

V roce 2009, kdy Evropu postihla ekonomická krize, zaznamenal i realitní trh v české republice značný pokles. Díky tomu se zvýšila nabídka nad poptávkou, čímž klesly ceny nemovitostí a kupující tímto získali větší vyjednávací sílu. Této situaci nenapomohly ani banky, které dále snižovaly dostupnost úvěrů a hypoték.

Začátkem roku 2010 se ale realitní trh začal stabilizovat a díky tomu se dostala prodejní cena nemovitostí do rovnováhy s tržní cenou. V letošním roce je očekáván další kladný vývoj trhu a letošní rok je označován, jako „vhodný“ pro nákup nemovitostí.

Diplomová práce analyzuje trh úzkého segmentu a to trhu nemovitostmi typu garáž na území města Brna. Tato analýza vychází z data, která poskytla jedna z brněnských realitních kanceláří, která se specializuje pouze na území města Brna a má natolik dlouhou historii a zkušeností, aby z poskytnutých dat se dal odvodit vývoj na daném trhu.

Cílem diplomové práce je provedení analýzy trhu s garážemi na území města Brna, dále ocenění 10 vybraných nemovitostí typu garáž. 10 nemovitostí typu garáž bylo vybráno tak, aby jejich umístění bylo v rámci dané lokality co nejodlišnější s ohledem na možnosti. Dále vybrané nemovitosti se nachází v jiném technickém stavu a jiného stáří. Dané nemovitosti se nachází v městských částech Soběšice, Řečkovice, Židenice, Líšeň, Černovice, Horní Heršpice, Štýřice, Brno-střed, Pisárky a Komín. Garáže se nacházejí také v různých polohách oproti zastavěné části obce, mají rozličné vybavení, velikost, jiné právní vztahy (především odlišnost vlastníka nemovitosti od vlastníka parcely) a další jiná kritéria. Tyto nemovitosti byly všechny navštíveny, zaměřeny a byl zjištěn jejich stavebně technický stav, konstrukční řešení, stáří a jiné hodnoty potřebné pro ocenění.

Pro samotné ocenění bylo zvoleno několik metod pro zjištění administrativní a tržní ceny nemovitostí. Jednak je použita nákladová metoda pro administrativní ocenění nemovitostí a pro zjištění obvyklé ceny jsou použity porovnávací metody a to dle vyhlášky a indexu odlišnosti, kde jsou data čerpána z databáze inzerátů realitních kanceláří na portálu sreality.cz.

2 LOKALITA

2.1 ZÁKLADNÍ FAKTA

Město Brno je krajské město Jihomoravského kraje a s počtem obyvatel 370 592 [1] (ke dni 16. 12. 2009) je druhým největším městem v České republice.

2.2 HISTORIE MĚSTA

V brněnské kotlině žil člověk již od pravěku, na území Brna byla sídliště v době Velkomoravské říše. Kolem r. 1000 vznikla osada u brodu přes řeku Svatku, nynější Staré Brno, a ta dala městu jeho jméno. Od 11. stol. zde stál břetislavský hrad, sídlo přemyslovského údělného knížete. V předhradí se vyvíjely české trhové vsi – jak na Starém Brně, tak kolem Horního (Zelného) trhu.

Od 13. stol. přicházeli cizí kolonisté: Němci, Flandrové a Valoni, kteří se usídlili kolem Dolního náměstí (Svobody). Svoji obec vytvářeli i Židé v dolní části dnešní Masarykovy. Právní oporou pro rozvoj města se stalo větší a menší privilegium, které mu r. 1243 udělil český král Václav I. Město se ohradilo hradbami s pěti branami (Měnínskou, Židovskou, Starobrněnskou, Veselou a Běhounskou). Se dvěma farními kostely – sv. Petra a sv. Jakuba – se o duchovní potřeby staralo několik klášterů: benediktinský v Komárově, premonstrátský v Zábrdovicích, kláštery žebravých řádů – dominikánů a minoritů, heburský, johanitská komenda a cisterciáčky na Starém Brně, jejichž klášter založila královna Eliška Rejčka. Hrad Špilberk byl koncem 13. století přestavěn do gotické podoby. Město bylo ve 14. stol. sídlem moravských markrabat a prožívalo svůj rozkvět. Tehdy bylo ve městě asi 1000 domů a 11 000 obyvatel. Díky právu výročních trhů vzrůstal mezinárodní obchod, který si vynutil důkladnou znalost právních předpisů, a tak r. 1355 sestavil radniční písař Jan Knihu výroků brněnských konšelů, která se stala právním vzorem mnoha měst. V čele města stál rychtář a městská rada dvanácti konšelů. Od poloviny 14. stol. bylo Brno sídlem moravských zemských sněmů, které se scházely střídavě v Brně a v Olomouci. Tyto orgány zemské samosprávy řešily otázky politické, soudní a finanční a vedly zápisy do zemských desek.

Za husitských válek zůstalo město věrné králi Zikmundovi a husité je dvakrát marně obléhali v r. 1428 a 1430. Probíhala zde i první diplomatická jednání, která vyústila v basilejská kompaktáta. Roku 1454 král Ladislav Pohrobek vypověděl Židy z města a ti se soustředili kolem dnešní ul. Křenové. Za krále Jiřího z Poděbrad se Brno přidalo k jeho

protivníku Matyáši Korvínovi, uznávanému na Moravě za českého krále. Za obou občanských válek v 15. stol. stagnoval počet domů i obyvatel a obchod upadal.

V pol. 16. stol. se Brno začalo přiklánět k protestantismu, jehož stoupenci získali převahu v městské radě. Rekatolizační úsilí přivedlo do města nové katolické řády, z nichž zejména jezuité a kapucíni získali velký vliv. Počet obyvatel v předbělohorské době byl zhruba na stejné úrovni, jako před 200 lety. Město se r. 1619 přidalo ke stavovskému povstání, za což bylo potrestáno. Roku 1643 a zvláště r. 1645 se jako jediné město na Moravě ubránilo dlouhému obléhání švédských vojsk a tím umožnilo rakouské říši zformování nové armády a zastavení švédského tlaku. Při obraně se vyznamenali vojenský velitel Radouit de Souches a rektor jezuitů P. Martin Středa. Město bylo za své zásluhy odměněno novými privilegii včetně povýšení znaku. Během třicetileté války se Brno stalo jediným hlavním městem Moravy a od roku 1641 byly v Brně trvale uloženy Zemské desky pro Moravu. Po třicetileté válce se stalo město nedobytnou barokní pevností. Roku 1742 je marně dobývali Prusové. Postavení Brna podtrhlo i založení biskupství v r. 1777.

V 18. stol. dochází k rozvoji průmyslu a obchodu, který pokračuje i ve století následujícím. V Brně se soustřeďuje textilní a strojírenský průmysl, rychle jsou zaváděny nejnovější technologie a roku 1839 přijíždí do Brna první vlak. S rozvojem průmyslu rostou předměstí a město ztrácí charakter pevnosti stejně jako Špilberk, ze kterého se stalo vyhlášené vězení. Vedle kriminálních zločinců sem byli zavíráni i političtí odpůrci rakouské říše. Postupně se bourají hradby, které jsou po vzoru Vídně nahrazovány budovami a zelenými plochami, tvořícími nový městský okruh. Roku 1850 je k městu připojeno 32 okolních obcí, takže počet obyvatel dosáhl 46 tis. Je zavedeno plynové osvětlení (r. 1847), pouliční dráha (r. 1869), vznikají gymnázia, reálky i vysoké školy (německá technika r. 1873, česká r. 1899). Na přelomu 19. a 20. stol. vrcholí ve městě národnostní rozpory mezi německým a českým obyvatelstvem. Převaha Němců v městské samosprávě končí až roku 1919.

Za první republiky bylo Brno druhým městem po Praze – jak svou velikostí (r. 1921: 210 tis. obyv., r. 1937: 300 tis.), tak i významem – bylo hlavním městem země Moravskoslezské. V té době byla založena Masarykova universita (r. 1919) a výstavou soudobé kultury je otevřeno brněnské výstaviště (r. 1928). Město bylo nejen střediskem průmyslu a obchodu, ale i školství a kultury. Ze známých osobností zde působili zejména Leoš Janáček, Viktor Kaplan, Jiří Mahen a Bohuslav Fuchs.

Druhá světová válka způsobila Brnu značné škody. Za nacistické okupace zahynulo na popravišti v Kounicových kolejích mnoho českých občanů. Důsledkem toho byl odsun německého obyvatelstva z Brna v r. 1945. Následující období komunistické vlády přineslo městu hospodářskou i politickou stagnaci, jejíž důsledky se dodnes těžce překonávají. [2]

2.3 ČLENĚNÍ MĚSTA



Obrázek 1: Rozdělení města na městské části. Zdroj: www.brno.cz



Obrázek 2: Rozdělení města na katastrální území. Zdroj: www.brno.cz

2.4 VYBRANÉ MĚSTSKÉ ČÁSTI

10 nemovitostí typu garáž bylo vybráno tak, aby jejich umístění bylo v rámci dané lokality co nejodlišnější ohledem na možnosti. Níže jsou vypsány základní informace o jednotlivých městských částech, ve kterých se nemovitosti nacházejí.

2.4.1 BRNO - SEVER

Starosta: Ing. Leo Venclík

Katastrální výměra: 12,24 km²

Katastrální území: Husovice, Lesná, Soběšice a většina kat. Černá pole

Počet obyvatel: 47 294 (k 1.1.2008)

Oceňované garáže v této lokalitě: Garáž č. 1

Tabulka 1: BRNO SERVER, Zdroj: [3]

2.4.2 BRNO - ŽIDENICE

Starosta: Ing. Roman Vašina

Katastrální výměra: 3,03 km²

Katastrální území: Židenice

Počet obyvatel: 21 304 (k 8.12.2006)

Oceňované garáže v této lokalitě: Garáž č. 4

Tabulka 2: BRNO ŽIDENICE, Zdroj: [4]

2.4.3 BRNO - LÍŠEŇ

Starosta: Mgr. Jiří Janišťin

Katastrální výměra: 15,71 km²

Katastrální území: Líšeň

Počet obyvatel: 25 997 (k 9.4.2007)

Oceňované garáže v této lokalitě: Garáž č. 3

Tabulka 3: BRNO LÍŠEŇ, Zdroj: [5]

2.4.4 BRNO - ČERNOVICE

Starosta:	Ing. Jiří Hladík
Katastrální výměra:	6,29 km ²
Katastrální území:	Černovice
Počet obyvatel:	7 578 (k 18.12.2006)
Oceňované garáže v této lokalitě:	Garáž č. 5

Tabulka 4: BRNO ČERNOVICE, Zdroj: [6]

2.4.5 BRNO - STŘED

Starosta:	Mgr. Libor Štástka
Katastrální výměra:	15 km ²
Katastrální území:	Město Brno, Staré Brno, Štýřice, Veverí, Stránice a části kat. území Černá Pole, Pisárky, Trnitá, Zábrdovice
Počet obyvatel:	89 179 (k 26.8.2007)
Oceňované garáže v této lokalitě:	Garáže č.7,8,9,

Tabulka 5: BRNO STŘED, Zdroj: [7]

2.4.6 BRNO - JIH

Starosta:	Mgr. Josef Haluza
Katastrální výměra:	12,8 km ²
Katastrální území:	Dolní Heršpice, Horní Heršpice, Komárov, Přízřenice a části kat. území Trnitá
Počet obyvatel:	9 456 (k 1.1.2010)
Oceňované garáže v této lokalitě:	Garáž č. 6

Tabulka 6: BRNO JIH, Zdroj: [8]

2.4.7 BRNO - KOMÍN

Starosta:	Karel Hledík
Katastrální výměra:	7,6 km ²
Katastrální území:	Komín
Počet obyvatel:	7 170 (k 2.4.2007)
Oceňované garáže v této lokalitě:	Garáž č. 10

Tabulka 7: BRNO KOMÍN, Zdroj: [9]

2.4.8 BRNO - ŘEČKOVICE A MOKRÁ HORA

Starosta:	PaedDr. Ladislav Filipi
Katastrální výměra:	7,57 km ²
Katastrální území:	Řečkovice, Mokrá Hora
Počet obyvatel:	15 382 (k 29.1.2007)
Oceňované garáže v této lokalitě:	Garáž č. 2

Tabulka 8: BRNO Řečkovice a Mokrá Hora, Zdroj: [10]

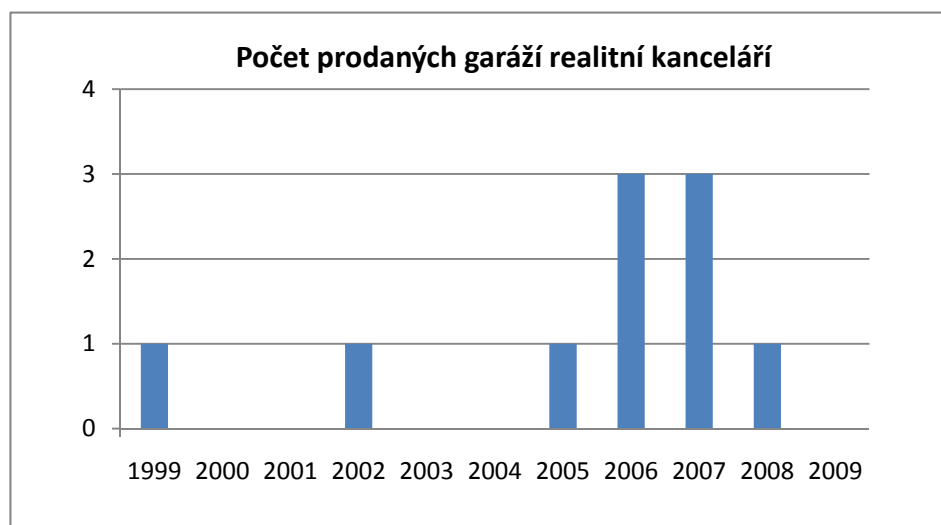
3 ANALÝZA TRHU

V této kapitole bych chtěl nastínit vývoj prodeje garáží na území města Brna v intervalu několika let. Datový soubor analýzy tvoří reálná data prodeje jedné brněnské realitní kanceláře, která se specializuje pouze na Brno a na realitním trhu působí již přes 13 let a z takto získaných dat lze reálně odhadnout další vývoj na brněnském realitním trhu s garážemi. Realitní kancelář se na trhu řadí mezi menší, se sedmi stálými zaměstnanci. Tato kancelář je členem Asociace realitních kanceláří České republiky.

Data jsou vyrovnána regresní přímkou. Díky této metodě je možné i z rozlišných dat zjistit stávající vývoj a odhadnout další vývoj trhu.

Následující tabulka obsahuje data o počtu prodejů těchto nemovitostí v jednotlivých letech.

Rok	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Počet	1	0	0	1	0	0	1	3	3	1	0



Graf č. 1: Počet prodaných garáží realitní kanceláří

3.1 REGRESNÍ ANALÝZA

Důležitou statistickou úlohou je hledání a zkoumání závislostí proměnných, jejichž hodnoty získáme při realizaci experimentu. Vzhledem k jejich náhodnému charakteru reprezentuje nezávisle proměnné náhodný vektor $X = (X_1, \dots, X_k)$ a závisle proměnnou náhodná veličina Y . Vektor X může být i nenáhodný, jak bývá v aplikacích časté, anebo jsou rozptýly všech složek $X_1, \dots, X_k$ zanedbatelné vůči rozptýlu náhodné veličiny Y . Pro aplikaci

regresní analýzy je nezbytné znát tvar (předpis) regresní funkce. Obvykle jej volíme tak, aby co nejvíce odpovídal vyšetřované nebo uvažované závislosti. Bývá zvykem volit regresní funkci s co nejmenším počtem regresních koeficientů, avšak dostatečně flexibilní a s požadovanými vlastnostmi: monotonie, předepsané hodnoty, asymptoty aj. [11]

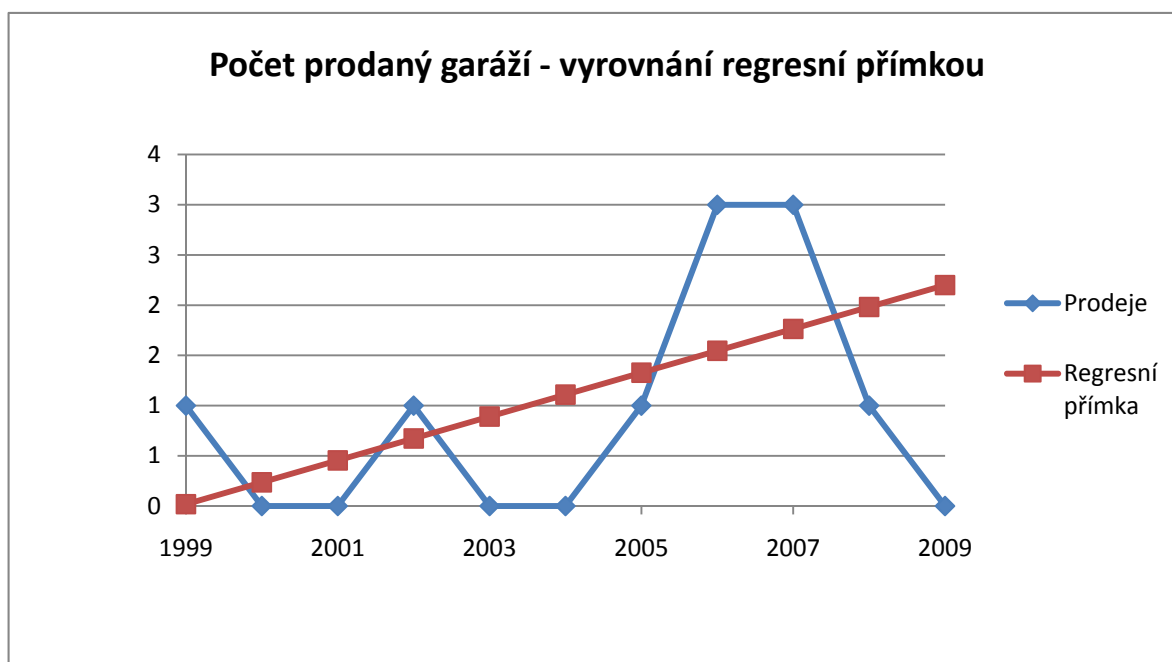
Pro zpracování dat získaných z realitní kanceláře byla zvolena metoda regresní analýzy – proložení dat časové řady regresní přímkou

$$y = b_1 + b_2x$$

3.1.1 VYHODNOCENÍ REGRESNÍ ANALÝZY

Tato tabulka zobrazuje výpočet a výsledek použité metody regresní analýzy

Pořadí	Zadané	Zadané	Vyrovnané	Hranice	Hranice	Hranice	Hranice
i	rok	prodeje	yv	yvD	yvH	YD	YH
1	1999	1	0,0	-1,3	1,4	-2,7	2,7
2	2000	0	0,2	-0,9	1,4	-2,4	2,8
3	2001	0	0,5	-0,5	1,4	-2,1	3,0
4	2002	1	0,7	-0,2	1,5	-1,8	3,1
5	2003	0	0,9	0,1	1,6	-1,5	3,3
6	2004	0	1,1	0,4	1,9	-1,3	3,5
7	2005	1	1,3	0,5	2,2	-1,1	3,8
8	2006	3	1,5	0,6	2,5	-1,0	4,1
9	2007	3	1,8	0,6	2,9	-0,8	4,4
10	2008	1	2,0	0,6	3,3	-0,7	4,7
11	2009	0	2,2	0,6	3,8	-0,6	5,0



Graf č. 2: Vyrovnání dat regresní přímkou

Graf č. 2 zobrazuje výsledek regresní analýzy – proložení časové řady regresní přímkou. Z těchto dat je jednoznačné, že i když je v loňském roce zřejmá ekonomická krize a pokles na realitním trhu, tak trh s garážemi na území města Brna má rostoucí tendenci a po odeznění krize se očekává nárůst poptávky na tomto segmentu trhu.

3.2 VLIVY NA CENU NEMOVITOSTI

Cenu nemovitosti ovlivňuje mnoho faktorů, mezi nejvýraznější patří:

- lokalita – velikost poptávky na trhu - jeden z nejdůležitějších faktorů
- velikost – u garáží většinou uváděna podlahová plocha
- technický stav nemovitosti – s tím souvisí i stáří a použité materiály
- napojení na IS – především el. energie
- majitel parcely – zda je majitel parcely totožný s majitelem stavby
- právní vztahy – např. věcná břemena, omezení, aj.

4 VYBRANÉ NEMOVITOSTI

Kritériem pro výběr nemovitosti bylo, aby se tato nemovitost nacházela na území města Brna. Vybrané nemovitosti vlastní fyzické i právnické osoby, jsou v odlišných stavebně technických stavech a jsou různého stáří. Na následující mapě je znázorněno rozmístění jednotlivých vybraných garáží:



Obrázek 3: Zakreslení umístění jednotlivých garáží

4.1 OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Každá z uvedených nemovitostí byla řádně ohledána, do nemovitosti byl umožněn vstup. Ohledání probíhalo za účasti samotného majitele (nebo jednoho z majitelů) nebo pověřené osoby. K ohledání byly použity tyto pomůcky:

- digitální fotoaparát
- svinovací metr (délky 8m)
- digitální laserový měřič vzdáleností Bosch PLR 30
- psací potřeby



Obrázek 4: Pomůcky k ohledání nemovitosti

4.2 GARÁŽ Č. 1

4.2.1 POPIS NEMOVITOSTI

Garáž se nachází na okraji městské části Soběšice. Je součástí řady garáží, které jsou postaveny vždy na konci zahrad rodinných domů. Ačkoliv se může z fotografie zdát, že se jedná o dvojgaráž, samotnou garáží je jen ta levá část nemovitosti, pravou část tvoří jen průjezd na zahradu. Nad nemovitostí je malý sklad. Garáž byla postavena v roce 1971 a rekonstruována v roce 2008.

Garáž se nachází na parcele č. 418/2 v k. ú. Soběšice (751910), vlastníci parcely se částečně liší od majitelů stavby. Samotný průjezd v katastrální mapě zaznačen není, jedná se o lesní cestu za zahradami. Informace o stavbě a mapy jsou v příloze A. Místní šetření a zaměření stavby proběhlo dne 5.2. 2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a zástupce majitele nemovitosti Simony Tylové.



Obrázek 5: Fotografie garáže č. 1

4.2.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Garáž má základové pasy s izolací, svislé konstrukce jsou zděné z pórobetonu, strop je tvořen trapézovým plechem, který je položen na profilech I. Podlaha je betonová s cementovým potěrem. Vnitřní a venkovní omítky jsou vápenné, objekt je napojen na el. energii. V rámci rekonstrukce v roce 2008 byl nad garáží postaven malý sklad, svislé konstrukce byly postaveny z tvárnic Ytong. Vrata jsou dřevěná, dvoukřídlá. Celkový stav garáže je výborný.

4.3 GARÁŽ Č. 2

4.3.1 POPIS NEMOVITOSTI

Tato garáž je součástí komplexu garáží, které se nacházejí ve svahu nad ulicí Hradeckou v Brně, Řečkovících. Jedná se o řadové garáže, kde se nacházejí ve svahu dvě nad sebou. Oceňována je horní garáž. Rozdělení parcel je v tomto případě ošetřen tak, že pod garážemi jsou dvě parcely. Majitel parcel a stavby je shodný, je to PERSPEKTIVA, družstvo garáží.

Garáž se nachází na parcelách č. 5071/1 a 5071/2 v k. ú. Řečkovice (611646). Informace o stavbě, výpis z obchodního rejstříku právnické osoby a mapy jsou uvedeny

v příloze B. Místní šetření a zaměření stavby proběhlo dne 2.3.2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a uživatele garáže (člena družstva) Ing. Pavla Kavky.



Obrázek 6: Fotografie garáže č. 2

4.3.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Garáž je ve svahu, kde jsou postaveny dvě nad sebou, oceňovaná garáž je tou horní. Konstrukce je tvořena betonovými prefabrikáty. Střecha pokryta izolací. Podlaha je betonová. Garáž je napojena na el. energii 230 V. Stav garáže je dobrý.

4.4 GARÁŽ Č. 3

4.4.1 POPIS NEMOVITOSTI

Garáž je největší z vybraných objektů. Nachází se v oploceném komplexu 6-ti dvojgaráží, který se nachází v kopci nad ulicí Jedovnická. Garáž je koncipována pro dvě auta, má dva samostatné vjezdy, uvnitř je prostor dále nečleněný, který je používán částečně i jako sklad.

Garáž stojí na parcele č. 6186/22 v k. ú. Líšeň (612405). Informace o stavbě a mapy jsou v příloze C. Místní šetření a zaměření stavby proběhlo dne 25. 2. 2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala, majitele.



Obrázek 7: Fotografie garáže č. 3

4.4.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Garáž je postavena na základových pasech, svislé konstrukce jsou postaveny z pórobetonových tvárnic a střechu tvoří panely typu SPIROL s izolací. Garáž je napojena na el. energii s vlastním elektroměrem. Vrata jsou plechová. Stav garáže je dobrý.

4.5 GARÁŽ Č. 4

4.5.1 POPIS NEMOVITOSTI

Tato garáž se nachází ve velkém komplexu garáží v brněnských Židenicích, v blízkosti řeky Svitavy. Opět se jedná o garáže, které jsou umístěny ve svahu nad sebou, tato garáž je spodní. V tomto komplexu se nachází cca 180 garáží.

Garáže se nachází na parcele č. 1567 v katastrálním území Maloměřice (612499) a v tomto případě je vlastnictví parcely ošetřeno tak, že majitelé garáží vlastní parcelu společně, každý jednou polovinou. Informace o stavbě a mapy jsou v příloze D. Místní šetření proběhlo dne 19.2.2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a majitele stavby Aleny Dufkové. Garáž má číslo evidenční.



Obrázek 8: Fotografie garáže č. 4 s vyznačením

4.5.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Garáž je postavena na základových pasech, svislé konstrukce jsou cihelné s betonovými překlady, střecha horní garáže je pokryta plechem. Garáž je napojena na el. energii s vlastním elektroměrem. Vrata jsou plechová, stav garáže je průměrný.

4.6 GARÁŽ Č. 5

4.6.1 POPIS NEMOVITOSTI

Garáž je součástí areálu garáží při ulici Řehořova na okraji panelových domů. Garáže v této části jsou obecně ve špatném stavebně technickém stavu, příjezdové cesty k nemovitostem jsou nezpevněné. Některé garáže mají vlhké zdivo.

Garáž stojí na parcele č. 1706 v katastrálním území Černovice (611263). Vlastníkem parcely je Statutární město Brno a vlastníkem stavby jsou Plachý Stanislav a Eva Bald. Informace o stavbě a mapy jsou v příloze E. Místní šetření proběhlo dne 10.3.2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a Ing. Lukáše Plachého, syna jednoho z majitelů.



Obrázek 9: Fotografie garáže č. 5

4.6.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Svislé konstrukce jsou zděné cihlové, strop je betonový s izolací. Izolace byla před dvěma roky opravena. Základy jsou pasové, podlaha betonová. Vrata jsou plechová, garáž je napojena na el. energii s vlastním elektroměrem. Do svislé konstrukce v jednom z rohů proniká vlhkost. Celkový stav garáže je horší.

4.7 GARÁŽ Č. 6

4.7.1 POPIS NEMOVITOSTI

Garáž se nachází na okraji městské části a je součástí většího areálu garáží. Vjezd do tohoto areálu je z ulice Sokolova, v areálu jsou nezpevněné komunikace.

Garáž stojí na parcele č. 829 v katastrálním území Horní Heršpice (612065). Vlastník parcely je odlišný od vlastníka stavby, kterým je právnická osoba. Informace o stavbě, výpis z obchodního rejstříku a mapy jsou uvedeny v příloze F. Místní šetření proběhlo dne 25.5.2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a Zdeňka Odehnala.



Obrázek 10: Fotografie garáže č. 6

4.7.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Svislé konstrukce jsou zděné cihelné, strop je betonový s izolací. Základy jsou pasové, podlaha betonová. Vrata jsou plechová, garáž je napojena na el. energii bez vlastního elektroměru, celá řada garáží je napojena na jeden společný elektroměr. Celkový stav garáže je dobrý.

4.8 GARÁŽ Č. 7

4.8.1 POPIS NEMOVITOSTI

Garáž je součástí areálu garáží při ulici Opavská. Garáže se zde nacházejí ve dvou řadách, zády k sobě, příjezdové cesty k nemovitostem jsou nezpevněné. Mezi řadami nemovitostí je odvodňovací chodba. Důsledkem špatné údržby zde bývají zadní stěny garáže vlhké.

Garáž stojí na parcele č. 1903 v katastrálním území Štýřice (610186). Vlastník parcely je shodný s vlastníkem stavby. Informace o stavbě a mapy jsou uvedeny v příloze G. Místní šetření proběhlo dne 21.2.2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a Emy Roudenské, nájemkyně nemovitosti.



Obrázek 11: Fotografie garáže č. 7

4.8.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Svislé konstrukce jsou zděné cihelné, strop je z trapézového plechu zalitý betonem. Střecha je pokryta plechem. Základy jsou pasové, podlaha betonová. Vrata jsou plechová, garáž je napojena na el. energii s vlastním elektroměrem. Celkový stav garáže je dobrý.

4.9 GARÁŽ Č. 8

4.9.1 POPIS NEMOVITOSTI

Nemovitost se nalézá ve dvoře bytového domu na ulici Štefánikova 26, kde jsou dvě řady garáží. Tato konkrétní garáž je koncová v rámci levé řady. Původně byla garáž dvoulístná, ale později byla rozdělena společnou zdí na dvě různé garáže a parcely. Garáž stojí na parcele č. 688/11 v k. ú. Ponava (610186), která je jiného vlastníka. Informace o stavbě a mapy jsou v příloze H. Místní šetření proběhlo za účasti Tomáše Odehnala a majitele Zdeňka Odehnala dne 12.2.2010.



Obrázek 12: Fotografie garáže č. 8

4.9.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Garáž má základové pasy s izolací, svislé konstrukce jsou zděné z cihel, strop je tvořen trapézovým plechem zalitým betonem, který je položen na ocelových nosnících tvaru I. Střecha je pokryta izolací. Podlaha je betonová s cementovým potěrem. Vnitřní omítky jsou vápenné, vrata jsou plechová, dvoukřídlá, opatřená kovovými petlicemi. Celkový stav garáže je horší.

4.10 GARÁŽ Č. 9

4.10.1 POPIS NEMOVITOSTI

Nemovitost je součástí řady garáží, které se nalézají přímo pod ulicí Preslova.

Garáž se nachází na parcele č. 618 v k. ú. Pisárky (610208), vlastníci parcely jsou shodní s vlastníky stavby. Informace o stavbě a mapy jsou v příloze I. Místní šetření proběhlo dne 17.3.2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a Ing. arch. Ivety Černé, nájemkyně garáže.



Obrázek 13: Fotografie garáže č. 9

4.10.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Garáž je postavena na základových pasech, svislé konstrukce jsou cihelné s betonovými překlady, střecha garáže je pokryta plechem. Garáž je napojena na el. energii s vlastním elektroměrem. Vrata jsou plechová, stav garáže je dobrý.

4.11 GARÁŽ Č. 10

4.11.1 POPIS NEMOVITOSTI

Garáž je součástí řady garáží při ulici Vavřínecká. Garáž je přístupna přímo z hlavní silnice.

Nemovitost se nachází na parcele č. 4671 v k. ú. Komín (610585), vlastník parcely je odlišný od majitele stavby. Informace o stavbě a mapy jsou v příloze J. Místní šetření proběhlo dne 19. 2. 2010 za účasti Ing. Tomáše Odehnala a RNDr. Ireny Vališové, vlastníkem stavby.



Obrázek 14: Fotografie garáže č. 10 s vyznačením

4.11.2 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Svislé konstrukce jsou zděné cihelné, strop je betonový s izolací. Základy jsou pasové, podlaha betonová. Vrata jsou plechová, vyklápěcí, garáž je napojena na el. energii s vlastním elektroměrem. Vnitřní omítky jsou vápenné, vnější konstrukce je z části obložena keramickými obklady.

5 METODY OCENĚNÍ

Způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot upravuje zákon 151/1997 sb. o oceňování majetku. V dalších kapitolách se nacházejí vybrané části zákona a vyhlášky týkající se ocenění nemovitostí typu garáž, kterou se zabývá tato diplomová práce.

5.1 ZÁKON 151/1997 SB.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

(2) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností

(3) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

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

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

- e) ocenění podle účetní hodnoty, která vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,*
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,*
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.*

§ 3

Členění staveb

(1) Pro účely oceňování se stavby člení na

a) stavby pozemní, kterými jsou

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

2. venkovní úpravy,

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

c) vodní nádrže a rybníky,

d) jiné stavby,

Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška

(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.

Oceňování stavby

§ 4

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

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

§ 5

(1) Oceňuje-li se stavba nákladovým způsobem, vychází se

a) ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby; u stavby určené k odstranění se vychází z ocenění použitelného materiálu z jejího odstranění sníženého o náklady na odstranění,

b) ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, jejího vybavení, polohy a prodejnosti, u vodní nádrže a rybníku i ze zohlednění jejich funkce,

c) z technického opotřebení stavby

(2) Základní ceny a způsob jejich úpravy podle odstavce 1 u jednotlivých druhů staveb, postupy při měření a výpočtu výměr staveb a postupy při oceňování včetně způsobů zjištění a uplatnění technického opotřebení stanoví vyhláška. Ve stanovených cenách a postupech se zohledňují i vlivy působící na úroveň a relace cen staveb na trhu.

§ 6

Oceňuje-li se stavba výnosovým způsobem, stanoví vyhláška způsob výpočtu ceny, způsob zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.

§ 7

Oceňuje-li se stavba porovnávacím způsobem, stanoví vyhláška hlediska, která se při porovnání berou v úvahu.[12]

5.2 VYHLÁŠKA 3/2008 SB.

Oceňování staveb nákladovým způsobem

§ 8

Garáž

(1) *Cena samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, tvořící příslušenství jiné stavby neoceňované porovnávacím způsobem nebo rozestavěné garáže se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 9, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.*

(2) *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_4 ... koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 jsou konstanty

$\underline{n}$... 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.

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 bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

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

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

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

K_4 ... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

K_p ... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39

(3) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více, než dvě podlaží, zjistí se cena garáže podle § 3.

§ 24

Garáž

(1) Cena dokončené samostatné nebo řadové, jednopodlažní garáže, která netvoří příslušenství jiných staveb, kromě staveb oceňovaných podle § 26 a § 26a, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou č. 18 v tabulce č. 1 a upravenou dle odstavce 2. V základní ceně garáže je zahrnuto její vybavení uvedené v příloze č. 9.

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

$$ZCU = ZC \times I,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

ZC ... základní 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_T ... index trhu se stanoví podle vzorce:

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

kde

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

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

I_p ... index polohy se stanoví podle vzorce:

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

kde

P_i ... 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 a §26a, se použije hodnota indexu polohy stanovená pro tuto stavbu;

I_v ... 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 konstrukce a vybavení podle přílohy č. 18 tabulky č. 2.

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

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

Indexy se pro další výpočet zaokrouhlují na tři desetinná místa.

(3) Cena garáže zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje popřípadě i cenu jejího příslušenství, jako venkovní úpravy, uvedené v příloze č. 11, kromě položky 2.7.

(4) Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami přesáhne 100 m² nebo stavba má více, než dvě podlaží, zjistí se cena garáže podle § 3.

(5) pozemky a popř. trvalé porosty se ocení samostatně podle části třetí, případně páté.[13]

5.2.1 KOEFICIENT K_p PRO BRNO

Oblast	Katastrální území	K_p
1	Město Brno	1,822
2	Staré Brno, Stránice, Veverí	1,550
3	Černá pole, Královo Pole, Pisárky, Žabovřesky	1,379
4	Bystrc, Ivanovice, Jundrov, Kníničky, Kohoutovice, Komín, Lesná, Medlánky, Řečkovice, Sadová, Soběšice	1,350
5	Ponava, Štýřice, Trnitá, Zábrdovice	1,395
6	Černovice, Husovice, Komárov, Maloměřice, Obřany, Židenice	1,462
7	Bohunice, Bosonohy, Líšeň, Nový Lískovec, Slatina, Starý Lískovec, Žebětín	1,407
8	Jehnice, Mokrá Hora, Ořešín, Útěchov u Brna	1,586
9	Brněnské Ivanovice, Dolní Heršpice, Dvorská, Holásky, Horní Heršpice, Chrlice, Přízřenice, Tuřany	1,019

Zdroj: [14]

5.3 POROVNÁNÍ POMOCÍ INDEXU ODLIŠNOSTI

Porovnání je možno provést na základě srovnání s jinými prakticky stejnými nemovitostmi a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech výše uvedených souvislostí a zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a (podle zadání) uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se průměrná cena měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací

a svých odborných znalostí. Údaje o srovnávacích objektech musí být v odhadu (posudku) podrobně uvedeny včetně pramene, odkud byly získány. [15]

Pro oceňovací metodu pomocí indexu porovnání byla vytvořena databáze z 30 podobných nemovitostí na území města Brna. Data byla čerpána z realitního portálu sreality.cz. Databáze se nachází v příloze K.

Jelikož se jedná o internetový zdroj databáze inzerátů, byl zvolen koeficient redukce na pramen ceny ve výši 0,85.

Index odlišnosti se skládá ze součinu jednotlivých koeficientů:

$$IO = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

kde jsem zvolil:

- K_1 – poloha – tento koeficient vyjadřuje poměr mezi polohou oceňované nemovitosti a porovnávané nemovitosti vůči centru města
- K_2 – velikost - tento koeficient vyjadřuje poměr mezi velikostí (podlahovou plochou) oceňované nemovitosti a porovnávané nemovitosti
- K_3 – el. energie - tento koeficient vyjadřuje, zda je nemovitost připojena na el. energii nebo ne
- K_4 – stav a vybavení - tento koeficient vyjadřuje poměr technického stavu mezi oceňovanou a porovnávanou nemovitostí
- K_5 – dostupnost – dostupnost nemovitosti z veřejných komunikací, MHD
- K_6 – úvaha znalce – tento koeficient byl využit pro zohlednění, zda je stejný vlastník parcely i stavby, zda je garáž v uzamykatelném prostoru, zda jsou k dispozici další nabízené služby v areálu, atd.

6 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ

Pro účely této diplomové práce bylo vybráno ocenění nemovitostí pomocí nákladové a porovnávací metody.

6.1 GARÁŽ Č. 1

6.1.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.1.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 67,27 m³.

Základní cena

Garáž číslo 1 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu A, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pásy a patky	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 30 cm	N	0,28900	100	0,28900	1,54	0,44506
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	dřevěný	S	0,10000	100	0,10000	1,00	0,10000
5	Krytina	střešní taška	N	0,06800	100	0,06800	1,54	0,10472
6	Klempířské práce	úplné, měď	N	0,01900	100	0,01900	1,54	0,02926
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	dřevěné	S	0,02300	100	0,02300	1,00	0,02300
9	Okna	plastová	N	0,01300	100	0,01300	1,54	0,02002
10	Vrata	plastová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná i motorová	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							1,21006

Koeficient polohový K_5

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K_5 je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Soběšic, je zvolen koeficient 1,20.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem $K_i = 2,121$.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 4, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,350.

6.1.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 1,21006 \times 1,20 \times 2,121 \times 1,350$$

$$ZCU = 5716,96 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 5716,96 \times 67,27 = 384\,579,90 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1979 Rok opravy: 2008

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 2,5 %

Zjištěná cena: 374 970 Kč

6.1.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.1.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 4 - 3 768,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 67,27 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T_i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	I.	Poptávka výrazně nižší než nabídka	-0,10
2	Vlastnictví nemovitosti	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivů	0,00
Index trhu				0,9

Index polohy

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	I.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	-0,03
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4.	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				0,92

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	II.	Samostatně stojící	0,00
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba ve výborném stavu	1,25
Index konstrukce a vybavení				1,2125

$$\text{Index cenového porovnání} = 0,9 \times 0,92 \times 1,2125 = 1,004$$

6.1.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 3768 \times 1,004$$

$$ZCU = 3783,072 \times 67,27 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 254\,487,25 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 254 490 Kč

6.1.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 1											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	1,00	0,927	1,00	0,95	1,05	0,90	0,83	224 743
2	150 000 Kč	0,85	127 500	1,02	0,878	0,80	0,95	1,05	0,90	0,64	198 219
3	180 000 Kč	0,85	153 000	1,02	0,829	1,00	0,95	1,05	0,95	0,80	190 880
4	170 000 Kč	0,85	144 500	1,01	0,780	1,00	0,95	1,05	0,95	0,75	193 439
5	249 000 Kč	0,85	211 650	1,02	0,732	1,00	0,95	1,05	0,90	0,67	315 882
6	169 000 Kč	0,85	143 650	1,05	1,073	0,80	0,95	1,00	0,85	0,73	197 340
7	149 000 Kč	0,85	126 650	1,02	0,683	1,00	0,95	1,10	0,95	0,69	183 143
8	300 000 Kč	0,85	255 000	1,02	0,878	1,00	0,95	1,05	0,97	0,87	294 264
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,02	0,878	0,80	0,95	1,05	0,92	0,66	191 195
10	320 000 Kč	0,85	272 000	1,00	0,976	1,00	0,95	1,06	0,97	0,95	285 425
11	200 000 Kč	0,85	170 000	1,02	0,780	1,00	0,95	1,00	0,88	0,67	255 433
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,07	0,829	1,00	0,95	1,00	0,92	0,78	219 209
13	270 000 Kč	0,85	229 500	1,02	0,878	1,00	0,95	1,04	0,85	0,75	305 132
14	250 000 Kč	0,85	212 500	1,02	0,878	1,00	0,95	1,00	0,90	0,77	277 507
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,20	0,732	1,00	0,95	1,05	0,90	0,79	300 849
16	120 000 Kč	0,85	102 000	1,03	0,976	0,80	0,90	1,05	0,90	0,68	149 184
17	100 000 Kč	0,85	85 000	1,02	0,878	0,80	0,90	1,00	0,90	0,58	146 462
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,12	0,927	1,00	0,90	1,06	0,90	0,89	200 276
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,10	0,829	1,00	0,95	1,04	0,90	0,81	261 982
20	190 000 Kč	0,85	161 500	1,02	0,780	1,00	0,95	1,00	0,90	0,68	237 269
21	240 000 Kč	0,85	204 000	1,01	0,878	1,00	0,95	1,00	0,90	0,76	269 044
22	250 000 Kč	0,85	212 500	1,01	0,780	1,00	0,95	1,05	0,90	0,71	300 273
23	249 000 Kč	0,85	211 650	1,00	0,829	0,80	0,95	1,04	0,90	0,59	358 785
24	130 000 Kč	0,85	110 500	1,02	0,780	0,80	0,95	1,05	0,95	0,60	183 092
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,05	0,878	0,80	0,95	1,00	0,87	0,61	249 592
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,05	0,976	1,00	0,95	0,97	0,85	0,80	211 870
27	130 000 Kč	0,85	110 500	1,02	0,927	0,80	0,95	1,05	0,87	0,66	168 361
28	175 000 Kč	0,85	148 750	1,02	0,780	1,00	0,95	1,00	0,90	0,68	218 537
29	70 000 Kč	0,85	59 500	1,05	1,024	0,80	0,90	1,05	0,90	0,73	81 301
30	120 000 Kč	0,85	102 000	1,02	0,878	1,00	0,90	1,05	0,90	0,76	133 908
Celkem průměr										Kč	226 753
Směrodatná odchylka										Kč	61 461
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	165 292
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	288 214
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 1										Kč	226 750

6.2 GARÁŽ Č. 2

6.2.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.2.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 58,89 m³.

Základní cena

Garáž číslo 2 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pásy a patky	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 20 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	pozinkový plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,86400

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Řečkovic, je zvolen koeficient 1,21.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti Kp

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 4, která má koeficient Kp pro nemovitost typu garáž 1,350.

6.2.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,86400 \times 1,21 \times 2,121 \times 1,350$$

$$ZCU = 4\,116,01 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,116,01 \times 58,59 = 241\,157,03 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1978 Stáří: 32 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 40 %

Zjištěná cena: 144 690 Kč

6.2.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.2.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 4 - 3 768,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 58,59 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnictví nemovitosti	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivů	0,00
Index trhu				1,05

Index polohy

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	I.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m	-0,03
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4.	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				0,92

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,008

$$\text{Index cenového porovnání} = 1,05 \times 0,92 \times 1,008 = 0,974$$

6.2.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 3768 \times 0,974$$

$$ZCU = 3670,032 \times 58,59 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 215\,027,175 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 215 030 Kč

6.2.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 1											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	1,00	1,188	1,00	0,95	1,01	0,95	1,08	172 758
2	150 000 Kč	0,85	127 500	1,01	1,125	0,80	0,96	1,02	0,95	0,85	150 783
3	180 000 Kč	0,85	153 000	1,00	1,063	1,00	0,98	1,05	0,95	1,04	147 307
4	170 000 Kč	0,85	144 500	0,98	1,000	1,00	0,96	1,03	0,95	0,92	156 967
5	249 000 Kč	0,85	211 650	1,00	0,938	1,00	1,00	0,98	0,90	0,83	255 964
6	169 000 Kč	0,85	143 650	1,02	1,375	0,80	0,95	1,01	0,85	0,92	156 982
7	149 000 Kč	0,85	126 650	1,00	0,875	1,00	0,94	1,10	0,95	0,86	147 351
8	300 000 Kč	0,85	255 000	1,01	1,125	1,00	0,95	1,00	0,97	1,05	243 540
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,03	1,125	0,80	0,98	1,04	0,92	0,87	144 631
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,98	1,250	1,00	0,94	1,02	0,97	1,14	238 744
11	200 000 Kč	0,85	170 000	1,01	1,000	1,00	0,96	0,97	0,88	0,83	205 401
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,07	1,063	1,00	0,97	1,01	0,92	1,02	165 903
13	270 000 Kč	0,85	229 500	1,01	1,125	1,00	0,96	0,97	0,85	0,90	255 180
14	250 000 Kč	0,85	212 500	1,00	1,125	1,00	0,93	0,98	0,90	0,92	230 279
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,05	0,938	1,00	0,95	1,05	0,90	0,88	268 353
16	120 000 Kč	0,85	102 000	1,00	1,250	0,80	0,92	1,00	0,90	0,83	123 188
17	100 000 Kč	0,85	85 000	1,01	1,125	0,80	0,92	0,95	0,90	0,72	118 878
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,07	1,188	1,00	0,89	1,06	0,90	1,08	165 456
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,05	1,063	1,00	0,95	1,05	0,90	1,00	212 171
20	190 000 Kč	0,85	161 500	1,00	1,000	1,00	0,96	0,99	0,90	0,86	188 809
21	240 000 Kč	0,85	204 000	1,00	1,125	1,00	0,97	0,99	0,90	0,97	209 811
22	250 000 Kč	0,85	212 500	1,00	1,000	1,00	0,95	1,02	0,90	0,87	243 665
23	249 000 Kč	0,85	211 650	1,01	1,063	0,80	0,93	1,02	0,90	0,73	288 770
24	130 000 Kč	0,85	110 500	1,00	1,000	0,80	0,96	1,00	0,95	0,73	151 453
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,05	1,125	0,80	0,98	1,01	0,87	0,81	186 971
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,05	1,250	1,00	0,92	1,01	0,85	1,04	163 992
27	130 000 Kč	0,85	110 500	1,00	1,188	0,80	0,98	1,02	0,87	0,83	133 750
28	175 000 Kč	0,85	148 750	1,00	1,000	1,00	0,95	0,99	0,90	0,85	175 734
29	70 000 Kč	0,85	59 500	1,02	1,313	0,80	0,96	0,98	0,90	0,91	65 613
30	120 000 Kč	0,85	102 000	1,00	1,125	1,00	0,95	1,00	0,90	0,96	106 043
Celkem průměr										Kč	182 482
Směrodatná odchylka										Kč	52 328
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	130 153
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	234 810
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 2										Kč	182 480

6.3 GARÁŽ Č. 3

6.3.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.3.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 272,77 m³.

Základní cena

Garáž číslo 3 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pásy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 30 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	pozinkový plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná a motorová	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,86400

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Lišně, byl zvolen koeficient 1,21.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 7, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,407.

6.3.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,86400 \times 1,21 \times 2,121 \times 1,407$$

$$ZCU = 4\,289,80 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,289,80 \times 272,77 = 1\,170\,128,746 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1999 Stáří: 11 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 13,75 %

Zjištěná cena: 1 009 240 Kč

6.3.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.3.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 7 - 3 813,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 272,77 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnictví nemovitosti	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivů	0,00
Index trhu				1,00

Index polohy

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 vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				0,95

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	II.	Samostatně stojící	0,00
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,019

$$\text{Index cenového porovnání} = 1,00 \times 0,95 \times 1,019 = 0,968$$

6.3.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 3813 \times 0,968$$

$$ZCU = 3690,984 \times 272,77 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 1\,006\,789,7 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 1 006 790 Kč

6.3.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 3											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	0,97	0,249	1,00	0,95	0,98	0,97	0,22	857 273
2	150 000 Kč	0,85	127 500	1,00	0,236	0,80	0,96	0,98	0,96	0,17	748 004
3	180 000 Kč	0,85	153 000	1,01	0,223	1,00	0,97	0,99	0,95	0,21	745 273
4	170 000 Kč	0,85	144 500	0,98	0,210	1,00	0,96	0,99	0,97	0,19	762 725
5	249 000 Kč	0,85	211 650	1,00	0,197	1,00	0,99	1,00	0,95	0,18	1 144 703
6	169 000 Kč	0,85	143 650	0,98	0,288	0,80	1,00	0,97	0,98	0,21	668 488
7	149 000 Kč	0,85	126 650	1,00	0,183	1,00	0,94	1,00	0,95	0,16	772 948
8	300 000 Kč	0,85	255 000	0,98	0,236	1,00	0,95	0,95	0,97	0,20	1 259 932
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,02	0,236	0,80	0,98	1,00	0,95	0,18	701 454
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,98	0,262	1,00	0,98	0,98	1,01	0,25	1 091 601
11	200 000 Kč	0,85	170 000	0,99	0,210	1,00	0,96	0,95	0,92	0,17	975 968
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,05	0,223	1,00	1,00	1,00	0,95	0,22	764 912
13	270 000 Kč	0,85	229 500	1,00	0,236	1,00	0,93	0,95	0,90	0,19	1 223 448
14	250 000 Kč	0,85	212 500	1,01	0,236	1,00	0,93	0,97	1,00	0,21	988 633
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,05	0,197	1,00	0,95	1,00	0,92	0,18	1 314 485
16	120 000 Kč	0,85	102 000	0,98	0,262	0,80	0,90	0,92	0,93	0,16	644 563
17	100 000 Kč	0,85	85 000	1,00	0,236	0,80	0,92	0,93	0,90	0,15	584 881
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,07	0,249	1,00	0,89	1,05	0,90	0,22	796 533
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,05	0,223	1,00	1,01	1,05	0,95	0,24	901 594
20	190 000 Kč	0,85	161 500	1,00	0,210	1,00	0,97	0,95	0,96	0,19	870 584
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,95	0,236	1,00	0,95	0,93	1,00	0,20	1 030 272
22	250 000 Kč	0,85	212 500	1,00	0,210	1,00	1,00	1,00	0,99	0,21	1 023 595
23	249 000 Kč	0,85	211 650	1,01	0,223	0,80	0,93	1,02	0,90	0,15	1 377 073
24	130 000 Kč	0,85	110 500	0,98	0,210	0,80	0,98	0,97	0,95	0,15	744 268
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,05	0,236	0,80	0,94	0,96	1,00	0,18	850 836
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,05	0,262	1,00	0,92	1,00	0,85	0,22	789 855
27	130 000 Kč	0,85	110 500	1,01	0,249	0,80	0,97	0,99	1,00	0,19	571 893
28	175 000 Kč	0,85	148 750	1,00	0,210	1,00	0,95	0,98	0,90	0,18	846 583
29	70 000 Kč	0,85	59 500	1,00	0,275	0,80	0,92	0,98	0,90	0,18	333 024
30	120 000 Kč	0,85	102 000	0,98	0,236	1,00	0,95	1,00	0,95	0,21	488 854
Celkem průměr										Kč	862 475
Směrodatná odchylka										Kč	241 167
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	621 308
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	1 103 642
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 3										Kč	862 480

6.4 GARÁŽ Č. 4

6.4.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.4.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 38,18 m³.

Základní cena

Garáž číslo 4 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pásy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 15 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	plechové	P	0,01900	100	0,01900	0,46	0,00874
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,85374

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Židenic, byl zvolen koeficient 1,22.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 6, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,462.

6.4.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,85374 \times 1,22 \times 2,121 \times 1,462$$

$$ZCU = 4\,440,95 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,440,95 \times 38,18 = 169\,555,471 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1978 Stáří: 32 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 40 %

Zjištěná cena: 101 730 Kč

6.4.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.4.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 6 - 3 381,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 38,18 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitosti	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní *	-0,03
Index trhu				0,92

* Zvolen negativní vliv, protože je nemovitost patrová a vlastník druhé garáže vlastní podíl na parcele.

Index polohy

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha v obci	III.	V souvisle zastavěné části obce	0,00
2	Dopravní dostupnost	I.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m včetně	-0,03
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4.	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				0,97

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,008

$$\text{Index cenového porovnání} = 0,92 \times 0,97 \times 1,008 = 0,900$$

6.4.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 3381 \times 0,9$$

$$ZCU = 3042,9 \times 38,18 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 116\,177,922 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 116 180 Kč

6.4.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 4											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	0,99	1,407	1,00	1,01	1,02	1,00	1,44	130 276
2	150 000 Kč	0,85	127 500	1,00	1,333	0,80	0,98	1,00	1,00	1,05	121 971
3	180 000 Kč	0,85	153 000	1,00	1,259	1,00	0,97	1,00	0,95	1,16	131 850
4	170 000 Kč	0,85	144 500	1,02	1,185	1,00	0,98	1,10	0,97	1,26	114 312
5	249 000 Kč	0,85	211 650	1,01	1,111	1,00	0,95	1,00	1,00	1,07	198 525
6	169 000 Kč	0,85	143 650	0,98	1,630	0,80	1,10	0,99	0,98	1,36	105 353
7	149 000 Kč	0,85	126 650	1,00	1,037	1,00	0,94	1,00	1,01	0,98	128 636
8	300 000 Kč	0,85	255 000	1,00	1,333	1,00	0,95	0,95	0,97	1,17	218 465
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,02	1,333	0,80	1,00	1,00	0,95	1,03	121 628
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,98	1,481	1,00	0,98	0,98	1,01	1,41	193 140
11	200 000 Kč	0,85	170 000	1,00	1,185	1,00	0,95	0,98	1,00	1,10	154 068
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,02	1,259	1,00	1,00	1,00	0,96	1,23	137 868
13	270 000 Kč	0,85	229 500	0,99	1,333	1,00	0,95	0,95	1,00	1,19	192 647
14	250 000 Kč	0,85	212 500	0,99	1,333	1,00	0,96	1,01	1,02	1,31	162 777
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,04	1,111	1,00	1,00	1,00	0,98	1,13	209 414
16	120 000 Kč	0,85	102 000	0,99	1,481	0,80	0,92	1,00	0,94	1,01	100 522
17	100 000 Kč	0,85	85 000	0,98	1,333	0,80	0,92	0,93	0,90	0,80	105 597
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,05	1,407	1,00	0,92	1,02	0,93	1,29	138 407
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,03	1,259	1,00	1,02	1,04	0,95	1,31	162 573
20	190 000 Kč	0,85	161 500	0,99	1,185	1,00	1,00	0,99	0,96	1,12	144 825
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,95	1,333	1,00	0,98	0,95	0,95	1,12	182 094
22	250 000 Kč	0,85	212 500	0,98	1,185	1,00	1,00	1,02	0,95	1,13	188 809
23	249 000 Kč	0,85	211 650	0,97	1,259	0,80	0,98	1,02	0,95	0,93	228 082
24	130 000 Kč	0,85	110 500	0,98	1,185	0,80	1,00	1,02	1,00	0,95	116 590
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,04	1,333	0,80	0,94	1,00	0,95	0,99	153 588
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,04	1,481	1,00	0,92	1,00	0,97	1,37	123 640
27	130 000 Kč	0,85	110 500	1,01	1,407	0,80	0,99	1,00	0,97	1,09	101 187
28	175 000 Kč	0,85	148 750	0,99	1,185	1,00	1,00	1,00	0,94	1,10	134 868
29	70 000 Kč	0,85	59 500	1,00	1,556	0,80	0,89	0,90	0,95	0,95	62 833
30	120 000 Kč	0,85	102 000	1,00	1,333	1,00	0,98	1,01	0,95	1,25	81 356
Celkem průměr										Kč	144 863
Směrodatná odchylka										Kč	40 799
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	104 064
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	185 663
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 4										Kč	144 860

6.5 GARÁŽ Č. 5

6.5.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.5.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 43,41 m³.

Základní cena

Garáž číslo 5 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pásy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 15 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	plechové	P	0,01900	100	0,01900	0,46	0,00874
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,85374

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Černovic, byl zvolen koeficient 1,22.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 6, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,462.

6.5.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,85374 \times 1,22 \times 2,121 \times 1,462$$

$$ZCU = 4\,440,95 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,440,95 \times 43,41 = 192\,781,64 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1972 Stáří: 38 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 47,5 %

Zjištěná cena: 101 210 Kč

6.5.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.5.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 6 - 3 381 Kč

Obestavěný prostor = 43,41 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitosti	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní *	-0,03
Index trhu				0,87

* Zvolen negativní vliv, protože je nemovitost ve společném jmění manželů a je jiný vlastník parcely

Index polohy

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	I.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300 m včetně	-0,03
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4.	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				0,92

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,008

$$\text{Index cenového porovnání} = 0,97 \times 0,92 \times 1,008 = 0,900$$

6.5.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 3381 \times 0,9$$

$$ZCU = 3042,9 \times 43,41 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 132\,092,289 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 132 090 Kč

6.5.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 5											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	1,00	1,319	1,10	1,01	0,99	1,05	1,52	122 719
2	150 000 Kč	0,85	127 500	0,98	1,250	1,00	2,00	1,00	1,00	2,45	52 041
3	180 000 Kč	0,85	153 000	1,00	1,181	1,10	1,01	1,00	1,01	1,32	115 497
4	170 000 Kč	0,85	144 500	0,98	1,111	1,10	1,00	1,00	1,01	1,21	119 446
5	249 000 Kč	0,85	211 650	1,00	1,042	1,10	1,02	1,00	1,01	1,18	179 298
6	169 000 Kč	0,85	143 650	1,01	1,528	1,00	1,02	1,01	1,00	1,59	90 365
7	149 000 Kč	0,85	126 650	1,01	0,972	1,10	1,00	0,98	1,02	1,08	117 300
8	300 000 Kč	0,85	255 000	1,00	1,250	1,10	0,98	0,98	0,97	1,28	199 074
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,02	1,250	1,00	1,02	1,02	1,00	1,33	94 771
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,99	1,389	1,10	1,00	1,00	1,01	1,53	178 054
11	200 000 Kč	0,85	170 000	0,99	1,111	1,10	0,98	0,97	1,00	1,15	147 797
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,02	1,181	1,10	1,01	1,02	1,00	1,36	124 580
13	270 000 Kč	0,85	229 500	1,00	1,250	1,10	1,00	0,95	1,02	1,33	172 249
14	250 000 Kč	0,85	212 500	1,01	1,250	1,10	1,00	0,98	1,02	1,39	153 077
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,04	1,042	1,10	1,03	1,00	1,01	1,24	191 298
16	120 000 Kč	0,85	102 000	0,98	1,389	1,00	0,98	0,98	1,00	1,31	78 029
17	100 000 Kč	0,85	85 000	1,00	1,250	1,00	0,98	0,93	1,01	1,15	73 872
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,04	1,319	1,10	0,96	1,01	1,00	1,46	121 963
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,02	1,181	1,10	1,03	1,02	1,01	1,41	151 189
20	190 000 Kč	0,85	161 500	1,00	1,111	1,10	1,00	1,00	1,00	1,22	132 136
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,96	1,250	1,10	0,98	0,95	0,95	1,17	174 736
22	250 000 Kč	0,85	212 500	1,00	1,111	1,10	1,01	1,01	1,00	1,25	170 438
23	249 000 Kč	0,85	211 650	0,97	1,181	1,00	1,00	1,01	1,00	1,16	182 995
24	130 000 Kč	0,85	110 500	0,98	1,111	1,00	1,01	1,00	1,02	1,12	98 505
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,03	1,250	1,00	0,99	1,00	1,00	1,27	119 368
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,03	1,389	1,10	0,96	1,01	0,97	1,48	114 865
27	130 000 Kč	0,85	110 500	1,01	1,319	1,00	1,00	1,00	1,01	1,35	82 097
28	175 000 Kč	0,85	148 750	1,00	1,111	1,10	0,98	1,00	1,00	1,20	124 188
29	70 000 Kč	0,85	59 500	0,99	1,458	1,00	0,95	0,96	0,95	1,25	47 567
30	120 000 Kč	0,85	102 000	1,00	1,250	1,10	0,99	0,98	1,00	1,33	76 460
Celkem průměr										Kč	126 866
Směrodatná odchylka										Kč	41 312
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	85 553
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	168 178
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 5										Kč	126 870

6.6 GARÁŽ Č. 6

6.6.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.6.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 50,02 m³.

Základní cena

Garáž číslo 6 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pasy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 20 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	plechové	P	0,01900	100	0,01900	0,46	0,00874
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,85374

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Štýřic, byl zvolen koeficient 1,23.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 5, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,395.

6.6.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,85374 \times 1,23 \times 2,121 \times 1,395$$

$$ZCU = 4\,272,17 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,272,17 \times 50,02 = 213\,693,943 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1974 Stáří: 36 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 45 %

Zjištěná cena: 117 530 Kč

6.6.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.6.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 5 – 4 020,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 50,02 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	II.	Poptávka je nižší než nabídka	-0,05
2	Vlastnictví nemovitosti	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	I.	Negativní *	-0,01
Index trhu				0,89

* Zvolen negativní vliv, protože je jiný vlastník parcely a garáže

Index polohy

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	I.	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 vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				0,95

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,008

$$\text{Index cenového porovnání} = 0,89 \times 0,95 \times 1,008 = 0,852$$

6.6.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 4020 \times 0,852$$

$$ZCU = 3425,04 \times 50,02 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 171\,320,501 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 171 320 Kč

6.6.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 6											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	1,00	1,234	1,00	0,99	0,97	1,02	1,21	154 740
2	150 000 Kč	0,85	127 500	1,01	1,169	0,80	0,98	0,99	1,00	0,92	139 151
3	180 000 Kč	0,85	153 000	1,01	1,104	1,00	0,99	1,01	1,01	1,13	135 883
4	170 000 Kč	0,85	144 500	1,00	1,039	1,00	0,98	1,02	0,98	1,02	141 976
5	249 000 Kč	0,85	211 650	1,01	0,974	1,00	1,01	1,02	1,00	1,01	208 836
6	169 000 Kč	0,85	143 650	1,01	1,429	0,80	1,01	1,01	1,00	1,18	121 997
7	149 000 Kč	0,85	126 650	1,02	0,909	1,00	0,99	0,99	1,01	0,92	137 977
8	300 000 Kč	0,85	255 000	1,01	1,169	1,00	0,97	0,98	0,99	1,11	229 527
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,02	1,169	0,80	1,00	1,00	0,95	0,91	138 746
10	320 000 Kč	0,85	272 000	1,00	1,299	1,00	0,96	1,00	1,02	1,27	213 889
11	200 000 Kč	0,85	170 000	1,01	1,039	1,00	0,98	0,97	1,00	1,00	170 424
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,04	1,104	1,00	1,00	1,01	1,00	1,16	146 611
13	270 000 Kč	0,85	229 500	1,00	1,169	1,00	1,00	0,98	1,02	1,17	196 429
14	250 000 Kč	0,85	212 500	1,01	1,169	1,00	0,98	0,99	1,02	1,17	181 896
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,06	0,974	1,00	1,01	0,99	1,02	1,05	225 211
16	120 000 Kč	0,85	102 000	1,00	1,299	0,80	0,95	0,93	0,98	0,90	113 388
17	100 000 Kč	0,85	85 000	0,99	1,169	0,80	0,93	0,93	0,95	0,76	111 751
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,06	1,234	1,00	0,91	1,00	0,95	1,13	157 883
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,04	1,104	1,00	1,00	1,00	1,01	1,16	183 264
20	190 000 Kč	0,85	161 500	1,01	1,039	1,00	0,99	0,98	1,00	1,02	158 632
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,99	1,169	1,00	0,97	0,94	0,96	1,01	201 406
22	250 000 Kč	0,85	212 500	1,02	1,039	1,00	1,00	0,99	1,00	1,05	202 546
23	249 000 Kč	0,85	211 650	1,01	1,104	0,80	0,98	1,00	0,99	0,87	244 578
24	130 000 Kč	0,85	110 500	1,01	1,039	0,80	0,98	0,99	1,02	0,83	133 012
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,03	1,169	0,80	0,94	0,98	0,99	0,88	173 222
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,05	1,299	1,00	0,92	1,00	0,97	1,22	139 698
27	130 000 Kč	0,85	110 500	1,02	1,234	0,80	0,98	0,99	1,01	0,99	112 010
28	175 000 Kč	0,85	148 750	1,01	1,039	1,00	0,96	0,90	1,00	0,91	164 068
29	70 000 Kč	0,85	59 500	0,99	1,364	0,80	0,89	0,94	0,95	0,99	60 101
30	120 000 Kč	0,85	102 000	1,02	1,169	1,00	0,98	1,00	0,95	1,11	91 896
Celkem průměr										Kč	159 692
Směrodatná odchylka										Kč	42 503
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	117 188
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	202 195
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 6										Kč	159 690

6.7 GARÁŽ Č. 7

6.7.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.7.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 43,9 m³.

Základní cena

Garáž číslo 7 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové patky	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 15 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,86400

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Štýřic, byl zvolen koeficient 1,23.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 5, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,395.

6.7.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,86400 \times 1,23 \times 2,121 \times 1,395$$

$$ZCU = 4\,323,51 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,323,51 \times 43,9 = 189\,802,089 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1974 Stáří: 36 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 45 %

Zjištěná cena: 104 390 Kč

6.7.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.7.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 5 – 4 020,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 43,90 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III.	Poptávka odpovídá nabídce	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
Index trhu				1,00

Index polohy

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha v obci	III.	V souvisle zastavěné části obce	0,00
2	Dopravní dostupnost	I.	Nejbližší zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti nad 300m	-0,03
3	Obyvatelstvo v okolí	II.	Bezproblémové okolí	0,00
4.	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III.	Bez vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				0,97

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,008

$$\text{Index cenového porovnání} = 1 \times 0,97 \times 1,008 = 0,978$$

6.7.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 4020 \times 0,978$$

$$ZCU = 3\,931,56 \times 43,90 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 172\,595,484 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 172 600 Kč

6.7.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 7											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	0,97	1,234	1,10	0,99	0,99	1,00	1,29	144 935
2	150 000 Kč	0,85	127 500	0,98	1,169	1,00	0,99	0,96	0,95	1,03	123 283
3	180 000 Kč	0,85	153 000	0,99	1,104	1,10	0,99	0,98	0,95	1,11	138 086
4	170 000 Kč	0,85	144 500	0,98	1,039	1,10	0,98	1,00	0,95	1,04	138 580
5	249 000 Kč	0,85	211 650	0,99	0,974	1,10	1,00	1,00	0,96	1,02	207 849
6	169 000 Kč	0,85	143 650	1,00	1,429	1,00	1,02	1,00	0,97	1,41	101 632
7	149 000 Kč	0,85	126 650	0,99	0,909	1,10	0,98	0,98	0,98	0,93	135 923
8	300 000 Kč	0,85	255 000	0,98	1,169	1,10	0,97	0,98	0,94	1,13	226 487
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,01	1,169	1,00	1,00	1,00	0,96	1,13	110 928
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,98	1,299	1,10	0,96	0,99	0,96	1,28	212 943
11	200 000 Kč	0,85	170 000	0,97	1,039	1,10	0,97	0,96	0,95	0,98	173 348
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,00	1,104	1,10	1,00	0,99	0,95	1,14	148 857
13	270 000 Kč	0,85	229 500	0,99	1,169	1,10	0,99	0,98	1,00	1,23	185 841
14	250 000 Kč	0,85	212 500	0,99	1,169	1,10	1,00	0,98	1,00	1,25	170 354
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,02	0,974	1,10	1,01	0,99	1,00	1,09	217 022
16	120 000 Kč	0,85	102 000	0,98	1,299	1,00	0,95	0,93	0,95	1,07	95 485
17	100 000 Kč	0,85	85 000	0,97	1,169	1,00	0,94	0,93	0,96	0,95	89 333
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,01	1,234	1,10	0,91	1,00	0,94	1,17	152 238
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,00	1,104	1,10	1,01	1,01	0,96	1,19	178 700
20	190 000 Kč	0,85	161 500	0,99	1,039	1,10	0,99	0,98	0,95	1,04	154 868
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,96	1,169	1,10	0,97	0,94	0,95	1,07	190 806
22	250 000 Kč	0,85	212 500	0,98	1,039	1,10	1,01	1,00	0,95	1,07	197 741
23	249 000 Kč	0,85	211 650	0,95	1,104	1,00	0,98	1,00	0,95	0,98	216 779
24	130 000 Kč	0,85	110 500	0,98	1,039	1,00	1,00	0,99	1,00	1,01	109 623
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,00	1,169	1,00	0,98	0,99	0,95	1,08	141 233
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,01	1,299	1,10	0,92	1,00	0,95	1,26	134 808
27	130 000 Kč	0,85	110 500	1,00	1,234	1,00	0,99	0,98	0,96	1,15	96 161
28	175 000 Kč	0,85	148 750	0,99	1,039	1,10	1,00	0,97	0,95	1,04	142 671
29	70 000 Kč	0,85	59 500	0,97	1,364	1,00	0,89	0,96	0,95	0,99	60 101
30	120 000 Kč	0,85	102 000	0,97	1,169	1,10	0,99	0,99	0,95	1,16	87 840
Celkem průměr										Kč	149 482
Směrodatná odchylka										Kč	43 859
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	105 623
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	193 341
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 7										Kč	149 480

6.8 GARÁŽ Č. 8

6.8.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.8.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 52,03 m³.

Základní cena

Garáž číslo 8 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové patky	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 15 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	plechové	P	0,01900	100	0,01900	0,46	0,00874
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	není	C	0,05800	100	0,05800	0,00	0,00000
	CELKEM							0,79574

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Ponavy, byl zvolen koeficient 1,24.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti Kp

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 5, která má koeficient Kp pro nemovitost typu garáž 1,395.

6.8.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,79274 \times 1,24 \times 2,121 \times 1,395$$

$$ZCU = 3\,999,172 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 3\,999,172 \times 47,54 = 190\,120,637 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1969 Stáří: 41 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 51,25 %

Zjištěná cena: 92 680 Kč

6.8.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.8.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 5 – 4 020,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 52,03 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnictví nemovitosti	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
Index trhu				1,00

Index polohy

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha v obci	III.	V souvisle 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 vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				1,00

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	I.	Bez vybavení	-0,05
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				0,9765

$$\text{Index cenového porovnání} = 1 \times 1 \times 0,9765 = 0,9765$$

6.8.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 4020 \times 0,9765$$

$$ZCU = 3\,925,53 \times 52,03 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 204\,245,326 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 204 250 Kč

6.8.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 8											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	0,95	1,145	1,10	1,01	0,98	1,05	1,24	150 433
2	150 000 Kč	0,85	127 500	0,96	1,084	1,00	1,00	0,95	1,00	0,99	128 929
3	180 000 Kč	0,85	153 000	0,97	1,024	1,10	1,01	0,98	1,00	1,08	141 462
4	170 000 Kč	0,85	144 500	0,93	0,964	1,10	1,00	0,99	1,00	0,98	148 028
5	249 000 Kč	0,85	211 650	0,95	0,904	1,10	1,02	0,99	1,00	0,95	221 964
6	169 000 Kč	0,85	143 650	0,99	1,325	1,00	1,01	0,99	1,01	1,33	108 412
7	149 000 Kč	0,85	126 650	0,97	0,843	1,10	1,01	0,97	1,02	0,90	140 840
8	300 000 Kč	0,85	255 000	0,96	1,084	1,10	0,98	0,97	0,99	1,08	236 635
9	147 900 Kč	0,85	125 715	0,99	1,084	1,00	1,02	1,01	0,98	1,08	115 995
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,93	1,205	1,10	1,00	1,00	1,00	1,23	220 684
11	200 000 Kč	0,85	170 000	0,96	0,964	1,10	0,98	0,97	1,00	0,97	175 701
12	200 000 Kč	0,85	170 000	0,99	1,024	1,10	1,02	1,00	1,00	1,14	149 445
13	270 000 Kč	0,85	229 500	0,96	1,084	1,10	1,01	0,94	0,99	1,08	213 241
14	250 000 Kč	0,85	212 500	0,97	1,084	1,10	1,00	1,00	1,02	1,18	180 065
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,00	0,904	1,10	1,04	0,99	1,00	1,02	231 728
16	120 000 Kč	0,85	102 000	0,98	1,205	1,00	1,00	0,98	1,01	1,17	87 278
17	100 000 Kč	0,85	85 000	0,93	1,084	1,00	0,99	0,93	1,01	0,94	90 643
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,00	1,145	1,10	1,00	0,99	0,99	1,23	144 654
19	250 000 Kč	0,85	212 500	0,99	1,024	1,10	1,02	1,00	1,01	1,15	184 956
20	190 000 Kč	0,85	161 500	0,96	0,964	1,10	1,01	0,98	1,00	1,01	160 306
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,94	1,084	1,10	0,99	0,94	1,00	1,04	195 516
22	250 000 Kč	0,85	212 500	0,95	0,964	1,10	1,02	0,99	1,00	1,02	208 927
23	249 000 Kč	0,85	211 650	0,94	1,024	1,00	1,01	1,00	0,99	0,96	219 884
24	130 000 Kč	0,85	110 500	0,93	0,964	1,00	1,01	0,98	1,02	0,90	122 101
25	179 000 Kč	0,85	152 150	0,99	1,084	1,00	1,01	0,98	0,99	1,05	144 640
26	200 000 Kč	0,85	170 000	0,99	1,205	1,10	1,00	1,00	0,99	1,30	130 877
27	130 000 Kč	0,85	110 500	0,97	1,145	1,00	1,01	0,98	1,01	1,11	99 558
28	175 000 Kč	0,85	148 750	0,96	0,964	1,10	1,01	0,98	1,00	1,01	147 650
29	70 000 Kč	0,85	59 500	0,95	1,265	1,00	0,98	0,96	0,98	1,11	53 698
30	120 000 Kč	0,85	102 000	0,95	1,084	1,10	1,00	0,95	1,00	1,08	94 754
Celkem průměr										Kč	154 967
Směrodatná odchylka										Kč	47 598
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	107 369
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	202 564
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 8										Kč	154 970

6.9 GARÁŽ Č. 9

6.9.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.9.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 47,54 m³.

Základní cena

Garáž číslo 9 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pasy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 20 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	C	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,86400

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Pisárek, byl zvolen koeficient 1,24.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 3, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,379.

6.9.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,86400 \times 1,24 \times 2,121 \times 1,379$$

$$ZCU = 4\,308,67 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,308,67 \times 47,54 = 204\,834,172 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1974 Stáří: 36 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 45 %

Zjištěná cena: 112 660 Kč

6.9.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.9.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 3 – 3 871,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 47,54 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	IV.	Poptávka je vyšší než nabídka	0,05
2	Vlastnictví nemovitosti	II.	Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
Index trhu				1,05

Index polohy

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha v obci	III.	V souvisle 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 vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				1,00

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,008

$$\text{Index cenového porovnání} = 1,05 \times 1 \times 1,008 = 1,058$$

6.9.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 3871 \times 1,058$$

$$ZCU = 4\,095,518 \times 47,54 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 194\,700,93 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 194 700 Kč

6.9.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 9											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	0,99	1,293	1,10	0,99	0,98	1,00	1,37	136 936
2	150 000 Kč	0,85	127 500	0,96	1,224	1,00	0,95	0,96	0,95	1,02	125 189
3	180 000 Kč	0,85	153 000	0,98	1,156	1,10	0,98	0,97	0,95	1,13	135 900
4	170 000 Kč	0,85	144 500	0,94	1,088	1,10	0,98	1,00	0,95	1,05	137 910
5	249 000 Kč	0,85	211 650	0,95	1,020	1,10	0,99	0,99	0,96	1,00	210 953
6	169 000 Kč	0,85	143 650	1,00	1,497	1,00	0,99	0,98	0,97	1,41	101 992
7	149 000 Kč	0,85	126 650	0,97	0,952	1,10	1,00	0,97	0,96	0,95	133 840
8	300 000 Kč	0,85	255 000	0,99	1,224	1,10	0,97	0,98	0,96	1,22	209 550
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,01	1,224	1,00	1,00	1,00	0,95	1,17	107 001
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,94	1,361	1,10	0,96	0,99	0,95	1,27	214 144
11	200 000 Kč	0,85	170 000	0,95	1,088	1,10	0,98	0,95	0,95	1,01	168 988
12	200 000 Kč	0,85	170 000	1,00	1,156	1,10	1,00	0,98	0,95	1,18	143 541
13	270 000 Kč	0,85	229 500	0,98	1,224	1,10	0,98	0,97	1,04	1,30	175 864
14	250 000 Kč	0,85	212 500	0,97	1,224	1,10	0,97	0,96	1,00	1,22	174 661
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,01	1,020	1,10	1,02	0,97	0,95	1,07	222 556
16	120 000 Kč	0,85	102 000	1,00	1,361	1,00	0,94	0,93	0,95	1,13	90 272
17	100 000 Kč	0,85	85 000	0,96	1,224	1,00	0,93	0,92	0,96	0,97	88 034
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,01	1,293	1,10	0,91	1,00	0,95	1,24	143 788
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,00	1,156	1,10	1,00	0,99	0,96	1,21	175 763
20	190 000 Kč	0,85	161 500	0,97	1,088	1,10	1,00	0,97	0,95	1,07	150 907
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,95	1,224	1,10	0,97	0,93	0,95	1,10	186 029
22	250 000 Kč	0,85	212 500	0,95	1,088	1,10	1,01	0,97	0,95	1,06	200 735
23	249 000 Kč	0,85	211 650	0,96	1,156	1,00	0,99	0,98	0,95	1,02	206 838
24	130 000 Kč	0,85	110 500	0,94	1,088	1,00	0,99	0,98	1,00	0,99	111 319
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,00	1,224	1,00	0,98	0,97	0,95	1,11	137 593
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,00	1,361	1,10	0,92	0,98	0,95	1,28	132 619
27	130 000 Kč	0,85	110 500	0,97	1,293	1,00	0,98	0,97	0,96	1,14	96 580
28	175 000 Kč	0,85	148 750	0,95	1,088	1,10	1,00	0,98	0,95	1,06	140 472
29	70 000 Kč	0,85	59 500	0,98	1,429	1,00	0,89	0,95	0,95	0,99	60 101
30	120 000 Kč	0,85	102 000	0,96	1,224	1,10	0,98	0,98	0,96	1,19	85 557
Celkem průměr										Kč	146 854
Směrodatná odchylka										Kč	43 172
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	103 683
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	190 026
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 9										Kč	146 850

6.10 GARÁŽ Č. 10

6.10.1 OCENĚNÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM

6.10.1.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Obestavěný prostor

Na základě místního šetření a z naměřených hodnot byl spočítán obestavěný prostor této garáže na 60,59 m³.

Základní cena

Garáž číslo 10 je dle přílohy č. 9 vyhlášky typu B, její základní cena je 1 375,- Kč/m³.

Koeficient vybavení stavby K₄

Pol.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stan.	Podíl	%	Pod. č.	Koef.	Upravený podíl
1	Základy	základové pasy	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Obvodové stěny	zděné, tl. 20 cm	S	0,28900	100	0,28900	1,00	0,28900
3	Stropy	betonové	S	0,19100	100	0,19100	1,00	0,19100
4	Krov	bez krovu	C	0,10000	100	0,10000	0,00	0,00000
5	Krytina	asfaltové pásy	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
6	Klempířské práce	pozinkovaný plech	S	0,01900	100	0,01900	1,00	0,01900
7	Úpravy povrchů	vápenná omítka	S	0,05100	100	0,05100	1,00	0,05100
8	Dveře	bez dveří	C	0,02300	100	0,02300	0,00	0,00000
9	Okna	bez oken	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
10	Vrata	plechová	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
11	Podlahy	betonové	S	0,06800	100	0,06800	1,00	0,06800
12	Elektroinstalace	světelná	S	0,05800	100	0,05800	1,00	0,05800
	CELKEM							0,86400

Koeficient polohový K₅

Dle přílohy číslo 14 vyhlášky spadá Brno do skupiny měst a obcí 1, kde koeficient K₅ je možné zvolit v intervalu 1,20 až 1,25. Vzhledem k poloze Komína, byl zvolen koeficient 1,21.

Koeficient změny cen staveb K_i

Garáž je v příloze č. 38 zařazena ve skupině Budovy nebytové ostatní – Budovy nebytové ostatní, jinde neuvedené s koeficientem K_i = 2,121.

Koeficient prodejnosti K_p

Koeficient prodejnosti najdeme v příloze č. 39 vyhlášky. Dle této přílohy katastrální území spadá do oblasti Brno 4, která má koeficient K_p pro nemovitost typu garáž 1,35.

6.10.1.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = 1375 \times 0,86400 \times 1,21 \times 2,121 \times 1,35$$

$$ZCU = 4\,116 \text{ Kč /m}^3$$

$$ZCU = 4\,116 \times 60,59 = 249\,388,44 \text{ Kč}$$

Způsob výpočtu opotřebení: lineárně

Rok ocenění: 2010 Rok pořízení: 1980 Stáří: 30 let

Celková očekávaná životnost dle přílohy č. 15: 80 let

Opotřebení: 37,5 %

Zjištěná cena: 155 870 Kč

6.10.2 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM

6.10.2.1 PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Základní cena dle přílohy č. 18 činí pro oblast Brno 4 – 3 768,- Kč/m³

Obestavěný prostor = 60,59 m³

Index cenového porovnání vychází ze součinu indexů:

Indexu trhu

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III.	Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	I.	Stavba na cizím pozemku	-0,05
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II.	Bez vlivu	0,00
Index trhu				0,95

Index polohy

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Poloha v obci	III.	V souvisle 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 vlivu	0,00
5	Vlivy neuvedené	II.	Bez dalších vlivů	0,00
Index polohy pro garáže				1,00

Index konstrukce a vybavení

Číslo	Název znaku	Číslo	Popis pásma	Hodnota P_i
1	Druh stavby	I.	Řadová	-0,01
2	Konstrukce	II.	Obvod. zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II.	Jen el. proud 230 V	-0,02
4	Příslušenství – venk. úpravy	II.	Bez příslušenství	-0,01
5	Kritérium jinde neuvedené	III.	Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	I.	Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05
Index konstrukce a vybavení				1,008

$$\text{Index cenového porovnání} = 0,95 \times 1 \times 1,008 = 0,958$$

6.10.2.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

$$ZCU = ZC \times I$$

$$ZCU = 3768 \times 0,958$$

$$ZCU = 3609,744 \times 60,59 \text{ m}^3$$

$$ZCU = 218\,714,389 \text{ Kč}$$

Zjištěná cena: 218 710 Kč

6.10.3 OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM Z DATABÁZE

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí Garáž č. 10											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 el. energie	K4 stav a vybavení	K5 dostupnost	K6 úvaha znalce	IO (1-6)	Cena oceň. objektu (Kč)
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	220 000 Kč	0,85	187 000	1,00	1,044	1,10	0,99	0,98	1,00	1,11	167 844
2	150 000 Kč	0,85	127 500	0,99	0,989	1,00	0,99	0,97	0,95	0,89	142 739
3	180 000 Kč	0,85	153 000	0,99	0,934	1,10	0,99	0,98	0,95	0,94	163 193
4	170 000 Kč	0,85	144 500	0,97	0,879	1,10	0,98	1,00	0,95	0,87	165 465
5	249 000 Kč	0,85	211 650	0,98	0,824	1,10	1,00	1,00	0,96	0,85	248 147
6	169 000 Kč	0,85	143 650	1,01	1,209	1,00	1,02	0,99	0,97	1,20	120 123
7	149 000 Kč	0,85	126 650	0,99	0,769	1,10	0,98	0,98	0,98	0,79	160 636
8	300 000 Kč	0,85	255 000	1,01	0,989	1,10	0,97	0,98	0,94	0,98	259 716
9	147 900 Kč	0,85	125 715	1,03	0,989	1,00	1,00	1,00	0,96	0,98	128 552
10	320 000 Kč	0,85	272 000	0,97	1,099	1,10	0,96	0,99	0,96	1,07	254 254
11	200 000 Kč	0,85	170 000	0,99	0,879	1,10	0,97	0,96	0,95	0,85	200 727
12	200 000 Kč	0,85	170 000	0,98	0,934	1,10	1,00	0,99	0,95	0,95	179 512
13	270 000 Kč	0,85	229 500	1,00	0,989	1,10	0,99	0,98	1,00	1,06	217 434
14	250 000 Kč	0,85	212 500	0,99	0,989	1,10	1,00	0,99	1,00	1,07	199 294
15	279 000 Kč	0,85	237 150	1,03	0,824	1,10	1,01	1,00	1,00	0,94	251 450
16	120 000 Kč	0,85	102 000	0,99	1,099	1,00	0,95	0,94	0,95	0,92	110 518
17	100 000 Kč	0,85	85 000	0,99	0,989	1,00	0,94	0,93	0,96	0,82	103 443
18	210 000 Kč	0,85	178 500	1,03	1,044	1,10	0,91	1,00	0,94	1,01	176 424
19	250 000 Kč	0,85	212 500	1,01	0,934	1,10	1,01	1,02	0,96	1,03	207 050
20	190 000 Kč	0,85	161 500	0,99	0,879	1,10	0,99	0,99	0,95	0,89	181 177
21	240 000 Kč	0,85	204 000	0,98	0,989	1,10	0,97	0,94	0,95	0,92	220 896
22	250 000 Kč	0,85	212 500	0,98	0,879	1,10	1,01	1,00	0,95	0,91	233 693
23	249 000 Kč	0,85	211 650	1,00	0,934	1,00	0,98	1,00	0,95	0,87	243 383
24	130 000 Kč	0,85	110 500	0,94	0,879	1,00	1,00	0,99	1,00	0,82	135 067
25	179 000 Kč	0,85	152 150	1,01	0,989	1,00	0,98	0,98	0,95	0,91	166 945
26	200 000 Kč	0,85	170 000	1,01	1,099	1,10	0,92	1,00	0,95	1,07	159 318
27	130 000 Kč	0,85	110 500	0,99	1,044	1,00	0,99	0,98	0,96	0,96	114 792
28	175 000 Kč	0,85	148 750	0,99	0,879	1,10	1,00	0,98	0,95	0,89	166 890
29	70 000 Kč	0,85	59 500	1,00	1,154	1,00	0,89	0,96	0,95	0,99	60 101
30	120 000 Kč	0,85	102 000	0,98	0,989	1,10	0,99	0,99	0,95	0,99	102 751
Celkem průměr										Kč	174 718
Směrodatná odchylka										Kč	51 320
Průměr bez směrodatné odchylky										Kč	123 398
Průměr se směrodatnou odchylkou										Kč	226 038
Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze – garáž č. 10										Kč	174 720

7 VYHODNOCENÍ DAT

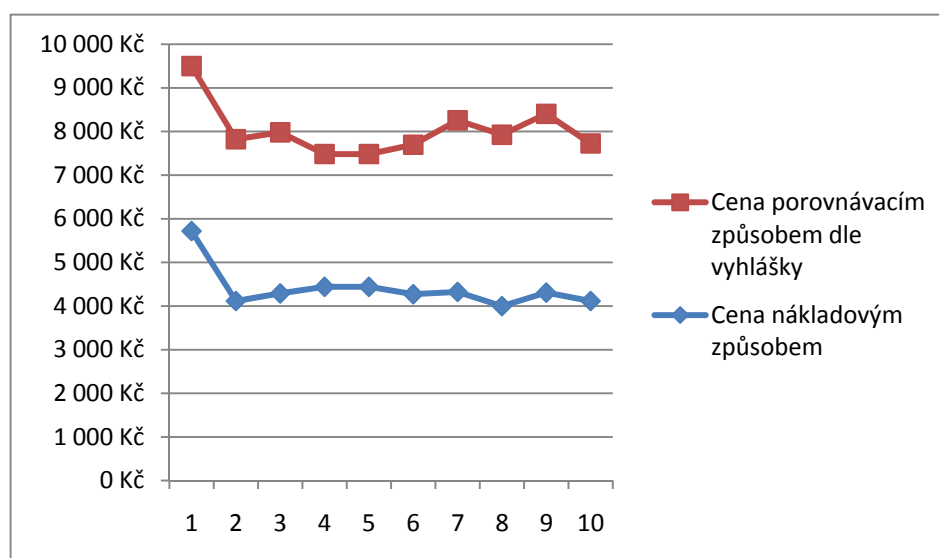
Vypočítaná data jsou vypsána na přehledu na straně 85. Z těchto dat je jasné, že u garáží vychází nejnižší cena zjištěná nákladovým způsobem (tato cena bývá označována i jako cena administrativní, účetní, úřední). Tato cena bývá při oceňování nemovitostí nižší než při porovnávacích metodách. Na grafu je znatelné, že u nemovitostí v Soběšicích a Líšni jsou ceny nákladovým způsobem vyšší, než u ostatních použitých oceňovacích metod. Tento jev je způsoben tím, že jsou nemovitosti relativně nové a při aplikování lineární metody opotřebení nedošlo k velkému snížení ceny oceňované nemovitosti.

Druhou, vyšší, zjištěnou cenou u nemovitostí je cena odhadnuta na základě porovnávacího způsobu z databáze (porovnání pomocí indexu odlišnosti). Jedinou odchylkou je zjištěná cena u nemovitostí v katastrálním území Maloměřice. Tato vyšší cena je dána kombinací faktorů, jako např. malá podlahová plocha, technický stav či vlastnictví parcely.

Nejvyšší zjištěná cena je porovnávacím způsobem podle vyhlášky.

7.1 POROVNÁNÍ CEN OBESTAVĚNÉHO PROSTORU

Cena nemovitosti zjištěná pomocí nákladového a porovnávacího způsobu podle vyhlášky se počítá jako součin základní ceny upravené a obestavěného prostoru. Tato základní cena upravená vyjadřuje cenu nemovitosti v korunách za m³ obestavěného prostoru. Následující graf ukazuje porovnání základních cen upravených.

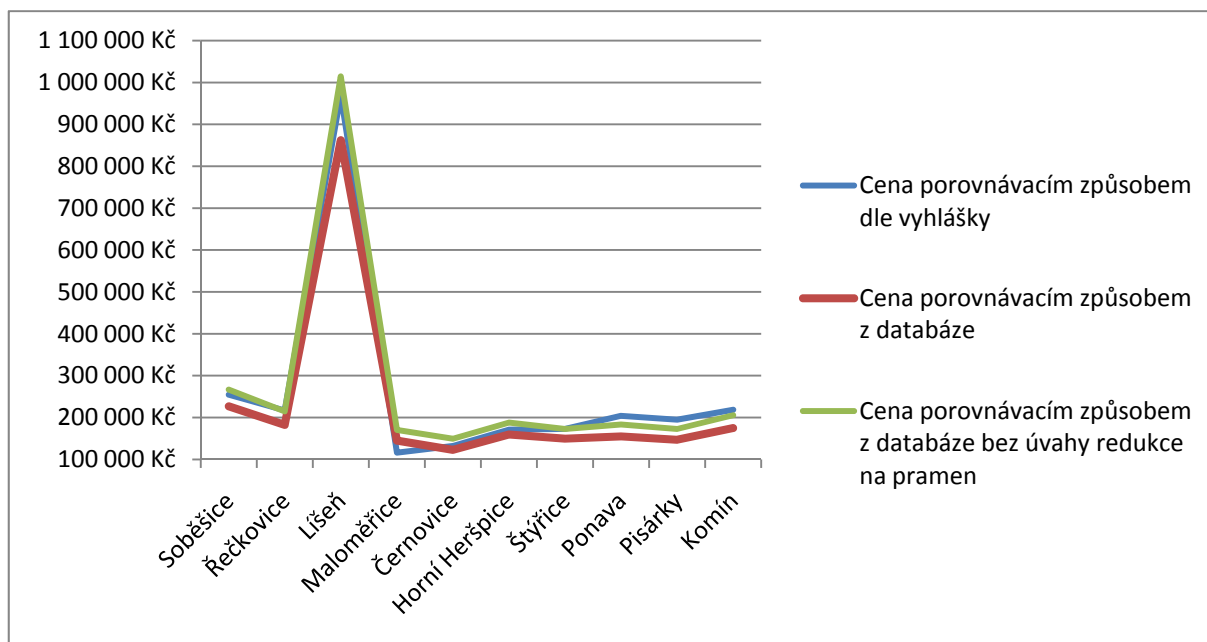


Graf č. 3 Porovnání cena za m³

Z grafu je patrné, že poměrové rozdíly mezi cenami se zásadně neliší a křivky mají obdobný tvar.

7.2 SROVNÁNÍ POROVNÁVACÍCH METOD

Koeficient redukce na pramen ceny byl zvolen ve výši 0,85 z důvodu internetových zdrojů dat využívaných do databáze. Na dalším grafu je znatelné to, co by se stalo, kdyby nebyl u porovnávací metody použit koeficient redukce na pramen ceny.

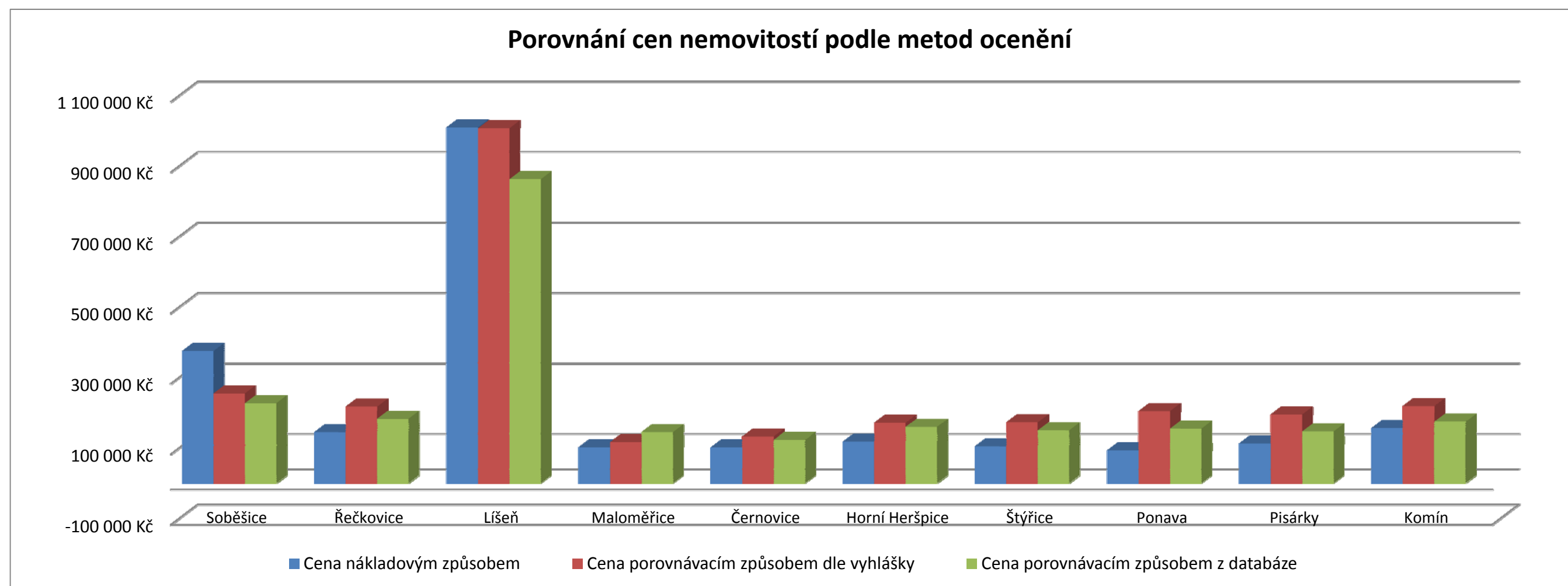


Graf č. 4 Znáznorňuje, jaká by byla cena nemovitostí bez koeficientu redukce na pramen ceny

Tímto pokusem bylo zjištěno, že pokud při ocenění garáží porovnávacím způsobem pomocí indexu odlišnosti bude vypuštěn koeficient redukce na pramen ceny (resp. roven 1), tak se výsledná cena nemovitostí přibližuje k zjištěným cenám porovnávací metody podle vyhlášky, v několika případech je i téměř totožná.

7.3 PŘEHLED ZJIŠTĚNÝCH CEN

Garáž č.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Katastrální území	Soběšice	Řečkovice	Líšeň	Maloměřice	Černovice	Horní Heršpice	Štýřice	Ponava	Pisárky	Komín
Stáří nemovitosti	31 let	32 let	11 let	32 let	38 let	36 let	34 let	41 let	36 let	30 let
Podlahová plocha	20,5 m ²	16 m ²	76,3 m ²	13,5 m ²	14,4 m ²	15,4 m ²	15,4 m ²	16,6 m ²	14,7 m ²	18,2 m ²
Obestavěný prostor	67,27 m ³	58,59 m ³	272,77 m ³	38,18 m ³	43,41 m ³	50,02 m ³	43,90 m ³	52,03 m ³	47,54 m ³	60,59 m ³
Cena nákladovým způsobem	za m ³ (bez opotřebení)	5 717 Kč	4 116 Kč	4 290 Kč	4 441 Kč	4 441 Kč	4 272 Kč	4 324 Kč	3 999 Kč	4 309 Kč
	za nemovitost	374 970 Kč	144 690 Kč	1 009 240 Kč	101 730 Kč	101 210 Kč	117 530 Kč	104 390 Kč	92 680 Kč	112 660 Kč
Cena porovnávacím způsobem dle vyhlášky	za m ³	3 783 Kč	3 670 Kč	3 691 Kč	3 043 Kč	3 043 Kč	3 425 Kč	3 931 Kč	3 926 Kč	4 096 Kč
	za nemovitost	254 490 Kč	215 030 Kč	1 006 790 Kč	116 180 Kč	132 090 Kč	171 320	172 600 Kč	204 250 Kč	194 700 Kč
Cena porovnávacím způsobem z databáze		226 750 Kč	182 480 Kč	862 480 Kč	144 860 Kč	122 870 Kč	159 690 Kč	149 480 Kč	154 970 Kč	146 850 Kč



Graf č.: 5 Porovnání cen nemovitostí podle metod ocenění

8 ZÁVĚR

Cílem diplomové práce bylo porovnání metod podle vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž. Pro tyto účely byla zvolena nákladová metoda, porovnávací metoda dle vyhlášky a porovnávací metoda dle vytvořené databáze. Vybrané nemovitosti byly všechny důkladně ohledány, těmito metodami oceněny a tento výsledek byl porovnán.

Diplomová práce splnila všechny vytyčené cíle. Při analýze trhu bylo zjištěno, že i přes ekonomickou krizi, která postihla Evropu v loňském roce, se i realitní trh dostal do mírného útlumu, kde i trh s garážemi na území města Brna stagnoval a v následujících letech očekáváme mírný vzestup.

Výsledků bylo dosaženo za použití regresní funkce – proložení časové řady regresní přímkou. Použitý datový soubor tvořila reálná data z prodeje garáží na území města Brna získaná z jedné nejmenované realitní kanceláře, která se specializuje pouze na brněnský trh.

Situace na trhu s garážemi v lokalitě Brna a porovnání metod oceňování, může být dobrým podkladem pro běžnou znaleckou praxi.

9 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] *Český statistický úřad : Nej ... Jihomoravského kraje* [online]. Brno : 2010 , 16.12.2009 [cit. 2010-01-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/xb/edicniplan.nsf/tab/7F004B1E1A>>.
- [2] *Statutární město Brno : Historie města Brna* [online]. Brno : 2009-2010 , 26.1.2010 [cit. 2010-01-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.bрно.cz/turista-volny-cas/historie-mesta/historie-mesta-brna/>>.
- [3] *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Brno-sever* [online]. c2009 [citováno 30. 01. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Brno-sever&oldid=4196285>>
- [4] *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Brno-Židenice* [online]. c2010 [citováno 14. 02. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Brno-%C5%BDidenice&oldid=4831376>>
- [5] *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Brno-Líšeň* [online]. c2010 [citováno 14. 02. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Brno-L%C3%AD%C5%A1e%C5%88&oldid=4865048>>
- [6] *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Brno-Černovice* [online]. c2009 [citováno 14. 02. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Brno-%C4%8Cernovice&oldid=3930551>>
- [7] *Wikipedie: Otevřená encyklopedie: Brno-střed* [online]. c2009 [citováno 14. 02. 2010]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/w/index.php?title=Brno-st%C5%99ed&oldid=4754393>>
- [8] *Statutární město Brno : Úřad městské části Brno-jih* [online]. Redakční systém verejne.info, 2002-2010 [cit. 2010-01-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.verejne.info/urady/subjekt.asp?id=-549008948>>.
- [9] *Statutární město Brno - Městská část Brno - Komín : Základní údaje o Komíně* [online]. 2009 [cit. 2010-01-30]. Dostupný z WWW: <<http://www.bрно-komin.cz/view.php?cisloclanku=2006010307>>.
- [10] http://cs.wikipedia.org/wiki/Brno-%C5%98e%C4%8Dkovice_a_Mokr%C3%A1_Hora
- [11] KARPÍŠEK, Zdeněk. Regresní analýza. Brno : VUT ÚM FSI, 2006. Regresní analýza, s. 6.

- [12] Česko. Zákon o oceňování majetku a změně některých zákonů. In *151/1997 Sb.* . 1997, -, s. 11.
- [13] Česko. Vyhláška ministerstva financí : o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.. In *3/2008 Sb.* . 2010, -, s. 32.
- [14] Česko. Vyhláška, kterou se mění vyhláška č. 540/2002 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů . In *452/2003 Sb.* 2003, 149, s. 56.
- [15] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. a doplň. vyd. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o., Brno, 2009. 753 str. ISBN 978-80-7204-630-0.

10 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

Zkratka/symbol	Význam
IS	inženýrské sítě
k.ú.	katastrální území
kat.	katastr
km ²	kilometr čtverečný
koef.	koeficient
m	metr
m ²	metr čtverečný
m ³	metr krychlový
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

11 SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A – Garáž č. 1 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha B – Garáž č. 2 – informace o budově, výpis z obchodního rejstříku, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha C – Garáž č. 3 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha D – Garáž č. 4 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha E – Garáž č. 5 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha F – Garáž č. 6 – informace o budově, výpis z obchodního rejstříku, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha G – Garáž č. 7 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha H – Garáž č. 8 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha I – Garáž č. 9 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha J – Garáž č. 10 – informace o budově, katastrální mapa, ortofotomapa

Příloha K – databáze nemovitostí