



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU GARÁŽ V LOKALITĚ TŘEBOŇ A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF GARAGE-TYPE REAL ESTATE IN
THE LOCALITY OF TŘEBOŇ AND ITS SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Ing. VLADIMÍR HADAČ

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

Ing. MILAN ŠMAHEL, Ph.D.

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Ústav soudního inženýrství
Akademický rok: 2010/2011

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Ing. Vladimír Hadač

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 v lokalitě Třeboň a okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of Garage-type Real Estate in the Locality of Třeboň and its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem studenta je v lokalitě Třeboň a okolí vyhledat více objektu typu garáž a vytvořit databázi srovnatelných objektů pro analýzu tržní hodnoty. Pro posuzované objekty provést ocenění vybranými způsoby a to jednak podle cenového předpisu (metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací) a současně metodami používanými pro stanovení obvyklé ceny (alespoň metodou porovnávací a nákladovou). Na základě provedených ocenění případně i porovnání s dosaženými prodejními cenami provést porovnání zjištěných cen a analýzu příčin zjištěných rozdílů.

Cíle diplomové práce:

Cílem práce je vyhodnotit míru odlišnosti mezi obvyklými a administrativními cenami garáží v dané lokalitě.

Seznam odborné literatury:

BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. Přepřacované a doplněné vydání; Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 Brno. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. Úřední oceňování majetku 2010.

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2010 Brno. 302 s. ISBN 978-80-7204-667-6.

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

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. Praha: nakladatelství Economica, 2005. 174 s. ISBN 80-245-0947-4.

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

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

V Brně, dne 30.11.2010

L.S.

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

Abstrakt

Diplomová práce „srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž v lokalitě Třeboň a okolí“ se zabývá oceňováním deseti reálných nemovitostí typu garáž vybranými způsoby oceňování a jejich vzájemným porovnáním. Použity jsou nákladová metoda, porovnávací metoda a porovnávací metoda vytvořené databáze.

Diplomová práce se skládá z teoretické části, kde je seznámení se základními pojmy, analýzou trhu a se způsoby oceňování nemovitostí. Poté následuje praktická část, kde je popis lokality a samotné ocenění vybraných garáží s jejich popisem a fotodokumentací. V závěru této části je rekapitulace výsledků a jejich zanesení do grafu.

Abstract

Thesis "Comparative study on the valuation of property type in the garage area and around Trebon" deals with the measurement of ten real estate garage type selected valuation methods and their mutual comparison. Used the cost method, comparative method and comparative method of creating a database.

The thesis consists of a theoretical part is the introduction of basic concepts, market analysis and valuation of real estate. This is followed by a practical part, where the description of the site and the actual value selected garages with their descriptions and photographs. In conclusion, this is a recap of the results and their entry into the chart.

Klíčová slova

Způsob ocenění, garáž, nákladová metoda, porovnávací metoda, nemovitost, Třeboň a okolí

Keywords

Valuation, garage, cost method, comparative method, property, Trebon

Bibliografická citace

HADAČ, Vladimír. Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž v lokalitě Třeboň a okolí. Brno, 2011. 113 s., 11 s. příloh. Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí diplomové práce Ing. Milan Šmahel, Ph.D.

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci vypracoval samostatně, dle pokynů vedoucího diplomové práce a konzultanta. Všechny podklady, ze kterých jsem čerpal, jsou řádně uvedeny v seznamu použité literatury.

V Brně dne

.....

vlastnoruční podpis autora

Poděkování:

Tímto bych chtěl poděkovat Ing. Milanu Šmahelovi Ph.D., za neocenitelnou pomoc a odborné rady, které mi při zpracování diplomové práce velmi pomohly.

OBSAH

1	ÚVOD.....	7
2	ZÁKLADNÍ POJMY.....	8
2.1	Oceňování nemovitostí	8
2.2	Základní pojmy při oceňování nemovitostí	8
2.2.1	<i>Nemovitost, stavba, pozemek</i>	8
2.2.2	<i>Součást a příslušenství</i>	9
2.2.3	<i>Podlaží, podkroví</i>	10
2.2.4	<i>Podlahová plocha a obytná plocha</i>	10
2.2.5	<i>Zastavěná plocha</i>	10
2.2.6	<i>Obestavěný prostor</i>	11
2.2.7	<i>Cena a hodnota</i>	12
3	ZNALCI A ODHADCI	13
3.1	Znalec	13
3.2	Odhadce	14
4	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	14
4.1	Místní šetření	14
4.1.1	<i>Ohledání nemovitosti</i>	14
4.1.2	<i>Pomůcky k měření</i>	16
4.2	Ocenění nemovitosti	16
5	CENA A HODNOTA.....	17
5.1	Cena zjištěná (administrativní, úřední)	17
5.2	Cena pořizovací	17
5.3	Cena reprodukční	18
5.4	Cena obecná.....	18
5.5	Vlastní cena (tržní)	18
5.6	Výchozí cena	19
5.7	Stopcena.....	19
5.8	Věcná hodnota	19
5.9	Výnosová hodnota	19
6	KATASTR NEMOVITOSTÍ.....	20

6.1	Poskytování údajů z katastru nemovitostí	22
6.2	Práva zapisovaná do katastru nemovitostí	22
6.2.1	<i>Vklad</i>	22
6.2.2	<i>Záznam</i>	23
6.2.3	<i>Poznámka</i>	23
6.3	Plomba	24
6.4	Zásady využívání katastru nemovitostí	24
6.4.1	<i>Zásada priority</i>	24
6.4.2	<i>Zásada konstitutivní</i>	24
6.4.3	<i>Zásada veřejné víry</i>	24
6.4.4	<i>Zásada veřejnosti</i>	25
6.5	Věcné břemeno	25
7	ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	25
7.1	Kupující - poptávka.....	26
7.2	Prodávající - nabídka	26
7.3	Základní vztahy na trhu nemovitostí.....	27
7.4	Subjekty na trhu nemovitostí	27
8	ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVEB	28
8.1	Životnost staveb	28
8.2	Opotřebenění staveb	29
8.2.1	<i>Stanovení opotřebenění staveb</i>	29
9	METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ STAVEB	30
9.1	Nákladová metoda	30
9.1.1	<i>Individuální cenová kalkulace</i>	31
9.1.2	<i>Podrobný položkový rozpočet</i>	32
9.1.3	<i>Metoda agregovaných položek</i>	32
9.1.4	<i>Propočet ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů</i>	32
9.2	Porovnávací metoda.....	33
9.3	Výnosová metoda.....	34
10	GARÁŽE	35
10.1	Názvosloví	35

10.1.1	<i>Jednotlivá garáž</i>	35
10.1.2	<i>Řadová garáž</i>	36
10.1.3	<i>Hromadná garáž</i>	36
10.2	<i>Třídění garáží</i>	36
10.2.1	<i>Podle funkce (účelu)</i>	36
10.2.2	<i>Podle stavebního uspořádání</i>	36
10.2.3	<i>Podle vztahu k přilehlému terénu</i>	36
10.2.4	<i>Podle provozu</i>	36
10.2.5	<i>Podle tříd vozidel</i>	36
10.3	<i>Vybrané oceňovací metody pro garáže dle stávajících předpisů</i>	37
10.3.1	<i>Nákladový způsob ocenění garáže</i>	37
10.3.2	<i>Porovnávací způsob ocenění garáže</i>	37
11	LOKALITA	39
11.1	<i>Historie města třeboň</i>	39
11.2	<i>Stručná charakteristika a administrativně správní členění území třeboň a okolí</i>	40
11.3	<i>Základní informace města třeboň a okolí</i>	42
11.3.1	<i>Třeboň</i>	42
11.3.2	<i>Chlum u Třeboně</i>	44
11.3.3	<i>Novosedly nad Nežárkou</i>	45
12	OCENĚNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ	46
12.1	<i>Garáž č. 1</i>	46
12.1.1	<i>Informace o parcele</i>	46
12.1.2	<i>Popis nemovitosti</i>	46
12.1.3	<i>Technické řešení</i>	47
12.1.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	49
12.1.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	50
12.1.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	51
12.1.7	<i>Rekapitulace</i>	51
12.2	<i>Garáž č. 2</i>	52
12.2.1	<i>informace o parcele</i>	52
12.2.2	<i>Popis nemovitosti</i>	52

12.2.3	<i>Technické řešení</i>	53
12.2.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	55
12.2.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	56
12.2.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	57
12.2.7	<i>Rekapitulace</i>	57
12.3	<i>Garáž č. 3</i>	58
12.3.1	<i>informace o parcele</i>	58
12.3.2	<i>Popis nemovitosti</i>	58
12.3.3	<i>Technické řešení</i>	59
12.3.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	61
12.3.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	62
12.3.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	63
12.3.7	<i>Rekapitulace</i>	63
12.4	<i>Garáž č. 4</i>	64
12.4.1	<i>Informace o parcele</i>	64
12.4.2	<i>Popis nemovitosti</i>	64
12.4.3	<i>Technické řešení</i>	64
12.4.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	67
12.4.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	68
12.4.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	69
12.4.7	<i>Rekapitulace</i>	69
12.5	<i>Garáž č. 5</i>	70
12.5.1	<i>Informace o parcele</i>	70
12.5.2	<i>Popis nemovitosti</i>	70
12.5.3	<i>Technické řešení</i>	71
12.5.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	73
12.5.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	74
12.5.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	75
12.5.7	<i>Rekapitulace</i>	75
12.6	<i>Garáž č. 6</i>	76

12.6.1	<i>Informace o parcele</i>	76
12.6.2	<i>Popis nemovitosti</i>	76
12.6.3	<i>Technické řešení</i>	77
12.6.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	79
12.6.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	80
12.6.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	81
12.6.7	<i>Rekapitulace</i>	81
12.7	<i>Garáž č. 7</i>	82
12.7.1	<i>Informace o parcele</i>	82
12.7.2	<i>Popis nemovitosti</i>	82
12.7.3	<i>Technické řešení</i>	83
12.7.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	85
12.7.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	86
12.7.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	87
12.7.7	<i>Rekapitulace</i>	87
12.8	<i>Garáž č. 8</i>	88
12.8.1	<i>Informace o parcele</i>	88
12.8.2	<i>Popis nemovitosti</i>	88
12.8.3	<i>Technické řešení</i>	89
12.8.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	91
12.8.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	92
12.8.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	93
12.8.7	<i>Rekapitulace</i>	93
12.9	<i>Garáž č. 9</i>	94
12.9.1	<i>Informace o parcele</i>	94
12.9.2	<i>Popis nemovitosti</i>	94
12.9.3	<i>Technické řešení</i>	95
12.9.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	97
12.9.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	98
12.9.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	99

12.9.7	<i>Rekapitulace</i>	99
12.10	Garáž č. 10	100
12.10.1	<i>Informace o parcele</i>	100
12.10.2	<i>Popis nemovitosti</i>	100
12.10.3	<i>Technické řešení</i>	101
12.10.4	<i>Ocenění nákladovým způsobem</i>	103
12.10.5	<i>Ocenění porovnávacím způsobem</i>	104
12.10.6	<i>Ocenění porovnávacím způsobem z databáze</i>	105
12.10.7	<i>Rekapitulace</i>	105
13	REKAPITULACE VÝSLEDKŮ	106
14	ZÁVĚR	107
15	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	108

1 ÚVOD

Oceňování nemovitostí je odborná činnost, kterou lze zjistit hodnotu nemovitosti. Její výpočet je závislý na vybrané metodě ocenění. Cena nemovitosti je dána výsledkem spolupůsobením poptávky a nabídky. Významnými faktory, jež ovlivňují cenu nemovitosti, jsou poloha, velikost nemovitosti, vybavenost a opotřebení.

Má diplomová práce se skládá z dvanácti kapitol. Tyto kapitoly jsem seřadil od teoretického řešení, přes lokalitu až k praktické části, kterou tvoří ocenění deseti nemovitostí typu garáž v dané lokalitě vybranými metodami.

Prvních deset kapitol jsem zaměřil na teoretické řešení oceňování nemovitostí. Nejprve seznámení se základními pojmy, se kterými se setkáváme v oblasti oceňování nemovitostí. Následuje seznámení s analýzou trhu a s možnými způsoby oceňování majetku. Poslední kapitolu teoretického řešení jsem zaměřil na definici garáže a její ocenění.

Další dvě kapitoly diplomové práce jsem zaměřil na praktickou část, kde jsem ocenil deset reálných nemovitostí typu garáž v lokalitě Třeboň a okolí. Nejdříve se v této části blíže seznámíme s danou lokalitou. Také jsem zde krátce uvedl historii města Třeboň a informace o geografické poloze města. V následující kapitole jsem popsal a ocenil vybranými způsoby jednotlivé garáže. U každé garáže jsem přiložil fotodokumentaci.

V poslední kapitole jsem uvedl výsledky samotného ocenění do tabulky a znázornil v grafu.

2 ZÁKLADNÍ POJMY

2.1 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. Účelů, ke kterým se oceňování nemovitostí využívá, je celá řada. Například ocenění nemovitého majetku pro účely jeho aktivace v podnikatelském účetnictví, využití hodnoty nemovitosti pro stanovení daňového základu v případě části majetkových daní, expertiza při rozhodování o prodeji, koupi nebo pronájmu nemovitosti, podklad pro řešení právních pří a sporů, součást ocenění většího majetku (např. ocenění podniku), stanovení pojistné částky a pojistného při sjednání pojistek na nemovitosti nebo oceňování nemovitostí jako zajištění úvěru atd. [2]

Existují také požadavky, které je třeba při stanovení hodnoty nemovitosti zohlednit. Účel ocenění má přímý vliv na obsah hodnoty nemovitosti, které musí odpovídat i použité metodika ocenění. Ocenění zpracovaná pro různé účely nejsou vzájemně zaměnitelná a tudíž rozlišujeme několik druhů ocenění.

2.2 ZÁKLADNÍ POJMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

2.2.1 Nemovitost, stavba, pozemek

Nemovitost

Majetek se dělí na věci movité a nemovité. Nemovité jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Pozemek

Podle katastrálního zákona je to část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí údržby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků.

Parcela

Je pozemkem, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Výměrou parcely je vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách, zaokrouhlená na celé čtvereční metry.

Stavba

Výsledek stavební činnosti, který lze individualizovat podle druhu, účelu a využití, a zejména podle jeho využití v terénu. Jde o jednotlivý stavební objekt, nikoli o soubor těchto objektů, i když by tvořily funkční celek. V takovém případě pak podle funkčního, účelového využití objektů jeden z nich zaujímá postavení věci hlavní (např. rodinný dům, rekreační chata, garáž) a jiný postavení věci vedlejší (např. studna, kůlna).

Konkrétní stavba je určena druhem, popisným číslem, evidenčním číslem (u rekreačních chat), obcí eventuelně katastrálním územím, na němž je postavena. Nemá-li stavba popisné nebo evidenční číslo, je určena parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna. [1]

2.2.2 Součást a příslušenství

Součást

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

Konstrukce, které jsou s ní spojeny: zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína. Za součást naopak nepovažujeme zejména elektrické spotřebiče, zapojené pouze pohyblivým přívodem do zásuvky ve zdi; tyto jsou samostatnými věcmi movitými a neuvažují se při hodnocení stavby. Za samostatnou věc považujeme při ocenění rovněž žumpu, domácí vodárnu a studnu.

Za součást stavby (z právního hlediska) se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny – např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa apod. Provozním propojením není stav, kdy části nejsou komunikačně propojeny a mají jenom společné instalace.

Příslušenství

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

Kromě jiných kritérií je zde důležité vlastnictví věci; součástí je vždy vlastnictvím vlastníka věci hlavní, i když ji pořídil někdo jiný. Příslušenstvím stavby mohou být jiné stavby (např. dřevník, kůlna, žumpa, septik, přípojka vody, kanalizace apod.). [1]

Garáž by mohla být buď součástí domu (je-li s ním provozně propojena), nebo je samostatnou věcí. Od vyhlášky č. 540/2002 Sb. je možno garáž považovat i za příslušenství (např. rodinného domu); režim ocenění je pak odlišný od garáže samostatné. [1]

2.2.3 Podlaží, podkroví

Podlaží

Část budovy, vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí; při podlaží založeném na rostlé půdě nebo násypu je spodní vymežující rovinou horní úroveň podkladu pod podlahou. Podlaží se dělí na podlaží nadzemní a podzemní. Nadzemní podlaží ve znalecké praxi se pro jednoznačné odlišení nazývají 1. nadzemní podlaží, 2. nadzemní podlaží atd. Obdobně se nazývají i podzemní podlaží (1. podzemní podlaží atd.).

Podkroví

Střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití (byt, prádelna, ateliér apod.). V podkroví nemusí být žádné bytové prostory; důležité je, zda je stavebně upraveno. [1]

2.2.4 Podlahová plocha a obytná plocha

Podlahovou plochou se rozumí vnitřní plocha místností (od líce zdi – omítky, obkladu), měřená u podlahy. Měření provádíme s přesností na centimetry, výsledky uvádíme a dále používáme v m².

Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru je součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.

2.2.5 Zastavěná plocha

Plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku (budovy, podlaží nebo jejich částí); v 1. podlaží se měří nad podnoží nebo podezdívkou, přičemž se izolační přízdívky nezapočítávají. U objektů nezakrytých nebo

poloodkrytých je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými líci svislých konstrukcí v rovině upravovaného terénu. [1]

2.2.6 Obestavěný prostor

Prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení. [1]

Obestavěný prostor základů se neuvažuje.

Obestavěný prostor spodní stavby

Je ohraničen po stranách vnějším pláštěm bez izolačních přízdívek. Zdi a větrací a osvětlovací prostory o šířce větší než 0,15 m se uvažují celým rozměrem. Dole je ohraničen spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím, není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí. Nahoře je ohraničen spodním lícem podlahy 1. NP. [3]

Obestavěný prostor vrchní stavby

Je ohraničen po stranách vnějšími plochami staveb. Dole je ohraničen spodním lícem podlahy 1. NP; pokud je u nepodsklepených staveb nebo jejich částí podlaha prvního nadzemního podlaží výše než přiléhající terén, připočte se i prostor obestavěný podezdívkou ohraničený dole průměrnou rovinou terénu u nepodsklepené části, nahoře spodním lícem podlahy 1. NP. V případě, že je podsklepená jen část stavby, připočte se 0,10 m na konstrukci podlahy vždy v 1. NP, není-li tloušťka podlahy měřitelná nebo jestliže podlahová konstrukce neexistuje a již se nepřipočítává na podlahovou konstrukci částečného podzemního podlaží. Nahoře v části, nad níž je půda, se obestavěný prostor ohraničuje horním lícem podlahy půdy; v části, nad níž je plochá střecha nebo sklonitá střecha bez půdního prostoru, vnějším lícem střešní krytiny, u teras horním lícem dlažby. [3]

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví

U střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se obestavěný prostor vypočte vynásobením zastavěné plochy půdy a podkroví součtem průměrné výšky půdní nadezdívky a poloviny výšky hřebene nad průměrnou výškou půdní nadezdívky. Převažují-li jiné tvary střešních konstrukcí, vypočte se obestavěný prostor zastřešení jako objem geometrického tělesa. [3]

2.2.7 Cena a hodnota

Cena

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

- *Cena zjištěná* – podle cenového předpisu.
- *Cena pořizovací* – cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.
- *Cena reprodukční* – Cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. [1]

Hodnota

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

- *Věcná hodnota* – Reprodukční cena věci, snižená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.
- *Výnosová hodnota* – Součet diskontovaných (odúročených) budoucích příjmů z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

3 ZNALCI A ODHADCI

3.1 ZNALEC

Je nezávislá osoba, která na základě svých odborných znalostí zkoumá, posuzuje a hodnotí určité skutečnosti, o kterých vydává obvykle písemný znalecký posudek.

Znalec je osoba, která splňuje všechny stanovené podmínky pro vykonávání znalecké činnosti. Řízení znalecké činnosti patří do resortu ministra spravedlnosti. Pro jednotlivé obory jsou znalci jmenováni ministrem spravedlnosti (výjimečně) nebo předsedy krajských soudů (obvykle) a to na základě pověření ministrem spravedlnosti. Znalci jsou zapsáni v seznamu znalců a tlumočnicků příslušného kraje a zároveň v ústředním seznamu ministerstva spravedlnosti. Soudní znalectví slouží k rozhodování soudců v případech, kdy je nutné odborně posoudit jevy a události. Tato posouzení obvykle vyžadují nejen teoretické znalosti, ale hlavně praktické zkušenosti ve speciálních oborech.

Úkolem znalce je vykonávání řádného výkonu znalecké činnosti v řízení před státními orgány a orgány, na které přešly úkoly státních orgánů, jakož i znalecké činnosti prováděné v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Znalci vystupují v řízeních, která jsou regulována zejména občanským soudním řádem atd.

Předpisy upravující znaleckou činnost se řídí zákonem číslo 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, vyhláškou ministerstva spravedlnosti č. 37/1997 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, č. 11/1985 Sb., o změně vyhlášky o znalcích a tlumočnících, č. 184/1990 Sb., novela vyhlášky o znalcích a tlumočnících, č. 77/1993 Sb., novela vyhlášky o znalcích a tlumočnících.

Znalecká činnost se nevztahuje na podávání posudků, které je upraveno jinými předpisy, a na podávání posudků, které neslouží potřebám řízení před státními orgány ani nejsou v souvislosti s právními úkony občanů a organizací; zejména se nevztahuje na expertní činnost související s plněním výrobních úkolů organizací.

Znaleckým posudkem rozumíme grafický či jiný výstup činnosti znalce, který musí mít náležitosti formální i obsahové.

Znaleckou činnost vykonávají znalci zapsaní do seznamu znalců; znaleckou činnost vykonávají také ústavy.

Osoby nezapsané do seznamu znalců mohou být v řízení před státními orgány ustanoveny znalci nebo tlumočníky jen výjimečně (ad hoc) za podmínek stanovených v § 24 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnicích. [2]

3.2 ODHADCE

Odhadce provádí například expertní, odhadní či odbornou činnost po domluvě s fyzickou či právnickou osobou pro různé účely. Jednoznačně odhadce není způsobilý provádět znalecké posudky pro řízení správních orgánů a v souvislosti s právními úkony občanů a organizací.

Odhadní činnost upravuje zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů. Tato živnost po 20.2.2000 postoupila určité změny. Před tímto datem odhadní činnost oceňování majetku spadala do živnosti volné, kde nebyly stanoveny žádné zvláštní podmínky pro pozorování této živnosti. Musela splňovat pouze všeobecné podmínky stanovené živnostenským zákonem.

V novele živnostenského zákona č. 27/2000 Sb., došlo k výrazné změně provozování této živnosti. Oceňování bylo přeřazeno do živnosti koncesované a byly stanoveny zvláštní podmínky pro provozování, jako jsou, úplné střední odborné vzdělání nebo vyšší odborné vzdělání v oboru, ve kterém má být oceňování vykonáváno a určitý počet roků praxe v oboru.

K datu 1. července (zákon č. 130/2008 Sb.) přechází živnost oceňování majetku pod živnosti vázané. [2]

4 PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ

4.1 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

4.1.1 Ohledání nemovitosti

Pro ohledání resp. místní šetření platí obecné zásady.

Předem je třeba nastudovat posuzovanou problematiku a příslušný předpis. Předpis je vhodné vzít s sebou pro případ, kdyby nastala nějaká nepředvídaná komplikace. [1]

V občanském soudním řízení je potřeba, aby znalec v dostatečném předstihu (zpravidla nejméně 14 dní předem) písemně oznámil konání místního šetření všem účastníkům

řízení resp. Jejich právním zástupcům. V oznámení je třeba požádat o umožnění vstupu do všech prostor oceňovaných objektů. [2]

Dále je třeba seznámit se s celým oceňovaným areálem a stanovit si pořadí prací. Vyplácí se za dobrého počasí nejprve ohledat stavby, pozemky a porosty, jež jsou venku. [1]

Místní šetření nemovitosti je znalec povinen vždy provést osobně, případně za pomoci spolupracovníků. V nálezů se uvede datum a hodina místního šetření a jeho účastníci, dále pak počasí při místním šetření. Povinnost prohlídky neodpadá ani při dodatečném přecenění, například při změně kalendářního roku.

Znalec je povinen v rámci místního šetření změřit základní rozměry stavby, ze kterých budou vypočteny výměry pro ocenění. Není možno bez kontroly spoléhat na výkresovou dokumentaci. V případě zjištěného rozdílu jsou pro ocenění rozhodující skutečné rozměry staveb; rozdíly se uvedou do posudku.

Na místě je znalec povinen porovnat pozemky podle kopie katastrální mapy se skutečností a určit, které stavby se nacházejí na oceňovaných pozemcích a které jsou na pozemcích jiných. Stavby na jiných pozemcích, patřící vlastníkovi oceňované nemovitosti (zejména některé přípojky, studny), se v posudku ocení zvlášť, včetně samotné rekapitulace. [2]

Pokud znalci není umožněno prohlédnout vše potřebné pro ohledání (například není vpuštěn do nemovitosti nebo některé její části, kterou potřebuje prohlédnout) a není přímo přislíbena možnost v jiném termínu, znalec zpravidla od ohledání upustí a oznámí problém zadavateli posudku. Vstup v žádném případě nevynucuje. [1]

Při místním šetření se provede fotodokumentace rozhodujících staveb. Dokumentují se i významější poškození staveb a atypické části, mající podstatný vliv na cenu.

Nákresy a zápisy z místního šetření včetně kompletního listiného vyhotovení znaleckého posudku je znalec povinen archivovat po dobu pěti let. [2]

Záznam ohledání by měl být natolik podrobný, aby se jednalo o prakticky hotový odhad. [1]

4.1.2 Pomůcky k měření

Pásmo

Je třeba, aby pásma byla cejchována a aby bylo z materiálu vylučujícího po určité době používání jeho protažení. Při měření délek je třeba dbát na to, aby pásma byla napnuta silou, předepsanou pro správné odečítání. Dále je třeba dbát, aby na začátku byla vždy nula na pásmu – některá pásma mají nulu na konci, jiná nikoli. [1]

Dřevěný nebo ocelový svinovací dvoumetr

Pro měření kratších vzdáleností, tlouštěk stěn apod.; opět je třeba dbát na jeho přesnost. [1]

Laserový dálkoměr

Měří na základě laserového paprsku odraženého od kolmé plochy. Výhodou je přesnost, odpadající nutnost přítomnosti na druhém konci a dostačující několikacentimetrová odrazová plocha. Nevýhodou je cena a špatné zaměřování (vyhledávání paprsku) při silnějším osvětlení na větší vzdálenosti (zde pomohou speciální oranžové brýle). Práce uvnitř objektu je s tímto přístrojem velmi rychlá. Umožňuje sčítat dílčí rozměry, násobit výměry, zjišťovat výšky pomocí vodorovného zaměření paty konstrukce a z téhož místa šikmo vzhůru zaměřené horní hrany (koutu) konstrukce, má paměť na několik po sobě měřených údajů, které je následně možno na světle odečíst. [1]

Fotoaparát

Pro zhotovení dokumentárních snímků. Vhodné jsou i snímky pracovní – např. u složitých střech pro jejich představu při výpočtu obestavěného prostoru, velmi dobré pak je zachycení digitálním fotoaparátem resp. videokamerou. [1]

4.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI

Informaci o (tržní) hodnotě nemovitosti sděluje znalec zpravidla formálně pomocí písemně vyhotoveného ocenění. Přitom je potřeba, aby ocenění bylo jednoznačné a průkazné. Proto by mělo ocenění obsahovat zejména následující:

- Datum ocenění
- Úkol odhadce

- Podklady pro ocenění
- Identifikace oceňované nemovitosti
- Popis oceňované nemovitosti
- Popis použitých metod [2]

5 CENA A HODNOTA

Oceňování je činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. Základní definice ceny a hodnoty viz. kapitola 1. 2. 7 *Cena a hodnota*.

5.1 CENA ZJIŠTĚNÁ (ADMINISTRATIVNÍ, ÚŘEDNÍ)

Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb.

Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., o cenách (ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb.), jenž stanoví v § 1 odst. 2:

Cena je peněžní částka

- sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo
- zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. [1]

Z výše uvedeného zákona plyne, že vlastní cenu při koupi a prodeji je možno sjednat dohodou v libovolné výši, odchylně od předpisu. Omezení ceny horní hranicí podle vyhlášky je zde pouze v případě, kdy cena nemovitosti je plně nebo částečně hrazena ze státního rozpočtu, státního fondu nebo jiných prostředků státu (výměr Ministerstva financí ČR – seznam zboží s regulovanými cenami). [4]

5.2 CENA POŘIZOVACÍ

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení.

Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci. V zákoně o účetnictví č. 563/91 Sb. je definovaná v § 25 odst. (4) písm. a) jako pořizovací cena („cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související“). [5]

5.3 CENA REPRODUKČNÍ

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek, nejčastěji však za pomoci technickohospodářských ukazatelů (THU) – jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, 1 m² zastavěné plochy. [5]

5.4 CENA OBECNÁ

Cena, za kterou je možno věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Označujeme ji CO resp. COB.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, cena obvyklá (§ 2 odst. 1, věta druhá a další):

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. [5]

Obvykle se obecná cena zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba požit náhradní metodiku. [1]

5.5 VLASTNÍ CENA (TRŽNÍ)

Tvoří se až při konkrétním prodeji resp. koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně odlišovat. Není možno ji přesně stanovit. Komerční banka zavedla pojem „tržní cena v tísně“ pro takovou cenu, za jakou je zcela jistě nemovitost rychle prodejná. [2]

5.6 VÝCHOZÍ CENA

Je při výpočtech některé z výše uvedených cen pojem pro cenu nové stavby, bez odpočtu opotřebení, tj. cena nákladová. Od výchozí ceny, zejména pro výpočet věcné hodnoty představující technickou stránku nemovitosti, se odečítá opotřebení (znehodnocení). Na znehodnocení má vliv stáří staveb, životnost i technický stav stavby. [2]

5.7 STOPCENA

Stopcenou se rozuměla cena, vycházející z nařízení vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen. Tímto nařízením bylo ke dni 20.6.1939 zakázáno zvyšovat ceny. Platilo i pro nemovitosti, které k 20.6.1939 existovaly (tzn. pozemky a dále stavby, do tohoto data postavené), a to až do vydání jiného předpisu, který by ceny upravoval. U pozemků pro převod mezi občany platila například 40 roků, až do roku 1979.

Nebyla vydána zvláštní oficiální metodika, jak stopceny stanovit. U pozemků se vycházelo z cenových map; pro případ, že mapy nebyly, byla odhadci vypracována a používána náhradní metodika. Náhradní metodika, na tehdejší dobu velmi propracovaná, existovala rovněž pro stavby; z výchozí ceny platné k 20.6.1939 se odečítalo přiměřené opotřebení. Metodika byla natolik dobrá, že se požívala i později pro zjišťování výchozích cen staveb, postavených po 20.6.1939, s patřičnou indexací. Později byla stopcena zrušena. [2]

5.8 VĚCNÁ HODNOTA

Dle právního názvosloví „časová cena“ věci. Je v podstatě reprodukční cenou stavby, sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené stavbě stejného stáří a přiměřené intenzity užívání, ve výsledku pak snížená o náklady na odstranění vážných závad. [2]

Je třeba poznamenat, že časové ceně odpovídá cena zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti K_p .

5.9 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Představuje očekávané výnosy z nemovitosti. Zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos podniku (nemovitosti). [2]

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrná roční údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění apod.

Problematická je výše úrokové míry, zejména v období inflace. Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku.

Vyjádření hodnoty nemovitostí pomocí úrokové míry však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet. Je zřejmé, že věcná hodnota staveb bude závislá na vývoji cen stavebních dodávek. Např. při 10% meziroční inflaci cen stavebních prací vzroste pořizovací cena staveb o 10%; odpočteme-li opotřebení stavby za jeden rok o 2%, vzroste reprodukční cena stavby jen inflací o 8%. Není tedy teoreticky třeba dosahovat žádného zisku a přesto cena stavby roste rychleji, než jistina + úroky v peněžním ústavu. Problémem zůstává však likvidita – okamžitá prodejnost nemovitosti za reprodukční cenu. [1]

6 KATASTR NEMOVITOSTÍ

Katastr nemovitostí byl zřízen zákonem č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Katastr je souborem informací o nemovitostech v České republice, který zahrnuje jejich soupis, popis a jejich geometrické a polohové určení. Součástí katastru je evidence vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem a další právní vztahy. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem. [1]

Údaji katastru, které jsou závazné pro právní úkony s nemovitostmi, jsou parcelní čísla, geometrické určení nemovitosti, název a geometrické určení katastrálního území.

Katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis či kopii, jakož i identifikaci parcel (tj. porovnání zápisu a zákresu téže nemovitosti v operátu katastru se zápisem, popř. zákresem v jiných operátech nebo pravomocných rozhodnutí státní orgánů).

Katastr nemovitostí obsahuje:

- Geometrické určení a polohové určení nemovitostí a katastrálních území

- Druhy pozemků, čísla a výměry parcel, popisná a evidenční čísla staveb, vybrané údaje o způsobu ochrany a využití nemovitostí, dále údaje pro daňové účely a údaje umožňující propojení s jinými informačními systémy, které mají vztah k obsahu katastru
- Údaje o právních vztazích včetně údajů o vlastnících a o jiných oprávněných a údaje o dalších právech k nemovitostem podle katastrálního zákona
- Údaje o podrobných polohových bodových polích o místním a pomístním názvosloví

Katastr nemovitostí eviduje:

- Pozemky v podobě parcel
- Budovy, byty a nebytové prostory – včetně rozestavěných
- Rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory
- V katastru se neevidují drobné stavby

K nemovitostem evidovaným v katastru se do katastru zapisují:

- Právní vztahy zapisované podle zvláštního zákona
- Příslušnost organizačních složek státu a státních organizací hospodařit s majetkem státu
- Právo trvalého užívání nemovitosti
- Správa nemovitostí ve vlastnictví státu
- Oprávnění městských částí hlavního města Prahy hospodařit se svěřeným majetkem hlavního města Prahy
- Oprávnění městských částí statutárních měst hospodařit se svěřeným majetkem statutárních měst
- Oprávnění rozpočtové a příspěvkové organizace zřízené obcí nebo městkou částí hlavního města Prahy nebo statutárního města hospodařit s majetkem obce
- Příslušnost k organizační složce právnické osoby, pokud je zapsána v obchodním nebo jiném zákonem stanoveném rejstříku a vedoucí této

organizační složky je oprávněn nakládat s nemovitostí evidovanou v katastru jménem právnické osoby, k níž organizační složka slouží

- Další skutečnosti podle povahy evidované věci, které jsou na základě tohoto zákona obsahem katastru [2]

6.1 POSKYTOVÁNÍ ÚDAJŮ Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Katastrální úřad na požádání vyhotoví ze souboru geodetických informací a ze souboru popisných informací výpis, opis nebo kopii, jakož i identifikaci parcel.

Výpisy, opisy nebo kopie z katastrálního operátu, jakož i identifikace parcel vyhotovené katastrálním úřadem ve formě stanovené prováděcím právním předpisem jsou veřejnými listinami prokazujícími stav evidovaný v katastru k okamžiku jejich vyhotovení.

K údajům katastru vedeným ve formě počítačových souborů může každý získat dálkový přístup pomocí počítačové sítě za úplaty a za podmínek stanovených prováděcím právním předpisem.

Údaje katastru poskytují i v jiné formě stanovené prováděcím právním předpisem. Pokud právní předpis stanoví povinnost katastrálních úřadů předávat tyto údaje jiným orgánům, děje se tak bezúplatně. Údaje katastru se poskytují územně samosprávným celkům k výkonu jejich působnosti bezúplatně. [2]

6.2 PRÁVA ZAPISOVANÁ DO KATASTRU NEMOVITOSTÍ

K nemovitostem evidovaným v katastru nemovitostí se zapisuje vlastnické právo, zástavní právo, právo odpovídající věcnému břemeni a předkupní právo s účinky věcného práva.

Zápisem se rozumí vklad, záznam, poznámka nebo jejich výmaz.

6.2.1 Vklad

Je zápis do katastru nemovitostí, který vyvolává právní účinnost vzniku, změny nebo zániku smluvně založeného práva k nemovitostem. Netýká se tedy pouze smluv o převodech vlastnictví, ale i smluv o zástavním či podzástavním právu (včetně budoucích hypoték), o právu věcných břemen, o předkupním právu, platí pro dohody o vydání věci ve smyslu restitucí, pro prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění společností, pro dohody o vypořádání bezpodílového vlastnictví manželů, prohlášení vlastníka o vymezení

jednotek v budově – dle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů a pro jiné smlouvy či obdobné akty v souvislosti s privatizací. Samotnému vkladu předchází řízení o povolení vkladu, které zahájí katastrální úřad na návrh účastníka smlouvy či jiné oprávněné osoby.

Návrh o vklad má své náležitosti (navrhovatel, předmět návrhu a zjištěná cena) a nezbytné přílohy (ověřená písemná smlouva či dohoda, případně stejnopis notářského zápisu, geometrický plán v případě oddělení pozemků či v souvislosti s věcnými břemeny, ověřené nabývací tituly, plné moci v případě zastupování apod.). Došlé návrhy katastrální úřad přezkoumává co do úplnosti, formy a právní způsobilosti, vyzve navrhovatele k doplnění náležitostí, může nařídit ústní jednání pro odstranění vad, případně řízení přerušit a návrh vrátit k přepracování. Po dokončení řízení vydá rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí, eventuelně rozhodnutí o zastavení řízení nebo o zamítnutí návrhu na vklad.

V době řízení o vkladu je katastrální úřad povinen vyznačit v evidenci pro příslušnou nemovitost tzv. plombu, jejímž účelem je mimo jiné upozornit veřejnost, že právní vztahy jsou zde dotčeny probíhajícím řízením o změně vlastníka či jiných práv.

Skutečnost, že ke vkladu došlo, je vyznačena zápisem v katastru nemovitostí na základě příslušného rozhodnutí o vkladu. [2]

6.2.2 Záznam

Jeho prostřednictvím jsou vyznačována práva k nemovitostem vznikající ze zákona, rozhodnutím státního orgánu (soudu, pozemkového úřadu, příklepem licitátora ve veřejné dražbě, vydržením, výstavbou apod.). Rovněž formou záznamu je zde vyznačována správa nemovitostí ve vlastnictví státu či právo hospodaření s majetkem státu nebo právo trvalého užívání, nájmu či výpůjčka. Záznam se provádí na základě listin vyhotovených příslušnými státními orgány. [2]

6.2.3 Poznámka

Poslední formou zápisu do katastru nemovitostí, jejíž smyslem je upozornit na skutečnost, že o příslušné nemovitosti bylo vyneseno rozhodnutí v souvislosti se zahájením výkonu rozhodnutí prodejem, vyhlášením konkurzu proti vlastníkovi nebo se zahájením vyvlastňovacího řízení. [2]

6.3 PLOMBA

U nemovitostí a jednotek, které jsou dotčeny změnou právních vztahů nebo skutečností zapisovanou do katastru nemovitostí poznámkou, je v SPI vyznačena plomba. Plomba je vyznačena na listu vlastnictví písmenem „P“ u každé dotčené nemovitosti a na listu vlastnictví pro jednotku u každé dotčené jednotky. Na listu vlastnictví pro dům je plomba vztahující se k jednotce vyznačena pouze u budovy. Plomba se zobrazuje ve výstupu z katastru, v informaci o parcele, o budově a v informaci o jednotce. [2]

Vyznačená plomba však v žádném případě sama o sobě neznamená, že vlastník dotčené nemovitosti je omezen v nakládání s touto nemovitostí. [11]

6.4 ZÁSADY VYUŽÍVÁNÍ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Zápis vlastnických a jiných práv k nemovitostem do katastru nemovitostí a jeho využívání se řídí čtyřmi zásadami:

6.4.1 Zásada priority

Znamená, že pořadí zápisů do katastru nemovitostí se řídí podle doby, v níž návrh na vklad byl doručen katastrálnímu úřadu. Na každý návrh vkladu se uvádí nejen den, měsíc a rok, ale i hodina a minuta doručení. Zároveň se docházející návrhy průběžně evidují v protokolu o vkladech, do něhož má každý právo nahlédnout. Uplatnění zásady priority je obzvláště důležité u pořadí zástavních práv, protože uspokojování nároků se děje podle pořadí. [11]

6.4.2 Zásada konstitutivní

Znamená, že všechna smluvní vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem vznikají, mění, nebo zanikají až dnem provedení vkladu práva, nebo výmazu vkladu práva v katastru nemovitostí na základě pravomocného rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu (nikoliv tedy již uzavřením smluv mezi jednotlivými účastníky).

6.4.3 Zásada veřejné víry

Vyjadřuje, že každý, kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí, je v dobré víře, že uvedený stav v katastru nemovitostí je v souladu se skutečným stavem, a je proto chráněn, i kdyby tomu tak nebylo. [11]

6.4.4 Zásada veřejnosti

Umožňuje každému bezplatně za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu. Nahlédnout do katastru nemovitostí a pořídit si soukromý výpis (lustrum) o právních vztazích jakékoliv osoby k jakékoliv nemovitosti, nebo požádat pracovníka katastrálního úřadu o výpis, opis nebo kopii, příp. o identifikaci parcel. Výpis z katastru nemovitostí je samozřejmě podkladem pro odhadce nemovitostí (neznalost právních vztahů neomlouvá). [11]

6.5 VĚCNÉ BŘEMENO

Věcná břemena omezují vlastníka nemovité věci ve prospěch někoho jiného tak, že je povinen něco trpět, něčeho se zdržet, nebo něco konat. [2]

U práva odpovídajícího věcnému břemeni se eviduje stručný obsah (popis) práva, údaje o nemovitosti nebo jednotce zatížené věcným břemenem, údaje o nemovitosti nebo jednotce oprávněného z tohoto práva, případně údaje o oprávněné osobě (je-li věcné břemeno zřízeno ve prospěch osoby), dále doba, na kterou bylo věcné břemeno sjednáno, a listina, která byla podkladem k zápisu práva.

Právo odpovídající věcnému břemeni se v katastru nemovitostí eviduje jak u nemovitosti oprávněného z věcného břemene, tak u nemovitosti zatížené věcným břemenem. Věcné břemeno zřízené ve prospěch osoby se eviduje pouze na listu vlastnictví, na kterém je evidováno zatížení nemovitosti. [11]

7 ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Základem a nezbytným předpokladem pro kvalifikované stanovení správné tržní hodnoty je důkladná znalost trhu nemovitostí. Trh nemovitostí je součástí širších ekonomických vztahů, které mají spolu s technickými (stavebními) vlastnostmi zásadní vliv na ocenění nemovitostí.

Trh nemovitostí, stejně jako jiné ekonomické systémy můžeme rozdělit na objekty trhu, subjekty které se trhu účastní a na vzájemné vazby mezi nimi. Objektem trhu nemovitostí jsou přirozeně nemovitosti nebo lépe vlastnická práva k nim. Připomeňme si, že se jedná zejména o stavby, zastavěné nebo nezastavěné pozemky a bytové a nebytové jednotky.

Základní dva subjekty pohybující se na trhu nemovitostí představují prodávající, kteří jsou vlastníky nemovitosti a chtějí ji prodat, a kupující, kteří se naopak chtějí vlastníky

nemovitostí stát. Tyto dvě kategorie subjektů zároveň zosobňují nabídku a poptávku na trhu nemovitostí. [10]

7.1 KUPUJÍCÍ - POPTÁVKA

Kupující chce získat nemovitost proto, aby mu přinášela užitek. Tento užitek může být způsoben buď potřebou získat místo (např. byt, kancelář nebo sklad) pro vlastní využití spočívající v bydlení nebo podnikatelské činnosti. V tomto případě je reálnou alternativou ke koupi nemovitosti její nájem spojený s platbou nájemného. Nájemné, jakož i kupní cena, představují, pro potencionálního kupujícího, náklad, který bude muset vynaložit na zajištění potřebných ploch. Takový kupující se pak bude zřejmě rozhodovat podle toho, aby svoje náklady minimalizoval, a výše nájemného se za předpokladu fungujícího trhu s nemovitostmi stává faktorem ovlivňujícím poptávku po nemovitostech.

Jiným užitek, který nemovitost může vlastníkovvi přinášet, jsou příjmy resp. výnosy z pronájmu nemovitostí. Koupě nemovitosti pak má zpravidla charakter „investování“ a nemovitost má podobu investičního instrumentu. Typickou vlastností takového instrumentu je jeho dlouhodobost a v porovnání s mnoha alternativními aktivy i menší míra rizika. A právě výnosnost spolu s rizikem alternativních investičních instrumentů mají vliv na poptávku po nemovitostech.

Poptávku po nemovitostech však nemusí uspokojovat výlučně jejich koupě. Další možností nabytí vlastnického práva k nemovitosti je také její výstavba. Subjekt poptávající nemovitost se stává stavebníkem a náklady pro něj nepředstavuje kupní cena (s výjimkou kupní ceny pozemku) ale zejména stavební náklady. Z toho je vidět, že poptávka je rovněž závislá na výši stavebních nákladů resp. na vývoji cen stavebních prací. [10]

7.2 PRODÁVAJÍCÍ - NABÍDKA

V případě vlastního využití vlastník nabízí nemovitost na trhu zpravidla tehdy, když již užitek z vlastnictví plynoucí neodpovídá jeho potřebám. Je to například tehdy, kdy stávající nemovitost již kapacitně nestačí (rodina roste, výrobní program se rozšiřuje) a danou nemovitost není možné rozšířit, nebo naopak, když náklady spojené s provozem nemovitosti přesahují možnosti vlastníka a ten vyhledává nemovitost menší. Někdy již poloha nemovitosti není vyhovující (stěhování za prací, přemístění výroby do lokality s levnější pracovní silou).

Významným faktorem podporujícím nabídku je také výstavba za účelem dosažení zisku. Vlastníkem nemovitosti se zpravidla stává developer, který projekt zrealizuje a celou

nemovitost nebo její části prodá zájemcům. Děje se tak nejen v sektoru bydlení (např. výstavba nových bytů) ale i u nemovitostí s komerčním využitím jako kanceláře, výroba, sklady apod. [10]

7.3 ZÁKLADNÍ VZTAHY NA TRHU NEMOVITOSTÍ

Vztah kupujícího a prodávajícího spočívá v koupi resp. prodeji nemovitosti a to za smluvně dojednaných podmínek, zejména pak za smluvně stanovenou cenu.

Kromě koupě a prodeje však na trhu nemovitostí existuje ještě další důležitý vztah, kterým je pronájem resp. nájem nemovitosti. Zde stojí na jedné straně pronajímatel, kterým je zpravidla vlastník nemovitosti, a na straně druhé nájemce, který chce danou nemovitost užívat. Nájemce platí pronajímateli nájemné. Nájemní vztah vzniká na základě smlouvy. Nájemné je pak placeno zpravidla periodicky (nejčastěji měsíčně, ale třeba i čtvrtletně, půlročně či ročně) a je stanovené v peněžních jednotkách buď za celou pronajímanou nemovitost, nebo její část anebo v peněžních jednotkách za 1 m². Peněžní jednotkou jsou v České republice zpravidla Kč, u některých segmentů trhu nemovitostí jako např. rezidenční bydlení, kanceláře v dobrém až velmi dobrém standardu pronajímané zahraničním nájemcům apod. potom v cizích měnách, nejčastěji zřejmě v Euru. [11]

7.4 SUBJEKTY NA TRHU NEMOVITOSTÍ

Nejdůležitějšími dvěma subjekty je **prodávající** a **kupující**. Ti spolu uzavírají kupní smlouvu a vytvářejí trh v úzkém smyslu slova. O trhu můžeme hovořit tehdy, vytváří-li nikoli ojedinelí prodávající resp. kupující, ale je-li vytvářen větším množstvím dobrovolně jednajících prodávajících a kupujících. Na základě střetu nabídky a poptávky, které prodávající a kupující vytvářejí, dochází k ustanovení tržních cen nemovitostí.

Dalšími dvěma významnými subjekty na trhu nemovitostí jsou **pronajímatel** a **nájemce**. Zatímco pronajímatel nabízí k pronájmu jím nevyužívané nemovitosti (nemusí se jednat vždy jen o stavby ale mnohdy také o nezastavěné či zastavěné pozemky), nájemce představuje na daném segmentu trhu poptávku. Na rozdíl od prodeje a koupě zde předmětem obchodu není vlastnické právo a ale pouze právo užívání dané nemovitosti. Také zde vzniká za předpokladu dostatečné nabídky a poptávky tržní cena - tržní nájemné.

Významnou roli pro trh nemovitostí představují **realitní makléři**. Ti hrají na trhu nemovitostí roli prostředníka mezi prodávajícími a kupujícími resp. pronajímateli a nájemci, soustřeďují v daném čase na jednom místě poptávku a nabídku nemovitostí, často aktivně

nabídku resp. poptávku vyhledávají a svůj zisk vytvářejí pomocí provizí, které jim smluvní strany platí. Kromě této základní zprostředkovatelské úlohy zpravidla využívají svých znalostí a know how i k jiným činnostem vázajícím s k obchodu s nemovitostmi, jakými jsou např. poradenství při koupi či prodeji nemovitostí, převod vlastnických práv v katastru nemovitostí, správa nemovitostí a mnohdy i oceňování nemovitostí.

Dalším subjektem, vytvářejícím trh nemovitostí jsou **banky**. Ty mimo jiné poskytují úvěry určené k financování nemovitostí. V případě hypotečních bank, to jsou v České republice takové banky, kterým udělila Česká národní banka pro tuto činnost licenci, poskytují zpravidla tzv. hypoteční úvěry. Ty se poskytují oproti zajištění formou zástavního práva k nemovitostem, přičemž zákon omezuje maximální výši úvěru na 70% tzv. ceny obvyklé nemovitosti. Oproti pohledávkám vzniklým poskytováním hypotečních úvěrů mohou banky emitovat hypoteční zástavní listy, které představují dluhopisy s poměrně malou mírou rizika. Úvěry jsou v závislosti na měně úvěru, jeho výši, dlouhodobosti, sjednaném pevném úročení jakož i bonitě dlužníka zpoplatňovány úroky. Další náklad představují poplatky spojené s poskytnutím úvěru resp. vedením účtu klienta.

Podobnou roli jako banky hrají na trhu nemovitostí leasingové společnosti. [10]

8 ŽIVOTNOST A OPOTŘEBENÍ STAVEB

8.1 ŽIVOTNOST STAVEB

Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež uplyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejich zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích. [1]

Životnost je tedy schopnost objektu plnit požadované funkce do dosažení mezního stavu při stanoveném systému předepsané údržby a oprav; číselně se vyjadřuje např. technickým životem s předepsanou pravděpodobností, středně technickým životem nebo střední dobou užívání. [2]

V literatuře ev. předpisech jsou používány pojmy:

- *Předpokládaná životnost* – doba trvání stavby; délka života stavby.
- *Zbytková životnost* – doba dalšího trvání stavby; při běžné údržbě doba od data odhadu do zchátrání stavby (v rocích).

- *Objektivní životnost* – termín je používán u metod, které vycházejí z tzv. základní doby trvání stavby určitého konstrukčního provedení, a za pomoci daných kritérií (vliv prováděné údržby, vliv intenzity užívání, vliv okolí atd.) tuto základní dobu upravují. [2]
- *Ekonomická životnost* – doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Bývá obvykle kratší než technická životnost. V zemích, ve kterých se uplatňuje tržní hospodářství, je možno považovat za okamžik ekonomického zániku situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk. Ktiteriem také může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby. Ekonomickým dožitím stavby může zejména u staveb provozních situace, kdy se jedná o stavbu jednoúčelovou a v daném místě a čase daný druh provozu zanikne. [1]
- *Technická životnost* – je většinou uváděna jako doba od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku za předpokladu, že v průběhu celého cyklu bude prováděna její průběžná údržba. [2]

8.2 OPOTŘEBENÍ STAVEB

Pojem opotřebení stavby (též znehodnocení, někdy je používán termín amortizace; není totožné s amortizací účetní, s odpisy; ve starší literatuře sešlost stavby) vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje.

Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech (je výslovně uvedeno) jen poměrnou hodnotou z jedné (např. opotřebení 20% je poměrnou hodnotou vyjádřeno jako 0,20). [2]

8.2.1 Stanovení opotřebení staveb

Lineární metoda

Předpokladem této metody je to, že stavba se s přibývajícím věkem znehodnocuje přímočaře, tedy novostavba má nulové opotřebení, v polovině životnosti je opotřebení 50%, atd. Je to naprosto jednoduchá, ale značně nepřesná metoda. Logicky ji lze použít pouze u staveb, které nebyly nikdy přestavovány nebo modernizovány a mají průměrnou údržbu. Tato metoda se používá při oceňování podle cenového předpisu a v pojišťovnictví. Lze jí použít pro rychlý test hodnoty, ale neměla by být použita ve finálním ocenění.

Nelineární metody

Nelineární „křivočaré“ metody vycházejí z jistě správného předpokladu, že v praxi neprobíhá opotřebení lineárně. V prvních letech po kolaudaci se stavba opotřebovává jen velmi málo, naopak v poslední třetině životnosti opotřebení prudce stoupá.

Existuje asi 30 různých nelineárních metod – kvadratická, semikvadratická, Ross-Kusýnova, Ungrova, Bradáčova, Smejkalova, apod. Tyto metody byly ve své době značným pokrokem oproti metodě lineární, protože zobrazovaly skutečné opotřebení objektivněji, dnes se již v praxi nepoužívají, protože díky výpočetní technice lze poměrně rychle aplikovat mnohem přesnější analytickou metodu opotřebení.

Analytická metoda

Analytická metoda je nejpřesnější, ale zároveň nejpracnější. Tato metoda analyzuje „rozkládá“ stavbu na jednotlivé prvky (základy, svislé nosné konstrukce, vodorovné nosné konstrukce, omítka, okna, dveře, krytiny, výtahy, apod.) a stanovuje jejich jednotlivá opotřebení.

Lze jen doporučit použití analytické metody opotřebení ve všech případech, kde je to možné.

V některých případech ji dokonce použít musíme, protože žádnou jinou metodou nemůžeme dosáhnout adekvátního výsledku. Mezi tyto případy patří:

- Nedokončená stavba
- Stavba po modernizaci, rekonstrukci, nástavbě, apod.
- Stavba v mimořádně špatném stavu [6]

9 METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ STAVEB

9.1 NÁKLADOVÁ METODA

Nákladová metoda je tím, s čím se většina znalců u nás setkala v oceňování majetku nejdříve. Na nákladovém přístupu je založeno oceňování podle cenového předpisu, nákladový přístup se uplatňuje v oceňování při stanovení pojistné hodnoty, v některých případech částečně při stanovení náhrady škody při pojistné události, a pochopitelně i v oceňování na tržních principech.

Základní princip nákladové metody spočívá v porovnání známých (skutečných) reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. [8]

Cenu stavby lze zjistit různě přesnými metodami, když platí, že čím přesnější výpočty, tím pracnější a nákladnější:

- *individuální cenová kalkulace* - vysoká pracnost, nejpřesnější, nejpodrobnější
- *podrobný položkový rozpočet* - pomocí cenových položek jednotlivých konstrukcí
- *metoda agregovaných položek*
- *propočet ceny podle technicko-hospodářských ukazatelů*

Nákladová metoda ocenění neodráží ani tržní nabídku a tedy ani tržní hodnotu. Při zaměření jen na ni může docházet k vážným deformacím a škodám. Doplatilo na to naše bankovníctví, když těsně po roce 1990 uvěřilo hodnotám vyčísleným pouze tímto způsobem a majitelům byly poskytnuty vysoké úvěry, které nebyly vždy jasně podloženy koncepcí rozvoje podniku, zajištěným odbytem apod. a po několika letech se zjistilo, že podniky jsou v konkurzu. [7]

9.1.1 Individuální cenová kalkulace

Lze ji použít pouze v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, tedy prakticky jen u novostaveb nebo tam, kde existuje podrobná stavebně technická dokumentace. Je to nákladově orientovaná tvorba ceny umožňující stanovení jednotkové ceny.

Náklady na jednotlivé položky se dělí na dvě hlavní skupiny: přímé a nepřímé náklady, které se dále člení takto:

Přímé náklady:

- *přímý materiál* - materiál spotřebovaný na konkrétní práci
- *přímé mzdy* - mzdy pracovníků potřebné k provedení práce, bez sociálního a zdravotního pojištění
- *náklady na stroje* - vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů na konkrétní práci

- *ostatní* - podíl zaměstnavatele na sociální a zdravotní pojištění zaměstnanců, odpisy strojů a zařízení, cestovní a další výlohy spojené s konkrétní prací

Nepřímé náklady:

- *výrobní režie* - spotřeba paliv, energií, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, odpisy investičního a drobného investičního majetku, cestovné, nájemné, ostatní náklady, pojistné, poplatky
- *správní režie* - náklady související s řízením a správou, včetně mzdy administrativy [7]

9.1.2 Podrobný položkový rozpočet

Tato metoda rozlišuje jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry dané stavby. Výsledné objemy každého druhu a provedení se vynásobí jednotkovou cenou zjištěnou v příslušném katalogu cen stavebních prací. Po připočtení příslušných srážek vyjde sečtením reprodukční, popř. pořizovací cena.

Lze ji použít také pouze v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, tzn. prakticky jen u novostaveb, resp. tam, kde existuje podrobná stavebně technická dokumentace a tato dokumentace souhlasí se skutečností.

Jednotlivé ceníkové položky lze zjistit např. z podkladů v knižní nebo programové podobě, které vydává řada organizací. [7]

9.1.3 Metoda agregovaných položek

Agregované položky jsou sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kde jsou sloučeny všechny položky stavebních prací, takže tvoří ucelenou konstrukci. Tento systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. Položky je nutno tvořit a ukládat pro budoucí použití. [7]

9.1.4 Propočet ceny pomocí technicko-hospodářských ukazatelů

Použití této metody je jednodušší než použití rozpočtu, ale méně přesné.

Zjistí se výměra celé stavby, resp. jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí (např. obestavěného prostoru, délky, hloubky - studna, výšky - komín). Pro danou jednotku se zjistí v katalogu technicko-hospodářských ukazatelů jednotková cena. [7]

9.2 POROVNÁVACÍ METODA

Porovnání neboli komparace je analytický proces, při němž se na hledaný parametr posuzovaného subjektu usuzuje na základě známých parametrů subjektů obdobných, podobných či shodných. Je založeno na obecném předpokladu, že jsou-li dva nebo více subjektů ve většině parametrů či dalších vlastností shodné, obdobné nebo podobné, měly by být shodné, obdobné či podobné i jejich parametry zbývající. Protože v případě nemovitostí o plnou shodu v žádném případě nemůže jít vzhledem k jejich jedinečnosti a neopakovatelnosti, vyplývající z nepřemístitelné polohy, lze v tomto zvláštním segmentu trhu porovnání založit pouze na podobnostech či obdobě, neboť absolutní shodnost je již předem vyloučena. Využití principu porovnání pak spočívá v zohlednění kvalitativních i kvantitativních rozdílů, jimiž se porovnávané subjekty rozlišují. [8]

Obecně lze říci, že správnou aplikací této metody lze dosáhnout nejlepších výsledků při indikaci obvyklé ceny. Některé prameny a školy jí ostatním metodám nadřazují a výnosovou a nákladovou metodu staví spíše do role pomocných korektivů. Zároveň je třeba také říci, že se jedná o metodu nejpracnější a časově nejnáročnější jak ve fázi přípravy – vytváření databází, tak i při vlastním provádění.

Prvním předpokladem aplikovatelnosti porovnávací metody je existence databáze porovnatelných nemovitostí. To je také důvod, proč nelze tuto metodu použít na nově vzniklých trzích. [6]

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

- Druhu a účelu věci
- Koncepce a technických parametrů
- Materiálu
- Kvality provedení
- Podmínek výroby
- Technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady)
- Opravitelnosti
- Dostupnosti náhradních dílů

- U nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí. [1]

Při vytváření funkční databáze porovnatelných nemovitostí narážíme, stejně jako při tvorbě ostatních informačních systémů, na dva zásadní problémy:

- Úplnost informací o porovnávané nemovitosti (u oceňované nemovitosti si obvykle můžeme zjistit neporovnatelně více cenotvorných faktorů)
- Pravdivost informací

Porovnávací metoda je založena na porovnání řady důležitých cenotvorných faktorů pomocí soustavy tzv. korekčních činitelů. Při každé aplikaci korekčního činitele musí platit, že jednotlivé cenotvorné prvky musí být podloženy relevantními dokumenty a zároveň musí být zdůvodněny cenotvornou argumentací. [6]

9.3 VÝNOSOVÁ METODA

Výnosové oceňování je jednou ze standardních metod zjišťování odhadu obvyklé ceny, resp. tržní ceny, mezinárodně uznávanou a používanou. Výnosová hodnota vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos. Dosahovaný výnos je pak charakteristikou užítkovosti. Pro stanovení výnosové hodnoty je zvolen propočet způsobem přímé kapitalizace stabilizovaného trvale dosažitelného ročního výnosu podle výrazu:

$$\text{výnosová hodnota} = \text{stabilizovaný výnos} \times 100 (\%) / \text{úrok. míra kapitalizace} (\%)$$

Při kapitalizaci trvale dosažitelného ročního výnosu, je možné si zjednodušeně představit výnosovou hodnotu nemovitosti jako jistinu, ze které při uložení do peněžního ústavu, budou úroky stejné jako roční výnos nemovitosti. Je důležité si uvědomit, že výnos, a z něj odvozenou výnosovou hodnotu nemovitosti, není možné považovat za hodnotou fixní a je nutné ji aktualizovat v návaznosti na změny podstatných vstupů, tj. především výši úrokové míry kapitalizace, vývoj úrovně nájemného, cen stavebních prací, nákladů na správu a údržbu. Je tedy nutné vzít tuto flexibilitu ohodnocení nemovitosti výnosovou metodou v úvahu, a považovat ji za jeden z podkladů odhadu obvyklé (tržní) ceny. Zavedené předpoklady, úvodní informace: Vychází se z předpokladu, že majitel nemovitost pronajímá za účelem dosažení trvale odčerpitelného výnosu. Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová hodnota vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitosti (staveb i pozemků). Zástavbou se totiž ze stavby a z pozemku stává technická a ekonomická jednotka. Využití a výnosová hodnota zastavěného pozemku je dána využitím a výnosovou hodnotou stavby. Pro vyjádření "věčné

renty" je nutné v nákladech uvažovat s vytvářením rezervy na obnovu stavby tak, aby byl "střádán" kapitál na rekonstrukce a modernizace prodlužující životnost budov (obnovovací investice), nebo na vybudování stavby nové po skončení její životnosti.

Volba, resp. kalkulace úrokové míry kapitalizace je důležitým faktorem při výpočtu výnosové hodnoty nemovitosti. Lze ji odvodit z možného průměrného zúročení peněz na kapitálovém trhu, tj. z alternativního způsobu investování. Vychází se při tom z průměrného bezrizikového, resp. málo rizikového zúročení peněz na kapitálovém trhu (Státní dluhopisy, dlouhodobé dluhopisy Evropské investiční banky, hypotéční zástavní listy apod.), které se s přihlédnutím k druhu nemovitosti, způsobu využití a k situaci na trhu s nemovitostmi zvýší o míru rizika při nákupu konkrétní nemovitosti. Protože to již náš trh s nemovitostmi umožňuje (nemovitosti se nabízí současně k pronájmu nebo ke koupi), doporučujeme úrokovou míru kapitalizace odvozenou z kapitálového trhu korigovat přímou analýzou trhu s nemovitostmi, tj. reálným očekáváním investorů na tomto trhu. Takto stanovená úroková míra kapitalizace představuje tedy výnos určitého typu nemovitosti vztažený k jejich tržním cenám.

Zdrojem příjmu pro stanovení výnosu z nemovitosti je pouze "čisté nájemné" (základní nájemné), bez úhrad za plnění a služby spojené s užíváním.

Náklady hrazené mimo nájemné (např. vodné a stočné, vybavení bytu, elektrickou energii) se nepodílí na tvorbě výnosu. Vzhledem k účelu, pro který je hodnocení prováděno, to jest pro odhad obvyklé ceny, resp. tržní ceny, je pro objektivní vyjádření výnosové hodnoty nutné uvažovat s nájemným stanoveným v relaci odpovídající současné nabídce a poptávce na trhu, lokalitě a kvalitě pronajímané nemovitosti. Nájemné u bytů, u kterých je právní nárok na regulované nájemné, je nutné respektovat. [14]

10 GARÁŽE

10.1 NÁZVOSLOVÍ

10.1.1 Jednotlivá garáž

objekt nebo prostor pro odstavování silničních motorových vozidel, který má nejvýše 3 stání a může mít jen jeden vjezd.

10.1.2 Řadová garáž

objekt nebo prostor pro odstavování silničních motorových vozidel, který má více než 3 stání. Stání se řadí v jedné řadě nebo ve dvou řadách za sebou a každé stání v 1. řadě má samostatný vjezd.

10.1.3 Hromadná garáž

objekt nebo prostor pro odstavování nebo parkování vozidel, má více než 3 stání, která jsou řazena u vnitřní komunikace nebo ve více řadách za sebou na celé ploše podlaží a má zpravidla jeden vjezd. [12]

10.2 TŘÍDĚNÍ GARÁŽÍ

10.2.1 Podle funkce (účelu)

- Odstavná
- Parkovací

10.2.2 Podle stavebního uspořádání

- Jednopodlažní
- Vícepodlažní

10.2.3 Podle vztahu k přilehlému terénu

- Nadzemní
- Podzemní

10.2.4 Podle provozu

- S pohybem vozidel vlastní silou (samoobslužné řidičem vozidla, s obsluhou zaměstnanci garáží)
- S mechanickou dopravou vozidel (tažné zařízení, výtah)

10.2.5 Podle tříd vozidel

- Garáže skupiny 1 – pro vozidla skupiny 1
- Garáže skupiny 2 – pro vozidla skupiny 2

- Garáže skupiny 3 – pro vozidla skupiny 3 [12]

10.3 VYBRANÉ OCEŇOVACÍ METODY PRO GARÁŽE DLE STÁVAJÍCÍCH PŘEDPISŮ

10.3.1 Nákladový způsob ocenění garáže

Cena samostatné nebo řadové, jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže, tvořící příslušenství jiné stavby nebo nedokončené garáže, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č. 9 vyhlášky, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce. Základní cena garáže se násobí koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce:

$$ZCU = ZC * K_4 * K_5 * K_i * K_p$$

ZCU – základní cena upravená

ZC – základní cena

K₄ – koeficient vybavení stavby, výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění

$$K_4 = 1 + (0,54 * n)$$

0,54 – konstanta

n – součet objemových podílů konstrukcí a vybavení

K₅ – koeficient polohový

K_i – koeficient změny cen staveb, vztažený k cenové úrovni roku 1994 (1994 = 1)

K_p – koeficient prodejnosti [9]

10.3.2 Porovnávací způsob ocenění garáže

Cena samostatné nebo řadové jednopodlažní nebo dvoupodlažní garáže a jejich vybavení, která netvoří příslušenství jiných staveb, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru základní cenou uvedenou v příloze č. 16 tabulce č. 1 vyhlášky a upravenou níže popsaným způsobem. Cena garáže zahrnuje její vybavení uvedené v příloze č. 9 vyhlášky.

Základní cena se vynásobí koeficientem cenového porovnání podle vzorce:

$$ZCU = ZC * K_{CP}$$

ZCU – základní cena upravená za m³ obestavěného prostoru garáže

ZC – základní cena podle přílohy č. 16 tabulky č. 1 vyhlášky

K_{CP} – koeficient cenového porovnání vypočtený podle vztahu:

$$K_{CP} = [\Sigma(K_{CPn} * v_n)] / [\Sigma v_n]$$

v_n – váha n-tého hodnoceného znaku (tabulka č. 2 přílohy č. 16 vyhlášky)

K_{CPn} – koeficient cenového porovnání n-tého hodnoceného znaku.

Popisy hodnocených znaků a jejich váhy zohledňující míru působení cenových faktorů na cenu garáží jsou uvedeny v tabulce č. 2 přílohy č. 16 vyhlášky. Charakteristiky jednotlivých kvalitativních pásem hodnocených znaků obsahuje tabulka č. 3 vyhlášky.

Propočet koeficientů cenového porovnání hodnocených znaků K_{CPn} pro jednotlivá kvalitativní pásma se provede pomocí koeficientu cenového rozpětí K_{CR} uvedeného u příslušné základní ceny v tabulce č. 1 přílohy č. 16 vyhlášky:

- a) K_{CPn} pro I. kvalitativní pásmo = 1 - K_{CR}
- b) K_{CPn} pro II. kvalitativní pásmo = 1 - K_{CR} / 2
- c) K_{CPn} pro III. kvalitativní pásmo = 1,00
- d) K_{CPn} pro IV. kvalitativní pásmo = 1 + K_{CR} / 2
- e) K_{CPn} pro V. kvalitativní pásmo = 1 + K_{CR}.

Jestliže se hodnocení znaků pod č. 1, 2, 7 a 10 v tabulce č. 3 přílohy č. 16 vyhlášky výrazně liší od charakteristik kvalitativních pásem I. a V., lze upravit ZCU za m³ obestavěného prostoru garáže o přírážku nebo srážku vyjádřenou v procentech a stanovenou podle vzorce:

$$D = 0,1 \Sigma d_n * v_n$$

D – úprava ZCU v procentech

n – číslo znaku 1, 2, 7, 10

d_n – srážka n-tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu I. v intervalu {-10; 0}
nebo přírážka n-tého hodnoceného znaku v kvalitativním pásmu V. v intervalu {0; 10}

v_n – váha n-tého znaku

Cena garáže zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu příslušenství. Pokud zastavěná plocha stavby, nerozdělená příčkami, přesáhne 100 m² nebo stavba má více než dvě podlaží, zjistí se cena garáže nákladovým způsobem. [9]

11 LOKALITA

11.1 HISTORIE MĚSTA TŘEBOŇ

Počátky města sahají asi do poloviny 12. století, kdy na jedné ze stezek procházejících širokým pohraničním hvozdem vznikla malá osada či snad jen dvorec. Celé rozsáhlé území dostal od krále výsluhou první známý člen později rozvětveného rodu Vítkovců, podnikavý Vítek z Prčic. V polovině 13. století koupili toto území bratři Pelhřim a Ojíf z landštejnské větve Vítkovců. Kolem roku 1300 lze již v Třeboni předpokládat městské opevnění, zesílené zvenčí vodním příkopem. Třeboň se stala střediskem rozšiřujícího se panství. K roku 1341 se označuje jako město a do roku 1366 se objevuje i její český název vedle dosud užívaného Witigenowe a Wittingau. V roce 1366 se vlastníky Třeboně a přilehlého panství stali bratři z Rožmberka, za nichž město nabylo na významu a bohatství. Již následujícího roku založili Rožmberkové v Třeboni klášter, roku 1376 udělili městu tzv. právo měst královských a roku 1378 mu od krále Karla IV. vymohli výsadu na dovoz soli. Koncem 14. století se už město opevňovalo zděnými hradbami a příkopem. Toto opevnění spolu se zesíleným hrádkem a s okolním bažinatým terénem vytvářelo z Třeboně téměř nedobytnou pevnost. Tak tomu bylo i v husitských válkách, kdy město odolalo několikerým útokům.

Největšího rozmachu dosáhla Třeboň v 16. a na počátku 17. století, zejména za vlády posledních dvou Rožmberků, bratří Viléma a Petra Voka z Rožmberka. Nová éra budování a rozkvětu nastala postavením Jakuba Krčina z Jelčan do čela všeho rožmberského podnikání. Krčinovy hospodářské reformy zasáhly i město Třeboň a jeho nejbližší okolí. Toto šťastné období Třeboně skončilo vpády pasovských vojsk, vymřením Rožmberků a několika zhoubnými požáry.

Další nesmírné utrpení přenesla Třeboni a jejímu okolí třicetiletá válka. Roku 1660 se stali novými vlastníky treboňského panství Schwarzenbergové, v jejichž držení pak zůstalo až do dvacátého století. Třeboň se jen pomalu zotavovala z válečných ran a zaostávala i hospodářsky. K oživení jinak poklidného života města došlo v polovině 19. století, kdy se Třeboň stala okresním městem. Významné změny v životě města nastaly po první světové

válce, kdy byl v rámci první pozemkové reformy všechn schwarzenberský hospodářský majetek převeden na stát. Druhá světová válka si i v Třeboni vyžádala své oběti. Po válce proniká do města první větší průmysl (oděvní závod a zemědělská velkovýroba). Roku 1960 byl zrušen třeboňský politický okres a město obdrželo lázeňský statut. [13]

11.2 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA A ADMINISTRATIVNĚ SPRÁVNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ TŘEBONĚ A OKOLÍ

Správní obvod ORP Třeboň zaujímá celkovou rozlohu 538,37 km² s počtem obyvatel 25.331 osob žijících v 25-ti obcích (z nichž 4 mají statut města a 1 statut městyse) na 43 katastrálních územích.

Více jak jedna třetina obyvatel žije v centru správního území – tj. v Třeboni, několik nejmenších obcí dosahuje okolo 100 trvale bydlících obyvatel.

Území je nepravidelného protáhlého tvaru s mírným odklonem od severojižní osy a max. délkou 47,5 km a šířkou 19 km.

Pouze dvě obce, a to Hrachoviště a Ponědrážka nemají zpracovány popř. rozpracovány žádnou ÚPD, přičemž zastupitelstvo obce Ponědrážka již alespoň rozhodlo o pořízení územního plánu obce.

Území se vyznačuje výrazným podílem lesů a vodních ploch na celkové rozloze. Tato skutečnost předurčuje i hlavní směry orientace průmyslové či zemědělské výroby, a to na rybníkářství, lesnictví, těžbu štěrkopísků. Tvorbu HDP výrazně ovlivňuje rekreace a cestovní ruch, případně i lázeňství.

Převážná část sídel a jejich příslušných katastrálních úřadů, vyjma nejj jižnější části – tj. katastrální úřad České Velenice a části Nová Ves nad Lužnicí, leží na území CHKO Třeboňsko.



Obr. č. 1 – Mapa správního území ORP Třeboň

11.3 ZÁKLADNÍ INFORMACE MĚSTA TŘEBOŇ A OKOLÍ

11.3.1 Třeboň

Jihočeské město Třeboň se díky své poloze uprostřed chráněné krajinné oblasti, historickému jádru a lázeňským procedurám stalo jednou z nejpoblárnějších domácích turistických destinací současnosti. Je obklopené rybníky a lesy Třeboňské pánve (400 až 500 m n. m.) a leží nedaleko rakouských hranic, mezi Českými Budějovicemi a Jindřichovým Hradcem.

Město Třeboň má veškerou městskou infrastruktura a občanskou vybavenost. Ve městě jsou základní a mateřské školy. Je zde také Gymnázium, Obchodní akademie, střední rybářská škola. Město má také své společnosti, které se starají o zeleň, ve městě jsou Třeboňské lesy a rybníky, Technické služby Třeboň. Ve městě ke sportovnímu vyžití slouží Lázně Aurora, Bertiny lázně, sportovní hala, Tyršův stadion, Sportcentrum a TJ Jiskra Třeboň. V Třeboni jsou neziskové organizace - Sbor dobrovolných hasičů, Agentura Třeboňsko, Destinace Třeboňsko, Myslivecké sdružení a Mladí přírodovědci. O kulturní a společenský život v Třeboni se starají tyto organizace - Městské divadlo J. K. Tyla, kino Světozor a informační centrum Třeboň.

Město je hojně navštěvováno turisty. Sídlo zde má pivovar Regent, který se rokem založení 1379 řadí mezi nejstarší pivovary na světě. V Třeboni sídlí Státní oblastní archiv s působností pro celý Jihočeský kraj.

Centrum města je městskou památkovou rezervací. Krajina je chráněna jako Biosférická rezervace Unesco.

- *status*: město
- *kraj*: Jihočeský (CZ031)
- *okres*: Jindřichův Hradec (CZ0313)
- *obec s rozšířenou působností*: Třeboň
- *katastrální výměra*: 98,33 km²
- *počet obyvatel*: 8 840
- *části obce*: 8
- *katastrální území*: 6

Místní části Třeboně:

Branná, Břilice, Holičky, Nová Hlína, Přesecka, Stará Hlína, Třeboň I., Třeboň II.

Břilice je vesnice, část města Třeboň v okrese Jindřichův Hradec. Nachází se asi 2,5 km na severozápad od Třeboně. Je zde evidováno 285 adres. Trvale zde žije 775 obyvatel

Třeboň I je část města Třeboň v okrese Jindřichův Hradec. Je zde evidováno 540 adres. Podstatná část Třeboně I. je chráněnou městskou památkovou rezervací.

Třeboň II je část města Třeboň v okrese Jindřichův Hradec. Nachází se na západě Třeboně. Je zde evidováno 1232 adres.



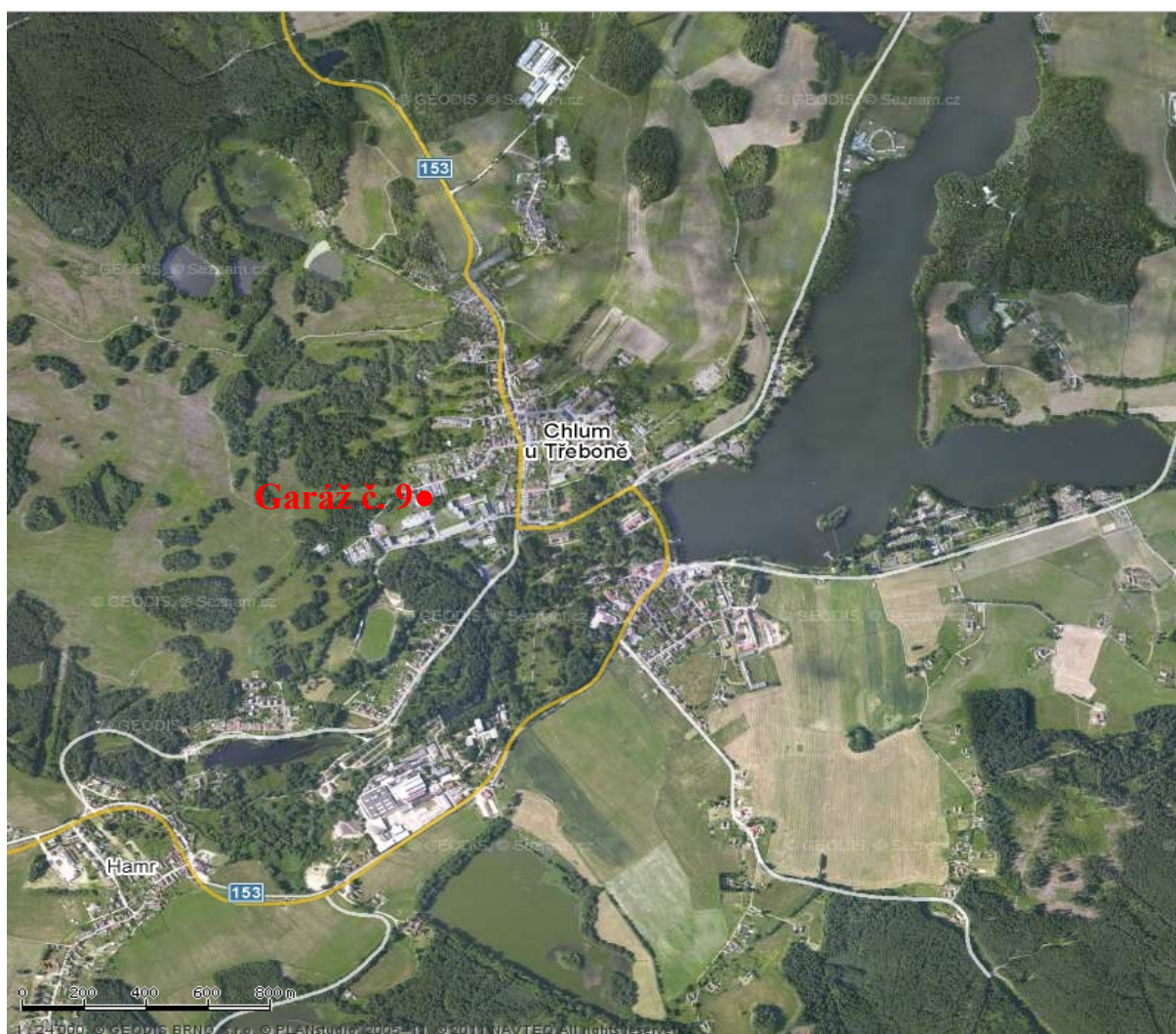
Obr. č. 2 – Přibližné rozmístění garáží ve městě Třeboň

11.3.2 Chlum u Třeboně

Chlum u Třeboně leží v okrese Jindřichův Hradec 15 km jihovýchodně od Třeboně a 25 km jižně od Jindřichova Hradce na úpatí pahorkatiny, která se zvedá z Třeboňské pánve k hraničním vrchům. Již více než 100 let je vyhledávaným letoviskem.

Chlum u Třeboně je Koštěnickým potokem rozdělen na dvě části. Pod hrází rybníka Hejtman leží po obou stranách potoka zámecký park, na pravém břehu budova bývalého pivovaru a zámek. Na levém břehu potoka je zástavba včetně obchodního centra, tzv. Předměstí. V blízkosti sádek, v části nazývané U německé školy, je rybník Zájezek a spodní část zámeckého parku.

Chlum u Třeboně má přes 2000 stálých obyvatel. Do jeho působnosti patří ještě obce Mirochov, Žíteč a Lutová s dalšími přibližně 400 obyvatel.



Obr. č. 3 – Přibližné umístění garáže v Chlumu u Třeboně

11.3.3 Novosedly nad Nežárkou

Obec Novosedly nad Nežárkou se nachází v okrese Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský ležící 13 km severovýchodně od Třeboně.

Mezi části obce patří Mláka, Kolence.

Novosedly nad Nežárkou mají 646 stálých obyvatel, katastrální výměra obce je 44,66 km².



Obr. č. 4 – Přibližné umístění garáže v obci Novosedly nad Nežárkou

12 OCENĚNÍ VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ

12.1 GARÁŽ Č. 1

12.1.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	388/2
Výměra:	40 m ²
Katastrální území:	Třeboň 770230
Číslo LV:	154
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

Hana Novotná (1/2) Vodárenská 537, 379 01, Třeboň

Olga Tesařová (1/2) Vodárenská 537, 379 01. Třeboň

12.1.2 Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící garáž postavenou roku 1994. Garáž se nachází ve městě Třeboň, v okrajové části Třeboň – Kopeček (Třeboň II). Oceňovaná garáž je situována na pozemku, jehož majitel je shodný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 10.10.2010 za účasti Ing. Vladimíra Hadače a Václava Novotného (manžel majitelky Hany Novotné).

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vycházelo z informací od majitele objektu.

Zastavěná plocha:	40,50 m ²
Obestavěný prostor:	140,84 m ³
Rok provedení stavby:	1994

12.1.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel děrovaných metrických CDM 240x115x140 mm, tloušťka zdiva je 250 mm. Stropní konstrukci tvoří vazný trám krovu, na němž je připevněn podhled. Zastřešení je provedeno jako šikmé sedlové, jehož nosnou konstrukci tvoří dřevěný krov doplněný o tepelnou izolaci. Krytina je plechová z pozinkovaného plechu. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Okna jsou dřevěná jednoduchá jednokřídlová, dveře jsou dřevěné plně jednokřídlové. Garážová vrata jsou plechová dvoukřídlová.



Obr. č. 5 – Katastrální mapa – garáž č. 1



Obr. č. 6 – fotografie garáže č. 1

12.1.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž								
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená		
Střecha				sklonitá - neumožňující zřízení podkroví				
Obestavěný prostor		OP	m3	140,84				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx	1,05				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 443,75				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1,12				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	1,259				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,25 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	dřevěný, izolace, SDK	S	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	dřevěný	N	0	100	0	1,54	0
5	Krytina	plechová	S	0,057	100	0,057	1	0,057
6	Klempířské konstrukce	pozink	S	0,029	100	0,029	1	0,029
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1	0,027
9	Okna	dřevěná, jednokřídlová, jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1	0,014
10	Vrata	plechová dvoukřídlová	S	0,068	100	0,068	1	0,068
11	Podlahy	betonová	S	0,072	100	0,072	1	0,072
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06
CELKEM						1		1
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				3489,49
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				4393,26
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1994		
Stáří		S	roků			17		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			21,25		
Výchozí cena		CN	Kč			491459,21		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			491459,21		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			104435,08		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			387024,13		
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%					
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			387024,13		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			487263,38		487 263

12.1.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec		Třeboň				
Katastrální území		Třeboň 770230				
Indexová průměrná cena		IPC	Kč/m3	1 864		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1						It 0,99
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	negativní	I.	-0,01		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.5						Ip 0,98
1	význam obce	vyhlášené	III.	0,04		
2	úřady v obci	obecní úřad, měštský ú.	II.	0,02		
3	poloha v obci	okrajové území obce	II.	-0,01		
4	okolní zástavba a živ. prostředí v okolí nemovitostí	objekty pro bydlení bez významější okolní zeleně	IV.	0,03		
5	obchod, služby, kultura	žádný obchod	I.	-0,03		
6	školy a sport v okolí nemovitostí	žádná základní škola ani sportovní zařízení	I.	-0,04		
7	zdravotnické zařízení v okolí nemovitostí	omezená dostupnost	II.	0,00		
8	veřejná doprava	zastávka MHD od 500 do 1000 m, max.4 spoje	II.	-0,03		
9	obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00		
10	nezaměstnanost v obci	odpovídá průměru v kraji	II.	0,00		
11	změny v okolí s vlivem na cenu nemovitostí	bez vlivu	III.	0,00		
12	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2						Iv 1,008
0	Typ stavby	svislé kce. zděné	B.			
1	Druh stavby	samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl.0,25m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	jen el. proud 230V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	snižující hodnotu	I.	-0,02		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,05		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						I 0,98
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1822,92
Výměra				m3		140,84
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		256740,11
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		256 740,--

12.1.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcii na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	0,90	0,47	0,85	1,00	0,90	0,92	0,30	228832,95
2.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,62	0,85	1,00	1,02	0,97	0,57	171178,12
3.	198 000	0,85	168300,00	1,10	0,42	0,85	1,05	1,05	1,04	0,45	373995,75
4.	85 000	0,85	72250,00	1,15	0,42	0,85	1,00	0,88	0,90	0,32	222332,02
5.	99 000	0,85	84150,00	1,15	0,47	0,85	1,05	1,05	1,03	0,52	161593,15
6.	90 000	0,85	76500,00	1,15	0,44	0,85	1,00	0,98	0,98	0,42	183347,52
7.	180 000	0,85	153000,00	1,15	0,39	0,85	1,05	1,03	1,02	0,42	360281,78
8.	152 000	0,85	129200,00	1,15	0,49	0,85	1,00	0,90	0,92	0,40	323251,42
9.	105 000	0,85	89250,00	1,15	0,49	0,85	1,05	0,95	0,96	0,46	193077,80
10.	150 000	0,85	127500,00	1,15	0,47	0,85	0,95	1,00	0,98	0,43	298638,06
Celkem průměr (Kč)											251652,86
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											80392,12
Směrodatná odchylka (Kč)											76266,66
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											327919,52
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											175386,19
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č.1							251 650
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzerce průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.1.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	487 263
Ocenění porovnávacím způsobem	256 740
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	251 650

12.2 GARÁŽ Č. 2

12.2.1 informace o parcele

Parcelní číslo:	1283/3
Výměra:	33 m ²
Katastrální území:	Třeboň 770230
Číslo LV:	1082
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

Theodor Macho	Riegerova 414, Třeboň, Třeboň II, 379 01
Ludmila Machová	Riegerova 414, Třeboň, Třeboň II, 379 01

12.2.2 Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící garáž postavenou roku 1974. Garáž se nachází ve městě Třeboň, v souvisle zastavěné části obce poblíž centra. Zájmová garáž je situována na pozemku, jehož majitel je totožný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 10.10.2010 za účasti Ing. Vladimíra Hadače a Theodora Macha (majitel garáže).

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vycházelo z informací od majitele objektu.

Zastavěná plocha:	40,70 m ²
Obestavěný prostor:	109,28 m ³
Rok provedení stavby:	1974

12.2.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel, tloušťka zdiva je 300 mm. Zastřešení je provedeno jako pultové. Krytina je plechová z pozinkovaného plechu. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina. Objekt je napojen na elektrickou energii. Okna jsou dřevěná jednoduchá jednokřídlová, dveře jsou dřevěné plné jednokřídlové. Garážová vrata jsou plechová vytahovací.



Obr. č. 7 – katastrální mapa – garáž č. 2



Obr. č. 8 – fotografie garáže č. 1



Obr. č. 9 – fotografie garáže č. 1 (pohled z boku)

12.2.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž								
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená		
Střecha						plochá		
Obestavěný prostor		OP	m3	109,28				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 375				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1,12				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	1,259				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,3 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	dřevěný, SDK	S	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	chybí	C	0	100	0	-	0
5	Krytina	plechová	S	0,057	100	0,057	1	0,057
6	Klempířské kce	pozink	S	0,029	100	0,029	1	0,029
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1	0,027
9	Okna	dřevěná, jednokřídlová, jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1	0,014
10	Vrata	plechová vyťahovací	S	0,068	100	0,068	1	0,068
11	Podlahy	betonová	S	0,072	100	0,072	1	0,072
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06
CELKEM						1		1
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki	Kč/m3					3323,32
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				4184,06
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1974		
Stáří		S	roků			37		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			46,25		
Výchozí cena		CN	Kč			363172,41		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			363172,41		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			167967,24		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			195205,17		
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%					
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			195205,17		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			245763,31		245 763

12.2.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č. 18						
Obec					Třeboň	
Katastrální území					Třeboň 770230	
Indexová průměrná cena		IPC		Kč/m3	1 864	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1						It
						1
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	II.	0,00		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.5						Ip
						1,11
1	význam obce	vyhlášené	III.	0,04		
2	úřady v obci	obecní úřad, městský ú.	II.	0,02		
3	poloha v obci	vnitřní území obce	III.	0,00		
4	okolní zástavba a živ. prostředí v okolí nemovitosti	objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	IV.	0,03		
5	obchod, služby, kultura	základní síť obchodů, pohostinské a popř. kulturní zařízení	II.	0,00		
6	školství a sport v okolí nemovitosti	základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště	II.	0,00		
7	zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	dobrá dostupnost	III.	0,05		
8	veřejná doprava	zastávka MHD od 500 do 1000 m, max. 4 spoje	II.	-0,03		
9	obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00		
10	nezaměstnanost v obci	odpovídá průměru v kraji	II.	0,00		
11	změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III.	0,00		
12	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	I.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2						Iv
						0,8064
0	Typ stavby	svislé kce. zděné	B.			
1	Druh stavby	samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl.0,3m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	jen el. proud 230V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	snižující hodnotu	I.	-0,02		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	II.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,84		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						I
						0,90
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1668,47
Výměra				m3		109,28
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		182330,8
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		182 331,--

12.2.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcii na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	0,90	0,47	0,85	0,95	0,95	0,98	0,32	215285,61
2.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,61	0,85	0,95	0,95	1,00	0,52	188587,26
3.	198 000	0,85	168300,00	1,10	0,42	0,85	1,00	1,10	1,20	0,52	326470,59
4.	85 000	0,85	72250,00	1,15	0,42	0,85	0,95	0,95	0,96	0,35	204243,45
5.	99 000	0,85	84150,00	1,15	0,47	0,85	1,00	1,05	1,10	0,53	159660,02
6.	90 000	0,85	76500,00	1,15	0,44	0,85	0,95	1,00	1,00	0,41	186270,02
7.	180 000	0,85	153000,00	1,15	0,39	0,85	1,00	1,05	1,07	0,43	355496,48
8.	152 000	0,85	129200,00	1,15	0,49	0,85	0,95	0,90	0,92	0,38	341944,97
9.	105 000	0,85	89250,00	1,15	0,49	0,85	1,00	0,95	0,95	0,43	205877,39
10.	150 000	0,85	127500,00	1,15	0,47	0,85	0,95	1,00	1,00	0,43	294110,56
Celkem průměr (Kč)											247794,64
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											73460,60
Směrodatná odchylka (Kč)											69690,85
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											317485,48
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											178103,79
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č.2							247 790
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00; u inzerce přiměřeně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.2.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	245 763
Ocenění porovnávacím způsobem	182 331
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	247 790

12.3 GARÁŽ Č. 3

12.3.1 informace o parcele

Parcelní číslo:	1530/45
Výměra:	19 m ²
Katastrální území:	Třeboň 770230
Číslo LV:	2225
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

SJM

Stanislav Kolář Zahradní 1085, 379 01, Třeboň

Věra Kolářová Zahradní 1085, 379 01, Třeboň

12.3.2 Popis nemovitosti

Jedná se o krajní řadovou garáž postavenou roku 1981. Garáž se nachází ve městě Třeboň v souvisle zastavěné části obce. Oceňovaná garáž je situována na pozemku, jehož majitel je totožný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 12.10.2010 za účasti Ing. Vladimíra Hadače a Stanislava Koláře (spolumajitel objektu).

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vychází z informací majitele objektu.

Zastavěná plocha:	19,66 m ²
Obestavěný prostor:	53,67 m ³
Rok provedení stavby:	1981

12.3.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel děrovaných metrických CDm 240x115x140 mm, tloušťka zdiva je 250 mm. Střecha je plochá, tvoří ji žebírkový strop s betonovou deskou, střešní konstrukce je zhotovena do spádu. Krytina je živičná, z vnější boční strany je atika, která je oplechována pozinkem, ze kterého jsou rovněž veškeré klempířské konstrukce. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Garážová vrata jsou plechová dvoukřídlová.



Obr. č. 10 – katastrální mapa – garáž č. 3



Obr. č. 11 – fotografie garáže č. 3



Obr. č. 12 – fotografie interiéru garáže č. 3

12.3.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž								
Garáž § 8 a přílohy č.9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená		
Střecha					plochá			
Obestavěný prostor			OP	m3	53,67			
Základní cena (příloha č. 9)			ZC1	Kč/m3	1 375			
Koeficient využití podkroví			Kpod	xxxxxxx	1,00			
Základní cena s Kpod			ZC	Kč/m3	1 375			
Koeficient polohový (příloha č.14)			K5	xxxxx	1,12			
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)			Ki	xxxxx	2,158			
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)			Kp	xxxxx	1,259			
Koeficient vybavenosti			K4					
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,25 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	žebírkový panel	S	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	chybí	C	0	100	0	-	0
5	Krytina	živičná	S	0,057	100	0,057	1	0,057
6	Klempířské konstrukce	pozink	S	0,029	100	0,029	1	0,029
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	chybí	C	0,027	100	0,027	0	0
9	Okna	chybí	C	0,014	100	0,014	0	0
10	Vrata	plechová dvoukřídlová	S	0,068	100	0,068	1	0,068
11	Podlahy	betonová	S	0,072	100	0,072	1	0,072
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06
CELKEM						1		0,959
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)			K4	xxxxx				0,959
Základní cena upravená bez Kp			ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3			3187,06
Základní cena upravená s Kp			ZC x K4 x K5 x Ki x Kp		ZCU Kč/m3			4012,51
Rok odhadu				rok		2011		
Rok pořízení				rok		1981		
Stáří				S	roků	30		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost			Z	roků		80		
Opotřebení			O	%		37,5		
Výchozí cena			CN	Kč		171049,72		
Stupeň dokončení stavby			D	%		100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby			CND	Kč		171049,72		
Odpočet na opotřebení			O	Kč		67350,827		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp				Kč		106906,07		
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>								
Snižování ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)					%			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti				Kč		106906,07		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti			Cn	Kč		134594,75		134 595

12.3.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č. 18						
Obec				Třeboň		
Katastrální území				Třeboň 770230		
Indexová průměrná cena				IPC	Kč/m ³	1 864
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1						It
						1
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu na cenu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.2						Ip
						1,11
1	poloha v obci	v souvisle zastav. poblíž centra	IV.	0,10		
2	dopravní dostupnost	MHD nad 300m	I.	-0,03		
3	obyvatelstvo v okolí	bezproblémové okolí	II.	0,00		
4	změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III.	0,00		
5	vlivy neuvedené	vlivy zvyšují cenu	III.	0,04		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2						Iv
						0,91665
0	Typ stavby	svislé konstrukce zděné	B.			
1	Druh stavby	řadová	I.	-0,01		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl. 0,15-0,3m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	jen el. proud 230 V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	bez výrazného vlivu na cenu	III.	0,00		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,95		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						I
						1,02
Základní cena upravená				Kč/m ³	ZCU	1896,59
Výměra				m ³		53,67
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		101789,74
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		101 790,--

12.3.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	0,90	0,97	1,00	1,00	0,98	1,00	0,85	79775,63
2.	115 000	0,85	97750,00	1,10	1,27	1,00	1,00	0,97	0,98	1,33	73513,95
3.	198 000	0,85	168300,00	1,10	0,86	1,00	1,05	1,15	1,20	1,38	122111,80
4.	85 000	0,85	72250,00	1,15	0,86	1,00	0,95	0,98	0,96	0,89	81293,10
5.	99 000	0,85	84150,00	1,15	0,97	1,00	1,05	1,09	1,10	1,40	60141,98
6.	90 000	0,85	76500,00	1,15	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	72656,52
7.	180 000	0,85	153000,00	1,15	0,81	1,00	1,05	1,07	1,10	1,15	132693,81
8.	152 000	0,85	129200,00	1,15	1,02	1,00	0,95	0,93	0,92	0,95	135870,07
9.	105 000	0,85	89250,00	1,15	1,02	1,00	1,00	0,95	0,96	1,07	83650,60
10.	150 000	0,85	127500,00	1,15	0,97	1,00	0,95	1,00	1,00	1,06	120758,76
Celkem průměr (Kč)											96246,62
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											28281,60
Směrodatná odchylka (Kč)											26830,28
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											123076,91
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											69416,34
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č.3							96 240
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzercí průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti $IO = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.3.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	141 325
Ocenění porovnávacím způsobem	101 790
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	96 240

12.4 GARÁŽ Č. 4

12.4.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	292/3
Výměra:	42 m ²
Katastrální území:	Třeboň 770230
Číslo LV:	887
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

Dagmar Průchová U Křížku 1403/4, Nusle, 140 00, Praha

12.4.2 Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící garáž postavenou roku 2006. Garáž se nachází ve městě Třeboň, v okrajové části Třeboň – Pod Kopečkem (Třeboň II). Oceňovaná garáž je situována na pozemku, jehož majitel je shodný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 15.11.2010 za účasti Ing. Vladimíra Hadače.

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vycházelo z informací od majitele objektu.

Zastavěná plocha:	45,00 m ²
Obestavěný prostor:	144,90 m ³
Rok provedení stavby:	2006

12.4.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z keramických tvárnic POROTHERM 24 P+D, tloušťka zdiva je 250

mm. Vnitřní nenosná příčka je z keramických tvárnic POROTHERM 15 P+D, tloušťka příčky je 150 mm. Zastřešení je provedeno jako šikmé sedlové, jehož nosnou konstrukcí je dřevěný krov. Střešní krytina je keramická z pálených tašek. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina s hydrofobním nátěrem. Klempířské konstrukce jsou provedeny z mědi. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Dveře jsou dřevěné plně jednokřídlové. Garážová vrata jsou sekvenční s elektrickým pohonem.



Obr. č. 13 – katastrální mapa – garáž č. 4



Obr. č. 14 – fotografie garáže č. 4

12.4.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž								
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená		
Střeška					šikmá - neumožňující zřízení podkrovní			
Obestavěný prostor		OP	m3	144,9				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375				
Koeficient využití podkrovní		Kpod	xxxxxxx	1,05				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 443,75				
Koeficient polohový (příloha č.14)		K5	xxxxx	1,12				
Koeficient změny cen staveb (příloha č.38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č.39)		Kp	xxxxx	1,259				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,25 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	dřevěný trám, SDK	S	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	dřevěný	N	0	100	0	1,54	0
5	Krytina	keramická, tašková	N	0,057	100	0,057	1,54	0,08778
6	Klempířské kce	měď	N	0,029	100	0,029	1,54	0,04466
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1	0,027
9	Okna	dřevěná, jednokřídlová, jednoduchá	C	0,014	100	0,014	0	0
10	Vrata	sekvenční s el. pohonem	N	0,068	100	0,068	1,54	0,10472
11	Podlahy	betonová s nátěrem	N	0,072	100	0,072	1,54	0,11088
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06
CELKEM							1	1,10804
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3	3866,49			
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3	4867,91			
Rok odhadu			rok	2011				
Rok pořízení			rok	2006				
Stáří		S	roků	5				
Způsob výpočtu opotřebení				lineárně				
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	80				
Opotřebení		O	%	6,25				
Výchozí cena		CN	Kč	560254,41				
Stupeň dokončení stavby		D	%	100				
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	560254,41				
Odpočet na opotřebení		O	Kč	35015,901				
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč	525238,51				
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%					
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	525238,51				
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč	661275,28				
				661 275				

12.4.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec		Třeboň				
Katastrální území		Třeboň 770230				
Indexová průměrná cena		IPC	Kč/m ³	1 864		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1						It 1
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.5						Ip 0,98
1	význam obce	vyhlášené	III.	0,04		
2	úřady v obci	obecní úřad, městský úřad	II.	0,02		
3	poloha v obci	okrajové území obce	II.	-0,01		
4	okolní zástavba a živ. prostředí v okolí nemovitosti	objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	IV.	0,03		
5	obchod, služby, kultura	žádný obchod	I.	-0,03		
6	školství a sport v okolí nem.	žádná základní škola ani sportovní zařízení	I.	-0,04		
7	zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	omezená dostupnost	II.	0,00		
8	veřejná doprava	zastávka MHD od 500 do 1000 m, max. 4 spoje	II.	-0,03		
9	obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00		
10	nezaměstnanost v obci	odpovídá průměru v kraji	II.	0,00		
11	změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III.	0,00		
12	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2						Iv 1,275
0	Typ stavby	svislé kce. zděné	B.			
1	Druh stavby	samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl.0,25m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	el. proud 230V, vrata s el. pohonem	III.	0,00		
4	Příslušenství - venkovní úprava	zvyšující cenu	IV.	0,02		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba ve výborném stavu	I.	1,25		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						I 1,25
Základní cena upravená				Kč/m ³	ZCU	2329,07
Výměra				m ³		144,90
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		337481,95
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		337 481,--

12.4.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	0,90	0,42	0,85	0,90	0,88	0,90	0,23	295351,17
2.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,56	0,85	0,90	0,89	0,90	0,37	261037,34
3.	198 000	0,85	168300,00	1,10	0,38	0,85	0,96	0,97	0,98	0,32	522116,06
4.	85 000	0,85	72250,00	1,15	0,38	0,85	0,90	0,86	0,88	0,25	287250,67
5.	99 000	0,85	84150,00	1,15	0,42	0,85	0,94	0,96	0,97	0,36	232930,01
6.	90 000	0,85	76500,00	1,15	0,40	0,85	0,90	0,91	0,90	0,29	265435,05
7.	180 000	0,85	153000,00	1,15	0,35	0,85	0,94	0,95	0,97	0,30	509804,07
8.	152 000	0,85	129200,00	1,15	0,44	0,85	0,90	0,85	0,86	0,29	452031,17
9.	105 000	0,85	89250,00	1,15	0,44	0,85	0,90	0,88	0,89	0,31	291446,46
10.	150 000	0,85	127500,00	1,15	0,42	0,85	0,88	0,92	0,92	0,31	414757,27
Celkem průměr (Kč)											353215,93
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											109941,99
Směrodatná odchylka (Kč)											104300,13
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											457516,06
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											248915,79
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č.4							353 210
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzercí průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti $IO = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.4.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	661 275
Ocenění porovnávacím způsobem	337 481
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	353 210

12.5 GARÁŽ Č. 5

12.5.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 223
Výměra:	33 m ²
Katastrální území:	Břilice 615021
Číslo LV:	327
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

Václav Tlačil	Dunajovická 37, Břilice, 379 01, Třeboň
Marie Tlačilová	Dunajovická 37, Břilice, 379 01, Třeboň

12.5.2 Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící garáž postavenou roku 2002. Garáž se nachází v obci Břilice, v centrální části této obce. Zájmová garáž je situována na pozemku, jehož majitel je shodný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 15.11.2010 za účasti Ing. Vladimíra Hadače.

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vycházelo z informací od majitele objektu.

Zastavěná plocha:	33,00 m ²
Obestavěný prostor:	100,32 m ³
Rok provedení stavby:	2002



Obr. č. 16 – fotografie garáže č. 5

12.5.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž								
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená		
Střecha					plochá			
Obestavěný prostor		OP	m3	100,32				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 375				
Koeficient polohový (příloha č. 14)		K5	xxxxx	1,12				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)		Kp	xxxxx	1,259				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,3 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	ŽB deska	S	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	chybí	C	0	100	0	-	0
5	Krytina	plechová	S	0,057	100	0,057	1	0,057
6	Klempířské kce	měď	N	0,029	100	0,029	1,54	0,04466
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	plastové	N	0,027	100	0,027	1,54	0,04158
9	Okna	plastová	N	0,014	100	0,014	1,54	0,02156
10	Vrata	sekvenční s el. pohonem	N	0,068	100	0,068	1,54	0,10472
11	Podlahy	betonová s nátěrem	N	0,072	100	0,072	1,54	0,11088
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06
CELKEM						1		1,1134
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1,1134
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				3700,18
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				4658,53
Rok odhadu				rok		2011		
Rok pořízení				rok		2002		
Stáří				S	roků	9		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			11,25		
Výchozí cena		CN	Kč			371202,51		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			371202,51		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			41760,28		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			329442,23		
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>								
Snižování ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)				%				
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			329442,23		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			414767,76		414 768

12.5.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec		Břilice				
Katastrální území		Břilice 615021				
Indexová průměrná cena		IPC	Kč/m3	1 510		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1					It	0,95
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	bez vlivu	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.4					Ip	0,94
1	význam obce	bez většího významu	I.	0,00		
2	poloha nemovitosti v obci	centrální území obce	III.	0,01		
3	okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	objekty pro bydlení	II.	0,00		
4	obchod, služby, kultura v obci	pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00		
5	školy a sport v obci	základní škola	II.	0,00		
6	zdravotní zařízení v obci	žádné zdravotnické zařízení	I.	-0,03		
7	veřejná doprava	žádná zastávka hromad.dopr.	I.	-0,04		
8	obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00		
9	nezaměstnanost v obci a okolí	průměrná nezaměstnanost	II.	0,00		
10	změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0,00		
11	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2					Iv	1,25
0	Typ stavby	svislé kce. zděné	B.			
1	Druh stavby	samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl.0,3m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	jen el. proud 230V, vrata s elektrickým pohonem	III.	0,00		
4	Příslušenství - venkovní úprava	bez výrazného vlivu na cenu	III.	0,00		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba ve výborném stavu	I.	1,25		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	1,12
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1685,54
Výměra				m3		100,32
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		169093,12
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		169 093,--

12.5.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	1,02	0,58	0,85	0,90	0,90	0,89	0,36	188962,28
2.	115 000	0,85	97750,00	1,20	0,76	0,85	0,90	0,90	0,89	0,56	175475,10
3.	198 000	0,85	168300,00	1,20	0,52	0,85	0,96	1,00	0,99	0,50	337009,80
4.	85 000	0,85	72250,00	1,25	0,52	0,85	0,90	0,87	0,88	0,92	78532,61
5.	99 000	0,85	84150,00	1,25	0,58	0,85	0,95	0,95	0,97	0,54	157132,70
6.	90 000	0,85	76500,00	1,25	0,55	0,85	0,90	0,90	0,90	0,42	181069,96
7.	180 000	0,85	153000,00	1,25	0,48	0,85	0,95	0,94	0,96	0,44	347530,60
8.	152 000	0,85	129200,00	1,25	0,61	0,85	0,90	0,85	0,86	0,42	304970,36
9.	105 000	0,85	89250,00	1,25	0,61	0,85	0,90	0,87	0,88	0,44	201149,43
10.	150 000	0,85	127500,00	1,25	0,58	0,85	0,88	0,90	0,92	0,45	286041,19
Celkem průměr (Kč)											225787,40
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											88181,52
Směrodatná odchylka (Kč)											83656,34
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											309443,74
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											142131,07
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č. 5							225 780
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na pramen ceny: skutečná kupní cena = 1,00; u inzerce průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.5.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	435 506
Ocenění porovnávacím způsobem	169 093
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	225 780

12.6 GARÁŽ Č. 6

12.6.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 326
Výměra:	40 m ²
Katastrální území:	Novosedly nad Nežárkou 707007
Číslo LV:	654
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

Stanislav Šmíd Novosedly nad Nežárkou 187, 378 17, Novosedly nad Nežárkou

12.6.2 Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící garáž postavenou roku 1993. Garáž se nachází v obci Novosedly nad Nežárkou, v centrální části této obce. Zájmová garáž je situována na pozemku, jehož majitel je shodný s majitelem této garáže.

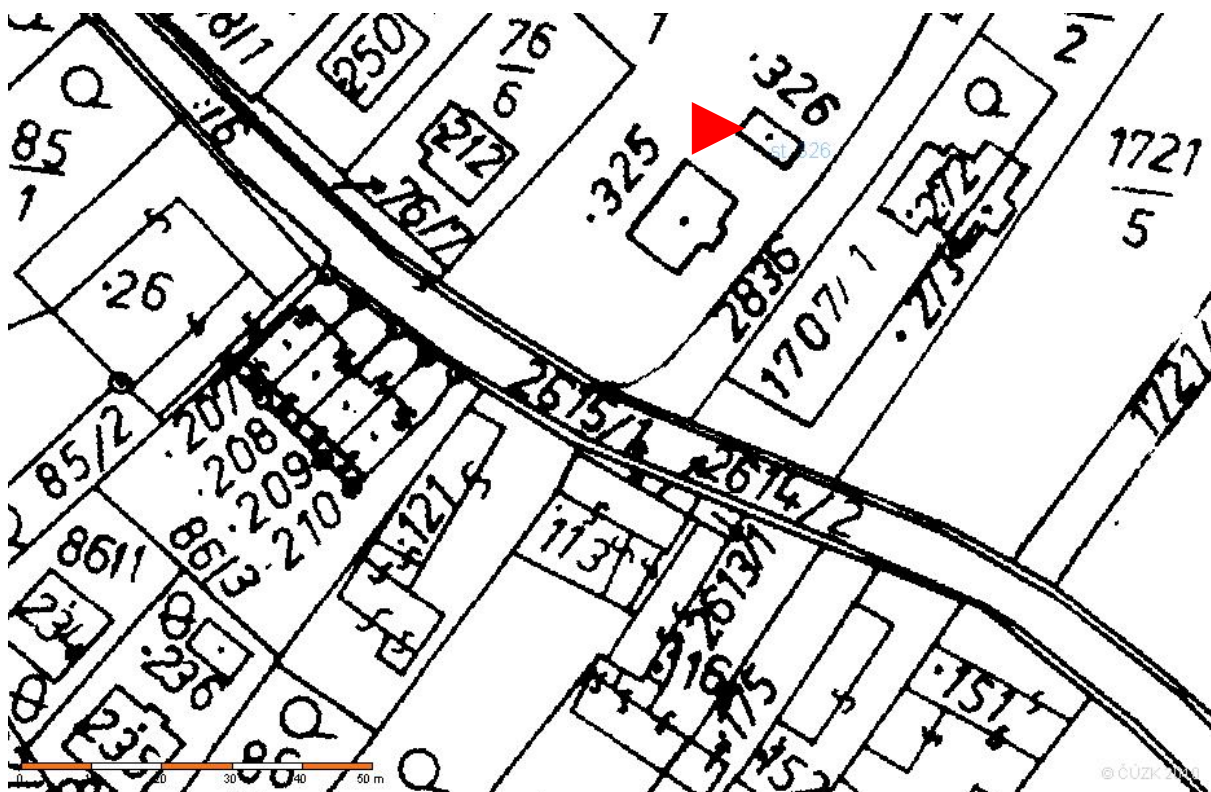
Místní šetření proběhlo dne 23.11.2010 za účasti Ing. Vladimíra Hadače a Stanislava Šmída (majitel objektu).

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vycházelo z informací od majitele objektu.

Zastavěná plocha:	36,00 m ²
Obestavěný prostor:	96,84 m ³
Rok provedení stavby:	1993

12.6.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pásy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel děrovaných metrických CDM 240x115x140 mm, tloušťka zdiva je 250 mm. Střecha je plochá, tvoří ji železobetonová deska, na které je natavena hydroizolace, střešní konstrukce je zhotovena do spádu. Krytina je plechová z pozinku, ze kterého jsou rovněž veškeré klempířské konstrukce. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Garážová vrata jsou plechová dvoukřídlová.



Obr. č. 17 – katastrální mapa – garáž č. 6



Obr. č. 18 – fotografie garáže č. 6



Obr. č. 19 – fotografie garáže č. 6

12.6.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž									
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená			
Střecha				plochá					
Obestavěný prostor		OP	m3	96,84					
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375					
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx	1,00					
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 375					
Koeficient polohový (příloha č. 14)		K5	xxxxx	1,12					
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158					
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)		Kp	xxxxx	1,259					
Koeficient vybavenosti		K4							
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062	
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,25 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301	
3	Stropy	ŽB deska	S	0,262	100	0,262	1	0,262	
4	Krov	chybí	C	0	100	0	0	0	
5	Krytina	plechová	S	0,057	100	0,057	1	0,057	
6	Klempířské konstrukce	pozink	S	0,029	100	0,029	1	0,029	
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048	
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1	0,027	
9	Okna	dřevěná, jednokřídlová, jednoduchá	S	0,014	100	0,014	1	0,014	
10	Vrata	plechová dvoukřídlová	S	0,068	100	0,068	1	0,068	
11	Podlahy	betonová	S	0,072	100	0,072	1	0,072	
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06	
CELKEM						1		1	
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1	
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki	Kč/m3					3323,32	
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				4184,06	
Rok odhadu			rok			2011			
Rok pořízení			rok			1993			
Stáří		S	roků			18			
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně			
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80			
Opotřebení		O	%			22,5			
Výchozí cena		CN	Kč			321830,31			
Stupeň dokončení stavby		D	%			100			
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			321830,31			
Odpočet na opotřebení		O	Kč			72411,82			
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			249418,49			
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>									
Snižování ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%						
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			249418,49			
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			314017,88		314 018	

12.6.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č. 18						
Obec		Novosedly nad Nežárkou				
Katastrální území		Novosedly nad Nežárkou 707007				
Indexová průměrná cena		IPC	Kč/m3	1 510		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1						It 0,95
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka výrazně nižší než nabídka	I.	-0,10		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku (spoluvlastnictví)	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	pozitivní	III.	0,05		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.4						Ip 0,94
1	význam obce	bez většího významu	I.	0,00		
2	poloha nemovitosti v obci	centrální území obce	III.	0,01		
3	okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	objekty pro bydlení	II.	0,00		
4	obchod, služby, kultura v obci	pouze obchod se základním sortimentem	II.	0,00		
5	školství a sport v obci	základní škola	II.	0,00		
6	zdravotní zařízení v obci	žádné zdravotnické zařízení	I.	-0,03		
7	veřejná doprava	žádná zastávka hromadné dopravy	I.	-0,04		
8	obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00		
9	nezaměstnanost v obci a okolí	průměrná nezaměstnanost	II.	0,00		
10	změny v okolí s vlivem na cenu	bez vlivu	III.	0,00		
11	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2						Iv 1,08
0	Typ stavby	svislé konstrukce zděné	B.			
1	Druh stavby	samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl.0,25m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	jen el. proud 230V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	snižující hodnotu	I.	-0,02		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	1,13		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						I 0,96
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1456,30
Výměra				m3		96,84
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		141028,52
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		141 029,--

12.6.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcii na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	1,00	0,53	0,85	1,00	1,00	0,99	0,44	153110,05
2.	115 000	0,85	97750,00	1,15	0,69	0,85	0,99	0,96	0,98	0,63	154607,30
3.	198 000	0,85	168300,00	1,15	0,47	0,85	1,07	1,10	1,15	0,62	269368,39
4.	85 000	0,85	72250,00	1,20	0,47	0,85	1,00	0,97	0,96	0,92	78532,61
5.	99 000	0,85	84150,00	1,20	0,53	0,85	1,05	1,05	1,10	0,65	128893,66
6.	90 000	0,85	76500,00	1,20	0,50	0,85	1,00	1,00	1,01	0,52	148514,85
7.	180 000	0,85	153000,00	1,20	0,44	0,85	1,05	1,04	1,08	0,53	287069,25
8.	152 000	0,85	129200,00	1,20	0,56	0,85	1,00	0,90	0,92	0,47	275362,32
9.	105 000	0,85	89250,00	1,20	0,56	0,85	1,00	0,94	0,95	0,51	176371,78
10.	150 000	0,85	127500,00	1,20	0,53	0,85	0,95	0,98	1,00	0,50	254395,39
Celkem průměr (Kč)											192622,56
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											72851,23
Směrodatná odchylka (Kč)											69112,75
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											261735,30
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											123509,81
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č. 6							192 620
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00; u inzerce průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											

12.6.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	329 719
Ocenění porovnávacím způsobem	141 029
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	192 620

12.7 GARÁŽ Č. 7

12.7.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	1848/115
Výměra:	19 m ²
Katastrální území:	Třeboň 770230
Číslo LV:	2316
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

Zdeňka Němcová Sídliště 665, 379 01, Třeboň

12.7.2 Popis nemovitosti

Jedná se o řadovou garáž postavenou roku 1983. Garáž se nachází ve městě Třeboň v souvisle zastavěné části obce. Zájmová garáž je situována na pozemku, jehož majitel je totožný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 09.01.2011 za účasti Ing. Vladimíra Hadače a Zdeňky Němcové (majitelka objektu).

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vychází z informací majitele objektu.

Zastavěná plocha:	19,77 m ²
Obestavěný prostor:	57,17 m ³
Rok provedení stavby:	1983

12.7.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel děrovaných metrických CDM 240x115x140 mm, tloušťka zdiva je 250 mm. Střecha je plochá, tvoří ji žebírkový strop s betonovou deskou uložené do spádu. Krytina je živičná. Veškeré klempířské konstrukce jsou z pozinku. Skladbu podlahy tvoří šterkopísek, podkladní beton a betonová dlažba položená do podkladu z drceného kameniva. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Garážová vrata jsou plastová vyťahovací.



Obr. č. 20 – katastrální mapa – garáž č. 7



Obr. č. 21 – fotografie garáže č. 7



Obr. č. 22 – fotografie interiéru garáže č. 7

12.7.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž									
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená			
Střecha					plochá				
Obestavěný prostor		OP	m3	57,17					
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375					
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx	1,00					
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 375					
Koeficient polohový (příloha č. 14)		K5	xxxxx	1,12					
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158					
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)		Kp	xxxxx	1,259					
Koeficient vybavenosti		K4							
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062	
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,25 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301	
3	Stropy	žebírkový panel	S	0,262	100	0,262	1	0,262	
4	Krov	chybí	C	0	100	0	0	0	
5	Krytina	živičná	S	0,057	100	0,057	1	0,057	
6	Klempířské konstrukce	pozink	S	0,029	100	0,029	1	0,029	
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048	
8	Dveře	chybí	C	0,027	100	0,027	0	0	
9	Okna	chybí	C	0,014	100	0,014	0	0	
10	Vrata	plastová vytahovací	N	0,068	100	0,068	1,54	0,10472	
11	Podlahy	betonová	S	0,072	100	0,072	1	0,072	
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06	
CELKEM						1	0,99572		
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx	0,99572					
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki	Kč/m3	3309,10					
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3	4166,15				
Rok odhadu			rok	2011					
Rok pořízení			rok	1983					
Stáří		S	roků	28					
Způsob výpočtu opotřebení				lineárně					
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	80					
Opotřebení		O	%	35					
Výchozí cena		CN	Kč	189181,03					
Stupeň dokončení stavby		D	%	100					
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	189181,03					
Odpočet na opotřebení		O	Kč	66213,36					
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč	122967,67					
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>									
Snižování ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%						
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	122967,67					
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč	154816,30				154 816	

12.7.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec				Třeboň		
Katastrální území				Třeboň 770230		
Indexová průměrná cena				IPC	Kč/m3	1 864
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1						It 1,05
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku (spoluvlastnictví)	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	pozitivní	III.	0,05		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.2						Ip 0,97
1	poloha v obci	v souvisle zastavěné části obce	III.	0,00		
2	dopravní dostupnost	MHD nad 300m	I.	-0,03		
3	obyvatelstvo v okolí	bezproblémové okolí	II.	0,00		
4	změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III.	0,00		
5	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2						Iv 0,893
0	Typ stavby	svislé konstrukce zděné	B.			
1	Druh stavby	řadová	I.	-0,01		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl.0,25m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	bez vybavení	I.	-0,05		
4	Příslušenství - venkovní úprava	bez výrazného vlivu na cenu	III.	0,00		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,95		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						I 0,91
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1695,35
Výměra				m3		57,17
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		96922,94
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		96 923,--

12.7.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcii na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	0,90	0,96	1,00	0,98	0,99	1,00	0,84	81032,31
2.	115 000	0,85	97750,00	1,10	1,26	1,00	0,97	0,97	0,97	1,27	76997,31
3.	198 000	0,85	168300,00	1,10	0,86	1,00	1,00	1,06	1,10	1,10	152598,63
4.	85 000	0,85	72250,00	1,15	0,86	1,00	0,96	0,95	0,97	0,92	78532,61
5.	99 000	0,85	84150,00	1,15	0,96	1,00	1,00	1,03	1,07	1,22	69085,73
6.	90 000	0,85	76500,00	1,15	0,91	1,00	0,98	0,98	1,00	1,01	76075,64
7.	180 000	0,85	153000,00	1,15	0,81	1,00	1,00	1,03	1,05	1,00	152480,06
8.	152 000	0,85	129200,00	1,15	1,01	1,00	0,95	0,90	0,91	0,91	142736,10
9.	105 000	0,85	89250,00	1,15	1,01	1,00	0,99	0,93	0,95	1,02	87709,23
10.	150 000	0,85	127500,00	1,15	0,96	1,00	0,95	0,98	1,00	1,03	123912,67
Celkem průměr (Kč)											104116,03
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											34606,39
Směrodatná odchylka (Kč)											32830,51
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											136946,54
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											71285,52
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č. 7							104 110
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00; u inzerce průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.7.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	162 557
Ocenění porovnávacím způsobem	96 923
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	104 110

12.8 GARÁŽ Č. 8

12.8.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	1684/39
Výměra:	26 m ²
Katastrální území:	Třeboň 770230
Číslo LV:	1676
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

Albína Machová Hybešova 795, 379 01, Třeboň

12.8.2 Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící garáž postavenou roku 1982. Garáž se nachází ve městě Třeboň, uvnitř obce v souvisle zastavěné části. Zájmová garáž je situována na pozemku, jehož majitel je totožný s majitelem této garáže.

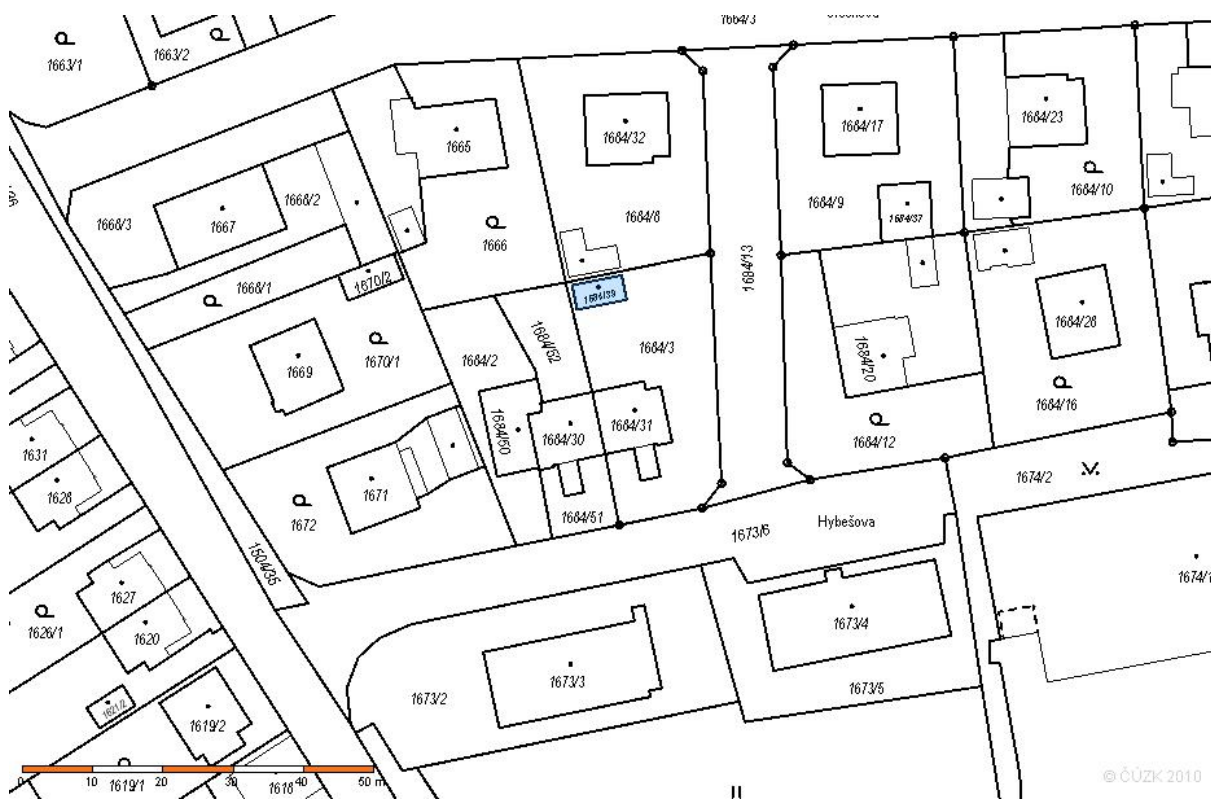
Místní šetření proběhlo dne 09.01.2011 za účasti Ing. Vladimíra Hadače a Albíny Machové (majitelka garáže).

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vycházelo z informací od majitele objektu.

Zastavěná plocha:	26,25 m ²
Obestavěný prostor:	111,69 m ³
Rok provedení stavby:	1982

12.8.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy proloženými lomovým kamenem. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z plných pálených cihel, tloušťka zdiva je 250 mm. Strop je trámový s viditelnými trámy (prvek krovu), na kterých je prkenné pobití. Střecha je sedlová, nosnou kostru střechy tvoří dřevěný krov. Střešní krytina je keramická z pálených tašek. Veškeré klempířské konstrukce jsou z pozinku. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Okna jsou dřevěná jednoduchá jednokřídlová. Garážová vrata dřevěná plná dvoukřídlová.



Obr. č. 23 – katastrální mapa – garáž č. 8



Obr. č. 24 – fotografie garáže č. 8

12.8.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž									
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	A	Nepodsklepená			
Střecha					šikmá - umožňující zřízení podkroví				
Obestavěný prostor		OP	m3	111,69					
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375					
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx	1,12					
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 540,00					
Koeficient polohový (příloha č. 14)		K5	xxxxx	1,12					
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158					
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)		Kp	xxxxx	1,259					
Koeficient vybavenosti		K4							
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	
1	Základy	betonové pasy	S	0,06	100	0,06	1	0,06	
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,3 m	N	0,289	100	0,289	1,54	0,44506	
3	Stropy	dřevěný	S	0,191	100	0,191	1	0,191	
4	Krov	dřevěný	S	0,1	100	0,1	1	0,1	
5	Krytina	keramická z pálených tašek	N	0,068	100	0,068	1,54	0,10472	
6	Klempířské konstrukce	pozink	S	0,019	100	0,019	1	0,019	
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,051	100	0,051	1	0,051	
8	Dveře	chybí	C	0,023	100	0,023	0	0	
9	Okna	dřevěná, jednokřídlová, jednoduchá	S	0,013	100	0,013	1	0,013	
10	Vrata	dřevěná dvoukřídlová	S	0,06	100	0,06	1	0,06	
11	Podlahy	betonová	S	0,068	100	0,068	1	0,068	
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,058	100	0,058	1	0,058	
CELKEM						1	1,16978		
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx	1,16978					
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki	Kč/m3	4354,06					
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3	5481,76				
Rok odhadu			rok	2011					
Rok pořízení			rok	1982					
Stáří		S	roků	29					
Způsob výpočtu opotřebení				lineárně					
Celková předpokládaná životnost		Z	roků	80					
Opotřebení		O	%	36,25					
Výchozí cena		CN	Kč	486304,92					
Stupeň dokončení stavby		D	%	100					
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč	486304,92					
Odpočet na opotřebení		O	Kč	176285,53					
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč	310019,39					
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>									
Snižení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%						
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč	310019,39					
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč	390314,41					
				390 314					

12.8.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č. 18					
Obec		Třeboň			
Katastrální území		Třeboň 770230			
Indexová průměrná cena		IPC	Kč/m ³	1 864	
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index trhu It - příloha 18a, tab. č. 1					It 1,05
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00	
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku (spoluvlastnictví)	II.	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	pozitivní	III.	0,05	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č. 5					Ip 1,15
1	význam obce	vyhlášené	III.	0,04	
2	úřady v obci	obecní úřad, městský úřad	II.	0,02	
3	poloha v obci	vnitřní území obce	III.	0,00	
4	okolní zástavba a živ. prostředí v okolí nemovitosti	objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	IV.	0,03	
5	obchod, služby, kultura	základní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	II.	0,00	
6	školství a sport v okolí nemovitosti	základní škola a sportovní zařízení	III.	0,04	
7	zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	dobrá dostupnost zdravotnické péče	III.	0,05	
8	veřejná doprava	zastávka MHD od 500 do 1000 m, max. 4 spoje	II.	-0,03	
9	obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00	
10	nezaměstnanost v obci	odpovídá průměru v kraji	II.	0,00	
11	změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III.	0,00	
12	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00	
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č. 2					Iv 0,912
0	Typ stavby	svislé konstrukce zděné	A.		
1	Druh stavby	samostatně stojící	II.	0,00	
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl. 0,3 m	II.	0,00	
3	Technické vybavení	jen el. proud 230V	II.	-0,02	
4	Příslušenství - venkovní úprava	snižující hodnotu	I.	-0,02	
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00	
6	Stavebně - technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	I.	0,95	
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I 1,10124
Základní cena upravená			Kč/m ³	ZCU	2052,71136
Výměra			m ³		111,69
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)			Kč		229267,33
Cena stavby po zaokrouhlení			Kč		229 267,--

12.8.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	0,90	0,72	0,85	1,02	0,98	1,00	0,55	122856,16
2.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,95	0,85	1,00	0,96	1,00	0,85	114346,59
3.	198 000	0,85	168300,00	1,10	0,65	0,85	1,07	1,10	1,16	0,83	203572,19
4.	85 000	0,85	72250,00	1,15	0,65	0,85	1,01	0,96	0,98	0,92	78532,61
5.	99 000	0,85	84150,00	1,15	0,72	0,85	1,05	1,08	1,11	0,89	94488,08
6.	90 000	0,85	76500,00	1,15	0,69	0,85	1,01	1,00	1,02	0,69	110784,74
7.	180 000	0,85	153000,00	1,15	0,61	0,85	1,05	1,07	1,10	0,73	208438,30
8.	152 000	0,85	129200,00	1,15	0,76	0,85	0,94	0,94	0,95	0,63	206664,44
9.	105 000	0,85	89250,00	1,15	0,76	0,85	1,03	0,96	0,98	0,72	123667,69
10.	150 000	0,85	127500,00	1,15	0,72	0,85	0,97	1,00	1,03	0,71	180368,28
Celkem průměr (Kč)											144371,91
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											50032,98
Směrodatná odchylka (Kč)											47465,45
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											191837,36
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											96906,45
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č.8							144 370
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00 ; u inzercí průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti $IO = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.8.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	390 314
Ocenění porovnávacím způsobem	229 267
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	144 370

12.9 GARÁŽ Č. 9

12.9.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	st. 830
Výměra:	21 m ²
Katastrální území:	Chlum u Třeboně 651630
Číslo LV:	308
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	Nová Bystřice, 9-6/21
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

SJM

Leoš Kopřiva Sídliště F. Hrubína 466, 378 04, Chlum u Třeboně

Anna Kopřivová Sídliště F. Hrubína 466, 378 04, Chlum u Třeboně

12.9.2 Popis nemovitosti

Jedná se o řadovou garáž postavenou roku 1979. Garáž se nachází ve obci Chlum u Třeboně v okrajové části obce na sídlišti. Zájmová garáž je situována na pozemku, jehož majitel je totožný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 12.01.2011 za účasti Ing. Vladimíra Hadače a Leoše Kopřivy (majitel objektu).

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vychází z informací majitele objektu.

Zastavěná plocha:	20,74 m ²
Obestavěný prostor:	51,34 m ³
Rok provedení stavby:	1979

12.9.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z cihel děrovaných metrických CDm 240x115x140 mm, tloušťka zdiva je 250 mm. Střecha je plochá, tvoří ji žebírkový strop s betonovou deskou uložené do spádu. Krytina je živičná. Veškeré klempířské konstrukce jsou z pozinku. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Garážová vrata jsou plechová dvoukřídlová.



Obr. č. 25 – katastrální mapa – garáž č. 9



Obr. č. 26 – fotografie garáže č. 9



Obr. č. 27 – fotografie na žebrový strop garáže č. 9

12.9.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž								
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená		
Střecha					plochá			
Obestavěný prostor		OP	m3	51,34				
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3	1 375				
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx	1,00				
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3	1 375				
Koeficient polohový (příloha č. 14)		K5	xxxxx	1,12				
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx	2,158				
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)		Kp	xxxxx	1,259				
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,3 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	žebírkový panel	S	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	chybí	C	0	100	0	0	0
5	Krytina	živičná	S	0,057	100	0,057	1	0,057
6	Klempířské konstrukce	pozink	S	0,029	100	0,029	1	0,029
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	chybí	C	0,027	100	0,027	0	0
9	Okna	chybí	C	0,014	100	0,014	0	0
10	Vrata	plechová dvoukřídllová	S	0,068	100	0,068	1	0,068
11	Podlahy	betonová	S	0,072	100	0,072	1	0,072
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06
CELKEM						1		0,959
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx	0,959				
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki	Kč/m3	3187,06				
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU Kč/m3	4012,51				
Rok odhadu				rok	2011			
Rok pořízení				rok	1979			
Stáří				S	roků	32		
Způsob výpočtu opotřebení				lineárně				
Celková předpokládaná životnost				Z	roků	80		
Opotřebení				O	%	40		
Výchozí cena				CN	Kč	163623,86		
Stupeň dokončení stavby				D	%	100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby				CND	Kč	163623,86		
Odpočet na opotřebení				O	Kč	65449,54		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp					Kč	98174,32		
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>								
Snižování ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)					%			
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti					Kč	98174,32		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti				Cn	Kč	123601,46		123 602

12.9.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec		Chlum u Třeboně				
Katastrální území		Chlum u Třeboně 651630				
Indexová průměrná cena		IPC	Kč/m3	1 864		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab.č.1						It 1
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku (spoluvlastnictví)	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	pozitivní	III.	0,05		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č.2						Ip 0,97
1	poloha v obci	v souvisle zastavěné části obce	III.	0,00		
2	dopravní dostupnost	MHD nad 300m	I.	-0,03		
3	obyvatelstvo v okolí	bezproblémové okolí	II.	0,00		
4	změny v okolí s vlivem na cenu nemov.	bez vlivu	III.	0,00		
5	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č.2						Iv 0,798
0	Typ stavby	svislé konstrukce zděné	B			
1	Druh stavby	řadová	I.	-0,01		
2	Konstrukce	obvod.zdivo stěny tl.0,3m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	jen el.proud 230V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	snižující hodnotu	I.	-0,02		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu na cenu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II.	0,84		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						I 0,77406
Základní cena upravená				Kč/m3	ZCU	1442,84784
Výměra				m3		51,34
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		74075,81
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		74 076,--

12.9.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcí na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	1,00	0,92	1,00	1,00	0,99	1,00	0,91	74977,14
2.	115 000	0,85	97750,00	1,15	1,21	1,00	0,99	0,98	1,00	1,34	72681,92
3.	198 000	0,85	168300,00	1,15	0,82	1,00	1,05	1,09	1,14	1,23	136843,90
4.	85 000	0,85	72250,00	1,20	0,82	1,00	1,00	0,95	0,97	0,91	79711,52
5.	99 000	0,85	84150,00	1,20	0,92	1,00	1,05	1,05	1,09	1,32	63697,58
6.	90 000	0,85	76500,00	1,20	0,87	1,00	1,00	0,99	1,00	1,03	74196,13
7.	180 000	0,85	153000,00	1,20	0,77	1,00	1,05	1,04	1,08	1,09	140576,22
8.	152 000	0,85	129200,00	1,20	0,96	1,00	0,98	0,88	0,90	0,90	143849,64
9.	105 000	0,85	89250,00	1,20	0,96	1,00	0,95	0,91	0,94	0,94	94910,20
10.	150 000	0,85	127500,00	1,20	0,92	1,00	1,00	0,98	1,00	1,08	118347,21
Celkem průměr (Kč)											99979,15
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											31722,69
Směrodatná odchylka (Kč)											30094,79
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											130073,94
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											69884,36
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č. 9							99 970
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00; u inzerce průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti IO = (K1*K2*K3*K4*K5*K6)											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.9.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	129 782
Ocenění porovnávacím způsobem	74 076
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	99 970

12.10 GARÁŽ Č. 10

12.10.1 Informace o parcele

Parcelní číslo:	417/4
Výměra:	26 m ²
Katastrální území:	Třeboň 770230
Číslo LV:	2884
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic S-JTSK
Druh pozemku:	Zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na parcele:	bez čp/če garáž

Vlastnické právo

SJM

Jiří David Pod Kopečkem 1180, 379 01, Třeboň

Lenka Davidová Pod Kopečkem 1180, 379 01, Třeboň

12.10.2 Popis nemovitosti

Jedná se o samostatně stojící garáž postavenou roku 2006. Garáž se nachází ve městě Třeboň, v okrajové části Třeboň – Kopeček (Třeboň II). Zájmová garáž je situována na pozemku, jehož majitel je shodný s majitelem této garáže.

Místní šetření proběhlo dne 09.01.2011 za účasti Ing. Vladimíra Hadače.

Nebyla poskytnuta žádná projektová dokumentace, tudíž při zjišťování popisu materiálového a konstrukčního řešení garáže se vycházelo z informací od majitele objektu.

Zastavěná plocha: 26,00 m²

Obestavěný prostor: 89,96 m³

Rok provedení stavby: 2006

12.10.3 Technické řešení

Základové konstrukce jsou tvořeny základovými pasy z prostého betonu. Svislé nosné konstrukce jsou zděné z keramických tvárnic POROTHERM 30 P+D, tloušťka zdiva je 300 mm. Zastřešení je provedeno jako šikmé sedlové, jehož nosnou konstrukcí je dřevěný krov. Střešní krytina je keramická z pálených tašek. Skladbu podlahy tvoří podkladní beton, na kterém je položena hydroizolace proti vodě a zemi vlhkosti, vrchní část tvoří betonová mazanina s hydrofobním nátěrem. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinku. Vnitřní a vnější omítky jsou vápenné, objekt je napojen na elektrickou energii. Okna jsou dřevěná jednoduchá jednokřídllová, dveře jsou dřevěné plné jednokřídllové. Garážová vrata jsou dřevěná dvoukřídllová



. Obr. č. 28 – katastrální mapa – garáž č. 10



Obr. č. 29 – fotografie garáže č. 10

12.10.4 Ocenění nákladovým způsobem

Výpočet ceny - garáž								
Garáž § 8 a přílohy č. 9 vyhlášky č.3/2008				typ	B	Nepodsklepená		
Střecha						šikmá - neumožňující zřízení podkroví		
Obestavěný prostor		OP	m3			89,96		
Základní cena (příloha č. 9)		ZC1	Kč/m3			1 375		
Koeficient využití podkroví		Kpod	xxxxxxx			1,05		
Základní cena s Kpod		ZC	Kč/m3			1 443,75		
Koeficient polohový (příloha č. 14)		K5	xxxxx			1,12		
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38, dle CZ-CC)		Ki	xxxxx			2,158		
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39)		Kp	xxxxx			1,259		
Koeficient vybavenosti		K4						
Pol. č.	Kce a vybavení	Provedení	Standart	Podíl (př.15)	%	Pod. číslo	Koef. f.	Uprav. Podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy	S	0,062	100	0,062	1	0,062
2	Obvodové stěny	zděné tl. 0,3 m	S	0,301	100	0,301	1	0,301
3	Stropy	dřevěný strop. trám, SDK	S	0,262	100	0,262	1	0,262
4	Krov	dřevěný	N	0	100	0	1,54	0
5	Krytina	keramická z pálených tašek	N	0,057	100	0,057	1,54	0,08778
6	Klempířské kce	pozink	S	0,029	100	0,029	1	0,029
7	Úprava povrchů	omítka	S	0,048	100	0,048	1	0,048
8	Dveře	dřevěné	S	0,027	100	0,027	1	0,027
9	Okna	dřevěné, jednoduché	S	0,014	100	0,014	1	0,014
10	Vrata	dřevěná dvoukřídlová	S	0,068	100	0,068	1	0,068
11	Podlahy	betonová	S	0,072	100	0,072	1	0,072
12	Elektroinstalace	el. proud 230V	S	0,06	100	0,06	1	0,06
CELKEM							1	1,03078
Koeficient vybavení (z výpočtu výše)		K4	xxxxx					1,03078
Základní cena upravená bez Kp		ZC x K4 x K5 x Ki		Kč/m3				3596,89
Základní cena upravená s Kp		ZC x K4 x K5 x Ki x Kp	ZCU	Kč/m3				4528,49
Rok odhadu			rok			2011		
Rok pořízení			rok			1979		
Stáří		S	roků			32		
Způsob výpočtu opotřebení						lineárně		
Celková předpokládaná životnost		Z	roků			80		
Opotřebení		O	%			40		
Výchozí cena		CN	Kč			323576,44		
Stupeň dokončení stavby		D	%			100		
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby		CND	Kč			323576,44		
Odpočet na opotřebení		O	Kč			129430,58		
Cena po odpočtu opotřebení bez Kp			Kč			194145,86		
<i>Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?</i>								
Snížení ceny na doložený výskyt radonu (§21 odstavec 4)			%					
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti			Kč			194145,86		
Cena ke dni odhadu s koeficientu prodejnosti		Cn	Kč			244429,64		244 430

12.10.5 Ocenění porovnávacím způsobem

Ocenění garáže porovnávacím způsobem dle §24, §26, §26a přílohy č.18						
Obec		Třeboň				
Katastrální území		Třeboň 770230				
Indexová průměrná cena		IPC	Kč/m ³	1 864		
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle §24 odstavec 2						
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index trhu It - příloha 18a, tab. č. 1					It	1,03
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	nabídka odpovídá poptávce	III.	0,00		
2	Vlastnictví nemovitostí	stavba na vlastním pozemku (spoluvlastnictví)	II.	0,00		
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	pozitivní	III.	0,03		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index polohy Ip - příloha 18a, tab. č. 5					Ip	0,98
1	význam obce	vyhlášené	III.	0,04		
2	úřady v obci	obecní úřad, městský úřad	II.	0,02		
3	poloha v obci	okrajové území obce	II.	-0,01		
4	okolní zástavba a živ. prostředí v okolí nemovitosti	objekty pro bydlení bez významnější okolní zeleně	IV.	0,03		
5	obchod, služby, kultura	žádný obchod	I.	-0,03		
6	školství a sport v okolí nemovitosti	žádná základní škola ani sportovní zař.	I.	-0,04		
7	zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti	omezená dostupnost	II.	0,00		
8	veřejná doprava	zastávka MHD od 500 do 1000 m, max. 4 spoje	II.	-0,03		
9	obyvatelstvo	bezproblémové okolí	II.	0,00		
10	nezaměstnanost v obci	odpovídá průměru v kraji	II.	0,00		
11	změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	bez vlivu	III.	0,00		
12	vlivy neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00		
Znak	Název znaku	Popis kvantitativního pásma	Číslo kval. Pásma	Hodnota Ti	Koeficient	
Index konstrukce a vybavení Iv - příloha 18, tab. č. 2					Iv	1,25
0	Typ stavby	svislé konstrukce zděné	B.			
1	Druh stavby	samostatně stojící	II.	0,00		
2	Konstrukce	obvodové zdivo tl.0,3m	II.	0,00		
3	Technické vybavení	jen el. proud 230V	II.	-0,02		
4	Příslušenství - venkovní úprava	zvyšují cenu	IV.	0,02		
5	Kritérium jinde neuvedené	bez vlivu	III.	0,00		
6	Stavebně - technický stav	stavba ve výborném stavu	I.	1,25		
Koeficient cenového porovnání I podle §24 odstavec 2					I	1,26
Základní cena upravená				Kč/m ³	ZCU	2351,90
Výměra				m ³		89,96
Cena stavby (bez pozemku vč. event. příslušenství)				Kč		211577,10
Cena stavby po zaokrouhlení				Kč		211 577,--

12.10.6 Ocenění porovnávacím způsobem z databáze

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená (Kč)	Koeficient redukce na prameny ceny	Cena po redukcii na prameny ceny (Kč)	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu (Kč)
1.	80 000	0,85	68000,00	0,90	0,73	0,85	1,00	0,94	0,95	0,50	136212,12
2.	115 000	0,85	97750,00	1,10	0,96	0,85	0,98	0,93	0,94	0,77	126911,69
3.	198 000	0,85	168300,00	1,10	0,65	0,85	1,03	0,99	1,00	0,62	269975,60
4.	85 000	0,85	72250,00	1,15	0,65	0,85	0,99	0,91	0,93	0,54	134923,00
5.	99 000	0,85	84150,00	1,15	0,73	0,85	1,03	0,96	0,98	0,69	121568,92
6.	90 000	0,85	76500,00	1,15	0,69	0,85	1,00	0,94	0,95	0,60	126588,44
7.	180 000	0,85	153000,00	1,15	0,61	0,85	1,03	0,96	0,97	0,58	266015,62
8.	152 000	0,85	129200,00	1,15	0,77	0,85	0,95	0,85	0,87	0,53	244583,59
9.	105 000	0,85	89250,00	1,15	0,77	0,85	0,99	0,87	0,89	0,58	154842,57
10.	150 000	0,85	127500,00	1,15	0,73	0,85	0,96	0,94	0,96	0,62	206035,87
Celkem průměr (Kč)											178765,74
Směrodatná odchylka výběrová (Kč)											61459,59
Směrodatná odchylka (Kč)											58305,69
Odhad ceny objektu (Kč)+ směrodatná odchylka											237071,43
Odhad ceny objektu (Kč) - směrodatná odchylka											120460,05
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu				Cena zjištěná porovnávacím způsobem z databáze GARÁŽ č. 10							178 760
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy zda řadová nebo samostatně stojící											
K4 - Koeficient úpravy na vybavení objektu											
K5 - Koeficient úpravy na celkový stav objektu											
K6 - Koeficient úpravy na odborné úvaze znalce											
Koeficient redukce na prameny ceny: skutečná kupní cena = 1,00; u inzerce průměrně nižší = 0,85											
IO - Index odlišnosti $IO = (K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

12.10.7 Rekapitulace

ZPŮSOB OCENĚNÍ	ZJIŠTĚNÁ CENA (KČ)
Ocenění nákladovým způsobem	186 501
Ocenění porovnávacím způsobem	161 435
Ocenění porovnávacím způsobem z databáze	178 760

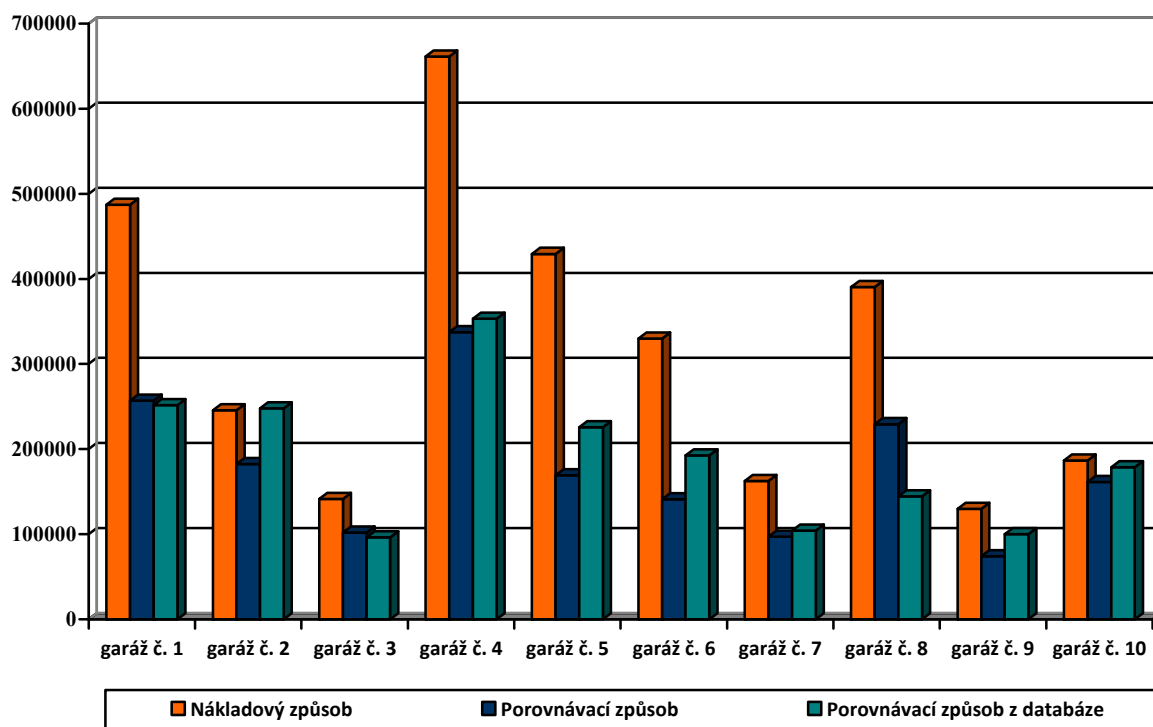
13 REKAPITULACE VÝSLEDKŮ

Vypočítané hodnoty jsou uvedeny v tabulce a následně znázorněny ve sloupcovém grafu.

Tabulka s výslednými hodnotami

Nemovitost	Nákladový způsob	Porovnávací způsob	Porovnávací způsob z databáze
Garáž č. 1	487 263	256 740	251 650
Garáž č. 2	245 763	182 331	247 790
Garáž č. 3	141 325	101 790	96 240
Garáž č. 4	661 275	337 481	353 210
Garáž č. 5	414 768	169 093	225 780
Garáž č. 6	329 719	141 029	192 620
Garáž č. 7	162 557	96 923	104 110
Garáž č. 8	390 314	229 267	144 370
Garáž č. 9	129 782	74 076	99 970
Garáž č. 10	244 430	211 577	178 760

Graf porovnání cen dle vybraných způsobů ocenění



Graf č. 1 – porovnání cen dle vybraných způsobů ocenění

14 ZÁVĚR

Cílem mé diplomové práce s názvem „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu garáž v lokalitě Třeboň a okolí“ bylo porovnání metod pro ocenění nemovitosti typu garáž. Pro tyto účely jsem použil nákladovou metodu, porovnávací metodu a porovnávací metodu vytvořené databáze. Oceňované nemovitosti jsem řádně ohledal, ocenil a výsledek graficky znázornil.

Práce se dělí na dvě hlavní části. V první části se má diplomová práce zabývat objasněním základních pojmů oceňování a teoretickým řešením oceňování nemovitostí. Druhá část je praktická, zaměřena na samotné ocenění deseti vybraných nemovitostí typu garáž v lokalitě Třeboň a okolí vybranými způsoby.

Z důvodu nulové nabídky k prodeji nemovitostí typu garáž v lokalitě Třeboň a okolí jsem pro ocenění porovnávací metodou z databáze vytvořil databázi nemovitostí z lokality České Budějovice a Jindřichův Hradec. Databáze jsem vytvořil z internetových stránek sreality.cz, jiho.ceskereality.cz, akropol-reality.cz, reality-jizni-cehy.cz.

V této práci se ukázal pro výpočet ceny nemovitostí typu garáž jako nejvýznamnější faktor poloha a velikost stavby. Na cenu nemovitosti má také svůj vliv koeficient vybavenosti a technického stavu. Z výpočtu cen je zřejmé, že v této práci největší cena nemovitostí typu garáž vychází v nákladovém způsobu ocenění nemovitosti, z toho plyne, že při opotřebení lineární metodou nedošlo k velkému snížení hodnoty oceňované nemovitosti. Nejnižší cena oceňovaných garáží vychází z porovnávacího způsobu.

15 SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] BRADÁČ, A. a kolektiv: Teorie oceňování nemovitostí. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] HÜTTER, D.: Základy oceňování nemovitostí. 2. vydání. Brno: Vysoká škola realitní – Institut Franka Dysona 2010. 60 s. ISBN 978-80-904261-5-3.
- [3] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška). Poslední novelizace vyhláškou č. 364/2010 Sb.
- [4] WEIGEL, L.: Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území České republiky. Akademické nakladatelství CERM, s. r. o. Brno, 2002. ISBN 80-7204-259-9
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 296/2007 Sb.
- [6] DÖRFL, L., KRATĚNA, J., ORT, P., VÁCHA, V.: Soudní znaleství aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika-ceny a odhady nemovitostí. 1. vydání. Praha: Česká technika-nakladatelství ČVUT, 2009. 148 s. ISBN 978-80-01-04307-3
- [7] KOKOŠKA, J.: Oceňování nemovitostí díl I. a II. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ABF a. s., 1998. ISBN 80-86165-11-6
- [8] ZAZVONIL, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí. 1. vydání. Praha: EKOPRESS, s. r. o., 2006. ISBN 80-86929-14-0
- [9] ŽÍTEK, V.: Oceňování nemovitostí a přírodních zdrojů. 1. vydání. Brno: Masarykova univerzita, 2005. ISBN 80-210-3653-2
- [10] <http://www.luciemarakova.com/wp-content/uploads/2011/02/nemovitosti.pdf>
- [11] <http://www.la-ma.cz/>
- [12] <http://fast10.vsb.cz/mahdalova/mestkom/predna08.pdf>
- [13] <http://www.mesto-trebon.cz>
- [14] <http://www.pkocenovani.cz/metody.html>

16 SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ

Zkratka/symbol	Význam
Sb.	sbírka
čp	číslo popisné
če	číslo evidenční
DKM	digitální katastrální mapa
tab.	tabulka
ZCU	základní cena upravená
ZC	základní cena
koef.	koeficient

17 SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA A – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 1

PŘÍLOHA B – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 2

PŘÍLOHA C – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 3

PŘÍLOHA D – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 4

PŘÍLOHA E – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 5

PŘÍLOHA F – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 6

PŘÍLOHA G – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 7

PŘÍLOHA H – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 8

PŘÍLOHA I – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 9

PŘÍLOHA J – PŮDORYS, ŘEZ GARÁŽE č. 10

PŘÍLOHA K – DATABÁZE NEMOVITOSTÍ