

Základní ceny, hodnocené znaky a kvalitativní pásma pro ocenění garáží porovnávacím způsobem

Tabulka č. 1

Základní ceny za m³ obestavěného prostoru garáže

KRAJ/ (OBEC) (OBLAST KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ) POČET OBYVATEL	Opořebenění stavby technické a morální							
	NEOVLIVŇUJÍCÍ CENU		SNIŽUJÍCÍ CENU					
			částečně		středně		výrazně	
	Základní cena Kč/m ³	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ³	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ³	Koeficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ³	Koeficient cenového rozpětí
HLAVNÍ MĚSTO PRAHA								
PRAHA 1	7 021	0,23	5 122	0,28	3 931	0,31	1 828	0,25
PRAHA 2	6 100	0,24	4 371	0,26	3 878	0,27	1 813	0,31
PRAHA 3	5 292	0,21	3 594	0,31	2 318	0,35	2 288	0,32
PRAHA 4	4 247	0,24	3 249	0,29	2 718	0,31	1 391	0,36
PRAHA 5	5 889	0,23	3 282	0,27	2 550	0,31	1 681	0,35
PRAHA 6	7 157	0,23	5 608	0,33	3 511	0,31	2 185	0,31
PRAHA 7	6 350	0,24	5 450	0,28	2 205	0,28	1 647	0,29
PRAHA 8	3 785	0,25	3 236	0,28	2 511	0,32	1 063	0,30
PRAHA 9	3 047	0,23	2 548	0,30	1 862	0,30	990	0,26
PRAHA 10	4 371	0,24	4 051	0,28	2 454	0,31	1 603	0,33
PRAHA 11	4 128	0,23	3 568	0,33	2 940	0,29	1 212	0,29
PRAHA 12	3 718	0,22	3 285	0,28	2 143	0,51	1 287	0,28
PRAHA 13	4 496	0,23	3 737	0,36	2 399	0,31	1 544	0,28
PRAHA 14	4 484	0,24	3 235	0,28	2 949	0,31	1 710	0,30
PRAHA 15	3 047	0,24	2 226	0,26	1 739	0,29	890	0,29
PRAHA 16	3 589	0,22	3 057	0,27	2 077	0,29	1 729	0,27
PRAHA 17	4 456	0,24	3 195	0,27	2 446	0,31	2 109	0,27
PRAHA 18	4 239	0,22	2 750	0,28	1 820	0,28	1 108	0,26
PRAHA 19	4 652	0,24	3 128	0,31	2 318	0,32	1 069	0,26
PRAHA 20	4 028	0,24	3 148	0,29	2 788	0,29	1 517	0,25
PRAHA 21	3 671	0,21	2 795	0,28	2 223	0,31	1 388	0,24
PRAHA 22	3 570	0,25	3 365	0,28	2 375	0,25	1 233	0,24
PRAHA 23	3 262	0,23	2 687	0,27	1 379	0,29	1 001	0,24
PRAHA 24	3 335	0,24	2 652	0,28	1 799	0,29	926	0,30
PRAHA 25	2 809	0,23	1 742	0,27	1 355	0,31	761	0,29
PRAHA 26	3 460	0,24	1 531	0,27	1 468	0,31	735	0,29
PRAHA 27	2 400	0,24	1 501	0,28	1 116	0,25	660	0,26
PRAHA 28	2 716	0,26	1 790	0,27	1 586	0,32	720	0,24
STŘEDOČESKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	2 305	0,26	2 005	0,26	1 420	0,28	1 032	0,35
10 001 – 50 000 obyvatel	2 553	0,24	1 800	0,26	1 502	0,28	965	0,36
2 001 – 10 000 obyvatel	2 357	0,28	1 894	0,29	1 495	0,29	866	0,36
do 2 000 obyvatel	2 253	0,30	1 910	0,28	1 583	0,30	870	0,38
JIHOČESKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	3 151	0,29	2 319	0,31	1 603	0,28	1 056	0,37
10 001 – 50 000 obyvatel	2 398	0,25	1 883	0,29	1 535	0,29	1 058	0,35
2 001 – 10 000 obyvatel	1 802	0,25	1 378	0,28	1 287	0,31	784	0,35
do 2 000 obyvatel	1 506	0,27	1 334	0,29	981	0,31	519	0,36
PLZEŇSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	2 453	0,22	1 867	0,31	1 603	0,27	906	0,36
10 001 – 50 000 obyvatel	2 180	0,24	1 645	0,28	1 455	0,27	835	0,35
2 001 – 10 000 obyvatel	1 899	0,26	1 414	0,31	1 223	0,28	672	0,35
do 2 000 obyvatel	1 470	0,29	1 221	0,33	1 018	0,29	607	0,36
KARLOVARSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	2 222	0,31	1 658	0,31	1 356	0,32	857	0,29
10 001 – 50 000 obyvatel	1 853	0,30	1 674	0,28	1 066	0,29	769	0,36
2 001 – 10 000 obyvatel	1 397	0,90	1 069	0,30	927	0,28	624	0,35
do 2 000 obyvatel	1 321	0,30	967	0,29	920	0,30	560	0,35

KRAJ/ (OBEC) (OBLAST KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ) POČET OBYVATEL	Opotřebení stavby technické a morální							
	NEOVLIVŇUJÍCÍ CENU		SNIŽUJÍCÍ CENU					
	Základní cena Kč/m ³	Koefficient cenového rozpětí	částečně		středně		Výrazně	
			Základní cena Kč/m ³	Koefficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ³	Koefficient cenového rozpětí	Základní cena Kč/m ³	Koefficient cenového rozpětí
ÚSTECKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	1 751	0,27	1 502	0,28	1 238	0,29	805	0,36
10 001 – 50 000 obyvatel	1 726	0,28	1 425	0,28	1 236	0,29	726	0,36
2 001 – 10 000 obyvatel	1 627	0,27	1 224	0,30	1 018	0,29	536	0,35
do 2 000 obyvatel	1 514	0,28	1 320	0,30	1 051	0,33	528	0,33
LIBERECKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	2 358	0,25	1 987	0,26	1 512	0,27	951	0,36
10 001 – 50 000 obyvatel	1 998	0,26	1 584	0,27	1 429	0,27	842	0,31
2 001 – 10 000 obyvatel	1 456	0,28	1 263	0,29	1 123	0,29	660	0,36
do 2 000 obyvatel	1 669	0,31	1 389	0,26	1 068	0,31	615	0,32
KRÁLOVÉHRADECKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	2 697	0,27	2 049	0,27	1 657	0,28	905	0,29
10 001 – 50 000 obyvatel	1 836	0,30	1 528	0,27	1 346	0,28	737	0,33
2 001 – 10 000 obyvatel	1 605	0,30	1 354	0,26	1 134	0,29	653	0,35
do 2 000 obyvatel	1 576	0,26	1 373	0,32	1 005	0,30	548	0,35
PARDUBICKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	1 800	0,25	1 696	0,25	1 352	0,27	811	0,34
10 001 – 50 000 obyvatel	1 759	0,24	1 503	0,25	1 361	0,27	775	0,33
2 001 – 10 000 obyvatel	1 804	0,26	1 365	0,31	1 280	0,27	698	0,31
do 2 000 obyvatel	1 721	0,28	1 094	0,27	965	0,29	540	0,34
KRAJ VYSOČINA								
nad 50 000 obyvatel	2 291	0,31	1 665	0,27	1 384	0,27	865	0,29
10 001 – 50 000 obyvatel	1 922	0,25	1 648	0,27	1 458	0,27	755	0,33
2 001 – 10 000 obyvatel	1 748	0,29	1 469	0,31	1 145	0,28	710	0,32
do 2 000 obyvatel	1 318	0,31	1 093	0,39	903	0,29	502	0,35
BRNO								
BRNO 1	4 467	0,23	3 818	0,28	2 768	0,31	1 982	0,35
BRNO 2	3 525	0,23	3 048	0,26	2 194	0,30	1 596	0,30
BRNO 3	3 219	0,30	2 697	0,26	2 361	0,28	1 333	0,29
BRNO 4	3 424	0,29	2 804	0,26	2 112	0,29	1 382	0,29
BRNO 5	3 006	0,28	2 622	0,27	1 989	0,27	1 347	0,28
BRNO 6	3 216	0,27	2 823	0,29	1 979	0,30	921	0,27
BRNO 7	3 801	0,27	3 144	0,27	2 482	0,27	1 436	0,27
BRNO 8	3 794	0,28	3 173	0,28	2 719	0,25	1 098	0,29
BRNO 9	2 957	0,28	2 205	0,28	1 708	0,31	1 046	0,30
BRNO 10	2 334	0,28	2 104	0,29	1 604	0,31	782	0,30
BRNO 11	2 370	0,27	2 036	0,30	1 810	0,29	849	0,29
BRNO 12	2 110	0,25	1 855	0,28	1 303	0,31	828	0,33
JIHOMORAVSKÝ KRAJ								
10 001 – 50 000 obyvatel	2 354	0,29	1 670	0,27	1 464	0,26	804	0,34
2 001 – 10 000 obyvatel	1 871	0,29	1 424	0,28	1 216	0,29	670	0,35
do 2 000 obyvatel	1 772	0,30	1 591	0,28	1 130	0,31	625	0,35
OLOMOUCKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	2 233	0,26	1 644	0,29	1 562	0,27	1 023	0,30
10 001 – 50 000 obyvatel	2 040	0,28	1 678	0,29	1 299	0,27	752	0,26
2 001 – 10 000 obyvatel	1 428	0,27	1 195	0,29	1 055	0,27	602	0,30
do 2 000 obyvatel	1 187	0,31	958	0,30	887	0,32	529	0,32
ZLÍNSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	2 992	0,25	2 124	0,29	1 911	0,28	1 208	0,31
10 001 – 50 000 obyvatel	2 200	0,28	1 793	0,30	1 485	0,28	803	0,32
2 001 – 10 000 obyvatel	1 982	0,33	1 673	0,28	1 278	0,28	786	0,32
do 2 000 obyvatel	1 649	0,31	1 332	0,28	970	0,31	603	0,32
MORAVSKOSLEZSKÝ KRAJ								
nad 50 000 obyvatel	1 665	0,28	1 257	0,29	1 125	0,30	651	0,35
10 001 – 50 000 obyvatel	1 498	0,29	1 206	0,28	1 169	0,28	633	0,36
2 001 – 10 000 obyvatel	1 282	0,30	1 025	0,29	883	0,31	541	0,36
do 2 000 obyvatel	1 278	0,28	977	0,31	923	0,30	510	0,35

Tabulka č. 2

Výčet hodnocených znaků a jejich vah u garáží oceňovaných porovnávacím způsobem

Znak č. n	Popis	Váha V_n
1	Trh s nemovitostmi	10
2	Poloha v obci	8
3	Druh (typ)	3
4	Podsklepení	2
5	Podkroví	2
6	Konstrukční provedení	5
7	Technické vybavení	5
8	Příslušenství	3
9	Právní vztahy	4
10	Posouzení širších vztahů	10
$\sum_{n=1}^{10} v_n$		52

Tabulka č. 3

Charakteristika kvalitativních pásem hodnocených znaků u garáží oceňovaných porovnávacím způsobem

Znak č.	Popis	Kvalitativní pásmo				
		I.	II.	III.	IV.	V.
1	Trh s nemovitostmi	Poptávka je výrazně nižší než nabídka	Poptávka je nižší než nabídka	Poptávka je s nabídkou v rovnováze	Poptávka je vyšší než nabídka	Poptávka je výrazně vyšší než nabídka
2	Poloha v obci	Objekt mimo souvislé zast. území obce	Objekt na okraji souvislé zastavěného území obce	Objekt v souvislé zástavbě v obci (mimo centrální část)	Objekt v souvislé zástavbě poblíž centra obce	Objekt v souvislé zástavbě v centru obce
3	Druh (typ)	Řadová vnitřní	-	Řadová koncová	-	Volně stojící
4	Podsklepení	Nepodsklepená	-	Podsklepená do 1/2 ZP	-	Podsklepená nad 1/2 ZP
5	Podkroví	Plochá střecha nebo bez možnosti podkroví	S možností podkroví, nevyužito	Podkroví do 1/3 ZP	Podkroví do 2/3 ZP	Podkroví nad 2/3 ZP nebo dvě podlaží využitelná k parkování
6	Konstrukční provedení	Kovová (plechová), jednostranně opláštěná	Kovová nebo dřevěná, oboustranně opláštěná, zděná v tl. do 15 cm	Zdivo v tl. min. 15 cm, pilířky, trámkové stropy	Zdivo v tl. min. 30 cm, monolitický beton, polospalné stropy	Montovaná ŽB, zdivo v tl. min. 30 cm, monolitický beton, nespalné stropy
7	Technické vybavení	Bez vybavení	El. proud 230 V	El. proud 230/400 V	El. proud 230/400 V, voda	El. proud 230/400 V, voda, kanalizace, vytápění
8	Příslušenství (venkovní úpravy, studna, vedl. stavba apod.)	Příslušenství snižující hodnotu nemovitosti	Bez příslušenství	Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu	Příslušenství zvyšující cenu	Příslušenství výrazně zvyšující cenu
9	Právní vztahy	Cizí pozemek	-	Spoluvlastnictví nebo částečné vlastnictví pozemku	-	Vlastní pozemek
10	Posouzení širších vztahů	Velmi problematická nemovitost	Problematická nemovitost	Průměrná nemovitost	Dobrá nemovitost	Výborná nemovitost

Nesplňuje-li hodnocený znak všechna kritéria stanovená pro jednotlivá kvalitativní pásma, zařadí se do nejbližšího porovnatelného kvalitativního pásma. Toto zařazení musí být zdůvodněno. U znaku č. 10 musí být zařazení garáže zdůvodněno vždy.

Při posuzování širších vztahů se hodnotí především morální opotřebení stavby, amatérské či vysoce odborné provedení, bezpečnost lokality, případně inundační území, příjezd, osvětlení, břemena či jiné závazky, konfigurace terénu apod.