



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUT OF FORENSIC ENGINEERING

SROVNÁNÍ VYBRANÝCH ZPŮSOBŮ OCENĚNÍ PRO NEMOVITOST TYPU RODINNÝ DŮM V LOKALITĚ ZNOJMO A OKOLÍ

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF HOUSES VALUATION IN THE LOCATION
OF ZNOJMO

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

ING. JOSEF ŠOBA

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2011

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Šoba Josef, Bc.

který/která studuje v **magisterském 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 rodinný dům v lokalitě Znojmo a okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Houses Valuation in the Location of Znojmo

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Analýza možných způsobů ocenění rodinných domů.
2. Detailní popis situace na trhu s rodinnými domy ve Znojmě a okolí, doplněný o vyjádření realitních kanceláří působících v lokalitě.
3. Administrativní ocenění podle vyhlášky.
4. Následně se provede ocenění stejných nemovitostí dalšími, podle typu nemovitosti přiměřenými způsoby ocenění.
5. Porovnání a statistické vyhodnocení. Uvedení hlavních vlivů působících ve Znojmě a okolí na cenu obvyklou.

Cíle diplomové práce:

Analýza možných metod ocenění rodinných domů ve Znojmě a okolí, uvedení hlavních faktorů, které nejvíce ovlivňují obvyklou cenu.

Seznam odborné literatury:

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

BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ V. Nemovitosti - Oceňování a právní vztahy. 2007. ISBN: 978-80-7201-679-2.

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

HEŘMAN, J. Oceňování nemovitostí. 2005. ISBN: 80-245-0947-4.

HÁLEK, V. Oceňování majetku v praxi. 2009. ISBN: 978-80-89364-07-7.

ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. 2009. ISBN: 80-86929-14-0.

Vedoucí diplomové práce: Ing. Vítězslava Hlavinková

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2009/10.

V Brně, dne 30.10.2009



[Handwritten signature]

Abstrakt

Diplomová práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Znojmo a okolí“ vysvětluje tři možné metody ocenění nemovitostí používané v současnosti. Hlavním cílem diplomové práce je použít vybrané metody, tedy metodu nákladovou, metodu porovnávací vyhláškovou a metodu porovnávací nevyhláškovou na vzorek osmi rodinných domů v dané lokalitě a následně je porovnat. Dílčí cíl se zabývá posouzením vlivu dvou aspektů na cenu určenou porovnávací cenou vyhláškovou.

Klíčová slova

Rodinný dům, ocenění, cena, nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková, porovnávací metoda nevyhlášková

Abstract

The master's thesis „Comparison of selected methods of valuation of the property type of family house in Telč and its surroundings” explains three currently used valuation methods. The main objective of this master's thesis is use cost method, comparison method and cost approach to eight selected family houses in picked location and compare them. Second objective is to find out, how selected aspects involved compare method's prices.

Keywords

Family house, valuation, price, cost method, comparison method, cost approach

Bibliografická citace (vzor)

ŠOBA, J. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Znojmo a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2011. 68 s., 157 s. příl. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Prohlášení

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

V Brně dne

.....
podpis diplomanta

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat mojí vedoucí diplomové práce paní Ing. Vítězslavě Hlavinkové za podnětné a cenné rady, na jejichž základě jsem mohl úspěšně vytvořit tuto diplomovou práci.

OBSAH

ÚVOD.....	- 11 -
1. PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	- 13 -
1.1. Zákon č.151/1997 Sb.....	- 13 -
1.2. Vyhláška č. 3/2008 Sb.....	- 14 -
1.3. Podklady pro ocenění	- 14 -
2. ZÁKLADNÍ POJMY.....	- 16 -
2.1. Pozemek a parcela	- 16 -
2.2. Obestavěný prostor	- 16 -
2.3. Zastavěná plocha	- 18 -
2.4. Stavba	- 18 -
2.5. Rodinný dům	- 18 -
2.6. Cena.....	- 19 -
2.6.1. <i>Cena pořizovací</i>	- 19 -
2.6.2. <i>Cena reprodukční</i>	- 19 -
2.6.3. <i>Cena obecná</i>	- 19 -
2.7. Podlaží	- 19 -
2.8. Podlahová plocha.....	- 19 -
2.9. Katastr nemovitostí.....	- 20 -
2.10. Životnost stavby	- 20 -
2.11. Opořebenění stavby.....	- 21 -
2.11.1. <i>Lineární metoda výpočtu opořebenění</i>	- 21 -
2.11.2. <i>Analytická metoda výpočtu opořebenění</i>	- 21 -
3. METODY OCEŇOVÁNÍ.....	- 22 -
3.1. Nákladová metoda	- 23 -
3.2. Porovnávací metoda /vyhlášková/	- 24 -

3.3.	Porovnávací metoda /nevyhláškovaná/	- 25 -
3.4.	Výnosová metoda	- 25 -
4.	POPIS LOKALITY – ZNOJMO A OKOLÍ.....	- 26 -
4.1.	Znojmo	- 26 -
4.1.1.	<i>Historie</i>	- 26 -
4.1.2.	<i>Územní plán města Znojma</i>	- 30 -
4.2.	Přímětice.....	- 32 -
4.3.	Hradiště.....	- 32 -
4.4.	Žerůtky	- 33 -
4.5.	Běhařovice	- 34 -
4.6.	Mramotice.....	- 34 -
4.7.	Vybrané ukazatele lokality	- 35 -
5.	INFORMACE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTECH	- 38 -
5.1.	Rodinný dům RD1 (Žerůtky)	- 39 -
5.2.	Rodinný dům RD2 (Běhařovice).....	- 40 -
5.3.	Rodinný dům RD3 (Běhařovice).....	- 42 -
5.4.	Rodinný dům RD4 (Znojmo-Hradiště).....	- 43 -
5.5.	Rodinný dům RD5 (Přímětice).....	- 45 -
5.6.	Rodinný dům RD6 (Přímětice).....	- 46 -
5.7.	Rodinný dům RD7 (Znojmo-Mramotice).....	- 48 -
5.8.	Rodinný dům RD8 (Znojmo-město).....	- 49 -
6.	ZJIŠTĚNÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ.....	- 51 -
6.1.	Ocenění RD1	- 52 -
6.2.	Ocenění RD2	- 52 -
6.3.	Ocenění RD3	- 53 -
6.4.	Ocenění RD4	- 53 -

6.5. Ocenění RD5	- 53 -
6.6. Ocenění RD6	- 54 -
6.7. Ocenění RD7	- 54 -
6.8. Ocenění RD8	- 54 -
6.9. Rekapitulace	- 55 -
7. ANALÝZA VYBRANÉHO ASPEKTU	- 60 -
ZÁVĚR.....	- 63 -
SEZNAM ZDROJŮ	- 64 -
SEZNAM OBRÁZKŮ, GRAFŮ A TABULEK	- 67 -

Úvod

Oceňování nemovitostí jako činnost se provádí za účelem zjištění ceny nemovitosti. Příčinou tohoto oceňování je potřeba osob či institucí získat pro různé účely nezávislou cenu. Takto stanovená cena je potřeba například při dědickém řízení, kde je potřeba vyčíslit cenu nemovitosti kvůli dědickému vypořádání pozůstalých. Dalším podnětem k této činnosti může být prodej či koupě nemovitosti. Dále například takové banky, které si nechávají svými znalci ocenit nemovitosti kvůli ručení za hypotéky atp. Oceňován může být také majetek, podniky, vzniklé škody atp.

Tato diplomová práce je zaměřena na ocenění osmi vybraných rodinných domů v lokalitě Znojmo a okolí za účelem srovnání zjištěných cen a dále porovnání vlivu vybraného aspektu na cenu vyhláškou. Ocenění provedu třemi metodami - nákladová metoda, metoda porovnávací vyhláškou a metoda porovnávací nevyhláškou.

Práce bude rozdělena do sedmi kapitol, v první budou popsány právní předpisy a úprava oceňování nemovitostí v České republice. Jedná se především o zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. Zmíním se také o podkladech, které obsahují potřebné informace k oceňování nemovitostí a které si odhadce či znalec musí k dané nemovitosti obstarat.

V druhé kapitole přiblížím základní pojmy potřebné k pochopení oceňovací činnosti. U některých budou také popsány jejich výpočty a způsoby využití.

Třetí kapitola se bude zabývat samotnými oceňovacími metodami a přiblížením způsobu jejich výpočtu s použitím pojmů popsaných v druhé kapitole. Podrobněji popíši oceňovací metodu nákladovou, metodu porovnávací vyhláškou a metodu porovnávací nevyhláškou.

Ve čtvrté kapitole se budu zabývat popisem vybrané lokality, tedy Znojmo a okolí. Soustředím se na jak na samotné město, ve kterém leží 5 z 8 rodinných domů, tak i na obce ve kterých leží zbylé tři vybrané rodinné domy. Jedná se tedy o lokality město Znojmo, Znojmo-Přímětice, Znojmo-Hradiště, Mramotice, Žerůtky a Běhařovice. Každou lokalitu popíši tak, aby z obsažených informací šlo ocenit příslušný rodinný dům. V kapitole budou také popsány vybrané ukazatele jako je míra nezaměstnanosti a bytová výstavba.

Následující pátá kapitola bude obsahovat popis všech osmi vybraných rodinných domů, jejich technický stav, stáří, polohu, vybevenost a také fotku pro pro nároznost.

Šestá kapitola se už bude zabývat samotnými zjištěnými cenami, jejichž výpočty budou obsahovat přílohy. V kapitole bude provedeno několik srovnání vybraných oceňení a vypočtených cen.

Sedmá kapitola se bude věnovat zkoumání vlivu vybraného aspektu na cenu porovnávací vyhláškou, kdy tento aspekt promítnu do všech osmi rodinných domů a následně porovná změnu ceny. Vše promítnu do grafu, ze kterého následně udělám analýzu aspektu a jeho působení na cenu.

1. Právní úprava oceňování nemovitostí

V současné době je základní právní normou při stanovování ceny nemovitosti zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.

1.1. Zákon č.151/1997 Sb.

Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), jak vyplývá ze změn provedených zákony č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb.

Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.¹⁾ Odkazují-li tyto předpisy na cenový nebo zvláštní předpis pro ocenění majetku nebo služby k jinému účelu než pro prodej, rozumí se tímto předpisem tento zákon. Zákon platí i pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona a dále tehdy, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany.[13]

Zmíněný zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování nemovitostí se nevztahuje pouze na ceny sjednané. Ty upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. Neplatí také pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. Ustanovení tohoto zákona nepoužijeme také v těch případech, kdy nám způsob oceňování nebo převádění majetku stanoví zvláštní předpis.

¹⁾ § 18 odst. 2 zákona č. 248/1992 Sb. , o investičních společnostech a investičních fondech.

§ 5 odst. 2 zákona ČNR č. 338/1992 Sb. , o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.

§ 33 zákona č. 42/1994 Sb. , o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

§ 2 odst. 1 a 3 vyhlášky Federálního ministerstva financí č. 122/1984 Sb. , o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.

§ 3 vyhlášky Ministerstva spravedlnosti ČR č. 612/1992 Sb. , o odměnách notářů a správců dědictví.

§ 2 , 4 až 9 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 81/1996 Sb. , o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.

1.2. 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), jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., a č. 364/2010 Sb.

Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.

Vyhláška obsahuje sedm částí, nás bude zajímat především část druhá - oceňování staveb a bytů a část třetí - oceňování pozemků.

1.3. Podklady pro ocenění

Jedná se zejména o podklady, ze kterých lze vyčíst důležité údaje mající vliv na ocenění nemovitosti. Jsou to podklady o vlastnických a právních vztazích k oceňované nemovitosti, o technických údajích, podklady o ekonomických údajích.

Podkladem k tržnímu ocenění nemovitostí jsou zejména (ke zjištění administrativní ceny nejsou potřeba v takto velkém rozsahu):

- výpis z katastru nemovitostí, který není starší tří měsíců
- kopie příslušné části katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků, ne starší než tři měsíce
- cenová mapa pozemků, pokud je v dané obci vypracována a je k datu odhadu platná
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb
- stavebně právní dokumentace
- výpisy z pozemkové knihy
- nájemní smlouvy s výměry nájemného na prostory v oceňované nemovitosti
- pasporty nemovitostí
- přiznání k dani z nemovitostí
- pojistné smlouvy
- smlouvy o správě nemovitostí
- smlouvy o službách spojených s údržbou, opravami a provozem nemovitosti
- výsledky místního šetření (ohledání) provedeného zásadně osobně odhadcem

- příslušné předpisy, katalogy cen, normy, odborné časopisy, výpočetní technika a literatura.[1]

Mezi nejvýznamnější vlivy působící na tržní, ale i administrativní cenu, jsou vlastnické a právní vztahy k nemovitostem. Ty lze vyčíst z výpisu v katastru nemovitostí

2. Základní pojmy

Zde uvedu některé základní pojmy, jejichž charakteristika nám pomůže lépe pochopit problematiku oceňování nemovitostí.

2.1. Pozemek a parcela

Podle ustanovení §27 katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů je pozemek "část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků". Oproti tomu parcela je definována v ustanovení §27 písm. b) katastrálního zákona č. 344/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů, jako pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem. Pozemek tedy může obsahovat více parcel, z čehož vyplývá, že každou jednotlivou parcelu můžeme prodat, směnit, zastavit atp.

Pozemek se také dělí na :

- stavební
- zemědělské
- lesní
- vodní nádrže a vodní toky
- jiné pozemky[14]

2.2. Obestavěný prostor

Obestavěný prostor stavby se vypočte jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. 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 spodním lícem podlahy nejnižšího podzemního podlaží nebo prostoru, který není podlažím; není-li měřitelné nebo podlahová konstrukce chybí, připočte se 0,10 m,

- nahoře spodním lícem podlahy 1. NP.

Obestavěný prostor vrchní stavby je ohraničen

- po stranách vnějšími plochami staveb,
- dole 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, 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.

Obestavěný prostor zastřešení včetně podkroví u střech šikmých a strmých, bez ohledu na jejich tvar, se 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.

Neodečítají se

- otvory a výklenky v obvodových zdech,
- lodžie, vsunuté (zapuštěné) balkony, verandy a podobně,
- nezastřešené průduchy a světlíky do 6 m^2 půdorysné plochy.

Neuvažují se

- balkony a přístřešky vyčnívající průměrně nejvýše 0,50 m přes líc zdi,
- římsy, pilastry, půlsloupy,
- vikýře s pohledovou plochou do $1,5 \text{ m}^2$ včetně, nadstřešní zdivo, jako jsou atiky, komíny, ventilace, přesahující požární a štítové zdi.

Připočítají se

balkony a nezakryté pavlače vyčnívající přes líc zdi více než 0,50 m, a to objemem zjištěným vynásobením půdorysné plochy výškou 1m.

2.3. Zastavěná plocha

- zastavěnou plochu označujeme ZP
- zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.
- zastavěnou plochou nadzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních podlaží do vodorovné roviny.
- zastavěnou plochou podzemní části stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech podzemních podlaží do vodorovné roviny. Izolační přízdívky se nezapočítávají.[13]

2.4. Stavba

Za stavbu se považují veškerá stavební díla bez zřetele na jejich stavebnětechnické provedení, účel a dobu trvání. Je to tedy taková věc, která je výsledkem stavebního díla (stavební činnosti) člověka.[15]

Pokud se v zákoně používá pojmu stavba, rozumí se tím i její část.

2.5. Rodinný dům

je stavba, která svým stavebnětechnickým uspořádáním odpovídá požadavkům na rodinné bydlení, více než polovina podlahové plochy místností je určena k bydlení, má maximálně tři samostatné byty a má nejvýše dvě nadzemní podlaží jedno podzemní podlaží a podkroví.[15]

2.6. Cena

2.6.1. Cena pořizovací

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

2.6.2. Cena reprodukční

je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

2.6.3. Cena obecná

nebo též „tržní cena“ či „cena obvyklá“ je cena, za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit.[2]

2.7. Podlaží

je část budovy vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropní konstrukce. Výraz podlaží můžeme spojit taktéž s podkrovím, kdy je podkroví definováno jako střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití (byt, prádelna atp.).[1]

2.8. Podlahová plocha

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

Do úhrnu podlahové plochy bytů a nebytových prostorů se započte podlahová plocha:

- a) arkýřů a lodžii
- b) výklenků, jsou-li alespoň 1,2 m široké, 2 m vysoké a 0,3 m hluboké,
- c) místností nebo prostorů, pokud mají zkosený strop pod 2 m nad podlahou a sklepů pokud jsou místnostmi a podlahová plocha garáží v rodinném domě vynásobená koeficientem 0,8,
- d) teras, balkónů a pavlačí vynásobená koeficientem 0,17,
- e) sklepů a vymezených půdních prostor pokud nejsou místnostmi vynásobená koeficientem 0,10,

Do úhrnu podlahové plochy se započte i půdorysná plocha zabraná vnitřním schodištěm (schodišťový prostor) v bytě, nebytovém prostoru a rodinném domě v jednotlivých podlažích. Do podlahové plochy se nezapočítává plocha okenních a dveřních ústupků.[3]

2.9. Katastr nemovitostí

V katastru nemovitostí jsou evidovány nemovitosti a právní vztahy k nim. Katastr nemovitostí byl zřízen katastrálním zákonem č. 344/1992 Sb. Jde o soubor informací, zahrnující soupis a popis nemovitostí dle jejich geometrického a polohového určení, evidence vlastnických, jiných věcných práv a jiných právních vztahů. Zápis do katastru nemovitostí se řídí zákonem č. 265/1992 Sb.

Současná právní úprava této evidence vychází z tzv. konstitutivního principu, což znamená, že práva k nemovitostem nevznikají uzavřením samotných smluv, ale až právoplatným rozhodnutím katastrálního úřadu o povolení vkladu do katastru nemovitostí.

2.10. Životnost stavby

je schopnost objektu (stavby) plnit požadované funkce až do dosažení mezního stavu, přičemž se předpokládají pravidelné údržby a opravy objektu. Mezním stavem se rozumí takový stav, ve kterém musí být využití objektu přerušeno pro neopravitelné porušení

bezpečnostních požadavků, stanovených parametrů, pro nutnost provedení generální opravy či snížení efektivity provozu.[2]

2.11. Opotřebení stavby

neboli amortizace je snížení ceny objektu v závislosti na jeho stáří, technickém stavu a dalších faktorech. Pro výpočet opotřebení můžeme využít několika metod a to lineární, kvadratická, semikvadratická, lineárně kvadratická, lineární se zbytkem, logaritmická, analytická a tabelární a grafická metoda. Já jsem v mé práci použil pouze dvě metody, které následně popíši.

2.11.1. Lineární metoda výpočtu opotřebení

Tato metoda předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nového objektu do 100% u objektu na konci životnosti. Pro výpočet odpočtu na opotřebení tedy vydělíme stáří objektu jeho celkovou předpokládanou životností a následně vynásobíme výchozí cenou objektu.

2.11.2. Analytická metoda výpočtu opotřebení

Analytická metoda se používá při výpočtu časové ceny objektů, jejichž jednotlivé díly mají různé stáří a stupeň opotřebení. Jako váha se používají cenové podíly. Jedná se o metodu, která používá výpočtu opotřebení jako váženého aritmetického průměru lineárního opotřebení jednotlivých prvků. Každý prvek má svoje stáří a životnost a z toho vypočtené vlatní opotřebení.

3. Metody oceňování

„Oceňování majetku se využívá v mnoha oblastech lidské činnosti. Důvodem oceňování majetku je potřeba osob a institucí nebo účastníků trhu získat pro různé účely nezávislé stanovení ceny.

Význam oceňování majetku vzrostl u nás zejména po roce 1989. V centrálně plánovaných ekonomikách, mezi které patřila do roku 1989 i Česká republika, neměla cena zboží vztah ani k trhu, ani k momentálnímu stavu nabídky a poptávky. Ceny byly určovány centrálně, tyto se však lišily od reálných tržních cen.” [4]

Pro moji diplomovou práci jsem zvolil tři metody tržního ocenění nemovitostí:

- Metodu nákladovou
- Metodu porovnávací vyhláškovou
- Metodu porovnávací nevyhláškovou (komparativní)

Faktory ovlivňující tržní hodnotu

Tržní hodnotu nemovitostí ovlivňuje celá řada faktorů:

- *politicko-správní faktory* (územní plánování, stavební řád, daňová politika, životní prostředí, veřejné zájmy)
- *ekonomické vlivy* (zaměstnanost, kupní síla, životní úroveň, hospodářský rozvoj, situace ve stavebnictví, technologie, inflace),
- *sociálně-demografické vlivy* (vývoj populace, velikost rodin, vzdělání, standard bydlení, životní styl),
- *fyzikální vlivy* (poloha, rozsah, velikost, způsob zástavby, sousedi, doprava, architektura, životní prostředí, vybavení, stáří staveb, stav údržby).[16]

3.1. Nákladová metoda

Aplikace nákladového přístupu vychází z údajů minulosti - hodnota nemovitosti se odvozuje od nákladů vynaložených na pořízení pozemku a od nákladů vynaložených na stavby, tzn. na jeho zhodnocení. Věcná hodnota reprezentuje technicky pojatý názor na tvorbu ceny.

Při oceňování rodinného domu, jehož obestavěný prostor je větší než 1100 m³, se postupuje nejprve stanovením jeho základní ceny. Ta je uvedena v příloze č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. a násobí se koeficienty K₄, K₅, K_i a K_p podle vzorce

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

kde

ZCU základní cena upravená,

ZC základní cena podle přílohy č. 6,

K₄ koeficient vybavení stavby se vypočte podle vzorce

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

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb. v tabulce č. 3, s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. b) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění.

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

Výše koeficientu K₄ je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, resp. nadstandardním provedením.

K₅ koeficient polohový podle přílohy č. 14,

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

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.[13]

Výslednou cenu nemovitosti získáme vynásobením základní ceny upravené koeficienty s obestavěným prostorem. Předtím ale ještě nesmíme zapomenout na úpravu ZCU o opotřebení, stupně dokončení stavky a také pokud existuje doložený výskyt radonu na stavbě, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991.

3.2. Porovnávací metoda /vyhlášková/

Porovnávací přístup zpravidla odráží momentální situaci na trhu. Známé ceny srovnatelných nemovitostí upravujeme v závislosti na odlišnostech od posuzovaných rodinných domů. Výsledkem je porovnávací hodnota. Přístup založený na porovnání je klíčový při odhadu tržní hodnoty. V běžném tržním prostředí se jedná o nejčastěji používaný přístup. Při správné aplikaci odráží stav trhu. Porovnávací metodu lze použít všude, kde pro porovnání existují podmínky. Předpokladem je podobnost, srovnatelnost, obdobný užitek a časová aktuálnost porovnávaných nemovitostí.

Cena dokončeného rodinného domu o obestavěném prostoru do 1100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 20a vyhlášky č. 3/2008 Sb. a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6. vyhlášky č. 3/2008 Sb. Nejprve se vypočítá cena upravená:

$$CU = IPC \times I,$$

kde

CU.....cena upravená za m³ obestavěného prostoru,

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

I index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

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

kde

I_T index trhu (viz. příloha č. 18a, tabulka č. 1)

I_P index polohy (viz. příloha č. 18a, tabulka č. 4)

I_V index konstrukce a vybavení (viz. příloha č. 20a, tabulka č. 2)[13]

Po výpočtu ceny upravené vynásobíme obestavěným prostorem a dostaneme výslednou hodnotu stavby.

3.3. Porovnávací metoda /nevyhlášková/

Mezi nepřesnější metody pro stanovení tržní ceny nemovitosti se používá porovnávací metoda nevyhlášková. Informace k jejímu výpočtu totiž čerpáme přímo z trhu - tedy již zrealizovaných nákupů či prodejů, u nichž je již cena známá. To je také důvod, proč nelze tuto metodu využít při ocenění na nových trzích.

Nezbytnou součástí této metody je vytvoření databáze srovnatelných nemovitostí. Nutno dodat, že čím víc objektů do databáze vložíme, tím víc bude odlišností mezi porovnávanými nemovitostmi a tím více se bude cena lišit od reality. Mnohdy je ale obtížné na daném trhu vytvořit dostatečnou databázi, navíc při její tvorbě můžeme narazit na problémy jako například nepravdivost či neúplnost informací, „falešnou“ cenu atp.

Principem této metody je porovnání oceňované nemovitosti s objekty vybranými do databáze, tedy s objekty s velmi podobnými vlastnostmi. Musíme však zohlednit rozdíly. K tomu nám u porovnávací metody nevyhláškové slouží tzv. koeficient odlišnosti - v našem případě budou zohledňovány především lokalita, podlahová plocha, celková výměra pozemků, stav objektu a garáž.

3.4. Výnosová metoda

Ve výnosovém přístupu hraje nejdůležitější roli prognóza budoucího užítku nemovitosti, vyjadřuje se velikostí předpokládaného budoucího výnosu, jeho spolehlivostí a stabilitou. Výnosová hodnota nepřihlíží k vynaloženým nákladům, reprezentuje čistě ekonomicky pojatý názor na tvorbu ceny.

Uplatnění tohoto způsobu předpokládá dlouhodobější stabilitu výnosů, proto se používá zejména pro oceňování nájemních domů, zemědělské půdy, lesních pozemků a porostů, produkčních vodních ploch, majetkových práv a v kombinaci s jinými způsoby i pro oceňování některých druhů finančního majetku a podniků.[5]

4. Popis lokality – Znojmo a okolí

Pro tuto lokalitu jsem se rozhodl z jediného důvodu a to proto, že se zde nachází moje bydliště. Nyní z lokality vyberu místa, na kterých leží všech 8 oceňovaných rodinných domů a podrobněji je popíši. Jedná se tedy o město Znojmo, její část Hradiště, Přímětice a Mramotice a následně vesnice Žerůtky a Běhařovice.

Obr.1 : Znojmo a okolí



Zdroj: www.mapy.cz

4.1. Znojmo

Město Znojmo se nachází cca 5km od hranic se sousedním Rakouskem. Je to město proslulé vínem, Národním parkem Podyjí, již zaniklými okurky a mnoha dalšími věcmi. Každoročně se tu také v září koná Znojmské vinobraní. Nyní se pojdme podívat na charakteristiku města.

4.1.1. Historie

Město Znojmo samotné patří k jedněm z nejstarších městských osídlení českého státu. V současné době je jedním z nejdůležitějších průmyslových a společensko-kulturních center jižní Moravy, okresním městem a vzhledem ke své příhraniční poloze i centrem intenzivního cestovního ruchu.

Obr.2: Znak města Znojma



Užívaná orlice měla a má řadu podob. Barva šachování orlice se v minulosti řídily především zemským znakem. V dnešní době se užívají dvě varianty - červenostříbrná i červenožlatá.

Zdroj : <http://www.znojmocity.cz/znak%2Dmesta%2Dznojma/d-3831/p1=9607>

Obr.3: Prapor města Znojma

Znojmo má velice bohatou historii, je bývalým královským městem s velkým množstvím památek. Znojmo je také městem středních škol a okresních správních orgánů a institucí. Příznivé znojenské podnebí umožňuje rozvoj ovocnářství a pěstování vína, kterým je znojensko proslulé snad po celé zemi. Z průmyslu je zastoupen strojírenský, obuvnický, keramický, potravinářský a dřevozpracující.



Zdroj: <http://znojmocity.cz/prapor-mesta-znojma/d-3843/p1=9631>

Znojmo, jehož jméno znamená mimo jiné "místo prohřáté sluncem", nedělá svému názvu ostudu. V letních měsících opravdu zatoužíte po troše stínu. Pod městem se nachází podzemní město, které se rozprostírá pod centrem Znojma a je vyhloubeno ve čtyřech patrech. Počátek budování chodeb spadá do přelomu 14. a 15. století a jeho chodby měří přes 30 km. Patří k jedněm z největších bludišť ve střední Evropě.

Obr.4: Znojenské podzemí



Zdroj: <http://www.wellnessnoviny.cz/clanek/absolutni-vitezove-cen-kudy-z-nudy-znojemske-podzemi-a-muzeum-techmania/>

Proslulá je také štíhlá radniční věž postavená v polovině 15. století. V letních měsících, kdy je dobrá viditelnost a dobré podmínky, můžete vidět z jejího ochozu jak Pálavské vrchy, tak podhůří rakouských Alp. Mezi další známé památky patří určitě Rotunda sv. Kateřiny. Dále pak Znojemský hrad, kostel sv. Mikuláše, klášter v Louce.

Obr.5: Radniční věž ve Znojmě



Zdroj: <http://www.hotelhappystar.cz/magazin-znojemsko/znojemske-kulturni-letosrpen-2010/>

Kolem města Znojma se také rozléhá jeden ze čtyř českých národních parků, NP Podyjí (63km², vyhlášen v roce 1991). Ten se rozléhá až do nedalekého Vranova pod Dyjí, kde stojí 60m vysoká a 292m dlouhá Vranovská přehrada, u které se nachází známý zámek a stejnojmenné městečko Vranov nad Dyjí. Okolí přehrady je oblíbenou rekreační oblastí pro lidi z celé republiky.

Obr.6: zámek Vranov nad Dyjí



Zdroj: <http://www.hotelhappystar.cz/okoli-hotelu/vranov/>

Historie dnešního města Znojma navazuje na tradici současného Hradiště sv. Hipolyta, někdejšího mocného a rozlehlého staroslovanského hradiště z 9. a 10. století, které bylo dokonce jednou z nejdůležitějších pevností Velké Moravy. Pravděpodobně už počátkem 9. století zde vznikl kostel sv. Hipolyta. První písemná zmínka o Znojmě je v listině z roku 1048 knížete Břetislava. Po jeho připadlo Znojensko jeho synovi Konrádovi I. a Znojmo se tak stalo sídlem úředních přemyslovských knížat.

Obr.7: Rotunda sv.Kateřiny



Zdroj: <http://www.panoramio.com/photo/39326750>

To, co proslavuje Znojmo i v dnešních dobách, je určitě znojenské vinobraní, které se poprvé uskutečnilo ve Znojmě roku 1966. Scénář této velkolepé akce se nese v historickém duchu. Historie vypráví, že v roce 1327 přišel do Znojma zapít zdařilé státnické jednání ve Vratislavi udatný český panovník Jan Lucemburský. Tato skutečnost se stala hlavním tématem Znojenského vinobraní. V období normalizace bylo konání dalších historických vinobraní přerušeno a obnovení nastalo až po sametové revoluci 1989. Vinobraní se koná každý rok v polovině září a má návštěvnost kolem 80 000 účastníků nejenom z České republiky.

Obr.8: Znojenské historické vinobraní



Zdroj: <http://cestovani.tiscali.cz/burcak-koncerty-a-pruvod-jana-lucemburskeho-znojemske-vinobrani-prave-zacalo-98988>

4.1.2. Územní plán města Znojma

Stávající územní plán města Znojma je platný od roku 2000. Od té doby bylo provedeno osm změn, z toho dvě schválilo zastupitelstvo minulý týden, a další žádosti přicházejí. Od roku 2007 platí nový stavební zákon, který zásadním způsobem mění formální obsah územně plánovací dokumentace i proces jejího projednávání. Zastupitelstvo města proto schválilo před dvěma lety pořízení komplexní změny územního plánu. Po zkušenostech a na základě doporučení Krajského úřadu se jeví jako vhodnější pořízení zcela nového územního plánu.[17]

Ze svazku města se postupně vyčlenily samostané obce Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf - Sedlešovice a Suchohrdly. Vzhledem k tomu, že město Znojmo nemůže řešit prostorové potřeby rozvoje pouze na svém správním území, že potřebuje k rozvoji plochy, které jsou součástí katastrálních území právě těchto obcí a také proto, že město i obce tvoří kompaktní sídelní útvar, bylo na základě jednání starostů města a obcí rozhodnuto respektovat prostorovou a urbanistickou soudržnost celého složitého systému a řešit celé území společně bez ohledu na územně správní uspořádání.

Území plán zahrnuje tato katastrální území:

Derflice, Hradiště, Konice, Louka, Mramotice, Načeratice, Oblekovice, Popice, Přímětice a Znojmo-Dobšice, Kuchařovice, Nový Šaldorf, Sedlešovice a Suchohrdly

Území řešené územním plánem obce má rozlohu 10.038 ha, z toho zastavěné území 371 ha. Zájmové území je vymezeno jako území přilehlých sídel s významnými stávajícími event. budoucími vazbami k městu (tyto vazby představuje dojíždka, matrika, stavební úřad, spád za rekreací, technické vybavení, svoz domovního odpadu atd.).

Zájmové území Znojma zahrnuje obce Bezkov, Citonice, Dobšice, Dyjákovičky, Dyje, Chvalovice, Kuchařovice, Lukov, Mašovice, Nový Šaldorf - Sedlešovice, Podmolí, Suchohrdly, Únanov a Vrbovec s cca 46.000 obyvatel.

Městský region Znojmo, který byl vymezen zejména na základě intenzity pracovních vztahů k jeho centru - Znojmu, byl schválen vládním usnesením č. 26/1983.

Kromě obcí vyjmenovaných v zájmovém území zahrnuje ještě obce Havraníky, Hluboké Mašůvky, Hnanice, Hodonice, Kravsko, Olbramkostel, Strachotice, Šatov, Tasovice a Žerůtky. Celkem má cca 53.300 obyvatel.

Město Znojmo je sídlem okresu, který svojí rozlohou 1.637 km² patří k největším v ČR, počtem 114.000 obyvatel se řadí k průměrně obydleným okresům.

Dosavadní trendy vývoje:

Po dosažení dalších bariér v rozvoji (železnice, údolí Granice a Lesky) se rozvoj víceméně bez jasných koncepcí přesouvá do přilehlých integrovaných sídel - Přímětic, Dobšic, Louky a Oblekovic.

Obytné území města Znojma je z 50 % tvořeno novou bytovou výstavbou v sídlištích a novými rodinnými domky postavenými v posledních padesáti letech (7.246 bytů). 21,7 % bytového fondu bylo postaveno v meziválečném období (2.702 bytů). 20,8 % bytového fondu tvoří obytné objekty starší 80ti let, soustředěné převážně v historickém jádru a na něj navazující jihovýchodní části města. Na území města je neobydleno 625 bytů (5 % bytového fondu).[18]

4.2. Přímětice

Přímětice je okrajová část města Znojma. V této městské části je zástavba jak panelovými domy, tak i domy rodinnými přibližně ve stejném poměru. Z rodinných domů převažují novostavby. V městské části se nachází mateřská škola, základní škola, lékárna, potraviny, bazén, sportovní hřiště, hotel. Přímětice mají cca 4000 obyvatel, mají všechny inženýrské sítě a jsou dostupné hromadnou městskou dopravou.

Obr.9: Přímětice a okolí



Zdroj: Google maps

4.3. Hradiště

Hradiště je stejně jako Přímětice považována a brána jako součást města Znojma. Hradiště je především známé díky své historii. Na jeho území se totiž rozkládalo velkomoravské hradiště, po kterém jsou ještě dnes viditelné stopy. A nejen to, na území je také velké naleziště historických předmětů a pohřebišť.

Na Hradišti převažují rodinné domy především staršího pořízení. Je zde i pár panelových domů. Dále tu najdeme potraviny a pohostinství. Městská část Hradiště má dostupné všechny inženýrské sítě a je v dosahu městské hromadné dopravy.

Hradiště se nachází v ochranném pásmu Národního parku Podyjí a v památkově chráněném území, což s sebou přináší jisté omezení pro vlastníky nemovitostí.

Obr.10: Hradiště a okolí



Zdroj: Google maps

4.4. Žerůtky

Obec Žerůtky leží asi 9 km severozápadně od Znojma, poblíž hlavní silnice Znojmo-Jihlava, v nadmořské výšce 380 metrů. Na jejím území žije 243 obyvatel. Katastr zahrnuje území o celkové výměře 218 ha.

Obec je v současnosti vybavena plynovodem, vodovodem a kanalizací, obchodem se smíšeným zbožím, hostincem a knihovnou. Dále se zde nachází budova školy, rybník a parčík. V obci je nově vybudován sportovní areál s tenisovým kurtem a hřištěm pro míčové hry včetně sociálního zařízení. Je zde rovněž možnost koupání.

Poblíž obce směrem západním se nachází železniční stanice Olbramkostel a průmyslově-zemědělská zóna s řadou podnikatelských subjektů.

Obr11.: Žerůtky a okolí



Zdroj: Google maps

4.5. Běhařovice

Obec Běhařovice leží zhruba 19km severně od města Znojma. Na území vesnice má hlášený trvalý pobyt kolem 410 obyvatel. Běhařovice se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou Běhařovice, Ratíšovice a Stupešice.

V obci najdeme knihovnu, kostel, hřbitov, pro volnou zábavu je tu přístupné sportovní hřiště. Má tu také ordinaci jeden praktický lékař. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod. Bohužel v obci nenajdeme veřejnou kanalizaci.

Obr.12: Běhařovice a okolí



Zdroj: Google maps

4.6. Mramotice

V katastrálním území Mramotice se nachází i část Znojma a to Kasárna kde leží RD7. V této části převažují rodinné domy, které jsou postavené podél státní silnice na Jihlavu v řadách. Kasárna má cca 200 obyvatel, nachází se zde pohostinství a ve vesnici jsou veškeré inženýrské sítě. Zajíždí sem také městská hromadná doprava.

Obr.13: Mramotice a Kasárna



Zdroj: Google maps

4.7. Vybrané ukazatele lokality

Tabulka 1: Vybrané ukazatele v JMK a okrese Znojmo

Vybrané ukazatele v Jihomoravském kraji a okrese Znojmo						
	1. - 4. čtvrtletí 2010		1. čtvrtletí 2011		1. - 2. čtvrtletí 2011	
	Jihomoravský kraj	okres Znojmo	Jihomoravský kraj	okres Znojmo	Jihomoravský kraj	okres Znojmo
ZÁKLADNÍ ÚDAJE						
Rozloha v km ²	7 195	1 590	7 195	1 590	7 195	1 590
Počet obcí	673	144	673	144	673	144
Části obcí	902	170	902	170	902	170
OBYVATELSTVO						
Živě narození	13 040	1 165	3 006	277	6 172	529
Zemřelí	11 566	1 210	2 673	299	5 516	545
Přistěhovalí	9 503	1 083	2 106	280	4 244	560
Vystěhovalí	8 031	991	1 755	291	3 681	508
Sňatky	5099	462	417	35	2078	191
Rozvody	3548	328	652	73	1502	116
Počet obyvatel	1 154 654	113 720	1 155 338	113 687	1 155 873	113 756
z toho ženy	591 027	57 691	591 321	57 651	591 562	57 644
NEZAMĚŠTNANOST (podle MPSV)						
Neumístění uchazeči o zaměstnání	69 342	9 040	66 984	9 083	58 431	6 830
z toho ženy	32 494	4 313	30 658	4 122	28 878	3 420
Volná pracovní místa	2 955	213	2 706	226	2 829	322
Míra registrované nezaměstnanosti(%)	10,87	14,73	10,32	14,57	8,99	11,09
Uchazeči na 1 volné pracovní místo	23,5	42,4	24,8	40,2	20,7	21,2
STAVEBNÍ POVOLENÍ						
Stavební ohlášení a povolení celkem	11 353	1 769	2 393	330	5 752	874
Orientační hodnota staveb (mil. Kč)	43 634	2 804	9 365	565	18 865	1 251
BYTOVÁ VÝSTAVBA						
Dokončené byty	4 457	351	760	37	1 484	78
Zahájené byty	3 414	293	774	85	1 720	153

Zdroj: http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/aktualne_okres_znojmo

Znojensko má společně s okresem Blansko jednu z nejvyšších nezaměstnaností v jihomoravském kraji. Od začátku roku 2011 nezaměstnanost mírně klesla z předchozích 14,57% na celkem slušných 11,09%, což znamená 6830 lidí bez práce. Z tabulky je také vidět, že počet stavebních oznámení a povolení oproti začátku roku stoupl o cca 150%. Oproti čtvrtému čtvrtletí roku 2010 je však ukazatel ještě dost nízký. Obdobnou situaci nám vykresluje také ukazatel zahájených a dokončených bytů.

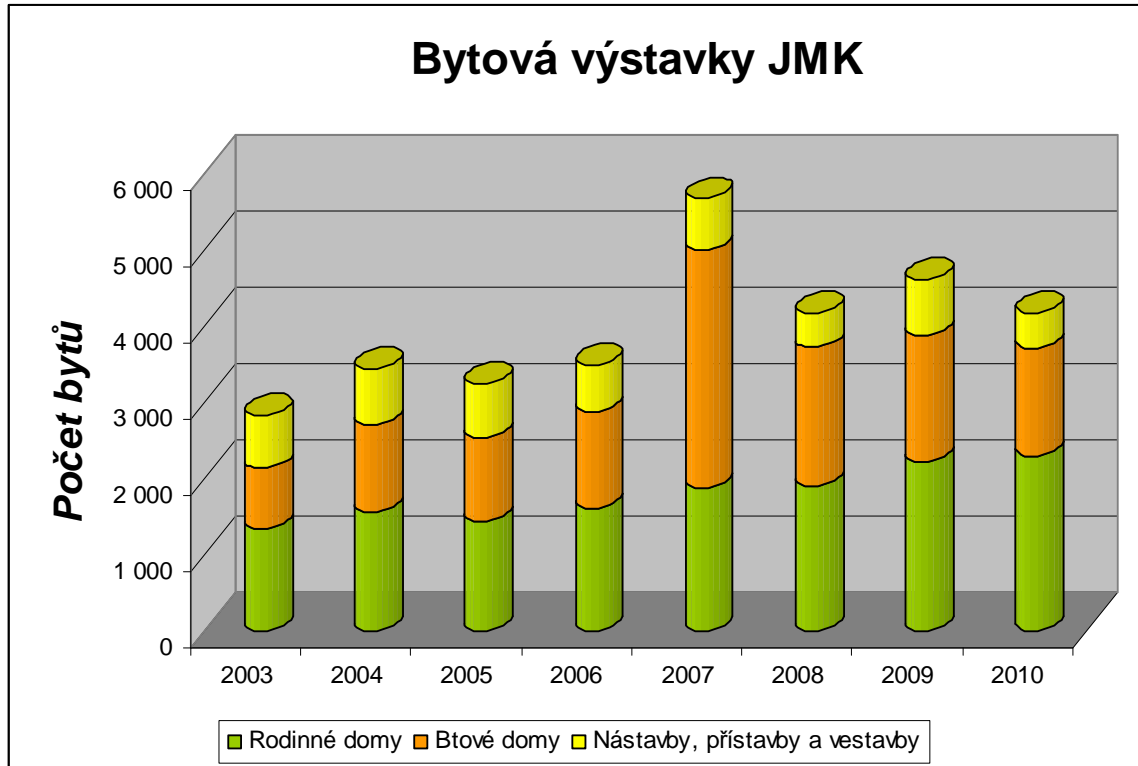
Tabulka 2: Vybrané údaje za JMK – bytová výstavka, bydlení

Vybrané údaje za Jihomoravský kraj - bytová výstavba, bydlení								
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Zahájené byty	3 829	5 371	4 887	5 909	5 614	4 196	4 427	3 414
Dokončené byty	3 332	3 883	3 816	3 985	6 013	4 553	4 928	4 455
z toho v rodinných domech	1 343	1 571	1 444	1 611	1 888	1 893	2 226	2 286
v bytových domech	792	1 132	1 084	1 257	3 106	1 824	1 655	1 421
v nástavbách, přístavbách a vestavbách	703	731	714	615	673	450	718	465
Průměrná plocha dokončeného bytu (m ²)								
obytná	68,3	68,9	67,5	71,3	68,1	74,9	72,5	74,8
užitková	103,8	105,5	99,2	103,7	93,8	106,8	101,4	106,9

Zdroj: <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/bydleni-xb>

Situace s rodinnými domy na Znojemsku se již od roku 2003 lepší. Každým rokem jich je dokončeno více. Počet zahájených výstaveb v letošním roce klesl téměř o čtvrtinu. V současné situaci předpokládám, že toto číslo bude nadále klesat. V největší míře nám to umocňuje záměr města prodat městské byty do skouromého vlastnictví nynějších nájemníků.

Graf 1: Bytová výstavba Jihomoravského kraje v letech 2003 - 2010



Zdroj: vlastní

Jak vidíme na grafu č.1, výstavba rodinných domů je každým rokem poměrně stálá. Oproti tomu výstavba bytových domů kolísá a každým rokem má jinou hodnotu. Velký nárůst vidíme především v roce 2007.

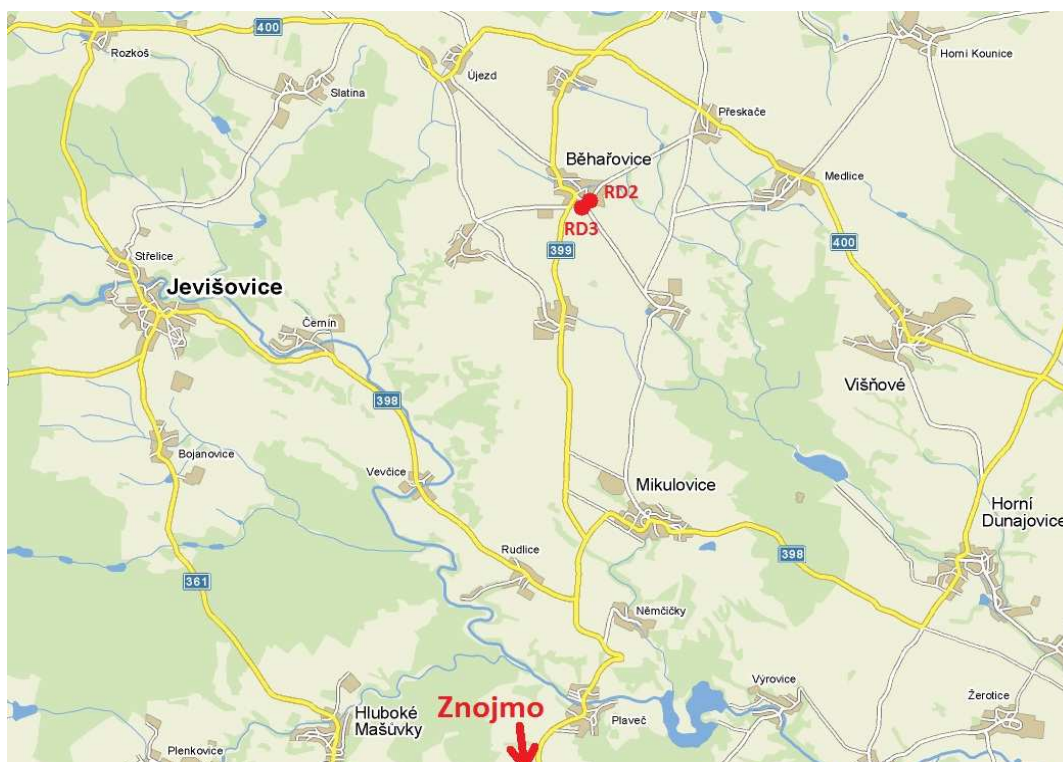
5. Informace o oceňovaných nemovitostech

Obr.13: Pozice RD na mapě Znojemska



Zdroj: www.mapy.cz

Obr.14: Pozice RD na mapě Znojemska 2



Zdroj: www.mapy.cz

5.1. Rodinný dům RD1 (Žerůtky)

Rodinný dům je postaven v obci Žerůtky, které jsou součástí Jihomoravského kraje a leží v okrese Znojmo cca 8 km od rakouských hranic. Je to malá obec s 253 obyvateli. Rodinný dům je ve společném jmění manželů Mlejnkových. Je postaven na parcele č. 89, která má výměru 227 m², k domu náleží ještě zahrada, která je v jednotném funkčním celku, její rozloha je 442 m² s pč. 122/1.

Rodinný dům je nepodsklepený, má pouze 1 NP a nevyužívaný půdní prostor. Stavba má tvar písmene L. Jedná se o klasický bungalov s důrazem na co nejjednodušší dispozici. Stáří stavby je 4 roky. Objekt je postaven v technologii „dřevostavba“.

Základy jsou betonové pasy s hydroizolací proti zemní vlhkosti. Založení obvodového zdiva je v hloubce 1 m pod úrovní upraveného terénu. Svislé nosné konstrukce a příčky jsou ze sendvičových profilů a opláštěné OSB deskami. Vnitřní omítky jsou tenkovrstvé jemné akrylátové točené. Všechny vnitřní prostory jsou vymalovány. Fasádní omítky jsou silikonová se strukturou škrábané omítky. Schodiště je v rodinném domě pouze výsuvné, aby byl umožněn přístup na půdu. Vnitřní dveře jsou dřevěné, natřené bezbarvým lakem. Vchodové dveře a okna jsou plastová, francouzské okno je rovněž plastové. Oproti projektové dokumentaci, kde je francouzské okno navrženo jako čtyřdílné, bylo osazeno pouze třídílné okno. Nášlapné vrstvy podlah obytných místností jsou převážně plovoucí podlahy z lamina. V chodbě, kuchyni a v hygienických místnostech je keramická dlažba. V objektu je pouze jedno keramické WC. V koupelně je plastová rohová vana s masážními tryskami, sprchový kout a umyvadlová stěna. Kuchyň je vyrobena z lamina, pouze výplně jsou za masivu. V kuchyni jsou zabudovány elektrospotřebiče: elektrický sporák, myčka a mikrovlnná trouba. Nad el. sporákem je zabudovaná digestoř. Klempířské konstrukce měděné. Bleskosvod není instalován. Je zabudována venkovní markýza nad francouzským oknem. Dešťové vody jsou svedeny do dešťové kanalizace. Splašková voda je napojena do jímky na vyvážení. Vytápění rodinného domu je elektrické s el. konvektory. V koupelně je přídatné topení v podobě el. top. žebříku. Voda je ohřívána v samostatném zásobníku. Elektroinstalace v rodinném domě jsou instalovány, přípojka je vedena podzemní kabeláží.

Obr.15: Čelní pohled na RD1 (Žerůtky)



Zdroj: vlastní

5.2. Rodinný dům RD2 (Běhařovice)

Rodinný dům je postaven v Běhařovicích. Městys Běhařovice se nachází v severozápadní části znojemského okresu cca 17 km od Znojma. Rodinný dům je ve společném jmění manželů Doležalových. Jedná se o stavbu pocházející z roku 1960. Na tomto rodinném domě byla provedena rekonstrukce, která probíhala od roku 2006 – 2008. Rodinný dům je postaven na parcele č. 87, která má rozlohu 437 m². K rodinnému domu náleží ještě zahrada s p. č. 312/10 o výměře 495 m².

Rodinný dům je řadový, částečně podsklepen, má jedno nadzemní podlaží a nevyužívaný půdní prostor. U oceňovaného objektu je postaven tzv. „sklad“, který není s domem komunikačně propojen a ocenění u něho nebude provedeno, jedná se o vedlejší stavbu.

U základů se dá předpokládat, že jsou z prostého betonu, proloženy lomovým kamenem s obvyklou izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou z pálených cihel, obvodové zdivo má tl. 450 mm a 350 mm. Vnitřní příčky jsou rovněž vyzdívané a to z pálených cihel. Stropní konstrukce jsou ŽB. V rodinném domě jsou dvě výškové úrovně. V převážné části RD byl snížen strop. Snížená stropní konstrukce je z dřevěných trámů

s rovným sádkartonovým podhledem. Krytina u rodinného domu byla vyměněna v roce 2006, byla použita betonová taška Bramac s povrchovou úpravou Protector. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, nejsou natřeny žádnou barvou. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové s bílou malbou. Fasáda je břízolitová, bílá a kolem oken, vrat a sokl je břízolit okrové barvy. Schodiště v rodinném domě je železobetonové, povrch je obložen dubovým masivem. Původní dřevěná okna v celém rodinném domě byla v roce 2006 vyměněna za okna plastová. Dveře jsou z dubového masivu, byly vyrobeny a instalovány v roce 2007. Garážová vrata jsou dřevěná. Podlahy v obytných místnostech jsou převážně plovoucí, pouze v garáži je betonová dlažba. V koupelně a WC je keramická dlažba, která byla položena nově v roce 2007. Vytápění domu je zajištěno kotlem na plyn, stejně tak je tomu u ohřevu vody (vše bylo pořízeno v roce 1997). Rodinný dům má vlastní septik. Kuchyň je standardně vybavena a to kuchyňskou linkou, ve které jsou vestavěné elektrospotřebiče: myčka, plynový sporák a mikrovlnná trouba. V kuchyni je dále digestoř, vše bylo pořízeno v době nastěhování rodiny Doležalových tj. v roce 1997. V rodinném domě je pouze jedno keramické, splachovací WC. V koupelně je instalována plastová vana, keramické umyvadlo. Do rodinného domu je zavedena pevná telefonní linka a internet. Není instalován bleskosvod.

Obr16.: Čelní pohled na RD2 (Běhařovice)



Zdroj: vlastní

5.3. Rodinný dům RD3 (Běhařovice)

Rodinný dům je postaven v městyse Běhařovice. Je ve společném jmění manželů Kožnarových. Rodinný dům byl zkolaudován v roce 1996. Je postaven na parcele č. 83 s výměrou 409 m². V jednotném funkčním celku je ještě zahrada s pč. 312/6 o výměře 508 m².

Jedná se o zděný rodinný dům v řadové zástavbě. Dům je podsklepen přes ½ zastavěné plochy. Má 1 NP a podkroví a výše zmiňované podzemní podlaží. Půdorysný tvar domu je do písmene L.

Základy jsou z prostého betonu s běžnou izolací proti zemní vlhkosti (jak vodorovnou tak svislou). Svislé konstrukce jsou zděné o tl. 450 mm. Je provedeno zateplení o tl. 150 mm. Stropy jsou z keramických vložek Hurdis do I profilů. Střecha je sedlová. Střešní krytina je betonová. Vnitřní omítky jsou vápenné. V obytných místnostech je provedena malba. V obývacím pokoji je na jedné stěně tapeta. Fasádní omítka je vápenná drásaná, bílá. Mezi okny je dřevěný obklad. Okna v celém domě jsou dřevěná s izolačním dvojsklem. Dveře jsou z masivního dřeva. Podlahy obytných místností jsou převážně plovoucí laminové a v hygienických místnostech, sauně, prádelně je keramická dlažba. PVC je ve spíži a v šatně. V užitných místnostech (průjezd, dílna, sklad, technická místnost, kotelna a sklad v 1. PP je teraco.) Schodiště do podkroví je po dřevěných schodech. Schodiště do 1. PP je ocelové s obloženými stupni.

Vytápění je zajištěno ústředním kotlem na pevná paliva. Rozvody elektroinstalací jsou světelné a motorové. Zdrojem teplé vody je bojler. Kuchyň je vybavená kuchyňskou linkou z lamina. Nachází se zde el. sporák, mikrovlnná trouba, myčka a digestoř. V domě jsou dvě kombi WC v 1. NP je v samostatné místnosti, v podkroví je v koupelně. Koupelny jsou vybaveny plastovými vanami a sprchovými kouty (1. NP a podkroví). V rodinném domě byla vybudována i sauna, která se nachází v 1. NP. Rodinný dům má lodžii. Bleskosvod není instalován. Klempířské konstrukce jsou plastové a z pozinkovaného plechu. Dům má vlastní septik, do kterého je odváděna splašková voda. Majitelé domu provádějí pravidelnou údržbu.

Obr17.: Čelní pohled na RD3 (Běhařovice)



Zdroj: vlastní

5.4. Rodinný dům RD4 (Znojmo-Hradiště)

Rodinný dům byl postaven v roce 1981 ve Znojmě – Hradišti. Hradiště bylo dříve samostatná obec, ovšem od roku 1920 se stalo součástí Znojma. Jedná se o část Znojma, která je v ochranném pásmu národního parku a v památkově chráněném území, což s sebou přináší jisté omezení pro vlastníky nemovitostí. Dům je ve společném jmění manželů Šobových, kteří na svém domě provádějí běžnou úpravu, nicméně drobné stavební úpravy v budoucnu budou třeba provést. Stavba je podsklepená, má 1 NP a podkroví.

Jedná se o stavbu, která má betonové základy, proložené lomovým kamenem s izolací proti zemní vlhkosti. Stavba je postavena ze siporexových tvárnic, příčky jsou vyzdívané z pálených cihel. Nosná stropní konstrukce je z cihelných stropních desek Hurdis vložených do válcovaných I nosičů. Střecha je sedlová, krytina - betonová. Klempířské konstrukce jsou úplné, z pozinkovaného plechu, který byl natřen hnědou barvou. V současné době by byl vhodný další nátěr, neboť barva je na většině míst již sloupaná. Rodinný dům má balkon a lodžii. Balkon je v projektové dokumentaci zakreslen pouze v rozměrech 3,45 m x 0,9 m, ve skutečnosti je přes celou šířku rodinného domu. Další změna oproti projektové dokumentaci je v tom, že nebyla realizována terasa.

Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové s malbou. Fasádní omítka je břizolitová dvouvrstvá, bílá. 1. PP je obloženo hnědým kabřincem. Vnitřní obklady jsou z keramické dlažby a jsou v: kuchyni, koupelně a WC, komoře, umývárně. Schodiště je předložené z prostého betonu, je obloženo dřevem. Zábradlí je také dřevěné. Dveře v rodinném domě jsou typové z dutinové dřevotřísky. V 1. PP jsou dveře plechové u sklepů a kotelny. Vchodové dveře jsou plastové stejně tak jako okna. Na oknech jsou namontovány venkovní rolety. Podlahy obytných místností jsou v 1. PP, 1. NP i podkroví z cementového potěru jako povrchové krytiny jsou použity především PVC, keramická dlažba, jekor a vlysky.

Vytápění celého rodinného domu je zajištěno elektrickým kotlem. Elektroinstalace jsou provedeny kompletně v celém rodinném domě. Bleskosvod je instalován. Ohřev teplé vody je zajištěn el. boilerem. Dům je napojen na veřejný vodovod. Znojmo je plynofikované, k oceňovanému objektu byla zavedena na hranici pozemku pouze přípojka. Kanalizace je splašková i dešťová. Kuchyň je vybavena běžnou kuchyňskou linkou z lamina, elektrickým sporákem, mikrovlnnou troubou a digestoří. Vnitřní hygienické vybavení je standardní. V 1. NP je samostatné WC a tzv. „umývárna“, kde je umyvadlo a sprchový kout. V podkroví je koupelna s vanou, umyvadlem a s WC.

Obr18: Čelní pohled na RD4 (Znojmo-Hradiště)



Zdroj: vlastní

5.5. Rodinný dům RD5 (Přímětice)

Rodinný dům je postaven v okrajové části Znojma v Příměticích na parcele č. 467, která má výměru 198 m². Dům je ve společném jmění manželů Dobrovolných, kteří na něm provádí pravidelnou údržbu, proto se dům nachází ve velmi dobrém stavu. Stavba je z roku 1989.

Rodinný dům je řadový, podsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Základy jsou betonové pasy s izolací proto zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou z cihel o tl. 250 mm. Příčky jsou rovněž vyzdívané z cihel. Stropní konstrukce mají rovné podhledy a jsou to železobetonové stropní panely. Dům má plochou střechu. V projektové dokumentaci je navržen ještě světlík, ale ve skutečnosti nebyl realizován. viz. obr. č. 10. Střešní krytina je plechová. Klempířské konstrukce jsou provedeny z pozinkovaného plechu.

Okna jsou v celém domě hnědá plastová s izolačním dvojsklem. Vchodové dveře jsou také plastové. Garážová vrata jsou sekční. Vnitřní omítky v celém domě jsou vápenné štukové. V obytných místnostech v garáži a skladech v 1. PP je provedena na stěnách malba. Obklady jsou pouze na WC a v koupelně. Konstrukce schodiště je železobetonová. Schodnice v 1. NP do 2. NP jsou obloženy dřevem. Dřevěné je i zábradlí u schodiště. Schodnice z 1. PP do 1. NP je pokryta keramickou dlažbou. Dveře v domě jsou dřevěné se skleněnou výplní. Podlahy jsou v domě převážně z cementového potěru (garáž, chodba, kotelna, sklady), keramické dlažby (chodba, koupelna, WC, zádveří kuchyň, spíž), PVC (ložnice, dětské pokoje, obývací pokoj a chodba v 2. NP). Fasádní omítka je břizolitová, bílá. Obvodové zdivo u 1. PP je obloženo keramickými, hnědými pásky. Bleskosvod není instalován. Vytápění a ohřev vody v domě je zajištěn plynovým kotlem a bojlerem. Dům má veškerou elektroinstalaci. Je napojen na splaškovou a dešťovou kanalizaci. Vybavení kuchyně je standardní nachází se zde kuchyňská linka, která je vyrobena z lamina. Z elektrospotřebičů se zde nachází plynový sporák, mikrovlnná trouba a digestoř.

V rodinném domě jsou 3 kombi WC. Koupelna v 1. NP je vybavena sprchovým koutem zmiňovaným WC a umyvadlem. V 2. NP je koupelna se dvěma umyvadly a plastovou vanou, WC je samostatné a je zde i bidet. Do domu je přiveden internet.

Obr.19: Čelní pohled na RD5(Přímětice)



Zdroj: vlastní

5.6. Rodinný dům RD6 (Přímětice)

Rodinný dům je postaven v okrajové části Znojma v Příměticích. Stáří domu je 15 let, po tuto dobu je i ve společném jmění manželů Kocových. Dům je ve velmi pěkném stavu. Není podsklepen, má 1 NP a podkroví. Obzvláště je velmi pěkně vybaven a zařízen. Stojí na pozemku s pč. 729, který má výměru 157 m². K domu ještě náleží zahrada pč. 333/15 o výměře 709 m². V katastru nemovitostí je uvedeno, že se jedná o ornou půdu, ale pozemek je zatravněn a užíván jako zahrada.

Základy jsou betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou cihelné (tvárnice Porotherm) o tl. 400 mm. Stropní konstrukce je železobetonové s rovným podhledem. Střecha je sedlová. Střešní krytina je z pálených tašek. Je instalován bleskosvod. Okna a vchodové dveře jsou plastová s izolačním dvojsklem. Interiérové dveře jsou značky Sapeli, mají povrchovou úpravu buk s obložkovými zárubněmi. U garáže jsou sekční garážová vrata Lomax. Klempířské konstrukce jsou úplné z pozinkovaného plechu. Schodiště je železobetonové, obložené masivním dřevem vč. zábradlí. Vnitřní omítky jsou především vápenné štukové s malbou. Vnitřní obklady jsou v koupelně, WC, kuchyni. Venkovní obklady

jsou realizovány u soklu, bylo zde použito keramických pásků. Fasádní omítka je hladká natřená disperzní fasádní barvou (žlutá, bílá). Podlahy obytných místností jsou z palubky, keramické dlažby v ostatních místnostech je betonová mazanina. V 1. NP je WC v koupelně společně se sprchovým koutem a umyvadlem. V 2. NP je WC samostatně. Nachází se zde koupelna se dvěma umyvadly a velkou plastovou vanou. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou, která byla vyrobena na zakázku. Je částečně z lamina a masivu. Jsou v ní zabudovány spotřebiče (plynový sporák s keramickou deskou, myčka a chladnička). Nad sporákem je instalována digestoř.

Dům je napojen na městskou kanalizaci. Vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem. V domě jsou veškeré elektroinstalace. Zdrojem teplé vody je plynový průtokový ohřívač. Dům je ve velmi pěkném stavu a je prováděna pravidelná údržba.

Obr.20: Čelní pohled na RD6 (Přímětice)



Zdroj: vlastní

5.7. Rodinný dům RD7 (Znojmo-Mramotice)

Rodinný dům je postaven ve Znojmě – Kasárnách, což je část Znojma v katastrálním území Mramotic. Od centra Znojma je tato lokalita vzdálena cca 6,5 km, jedná se tedy o okrajovou část. Rodinný dům je postaven na parcele č. 66/2 s výměrou 415 m². V jednotném funkčním celku je zahrada s pč. 141 s výměrou 949 m². Všechny vyjmenované nemovitosti jsou ve společném jmění manželů Molíkových. Na domě je prováděna běžná údržba. Stáří stavby je 31 roků.

Stavba má dvě nadzemní podlaží, plochou střechu a není podsklepená. Stojí v řadové zástavbě. Základy jsou z prostého betonu, proloženy lomovým kamenem s izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo je cihelné o tl. 300 mm. Stropní konstrukce je železobetonová s rovným podhledem. Schodiště je betonové. Nášlapná vrstva je z textilní krytiny. Klempířské konstrukce je úplně z pozinkovaného plechu. Tento materiál byl použit i jako střešní krytina. Podlahy v obytných místnostech jsou z keramické dlažby, PVC, vlýsků. V ostatních prostorách je betonová mazanina. Obklady jsou pouze v koupelně, WC a v kuchyni. Dům má dvě samostatné WC a koupelny. Koupelny jsou vybaveny umyvadly a vanami. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Ve všech místnostech je provedena malba. Fasádní omítka je břizolitová, bílá.

Okna jsou v celém domě dřevěná, vč. garážových vrat. Interiérové dveře jsou voštinové. Vybavení kuchyně je standardní. Nachází se zde kuchyňská linka, která je z lamina původní z roku 1980. V kuchyni je dále plynový sporák, mikrovlnná trouba a digestoř.

Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě vč. plynu. Není instalován bleskosvod. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem. Ohřev teplé vody je prováděn boilerem. Do domu je zavedena pevná telefonní linka a internet.

Obr.21: Čelní pohled na RD7 (Znojmo-Mramotice)



Zdroj: vlastní

5.8. Rodinný dům RD8 (Znojmo-město)

Novostavba dvojdomu z roku 2008 se nachází nedaleko od centra Znojma (což je zohledněno v ceně pozemků). Jedná se o podsklepenou stavbu s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Je ve společném jmění manželů Hrbkových. Tato stavba je realizována na pozemku s pč. 2267/63 o rozloze 108 m². Jednotný funkční celek tvoří zahrada s pč. 2267/51 s celkovou výměrou 390 m². Dům je ve výborném stavu a je velmi pěkně vybaven.

Základy jsou pasy z prostého betonu. Je realizována svislá i vodorovná izolace proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou z tvárnic o tl. 450 mm. Stropní konstrukce jsou železobetonové panely s rovným podhledem. Střeška sedlová, členitá. Střešní krytina je betonová taška s upraveným povrchem. Schodiště z 1. NP do podkroví je z ohýbaného nerez, nášlapná vrstva je z tvrzeného skla stejně tak jako zábradlí. Schodiště z 1. NP do 1. PP je železobetonové. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Fasádní omítky jsou hladké s umělým nástřikem. V hale je tapeta. Obklady jsou v koupelně, WC a kuchyni. Sociální zařízení v domě je 4x (1. PP, 1. NP a v podkroví je WC 2x). Koupelny jsou v domě také dvě. v 1. NP je pouze sprchový kout a umyvadlová stěna, v 2. NP je rohová vana s masážními tryskami. Podlahy v obytných místnostech jsou především z lamina, PVC a keramických obkladů.

V ostatních prostorách domu je betonová mazanina. Klempířské konstrukce jsou z měděného plechu. Bleskosvod je instalován. Zimní zahrada nebyla dle projektové dokumentace realizována vůbec.

Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. V 1. PP jsou dvě garáže se sekčními vraty. Interiérové dveře jsou z masivu. U zimní zahrady jsou skleněné posuvné dveře. Kuchyň je velmi pěkně zařízená. Majitelé si nechali zhotovit kuchyňskou linku přímo na míru s vestavěnými spotřebiči. Vybavení kuchyně zahrnuje sporák se sklokeramickou deskou a horkovzdušnou troubu, mikrovlnou troubu, myčku, digestoř.

Ohřev teplé vody je zajištěn průtokovým ohříváčem. Dům je vytápěn plynem. Jsou zde veškeré elektroinstalace. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci. V domě jsou instalovány EPS a je zaveden internet.

Obr.22: Čelní pohled na RD8 (Znojmo-město)



Zdroj: vlastní

6. Zjištění ceny rodinných domů

Ve své diplomové práci jsem použil tři následující metody ocenění rodinných domů – nákladová metoda, porovnávací metoda (vyhlášková) a porovnávací metoda (nevyhlášková). Ocenil jsem nejenom samotné domy, ale také pozemky. Ty zahrnují jak zastavěné plochy, tak i zahrady patřící k těmto objektům.

Nákladová metoda se stanoví dle § 5 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Odvíjí se především od stáří domu a jeho technického stavu. Opotřebením jsem až na výjimku (rodinný dům RD2, kde proběhla v roce 2008 rekonstrukce) počítal lineárním způsobem. U RD2 jsem použil metodu analytickou. Technický stav byl posouzen u každého domu zvlášť dle předložených technických listů anebo dle mého odhadu. Venkovní úpravy jsem k žádnému domu nezapočítával, aby případné výkyvy neovlivnily porovnávání. Koeficient vybavenosti je v průměru ze všech osmi RD 0,9682. Nejmenší koeficient má RD7 0,84550, největší pak RD8 1,02443. Vypočtené nákladové ceny všech rodinných domů jsem uvedl v následujících tabulkách jak bez ceny pozemků, tak pro porovnání i s cenou pozemků. Při výpočtu obestavěného prostoru jsem zjistil, že pouze dva rodinné domy splňují kritéria obestavěného prostoru nad 1100 m³, ale i přes tuto skutečnost byla použita nákladová metoda z důvodu srovnatelnosti výsledků.

Porovnávací metoda vyhlášková se stanoví podle dle § 26a a příloh č. 20a a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. Tato metoda byla zavedena teprve začátkem roku 2008 a měla by odrážet cenu jakýmsi standardizovaným způsobem. Vypočte se tak, že se stanoví indexovaná průměrná cena IPC, která se následně vynásobí koeficientem cenového porovnání I. Koeficient I vypočteme vynásobením indexů trhu, polohy a konstrukce a vybavení. Získanou cenu vynásobíme obestavěným prostorem objektu a máme výslednou cenu. Z těchto vět nám také vyplývá, které aspekty jsou pro oceňování porovnávací metodou vyhláškovou nejdůležitější – trh, poloha a vybavení. Záporně nám ovlivňovaly indexy zejména vysoká nezaměstnanost v celém znojenském regionu oproti průměru v Jihomoravském kraji a také situace na dílčím trhu s nemovitostmi, kde převažuje nabídka nad poptávkou. Na tento aspekt jsem se v mé práci soustředil a budu podrobněji zabývat v následující kapitole. U RD4 je také použito „kritérium jinde neuvedené“ a to kvůli tomu, že se rodinný dům nachází v ochranném pásmu národního parku a v památkově chráněném území.

Porovnávací metoda nevyhlášková, též komparativní, se stanovuje pomocí předem vytvořené databáze podobných rodinných domů. Ta byla vytvořena z objektů, které

inzerovaly na svých internetových stránkách místní realitní kanceláře. Do databáze jsem vybral 11 rodinných domů. Ceny zjišťované porovnávací metodou nevyhláškovou jsou upravovány indexem odlišnosti. Cena stanovená touto metodou bývá obvykle nejbližší tržní ceně, tedy té, za kterou jsme schopni oceňovaný rodinný dům na dílčím trhu opravdu prodat či koupit.

Cenu pozemků ovlivňuje několik kritérií, které popíši níže v rekapitulaci. Samotná cena však vychází oproti realitě poměrně podhodnocená. Jejich tržní cena, převážně pak u domů ležících v Běhařovicích a Žerůtkách, je několikanásobně vyšší než cena zjištěná.

6.1. Ocenění RD1

Tabulka 3: Zjištěné ceny RD1

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 1	1 752 131 Kč	1 515 738 Kč	2 400 000 Kč	30 213 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	1 782 344 Kč	1 545 952 Kč	2 400 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	533,93
Zastavěná plocha celkem	m ²	149,64

Zdroj: vlastní

6.2. Ocenění RD2

Tabulka 4: Zjištěné ceny RD2

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 2	1 638 162 Kč	2 561 471 Kč	2 700 000 Kč	44 486 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	1 682 648 Kč	2 605 958 Kč	2 700 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	844,48
Zastavěná plocha celkem	m ²	154,44

Zdroj: vlastní

6.3. Ocenění RD3

Tabulka 5: Zjištěné ceny RD3

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 3	4 436 028 Kč	4 037 835 Kč	4 800 000 Kč	42 889 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	4 478 916 Kč	4 080 723 Kč	4 800 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	1 310,42
Zastavěná plocha celkem	m ²	182,49

Zdroj: vlastní

6.4. Ocenění RD4

Tabulka 6: Zjištěné ceny RD4

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 4	4 832 330 Kč	3 299 084 Kč	4 800 000 Kč	368 292 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	5 200 622 Kč	3 667 375 Kč	4 800 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	1 115,55
Zastavěná plocha celkem	m ²	125,34

Zdroj: vlastní

6.5. Ocenění RD5

Tabulka 7: Zjištěné ceny RD5

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 5	3 199 464 Kč	3 219 046 Kč	3 000 000 Kč	223 936 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	3 423 400 Kč	3 442 982 Kč	3 000 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	884,38
Zastavěná plocha celkem	m ²	88,78

Zdroj: vlastní

6.6. Ocenění RD6

Tabulka.8: Zjištěné ceny RD6

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 6	5 200 505 Kč	4 422 038 Kč	5 200 000 Kč	496 960 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	5 697 465 Kč	4 918 998 Kč	5 200 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	903,98
Zastavěná plocha celkem	m ²	163,98

Zdroj: vlastní

6.7. Ocenění RD7

Tabulka 9: Zjištěné ceny RD7

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 7	2 398 182 Kč	2 583 500 Kč	2 900 000 Kč	158 717 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	2 556 899 Kč	2 742 218 Kč	2 900 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	737,07
Zastavěná plocha celkem	m ²	110,84

Zdroj: vlastní

6.8. Ocenění RD8

Tabulka 10: Zjištěné ceny RD8

	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)	Cena pozemků
Rodinný dům č. 7	3 417 615 Kč	3 042 456 Kč	5 100 000 Kč	373 064 Kč
<i>cena vč.pozemku</i>	3 790 679 Kč	3 415 520 Kč	5 100 000 Kč	

Obestavěný prostor celkem:	m ³	583,56
Zastavěná plocha celkem	m ²	102,52

Zdroj: vlastní

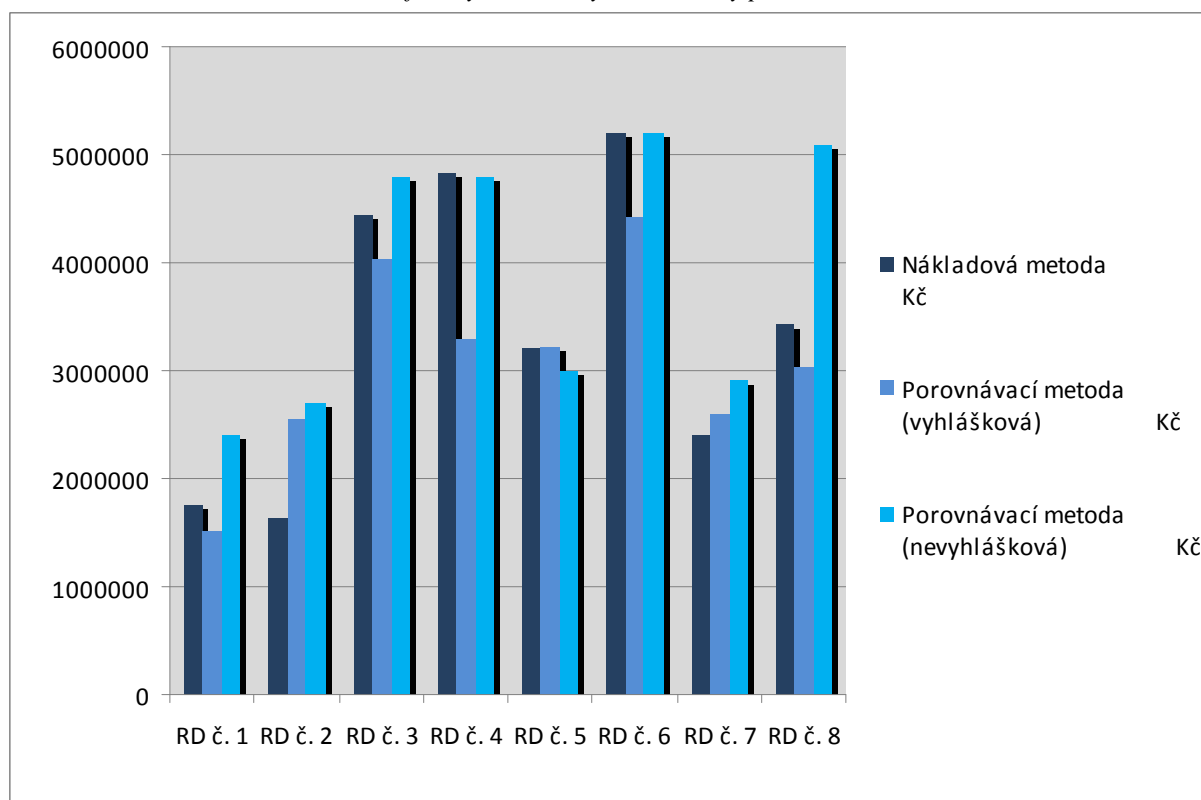
6.9. Rekapitulace

Tabulka 11: Výsledné ceny RD bez ceny pozemků

	Nákladová metoda Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) Kč	Porovnávací metoda (nevyhlášková) Kč	Cena pozemků Kč
RD č. 1	1 752 131	1 515 738	2 400 000	30 213
RD č. 2	1 638 162	2 561 471	2 700 000	44 486
RD č. 3	4 436 028	4 037 835	4 800 000	47 179
RD č. 4	4 832 330	3 299 084	4 800 000	368 292
RD č. 5	3 199 464	3 219 046	3 000 000	223 936
RD č. 6	5 200 505	4 422 038	5 200 000	496 960
RD č. 7	2 398 182	2 583 500	2 900 000	158 717
RD č. 8	3 417 615	3 042 456	5 100 000	373 064

Zdroj: vlastní

Graf 2: Výsledné ceny RD bez ceny pozemků



Zdroj: vlastní

Tabulka 12: Výsledné ceny včetně ceny pozemků

<i>Tabulka</i>	Nákladová metoda vč. ceny pozemku Kč	Porovnávací metoda (vyhlášková) vč. ceny pozemku Kč	Porovnávací metoda (nevyhlášková) Kč
Rodinný dům RD1	1 782 344	1 545 952	2400000
z toho pozemek	1,70 %	1,95 %	
Rodinný dům RD2	1682648	2605958	2700000
z toho pozemek	2,64 %	1,71 %	
Rodinný dům RD3	4483207	4085014	4800000
z toho pozemek	0,96 %	1,05 %	
Rodinný dům RD4	5200622	3667375	4800000
z toho pozemek	7,08 %	10,04 %	
Rodinný dům RD5	3423400	3442982	3000000
z toho pozemek	6,54 %	6,50 %	
Rodinný dům RD6	5697465	4918998	5200000
z toho pozemek	8,72 %	10,10 %	
Rodinný dům RD7	2556899	2742218	2900000
z toho pozemek	6,21 %	5,79 %	
Rodinný dům RD8	3790679	3415520	5100000
z toho pozemek	9,84 %	10,92 %	

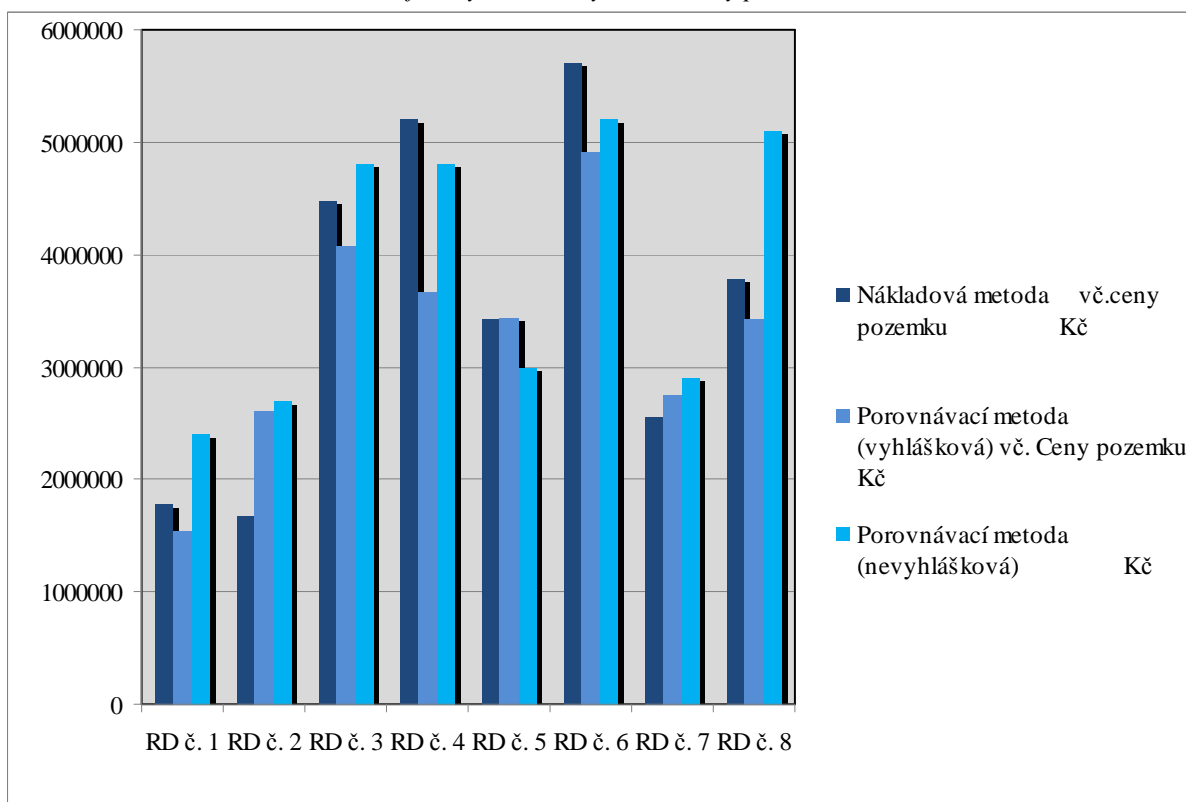
Zdroj: vlastní

Jak můžeme vidět na předchozí tabulce, ceny pozemků neovlivňují celkovou cenu rodinného domu vždy stejnou měrou. U RD1, RD2 a RD3 je pozemek pouze 2,64% ceny rodinného domu RD2 v nejlepším případě, naopak v nejhorším případě to je pouhých 0,96% z ceny RD3. Je to dáno především tím, že cena m³ pozemku je daleko menší na vesnici než v městských částech. Proto je také u zbylých pěti domů pozemek vždy alespoň 5,79% z ceny RD7 v nejhorším případě a 10,92% z ceny RD8 v nejlepším případě.

Cena pozemku však není ovlivněna pouze polohou rodinného domu, ale také např. výhodností polohy pozemku na území obce. Díky tomuto ukazateli jsem zvedl cenu pozemku u rodinných domů ležících přímo v centru města Znojma nebo v jeho částech. Nejvíce jsem přidal 30% u RD8, který leží z oceňovaných domů centru nejbližší. U RD4, který neleží přímo v centru, ale v okrajové části Hradiště, jsem navrhnul +25%. Zbylé domy nedostaly přírůžku žádnou nebo jen velmi malou.

Dalším kritériem, které se nám ovlivnilo cenu pozemku u RD4, je omezené užívání pozemku kvůli ochrannému pásmu a chráněné krajinné oblasti, ve které se RD4 nachází.

Graf 3: Výsledné ceny RD vč. ceny pozemků



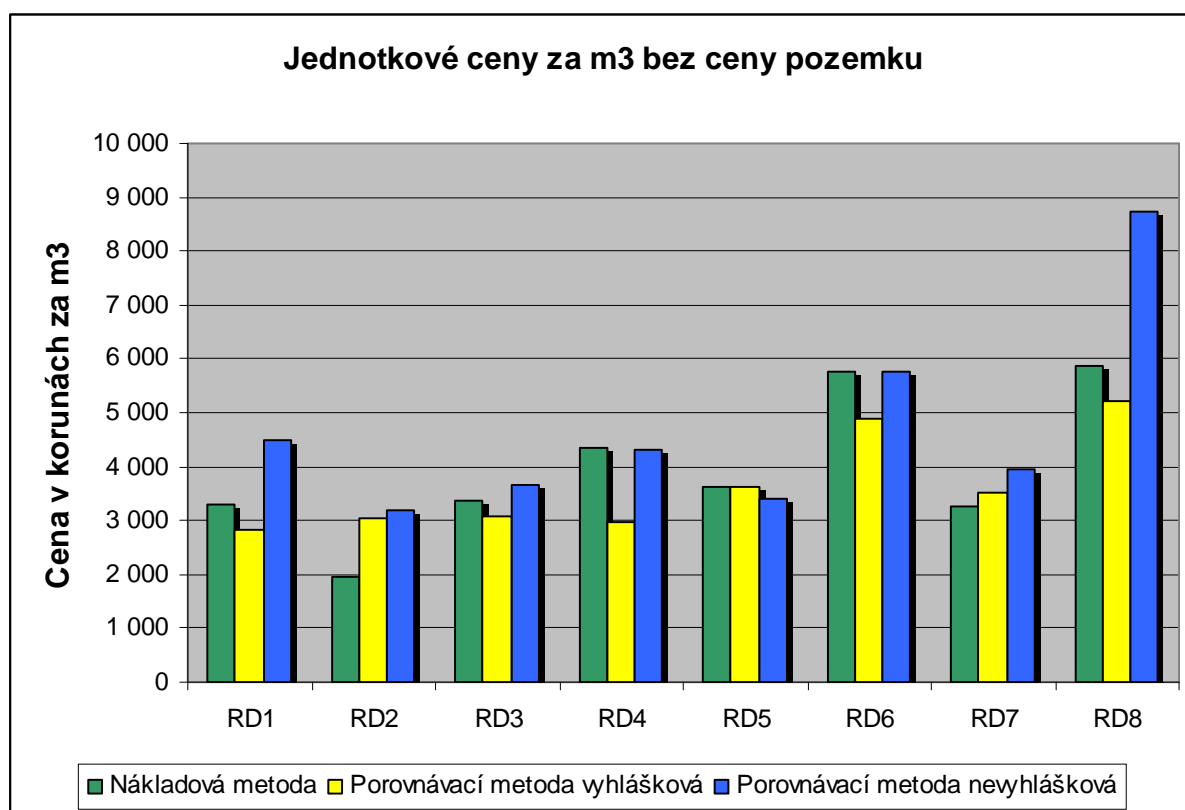
Zdroj: vlastní

Tabulka 13: Výpočet jednotkové ceny za m³ RD bez pozemku

	Obestavěný prostor	Nákladová metoda	Porovnávací metoda (vyhlášková)	Porovnávací metoda (nevyhlášková)
	m ³	Kč/ m ³	Kč/ m ³	Kč/ m ³
Rodinný dům RD1	533,93	3 282	2 839	4 495
Rodinný dům RD2	844,48	1 940	3 033	3 197
Rodinný dům RD3	1310,42	3 385	3 081	3 663
Rodinný dům RD4	1115,55	4 332	2 957	4 303
Rodinný dům RD5	884,38	3 618	3 640	3 392
Rodinný dům RD6	903,98	5 753	4 892	5 752
Rodinný dům RD7	737,07	3 254	3 505	3 934
Rodinný dům RD8	583,56	5 856	5 214	8 739

Zdroj: vlastní

Graf 4: Jednotkové ceny za m³ bez ceny pozemku

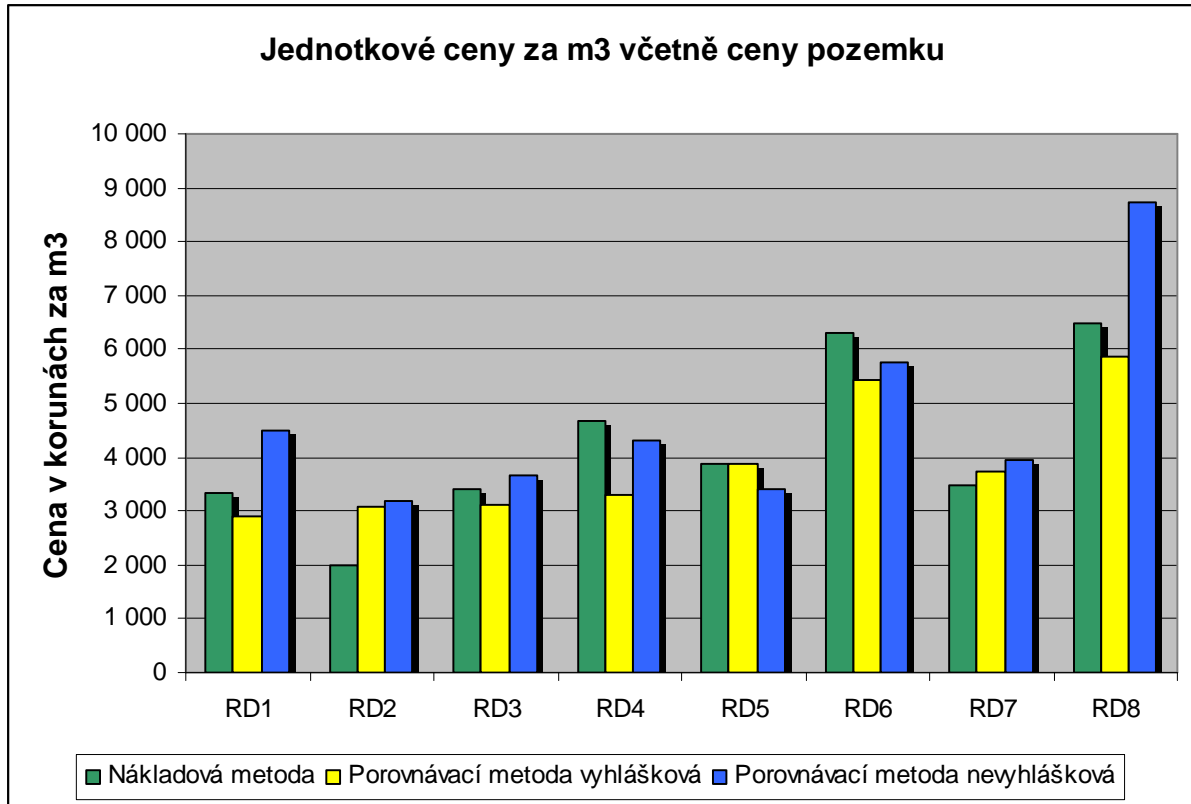


Tabulka 14: Výpočet jednotkové ceny za m³ RD vč. pozemku

Tabulka	Obestavěný prostor	Nákladová metoda vč. ceny pozemku	Porovnávací metoda (vyhlášková) vč. ceny pozemku	Porovnávací metoda (nevyhlášková)
	m ³	Kč/ m ³	Kč/ m ³	Kč/ m ³
Rodinný dům RD1	533,93	3 338	2 895	4 495
Rodinný dům RD2	844,48	1 993	3 086	3 197
Rodinný dům RD3	1310,42	3 421	3 117	3 663
Rodinný dům RD4	1115,55	4 662	3 288	4 303
Rodinný dům RD5	884,38	3 871	3 893	3 392
Rodinný dům RD6	903,98	6 303	5 441	5 752
Rodinný dům RD7	737,07	3 469	3 720	3 934
Rodinný dům RD8	583,56	6 496	5 853	8 739

Zdroj: vlastní

Graf 5: Jednotkové ceny za m³ včetně ceny pozemku



Zdroj: vlastní

7. Analýza vybraného aspektu

V této kapitole bych se rád věnoval analýze vybraného aspektu „Výrazné změny situace na dílčím trhu s nemovitostmi“. Tato výrazná změna nastane ve Znojmě a okolí v nejbližší době a jedná se o to, že město Znojmo chce rozprodat cca 2000 bytů současným nájemníkům. Rada města se shodla na prodeji městských bytů za 35% z tržní ceny. Pro nájemníky je výše ceny samozřejmě skvělá zpráva, jelikož většina městských bytů je v hrozném stavu díky stárí budov a také neochotě města investovat do rekonstrukce.

Tato koncepce se projednává již delší dobu, několik po sobě jdoucích zastupitelů znojemské radnice tento krok jen oddalovalo. Nynější situace však již vypadá pro stávající nájemníky růžověji, na stránkách města dokonce již vysílá harmonogram prodeje bytů. Jak to ale všechno souvisí se situací rodinných domů v dané lokalitě. Lze uvažovat, že pokud si současný nájemník městského bytu šetřil na koupi rodinného domu, popřípadě přemýšlel o hypotéce, bude se nyní muset rozhodnout jak dál. Teprve čas ukáže, jaký bude vývoj trhu s nemovitostmi na Znojemsku. Lze však předpokládat, že číslo udávající koupi či stavbu nových bytů a domů v nejbližších letech stoupat rozhodně nebude a bude spíše stagnovat. To může ovlivnit také ceny rodinných domů.

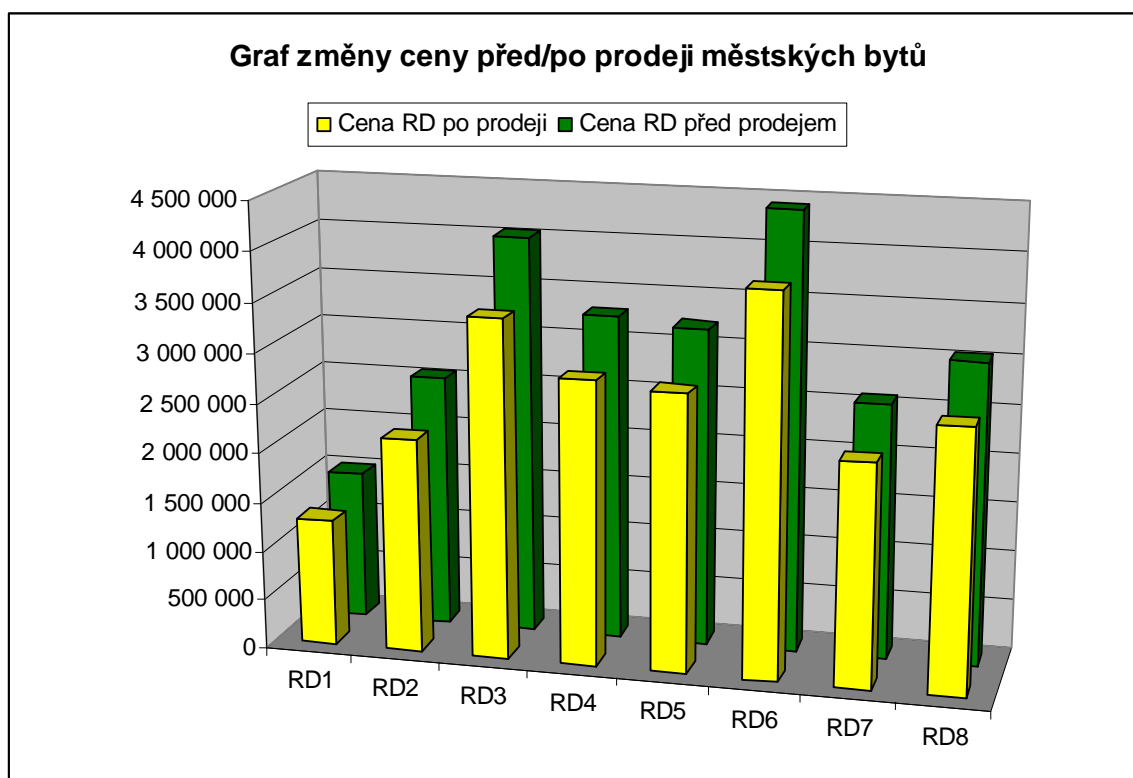
Nyní vymodeluji situaci po odprodeji městských bytů a následně porovnáám ceny zjištěné metodou porovnávací vyhláškou před a po odprodeji. Předpokládám, že odprodej tak velkého množství bytů bude mít na trhu s nemovitostmi za následek výrazně nižší poptávku než nabídku. To je první aspekt který se změní, a to následovně. Podle přílohy č.18a tabulky č.1 k vyhlášce č.3/2008 Sb. jsem při ocenění podle současné situace trhu u všech rodinných domů použil hodnotu T_i -0,05, tedy že poptávka je na dílčím trhu s nemovitostmi nižší než nabídka. Tuto hodnotu změním na **-0,1 poptávka je výrazně nižší než nabídka**. Pokud uvážíme, že už nyní je poptávka nižší než nabídka a odprodejem bytů se poptávka utlumí ještě více, můžeme přidat druhý aspekt, který nám situaci ještě trošku přiblíží. Přidám tedy ještě **vlivy snižující cenu na -0,1**. V následující tabulce vidíte změnu, kterou by nám přineslo změnění dvou vybraných aspektů.

Tabulka 15: Změna ceny po vlivu aspektů

	Cena před odprodejem	Cena po odprodeji	Rozdíl mezi cenami	snížení ceny
	Kč	Kč	Kč	%
Rodinný dům RD1	1 515 738	1 279 880	-235 858	-15,56%
Rodinný dům RD2	2 561 471	2 168 502	-392 969	-15,34%
Rodinný dům RD3	4 037 834	3 418 368	-619 466	-15,34%
Rodinný dům RD4	3 299 083	2 864 994	-434 089	-13,16%
Rodinný dům RD5	3 219 046	2 791 180	-427 866	-13,29%
Rodinný dům RD6	4 422 038	3 834 274	-587 764	-13,29%
Rodinný dům RD7	2 583 500	2 240 109	-343 391	-13,29%
Rodinný dům RD8	3 042 456	2 644 118	-398 338	-13,09%

Zdroj: vlastní

Graf 6: Změna ceny po vlivu aspektů



Zdroj: vlastní

Tato situace by nám však nenastala okamžitě, to by se musely všechny byty prodat současně. A jelikož je harmonogram prodeje bytů časován až do roku 2020, nepředpokládám,

že se tak stane. Znojemský realitní trh je nyní v očekávání, jak se pro něj bude nastávající situace vyvíjet. Podle tabulky můžeme vidět, že změněním dvou aspektů v porovnávací metodě vyhláškové může dojít ke snížení ceny v průměru o 13,40%, tj. v našem případě 420 213,- Kč. Cena však o takovou částku nepadne, spíše předpokládám, že ceny budou v nejbližších měsících, možná i letech, stagnovat.

Závěr

Tato diplomová práce se ve své teoretické části zabývá právními úpravami oceňování nemovitostí, některými základními pojmy, potřebnými k zvládnutí této problematiky a dále pak třemi vybranými oceňovacími metodami, které byly použity na vzorek osmi vybraných rodinných domů ve zvolené lokalitě Znojmo a okolí. Pro moji diplomovou práci jsem zvolil metodu nákladovou, metodu porovnávací vyhláškovou a metodu porovnávací nevyhláškovou. Tyto tři metody jsou v teoretické části blíže popsány. Následuje popis lokality Znojmo a okolí, přesněji tedy města Znojma a vesnic, ve kterých vybrané objekty leží. Popsané jsou lokality Znojmo, Znojmo-Přímětice, Znojmo-Hradiště, Běhařovice, Žerůrky a Znojmo-Kasárna.

V praktické části jsem popsal všech osm nemovitostí a každou zvlášť jsem ocenil třemi metodami. Při porovnání výsledných cen jsem zjistil, že ve většině případů je nejvyšší cena vypočtena metodou porovnávací nevyhláškovou. Ta by se také měla nejvíce podobat ceně tržní, tedy té, za kterou jsme ve skutečnosti schopni danou nemovitost na trhu prodat či koupit.

Věnoval jsem se také faktu, jakým způsobem a jak moc ovlivňují cenu rodinného domu ceny pozemků. Zjistil jsem, že cenu rodinného domu neovlivňují vždy stejnou měrou. U prvních tří domů je pozemek v průměru pouze 1,67% z celkové zjištěné ceny. Nejvíce je to u RD2 a to 2,64% ceny rodinného domu, naopak v nejhorším případě u RD3 je to je pouhých 0,96% z ceny. To je dáno především tím, že cena m^3 pozemku je daleko menší na vesnici než v městských částech. Proto je také u zbylých pěti domů pozemek tvoří vždy alespoň 5,79% z ceny RD7 v nejhorším případě a 10,92% z ceny RD8 v nejlepším případě. V průměru je to 8,17%. Porovnal jsem také cenu přepočtenou na koruny za $1m^3$.

V poslední kapitole jsem popsal vzniklou situaci na trhu při změně dvou aspektů v porovnávací ceně vyhláškové a to změny poměru poptávky a nabídky a vlivu snižujícím cenu rodinného domu. Takto jsem se snažil vymodelovat situaci, která vznikne po odprodeji všech 2000 městských bytů, který se má realizovat v následujících letech. Výsledkem bylo zjištění, že cena rodinných domů by se mohla propradnout v průměru až o 13,40% z ceny současné, což dělá v osmi našich vybraných rodinných domech 420 213,- Kč. Jak na to ovšem zareaguje trh a zda budou ceny domů a bytů pouze stagnovat, nebo půjdou mírně dolů, ukáže až čas.

Seznam zdrojů

Tištěná literatura

- [1] BRADÁČ, A. A KOLEKTIV *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepřacované a doplněné vydání. Brno : Akademické nakladatelství Cerm, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A., KLEDUS, M., KREJČÍŘ, P. A KOLEKTIV *Úvod do soudního znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [3] BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍ, P. *Úřední oceňování majetku 2011*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2011. 302 s. ISBN 978-80-7204-719-2.
- [4] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. 173s. ISBN 80-245-0947-4. 26
- [5] KOKOŠKA J. *Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR. 1. vydání*. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998. ISBN 80-86165-11-6.
- [6] KREJČÍŘ, P. A KOLEKTIV *Úvod do soudního znalectví*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.

Právní předpisy

- [7] Zákon č. 122/1984 Sb. , o náhradách při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim.
- [8] Zákon č. 81/1996 Sb. , o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na produkčních funkcích lesa.
- [9] Zákon č. 612/1992 Sb. , o odměnách notářů a správců dědictví.
- [10] Zákon č. 338/1992 Sb. , o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 242/1994 Sb.
- [11] Zákon č. 248/1992 Sb. , o investičních společnostech a investičních fondech.
- [12] Zákon č. 42/1994 Sb. , o penzijním připojištění se státním příspěvkem a o změnách některých zákonů souvisejících s jeho zavedením.

- [13] Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)
- [14] Zákon č. 344/1992 Sb. o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)
- [15] Zákon č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

Internetové zdroje

- [16] SCHNEIDEROVÁ, R. *Stavební klub profí* [online]. 1997 [cit 2009-04-15]. Dostupné z:
<http://www.stavebniklub.cz/33/trzni-ocenovani-nemovitosti-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Z09KDviPGLx7ctwy6uUfFTY/?query=Oce%F2ov%E1n%ED+nemovitost%ED+n%E1kladov%FDm+zp%F9sobem&serp=1>
- [17] BÁRTOVÁ, R. *Oficiální web města Znojma*. Znojmo bude mít nový územní plán.[online]. 2005 [cit 2009-06-26]. Dostupné z:
<<http://www.znojmocity.cz/znojmo-bude-mit-novy-uzemni-plan/d-9414/p1=1002>>
- [18] KOLMANOVÁ, A. *Oficiální web města Znojma*. Územní plán [online]. 2005 [cit 2008-03-19]. Dostupné z:
<http://www.znojmocity.cz/msp/id_osnovy=9385&p1=9792>
- [19] JURÁNEK, J. *Oficiální web města Znojma*. Znak města Znojma [online]. 2005 [cit 2008-03-25]. Dostupné z:
<<http://www.znojmocity.cz/znak%2Dmesta%2Dznojma/d-3831/p1=9607>>
- [20] JURÁNEK, J. *Oficiální web města Znojma*. Prapor města Znojma [online]. 2005 [cit 2008-03-25]. Dostupné z:
<<http://www.znojmocity.cz/prapor%2Dmesta%2Dznojma/d-3843/p1=9631>>
- [21] JURÁNEK, J. *Wellness noviny*. Absolutní vítězové cen kudy z nudy [online]. 1999 [cit 2009-06-17]. Dostupné z:
<<http://www.wellnessnoviny.cz/clanek/absolutni-vitezove-cen-kudy-z-nudy-znojemske-podzemi-a-muzeum-techmania/>>
- [22] *Hotel Happy Star*. Znojmské kulturní léto - srpen 2010 [online]. 2007 [cit 2010-07-25]. Dostupné z:
<<http://www.hotelhappystar.cz/magazin-znojmsko/znojemske-kulturni-leto-srpen-2010/>>

- [23] *Hotel Happy Star*. Vranovská přehrada a zámek Vranov nad Dyjí [online]. 2007 [cit 2010-07-25]. Dostupné z:
<<http://www.hotelhappystar.cz/okoli-hotelu/vranov/>>
- [24] *Panoramio*. Rotunda sv. Kateřiny, St. Catherine Rotunda [online]. 2004 [cit 2010-08-15]. Dostupné z:
<<http://www.panoramio.com/photo/39326750>>
- [25] *Tiscali.cz*. Burčák, koncerty a průvod Jana Lucemburského: Znojenské vinobraní právě začalo! [online]. 2004 [cit 2011-09-09]. Dostupné z:
<<http://cestovani.tiscali.cz/burcak-koncerty-a-pruvod-jana-lucemburskeho-znojemske-vinobrani-prave-zacalo-98988>>
- [26] *Český statistický úřad*. Vybrané ukazatele v Jihomoravském kraji a okrese ZNOJMO [online]. 2011 [cit 2011-09-19]. Dostupné z:
<http://www.czso.cz/xb/redakce.nsf/i/aktualne_okres_znojmo>
- [27] *Český statistický úřad*. Jihomoravský kraj - Bytová výstavba [online]. 2011 [cit 2011-05-19]. Dostupné z:
<<http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/bydleni-xb>>
- [28] *Seznam.cz*, Webový server Mapy [online]. 2011 [cit. 2011-05-11]. Dostupné z:
<www.mapy.cz>.
- [29] *Gogole.com*, Webový server Mapy [online]. 2011 [cit. 2011-05-11]. Dostupné z:
<<http://maps.google.cz/maps>>

Seznam obrázků, grafů a tabulek

Seznam obrázků:

- Obr.1 Znojmo a okolí
- Obr.2 Znak města Znojma
- Obr.3 Prapor města Znojma
- Obr.4 Znojenské podzemí
- Obr.5: Radniční věž ve Znojmě
- Obr.6: zámek Vranov nad Dyjí
- Obr.7: Rotunda sv.Kateřiny
- Obr.8: Znojenské historické vinobraní
- Obr.9: Přímětice a okolí
- Obr.10: Hradiště a okolí
- Obr.11: Žerůtky a okolí
- Obr.12: Běhařovice a okolí
- Obr.13: Mramotice a Kasárna
- Obr.13: Pozice RD na mapě Znojemska
- Obr.14: Pozice RD na mapě Znojemska 2
- Obr.15: Čelní pohled na RD1 (Žerůtky)
- Obr.16: Čelní pohled na RD2 (Běhařovice)
- Obr.17: Čelní pohled na RD3 (Běhařovice)
- Obr.18: Čelní pohled na RD4 (Znojmo-Hradiště)
- Obr.19: Čelní pohled na RD5(Přímětice)
- Obr.20: Čelní pohled na RD6 (Přímětice)
- Obr.21: Čelní pohled na RD7 (Znojmo-Mramotice)
- Obr.22: Čelní pohled na RD8 (Znojmo-město)

Seznam grafů:

Graf 1: Bytová výstavba Jihomoravského kraje v letech 2003 - 2010

Graf 2: Výsledné ceny RD bez ceny pozemků

Graf 3: Výsledné ceny RD vč. ceny pozemků

Graf 4: Jednotkové ceny za m³ bez ceny pozemku

Graf 5: Jednotkové ceny za m³ včetně ceny pozemku

Graf 6: Změna ceny po vlivu aspektů

Seznam tabulek:

Tabulka 1: Vybrané ukazatele v JMK a okrese Znojmo

Tabulka 2: Vybrané údaje za JMK – bytová výstavka, bydlení

Tabulka 3: Zjištěné ceny RD1

Tabulka.4: Zjištěné ceny RD2

Tabulka.5: Zjištěné ceny RD3

Tabulka 6: Zjištěné ceny RD4

Tabulka 7: Zjištěné ceny RD5

Tabulka.8: Zjištěné ceny RD6

Tabulka 9: Zjištěné ceny RD7

Tabulka 10: Zjištěné ceny RD8

Tabulka 11: Výsledné ceny RD bez ceny pozemků

Tabulka 12: Výsledné ceny včetně ceny pozemků

Tabulka 13: Výpočet jednotkové ceny za m³ RD bez pozemku

Tabulka 14: Výpočet jednotkové ceny za m³ RD vč. pozemku

Tabulka 15: Změna ceny po vlivu aspektů