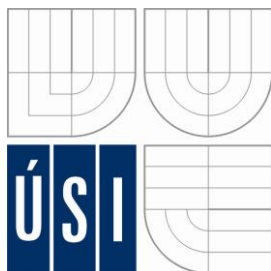


VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

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

COMPARISON OF SELECTED METHODS OF VALUATION OF A HOUSE IN TELČ AND ITS
SURROUNDINGS

DIPLOMOVÁ PRÁCE
DIPLOMA THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

BC. RADEK VONDRÁK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

ING. VÍTĚZSLAVA HLAVINKOVÁ

BRNO 2010

Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství

Akademický rok: 2009/10

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

student(ka): Vondrák Radek, 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 Telč a okolí

v anglickém jazyce:

Comparison of Selected Methods of Valuation of a House in Telč and Its Surroundings

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

1. Analýza možných způsobů ocenění rodinných domů.
2. Detailní popis situace na trhu s rodinnými domy v Telči a okolí.
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 v Telči a okolí na cenu obvyklou.

Cíle diplomové práce:

Analýza možných metod ocenění rodinných domů v Telči 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





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

Abstrakt

Diplomová práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Telč a okolí“ se zabývá analýzou možných metod oceňování a jejich vzájemným srovnáním. Hlavním cílem této práce je popsat používané způsoby oceňování, dále u vybraných způsobů oceňování zohlednit rozdílnost těchto oceňovacích metod a provést jejich vzájemné porovnání. V práci je tedy oceněno deset rodinných domů z Telče a jejího blízkého okolí vybranými způsoby, kterými jsou nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková, porovnávací metoda nevyhlášková dále pak cena časová. Dílčí cíl se následně zabývá uvedením hlavních vlivů působících v lokalitě Telč a okolí na cenu obvyklou.

Klíčová slova

Ocenění, rodinný dům, cena, způsob ocenění, nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková, porovnávací metoda nevyhlášková, cena časová, cena obvyklá.

Abstract

This master's thesis „Comparison of selected methods of valuation of the property type of family house in Telč and its surroundings” deals with the analysis of possible valuation methods and their comparing. The main objective of this thesis is to describe the methods of valuation and on the basis of selecting valuation methods prepare their confrontation. In the diploma thesis is valued ten of family houses in Telč and its surrounding, which are compared by the following methods: coast approach, comparative public notice, comparative non-promulgation method and price at present time. Part of objective this thesis is describe to the main influences acting on the standard price in the area of Telč and its surroundings.

Keywords

Valuation, house, price, metod of valuation, coast approach, comparative public notice, comparative non-promulgation method, price at present time, standard price.

Bibliografická citace

VONDRÁK, R. *Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Telč a okolí*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2010. 178 s. Vedoucí diplomové práce Ing. Vítězslava Hlavinková.

Čestné Prohlášení

Prohlašuji, že předložená diplomová práce je původní a zpracoval jsem ji samostatně.

Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem v práci neporušil autorská práva (ve smyslu zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským, ve znění pozdějších předpisů).

V Brně dne

.....

podpis diplomanta

Poděkování

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

OBSAH

1. ÚVOD.....	10
2. CÍL PRÁCE	11
3. PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	12
4. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	14
4.1 Administrativní oceňování nemovitostí	14
4.2 Tržní oceňování nemovitostí	15
4.2.1 Nákladový způsob.....	16
4.2.2 Výnosový způsob.....	16
4.2.3 Porovnávací způsob.....	16
4.2.4 Oceňování podle jmenovité hodnoty.....	17
4.2.5 Oceňování podle účetní hodnoty	17
4.2.6 Oceňování podle kurzové hodnoty.....	17
4.2.7 Oceňování sjednanou cenou.....	17
5. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	18
5.1 Oceňování pozemků	18
5.1.1 Administrativní oceňování pozemků.....	18
5.1.2 Úřední oceňování pozemků	20
5.2 Oceňování staveb.....	21
5.2.1 Administrativní oceňování staveb.....	21
5.2.2 Tržní oceňování staveb	25
5.2.2.1 Nákladová metoda	25
5.2.2.2 Výnosová metoda.....	28
6. POPIS LOKALITY - TELČ A OKOLÍ.....	29
6.1 Telč.....	29
6.1.1 Historie Telče	29
6.1.2 Znak a vlajka města	31

6.1.3	<i>Telč - územní plán</i>	32
6.1.4	<i>Geografická poloha Telče</i>	33
6.1.5	<i>Dopravní infrastruktura</i>	34
6.1.6	<i>Struktura obyvatelstva a zástavby</i>	35
6.2	Mysliboř	36
6.3	Sedlejev	36
6.4	Krahulčí	36
6.5	Mrákotín	37
6.6	Třešť	37
7.	INFORMACE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTECH	38
7.1	Rodinný dům 1 (RD1)	39
7.2	Rodinný dům 2 (RD2)	40
7.3	Rodinný dům 3 (RD3)	41
7.4	Rodinný dům 4 (RD4)	42
7.5	Rodinný dům 5 (RD5)	43
7.6	Rodinný dům 6 (RD6)	44
7.7	Rodinný dům 7 (RD7)	45
7.8	Rodinný dům 8 (RD8)	46
7.9	Rodinný dům 9 (RD9)	47
7.10	Rodinný dům 10 (RD10)	48
8.	OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ	49
8.1	Ocenění rodinného domu 1 (RD1)	49
8.2	Ocenění rodinného domu (RD 2)	49
8.3	ocenění rodinného domu (RD 3)	50
8.4	Ocenění rodinného domu (RD 4)	50
8.5	Ocenění rodinného domu (RD5)	51
8.6	Ocenění rodinného domu (RD 6)	51

8.7	Ocenění rodinného domu (RD7)	52
8.8	Ocenění rodinného domu (RD 8)	52
8.9	Ocenění rodinného domu (RD 9)	53
8.10	Ocenění rodinného domu (RD 10)	53
8.11	Rekapitulace ocenění rodinných domů.....	54
9.	UVEDENÍ HLAVNÍCH VLIVŮ PŮSOBÍCÍCH V TELČI A OKOLÍ NA CENU OBVYKLOU	56
	ZÁVĚR.....	58
	SEZNAM ZDROJŮ	59
	<i>Tištěné knihy:</i>	59
	<i>Právní předpisy</i>	59
	<i>Internetové zdroje</i>	60

1. ÚVOD

Oceňování nemovitostí se provádí za účelem zjištění hodnoty nemovitosti. Oceňování nemovitostí je odborná činnost, která úzce souvisí s katastrem nemovitostí, neboť ten poskytuje pro oceňování nemovitostí nezbytná data. Informace o hodnotě nemovitosti může sloužit k potřebám fyzických i právnických osob při koupi či prodeji nemovitosti nebo například při vypořádání v dědickém řízení.

Tato diplomová práce je rozdělena do devíti kapitol a je logicky seřazena od teoretického řešení, přes část, která je zaměřena na lokalitu Telč a okolí až k vlastnímu ocenění deseti reálných nemovitostí vybranými metodami v uvedené lokalitě.

V prvních třech kapitolách je popsáno teoretické řešení oceňování nemovitostí. Nejprve seznámení s právní úpravou oceňování nemovitostí, kterou upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Prováděcím předpisem k tomuto zákonu je vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška). Následuje seznámení s možnými způsoby oceňování nemovitého majetku a objasnění základních pojmů používaných v oblasti oceňování.

Další tři kapitoly diplomové práce, čili část praktická, je zaměřena na ocenění deseti reálných rodinných domů v lokalitě Telč a okolí. Nejprve se v šesté kapitole seznámíme blíže s výše uvedenou lokalitou se zaměřením především na město Telč. Krátce se seznámíme s historií tohoto města, dále je představen územní plán, dopravní infrastruktura, struktura obyvatelstva a zástavby a neměla by chybět informace o geografické poloze města Telč. Samozřejmě nesmí chybět ani stručné představení dalších lokalit, ve kterých jsou postaveny oceňované nemovitosti, kterými jsou obce Mysliboř, Sedlejev, Krahulčí a města Mrákotín a Třešť. V sedmé kapitole jsou postupně představeny oceňované rodinné domy. U každého rodinného domu je uveden stručný popis s příloženou fotodokumentací. V osmé kapitole jsou uvedeny výsledky samotného ocenění v tabulce a názorným grafem. Výsledné ceny jsou dále analyzovány a popisovány.

Devátá kapitola se zabývá uvedením hlavních vlivů působících v Telči a okolí na cenu obvyklou.

2. CÍL PRÁCE

Hlavním cílem této diplomové práce „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Telč a okolí“ je popsat používané způsoby oceňování, dále u vybraných způsobů oceňování zohlednit rozdílnost těchto oceňovacích metod a provést jejich vzájemné porovnání. Vybranými způsoby oceňování jsou v této práci nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková, porovnávací metoda nevyhlášková a cena časová. Těmito uvedenými metodami je postupně oceněno deset reálných rodinných domů v lokalitě Telč a jejím blízkém okolí. Výsledky ocenění a jejich vzájemná komparace pomocí grafického vyjádření jsou dále analyzovány.

Dílčí cíl se následně zabývá uvedením hlavních vlivů působících v lokalitě Telč a okolí na cenu obvyklou.

3. PRÁVNÍ ÚPRAVA OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Oceňování nemovitostí je odborná činnost, která vede ke zjištění hodnoty nemovitosti podle jejích skutečných užitných, technických a právních vlastností. Oceňování nemovitostí se provádí pomocí oceňovacích metod a pravidel.

Základními právními předpisy pro oceňování nemovitostí jsou:

- **zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)**, který upravuje nejenom způsoby oceňování nemovitostí, ale i věcí movitých, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v poznámce č. 1 zákona o oceňování majetku. 2. věta § 1 odst. 1 jednoznačně stanoví, že *„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 připouští také použití v případech, kdy tak rozhodne příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo se tak dobrovolně dohodnou smluvní strany. Zákon se neuplatní při sjednávání cen, předmětem oceňování podle tohoto zákona nejsou přírodní zdroje kromě lesů, ani vyčíslení jejich ztrát a náhrad, ani stanovení základu pro výpočet poplatků uplatňovaných v souvislosti s ochranou životního prostředí.¹⁾ Zákon neobsahuje sankční ustanovení pro případ nerespektování postupu stanoveného zákonem. To nechává na příslušných hmotněprávních předpisech, jejichž potřebám slouží, resp. např. v oblasti daní na příslušné procesní normě, tj. zákonu o správě daní a poplatků č. 337/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Zákon rovněž neobsahuje žádná ustanovení o osobách provádějících oceňování. Určuje pouze, jak a co se má oceňovat, nestanoví však, kdo oceňování realizuje. Některé hmotněprávní předpisy si pro své účely samy určují, kdo má být zpracovatelem ocenění zdaňovaného majetku – např. v případě daně z převodu nemovitostí je to soudní znalec

- **prováděcí vyhláška, č. 3/2008 Sb.**, kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů. Vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírážky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.²⁾ V současnosti je výše uvedená vyhláška novelizována vyhláškami č. 456/2008 Sb. a 460/2009/2009 Sb., kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb.
- **zákon č. 526/1990 Sb., o cenách**, který uplatňuje, reguluje a kontroluje ceny výrobků, výkonů, prací a služeb pro tuzemský trh. Zákon platí pro převody a přechody práv a vlastnictví k nemovitostem, včetně užívacích práv k nemovitostem.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, definuje cenu: „*Cena je peněžní částka*“:

a) *sjednaná při nákupu a prodeji zboží*

b) *zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.*“³⁾

Zvláštním předpisem se zde rozumí zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

V případě ohrožení trhu omezením hospodářské soutěže, nebo pokud to vyžaduje mimořádná tržní situace, mohou ústřední a místní orgány státní správy usměrnit tvorbu cen podle tohoto zákona – provádět tzv. regulaci cen. Cenové a místní orgány nebo jimi pověřené orgány jsou na základě tohoto zákona rovněž oprávněny provádět cenovou kontrolu. Porušení cenových předpisů je upraveno v § 15 zákona o cenách. Odst. 1 § 15 vyjmenovává případy porušení cenových předpisů ze strany prodávajícího, odst. 2 § 15 porušení cenových předpisů kupujícím. Cenové předpisy porušuje ten, kdo sjedná cenu, která nerespektuje regulované ceny (úředně stanovené ceny, věcné a časové usměrňování cen, cenové moratorium) nebo zneužije při sjednávání ceny své hospodářské postavení. Řízení a sankce při porušení cenových předpisů řeší § 16, 17 a 18 zákona o cenách.

¹⁾ Důvodová zpráva k zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

²⁾ § 1 vyhlášky č. 3/2008 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona o oceňování majetku

³⁾ § 2 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách

4. ZPŮSOBY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Při oceňování nemovitostí jsou obecně rozlišovány dva přístupy, které se vzájemně odlišují svými metodami:

4.1 ADMINISTRATIVNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Znalecký posudek touto cenou je vypracován pro stanovení základu daně z převodu nemovitosti, daně darovací nebo daně dědické. Je vyžadován finančním úřadem po plátcí daně, tzn. po prodávajícím, obdarovaném nebo dědici.

Nejedná se tedy o ocenění pro tržní účely, ale pro účely a potřebu státní správy. Uplatní se tedy zejména pro daňové účely, ocenění majetku investičních fondů, vyvlastňování, konkurzy, případy, kdy tak rozhodne oprávněný orgán (při ocenění podílového spoluvlastnictví, společného jmění manželů), v případě dohody stran, jichž se majetek týká (při poskytnutí hypotečního úvěru).

Výsledkem je **Cena administrativní** (zjištěná, úřední) - cena zjištěná dle platného cenového předpisu, kterým je v současné době Zákon č. 151/2007 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti 1.1.1998. Prováděcím předpisem k němu je pak Vyhláška Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/2007 Sb.

Získává se k datu, kdy nastává či nastala skutečnost, pro kterou tuto cenu určujeme.⁴⁾ Úřední cena je cenou umělou, vytvořenou výnosovým, nákladovým nebo porovnávacím způsobem a její vznik je v daném časovém období ovlivněn ekonomickým prostředím na trhu nemovitostí.⁵⁾

⁴⁾ Milotová M. Ceny nemovitostí a jejich výpočet. Právní rádce, 1999, č. 5, str. 22, ASPI

⁵⁾ Kuba B. Katastr nemovitostí a oceňování nemovitostí v České republice. Obchodní právo, 1996, č. 5, str. 13, ASPI

4.2 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

Výsledkem je **Cena obvyklá** - zákon o oceňování ve svém § 2 odst. 1 stanoví, že: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Rozumí se tím cena, která byla dosažena při prodejkch stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“

Je to tedy cena, která vychází z úrovně skutečně dosahovaných sjednávaných cen na tuzemském trhu,⁶⁾ cena, která je přímo vytvářena na trhu a vyjadřuje vzájemný poměr nabídky a poptávky. Je to cena, za kterou lze věc koupit nebo prodat v daném čase na daném místě. Na tuzemském trhu tržní ceny převažují a představují horní (ale někdy i dolní) úroveň sjednávaných cen nemovitostí.⁷⁾

Při určení obvyklé ceny se nepřihlíží k vlivům, které by ji mohly zkreslovat, jedná se tedy o následující vlivy:⁸⁾

- **mimořádné okolnosti trhu** - stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit
- **osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího** - zvláštní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím, t.j. vztahy majetkové, rodinné, osobní
- **vliv zvláštní obliby** - majetku je přikládána zcela subjektivní mimoekonomická hodnota vyplývající z osobního vztahu

Pro účely této práce, na základě znalosti vybrané lokality, je stanovena cena obvyklá ve výši ceny stanovené porovnávací metodou nevyhláškovou.

⁶⁾ Kokoška J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998, str. 7.

⁷⁾ Kuba B. Katastr nemovitostí a oceňování nemovitostí v České republice. Obchodní právo, 1996, č. 5, str. 13, ASPI

⁸⁾ § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Zákon o oceňování vedle ceny obvyklé stanoví další metody určení ceny, které jsou buď nařízeny nebo cenu obvyklou nahrazují:

4.2.1 Nákladový způsob

Vychází se z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení majetku v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.⁹⁾ Lze ho uplatnit u většiny nemovitostí, je založen na technickém hodnocení nemovitostí.¹⁰⁾

4.2.2 Výnosový způsob

Vychází z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry).¹¹⁾ Uplatnění tohoto způsobu předpokládá dlouhodobější stabilitu výnosů, proto se použije 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.¹²⁾

4.2.3 Porovnávací způsob

Vychází přímo z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, na základě řady hledisek jako jsou druh a účel, technické parametry, materiál, kvalita provedení, technický stav, obec, poloha atd. Je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.¹³⁾ Použije se zejména při oceňování stavebních pozemků podle tzv. cenových map.¹⁴⁾

- **Metoda monokriteriální** - porovnávání je prováděno pouze na základě jednoho kritéria
- **Metoda multikriteriální** - porovnávání je prováděno na základě více kritérií
- **Metoda přímého porovnání** - přímo mezi nemovitostmi prodávanými a oceňovanou

⁹⁾ § 2 odst. 3 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

¹⁰⁾ Kokoška J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998, str. 7

¹¹⁾ § 2 odst. 3 písm. b) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

¹²⁾ Kokoška J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998, str. 7

¹³⁾ § 2 odst. 3 písm. c) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

¹⁴⁾ Pelz V. Oceňování. Daňový a účetní poradce pro podnikatele, 1995, č. 9, str. 17, ASPI

- **Metoda nepřímého porovnání** - soubor údajů o prodávaných nemovitostech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, základní, standardní nemovitost (etalon) a s touto je pak porovnávána nemovitost oceňovaná.¹⁵⁾

4.2.4 Oceňování podle jmenovité hodnoty

Vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá.¹⁶⁾ Uplatní se u některých druhů finančního majetku, přičemž jmenovitou hodnotou je např. částka uvedená na cenném papíru nebo cenině.¹⁷⁾

4.2.5 Oceňování podle účetní hodnoty

Vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví.¹⁸⁾ Lze ho uplatnit při oceňování vypořádacího podílu ve společnostech a družstvech.¹⁹⁾

4.2.6 Oceňování podle kurzové hodnoty

Vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu.²⁰⁾ Uplatní se zejména u obchodovaných cenných papírů.²¹⁾

4.2.7 Oceňování sjednanou cenou

Cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popř. cena odvozená ze sjednaných cen.²²⁾ Uplatní se při ocenění podniku a u nově pořízených věcí movitých.²³⁾

¹⁵⁾ Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str. , 130, 131

¹⁶⁾ § 2 odst. 3 písm. d) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

¹⁷⁾ Pelz V. Oceňování. Daňový a účetní poradce pro podnikatele, 1995, č. 9, str. 17, ASPI

¹⁸⁾ § 2 odst. 3 písm. e) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

¹⁹⁾ Kokoška J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998, str. 8

²⁰⁾ § 2 odst. 3 písm. f) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

²¹⁾ Kokoška J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998, str. 8

²²⁾ § 2 odst. 3 písm. g) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

²³⁾ Kokoška J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. podle zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhl. MF ČR č. 279/1997 Sb. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ABF a.s., 1998, str. 8

5. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU

5.1 OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ

5.1.1 Administrativní oceňování pozemků

Pro účely oceňování se pozemky člení na:²⁴⁾

a) Stavební pozemky, kterými jsou:

- nezastavěné pozemky evidované v KN v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění
- pozemky evidované v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří, zahrada, ostatní plocha staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, ostatní plochy tvořící jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v KN v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu
- plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v KN.

Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součástí pozemních staveb, pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.

b) Zemědělské pozemky - evidované v KN v druhu pozemku orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost, není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jejich nezemědělské využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona.

c) Lesní pozemky - lesní pozemky evidované v KN a zalesněné nelesní pozemky.

²⁴⁾ § 9 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

d) Vodní nádrže a vodní toky

- pozemek vodní plochy - pozemek s vodním dílem, kromě pozemku rybníku a malé vodní nádrže a dále pozemek evidovaný v KN jako vodní plocha, na němž je koryto vodního toku, předtím neuvedená vodní nádrž a zamokřená plocha²⁵⁾
- rybník - uměle vytvořená vodní nádrž, určená především k chovu ryb, s přírodním dnem a technickou vybaveností nutnou k regulaci vodní hladiny²⁶⁾
- malá vodní nádrž - uměle vytvořená nádrž s objemem do 2 mil. m³ po hladinu ovladatelného prostoru, s největší hloubkou 9 m, měřeno na pevné dno a stoletým průtokem v profilu hráze do 60 m³/s nebo u nádrží s umělým přívodem vody nesmí přesáhnout součet stoletého průtoku z vlastní vodní nádrže a kapacity přivaděče²⁷⁾

e) Jiné pozemky - např. hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál a bažina.

Pozemky jsou členěny podle použitých způsobů ocenění, které se částečně odlišuje od členění použitého v KN v zájmu toho, aby mohlo být postiženo ocenění všech druhů pozemků příslušnými způsoby.²⁸⁾

Pozemky se posuzují podle stavu uvedeného v KN. V případě nesouladu mezi stavem skutečným a stavem uvedeným v KN se při oceňování vychází ze stavu skutečného.²⁹⁾ Důvodem této zásadní úpravy je především zajištění daňové spravedlnosti.

²⁵⁾ § 2 písm. g) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

²⁶⁾ § 2 písm. h) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

²⁷⁾ § 2 písm. i) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

²⁸⁾ Smrčka F. Komentář k § 9 zákona o oceňování majetku. Poradce, 1998, č. 5, str. 229, ASPI

²⁹⁾ § 9 odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

5.1.2 Úřední oceňování pozemků

Z metod používaných při úředním oceňování pozemků jsou vybrány dvě často používané metody a to indexová porovnávací metoda a metoda třídy poloh.

5.1.2.1 Indexová porovnávací metoda

Spočívá ve stanovení průměrné ceny a indexů, kterými se tato průměrná cena upravuje pro konkrétní podmínky. Tato metoda je rozšířena např. v Německu, kde základem je průměrná cena, ze které se provádí odvození pomocí stanovených koeficientů z tabulky. Lze ji použít pro srovnání ceny dvou nebo více pozemků, když u některých je známa kupní cena. Pro každý z pozemků se vypočte index a pomocí jejich porovnání je možno porovnat i ceny pro pozemky, u nichž zatím prodejní cena známa není.³⁰⁾

5.1.2.2 Metoda třídy poloh (Neageliho metoda)³¹⁾

Vyvinul ji švýcarský architekt Wolfgang Neageli, který objevil vztah mezi cenou stavebního pozemku k celkové ceně nemovitosti. Používá se tedy při oceňování stavebních pozemků a zejména tam, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné oceňovací objekty.

Cena stavebního pozemku se odvozuje z ceny stavby, která je na něm postavena. Procentuální podíl pozemku se zjistí zařazením do třídy polohy pomocí klíčů polohy. Používá se 5 + 2 klíče třídy polohy, když ke každému klíči je přiřazena hodnota od 1 do 8, podle kterých se hodnotí na základě slovního popisu. Klíče, které nelze pro daný případ uplatnit, se neuvažují. Oceňovanému pozemku se přiřadí hodnoty jednotlivých klíčů, ty se sečtou a aritmetickým průměrem se vypočítá třída polohy a podle ní se z tabulky zjistí příslušné procento, které zaujímá pozemek z celku stavba + pozemek. Např. v nejméně příznivých polohách u nejméně atraktivních nemovitostí činí cena pozemku 5 %, to znamená, že cena stavby je zbytek do 100 %, tedy 95 %.

³⁰⁾ Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str. 174

³¹⁾ Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str. 176 - 180

Cena pozemku se pak vypočte podle vzorce:
$$CP = \frac{RC \cdot PP}{100 - PP}$$

RC - reprodukční cena staveb na pozemku bez odpočtu opotřebení ke dni odhadu v Kč

PP - procentuální podíl pozemku na celkové ceně zjištěný dle třídy polohy v %

Je-li požadována cena za 1 m², výsledek je třeba vydělit výměrou pozemku.

Tato metoda může nahradit i metodu výnosovou, protože se zde neuplatní úroková míra, která může okamžitou výnosovou hodnotu nemovitosti velmi podstatně ovlivnit, ale naopak stabilizuje ceny pozemků bez vlivu okamžitého kolísání.³²⁾

5.2 OCEŇOVÁNÍ STAVEB

5.2.1 Administrativní oceňování staveb

Stavba nebo její část se oceňuje nákladovým, výnosovým, porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací, nestanoví-li zákon o oceňování jinak.³³⁾ Základní ceny, jejich úpravy a postupy měření stanoví vyhláška.

Pro účely oceňování se stavby člení dle účelu užití na:

1) Stavby pozemní

- a) **budovy** - stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory³⁴⁾
- b) **haly** - stavba o jednom nebo více podlažích, ve kterých souhrn jednotlivých volných vnitřních prostor činí více než dvě třetiny obestavěného prostoru stavby, když zastavěná plocha haly činí nejméně 150 m²³⁵⁾
- c) **rodinné domy**
- d) **rekreační chalupy** - stavba, u níž byl původní účel užití stavby změněn na stavbu pro rodinnou rekreaci

³²⁾ Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str. 180, 181

³³⁾ § 4 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

³⁴⁾ § 3 odst. 1 písm. a) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

rekreační domky - v zastavěném území obce, zastavěná plocha max. 80 m², včetně verand, vstupů a podsklepených teras, může mít nejvýše dvě nadzemní podlaží, popř. jedno nadzemní podlaží a podkroví a jedno podzemní podlaží³⁶⁾

e) rekreační chaty - obestavěný prostor max. 360 m³, zastavěná plocha max. 80 m²

zahrádkářské chaty - obestavěný prostor max. 110 m³, zastavěná plocha max. 25 m²,

obě včetně verand, vstupů a podsklepených teras, mohou být podsklepené a mít nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví³⁷⁾

f) garáže - označení staveb, přístřešků apod. k uchovávání silničních motorových vozidel³⁸⁾

g) vedlejší stavby - tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňují užívání pozemku, když zastavěná plocha nepřesáhne 100 m²; nejsou jimi garáže ani chaty³⁹⁾

2) Stavby inženýrské a speciální pozemní - stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy územní, studny a další speciální stavby jako hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, kulturní památka, byt a nebytový prostor⁴⁰⁾

3) Vodní nádrže a rybníky

4) Jiné stavby

Při nesouladu mezi účelem užití a skutečným užitím se vychází ze skutečného užití stavby, kdy platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena.⁴¹⁾

³⁵⁾ § 2 písm. a) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

³⁶⁾ § 2 písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

³⁷⁾ § 2 písm. d) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

³⁸⁾ Ottova encyklopedie. Dostupné z: <http://encyklopedie.seznam.cz>

³⁹⁾ § 2 písm. b) vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

⁴⁰⁾ § 3 odst. 1 písm. b) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁴¹⁾ § 3 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

5.2.1.1 *Oceňování staveb nákladovým způsobem*

Při oceňování se vychází:⁴²⁾

- ze základních cen za měrné jednotky stavby nebo z nákladů na pořízení stavby, ocenění použitého materiálu
- ze zohlednění charakteru, velikosti stavby, vybavení, polohy, prodejnosti, funkce
- z technického opotřebení stavby

Obecně u všech druhů staveb se počítá tak, že se vynásobí příslušné měrné jednotky (většinou počet m³ obestavěného prostoru, nebo m², m, kus nebo hektar) základní cenou za měrnou jednotku a následně se násobí koeficienty dle příslušných vzorců a příloh vyhlášky.

5.2.1.2 *Oceňování staveb výnosovým způsobem*

Vyhláška stanoví způsob výpočtu ceny, zjištění výnosu a výši míry kapitalizace pro dané časové období.⁴³⁾

Takto se oceňuje stavba pouze je-li pronajata, popř. s příslušenstvím a pozemkem jako celek jednomu nebo více nájemcům.

Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \cdot 100$$

CV - cena zjištěná výnosovým způsobem

N - roční nájemné upravené podle následujících odstavců

p - míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16 vyhlášky; u staveb s víceúčelovým užitím se použije míra kapitalizace podle převažujícího účelu užití; jsou-li podíly účelu užití shodné a míra kapitalizace rozdílná, použije se vyšší míra kapitalizace. U souboru staveb se míra kapitalizace použije podle jeho základního účelu užití.

⁴²⁾ § 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

⁴³⁾ § 6 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

5.2.1.3 *Oceňování staveb a bytů porovnávacím způsobem*⁴⁴⁾

Vyhláška stanoví hlediska, která se při oceňování porovnávacím způsobem berou v úvahu.⁴⁵⁾

Byt - místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součásti a příslušenství - oceňuje se včetně podílu na společných částech domu i v případě, pokud jsou umístěny mimo dům.

Nebytový prostor - místnost nebo soubor místností včetně příslušenství, které jsou určeny k jiným účelům než k bydlení - oceňuje se včetně podílu na společných částech domu. Nebytovým prostorem není příslušenství bytu ani společné části domu.

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

Cena bytu a nebytového prostoru se zjistí jako cena podlahové plochy bytu nebo nebytového prostoru podělená součtem podlahových ploch všech bytů a nebytových prostor ve stavbě.

Cena garáže, rekreační a zahrádkářské chaty, bytu a nebytového prostoru se zjistí vynásobením příslušné měrné jednotky (m^3 obestavěného prostoru u garáže a chat, m^2 podlahové plochy bytu a nebytového prostoru) základní cenou a následně se upraví dle příslušných příloh a násobí příslušnými koeficienty. Přitom platí, že:

- cena garáže takto zjištěná zahrnuje i cenu příslušenství a pokud její zastavěná plocha, nerozdělená příčkami, přesáhne $100 m^2$ nebo má více než dvě podlaží, zjistí se její cena nákladovým způsobem.
- cena bytu takto zjištěná zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.
- není-li základní cena rekreační a zahrádkářské chaty uvedena v příloze č. 20 vyhlášky, zjistí se její cena nákladovým způsobem.
- pozemky nebo spoluvlastnické podíly k pozemkům se ocení samostatně.

⁴⁴⁾ § 24 - 26 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

⁴⁵⁾ § 7 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

5.2.2 Tržní oceňování staveb

Z metod používaných při úředním oceňování staveb jsou vybrány dvě velmi často používané metody a to nákladová a výnosová.

5.2.2.1 Nákladová metoda (časová cena)⁴⁶⁾

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

- individuální cenová kalkulace - vysoká pracnost, nejpřesnější, nejpodrobnější
- podrobný položkový rozpočet - pomocí cenových položek jednotlivých konstrukcí
- metoda agregovaných položek
- propočet ceny podle technicko-hospodářských ukazatelů (dále jen „THU“)

Nákladová metoda ocenění neodráží ani tržní nabídku a tedy ani tržní hodnotu. Při zaměření jen na ni může docházet k vážným deformacím a škodám. Doplatilo na to naše bankovníctví, když těsně po roce 1990 uvěřilo hodnotám vyčísleným pouze tímto způsobem a majitelům byly poskytnuty vysoké úvěry, které nebyly vždy jasně podloženy koncepcí rozvoje podniku, zajištěným odbytem apod. a po několika letech se zjistilo, že podniky jsou v konkurzu.⁴⁷⁾

Individuální cenová kalkulace

Lze ji použít pouze v případech, kdy jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, tedy prakticky jen u novostaveb nebo tam, kde existuje podrobná stavebně technická dokumentace.

Je to nákladově orientovaná tvorba ceny umožňující stanovení jednotkové ceny. Náklady na jednotlivé položky se dělí na dvě hlavní skupiny: přímé a nepřímé náklady, které se dále člení takto:

Přímé náklady:

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

⁴⁶⁾ Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str. 86 -106

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

Nepřímé náklady:

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

Zisk by měl zahrnovat i vliv inflace.

$$\text{Náklady celkem} + \text{zisk} = \text{cena bez DPH}$$

Podrobný položkový rozpočet

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

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

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

Metoda agregovaných položek

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

⁴⁷⁾ Kokoška J. a kol. Oceňování nemovitostí díl III. Oceňování obvyklou cenou. 1. vydání. Praha: Nakladatelství ARCH, 2000, str. 23

Propočet ceny pomocí THU

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

Zjistí se výměra celé stavby, resp. jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí (např. obestavěného prostoru, délky, hloubky - studna, výšky - komín). Pro danou jednotku se zjistí v katalogu THU jednotková cena (dále jen „JC“).

$$\text{reprodukční, resp. pořizovací cena} = \text{výměra} \times \text{JC}$$

JC se získává nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. Z dřívějších let se přepočítává indexem. Protože však oceňovaný objekt nebývá zpravidla identický s objektem srovnávacím, musí být JC upravena koeficienty a indexy: index přepočtu cenových úrovní (I), vlivu vybavení stavby (KB), vlivu zastavěné plochy (KZP), vlivu výšky podlaží (KV), vedlejší rozpočtové náklady včetně vlivu umístění staveniště (VRN), takže platí, že:

$$\text{JC objektu} = \text{JC srovnatelného objektu} \times I \times \text{KB} \times \text{KZP} \times \text{KV} \times (100 + \text{VRN}) / 100$$

Cenu staveb výrazně ovlivňují odpočty za životnost staveb a opotřebení staveb.

Životnost staveb - vyjadřuje se v rocích a je to doba, která uplyne od vzniku stavby (právní moc kolaudačního rozhodnutí, počátek užívání stavby) do jejího zchátrání za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná údržba

Je to doba, po kterou stavba splňuje základní požadavky dané interpretačními dokumenty, když platí, že:

$$Z = S + T \quad \text{kde: } Z - \text{celková předpokládaná životnost stavby}$$

S - stáří stavby

T - zbývající životnost stavby (doba od data odhadu do zchátrání stavby v letech)

Opotřebení staveb - vyjádření skutečnosti že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje. Cena staveb se tedy přiměřeně sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stáří a předpokládané další životnosti. Výpočet se provádí především metodou lineární nebo analytickou.⁴⁸⁾

⁴⁸⁾ příloha č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a) Metoda lineární - předpokládá, že opotřebenění roste přímo úměrně s časem, a to od 0% u nové stavby do 100% u zcela zchátralé stavby. Vyhláška stanovila, že výše opotřebenění může činit nejvýše 85%.

$$\text{Roční znehodnocení } RO = 100\% / Z = 100 \% / (S + T)$$

$$\text{Celkové opotřebenění} = S \times RO = S \times (100\% / Z) = (S / Z) \times 100 \% = S / (S + T) \times 100\%$$

b) Metoda analytická - stavba se rozdělí na jednotlivé konstrukce a vybavení podle jejich cenových podílů a u každé části zvlášť se vypočte opotřebenění. Výsledné opotřebenění je váženým průměrem pro celou stavbu.

Tato metoda se použije vždy, když stavba je ve stádiu před nebo po opravě, je v mimořádně dobrém nebo mimořádně špatném technickém stavu, při ocenění kulturní památky, u provedené nástavby, přístavby, vestavby.⁴⁹⁾

5.2.2.2 Výnosová metoda

Výsledkem je výnosová hodnota (kapitalizovaný zisk), která přináší čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Porovnávají se dosažitelné zisky z nemovitosti se zisky dosažitelnými ze stejné částky, uloženými na určitý úrok. Ziskem z nemovitosti je především nájemné. Dosažené hrubé nájemné se sníží o odpočitatelné položky, tedy náklady na jeho dosažení. Výnosová hodnota nemovitosti je tedy součet předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných (odúročených) na současnou hodnotu - tedy ke dni odhadu.⁵⁰⁾

⁴⁹⁾ příloha č. 15 vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

⁵⁰⁾ Bradáč A., Fiala J., Hlavinková V. Nemovitosti Oceňování a právní vztahy. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Nakladatelství LINDE PRAHA, a.s., 2007, str. 109, 118

6. POPIS LOKALITY - TELČ A OKOLÍ

Jelikož srovnání vybraných způsobů ocenění je prováděno v lokalitě Telč a okolí, bude v této kapitole tato oblast blíže popsána, přičemž se zaměřím hlavně na město Telč, kde se nachází polovina oceňovaných rodinných domů v této práci. Ve stručnosti uvedu historii města, představím územní plány a popíši situaci na trhu s rodinnými domy. Závěrem se zmíním o ostatních lokalitách, kterými jsou Mysliboř, Sedlejev, Krahulší, Mrákotín a Třešť.

Ve všech těchto lokalitách je situace na dílčím trhu taková, že nabídka odpovídá poptávce a v žádné z uvedených lokalit není a nebyla platná cenová mapa pozemků. Všechny uvedené obce mají schválen územní plán.

6.1 TELČ

6.1.1 Historie Telče

Podle místní pověsti je založení Telče spojováno s vítězstvím moravského knížete Otty II. nad českým Břetislavem r. 1099. Na paměť bitvy prý založil vítěz kapli, později kostel a osadu, dnešní Staré Město. Historicky doložená je teprve zpráva o zeměpanském dvorci a strážní věži s kostelíkem – sídle královského správce. Toto královské zboží Telč vyplatil Karel IV. nejprve ze zástavy (1335) a později za pohraniční hrad Bánov (1339) s Jindřichem z Hradce.



Obr.č. 1: Věž sv. Ducha



Obr.č. 2: Horní brána

V polovině 16. století se ujímá telčského panství Zachariáš z Hradce a nastává doba rozkvětu pro hrad i město.

18. století je poznamenáno nejprve vrchnostenským útlakem, poté však nastává vzestup měšťanského stavu a majetnější měšťané si krášlí město kašnami, mariánským sloupem, sochami a kaplemi. V druhé polovině století přicházejí josefínské změny: 1773 je zrušen jezuitský řád (z koleje se stávají kasárna), o rok později gymnázium, 1785 kostel sv. Ducha a další kaple. Nastává germanizační období ve školách, ve veřejném životě i v rodinách.

Počátek 19. století je ve znamení industrializace. V bývalém Slavatovském dvoře vzniká Langova továrna na sukna, která měla až 600 zaměstnanců. Druhá půle 19. století přinesla posun v národním uvědomění. Důležitou roli hrály školy, od 60. let již české, včetně nižší reálky, založené 1852. Díky učitelům a profesorům i dalším, kteří tu působili (nakladatel Šolc aj.), vznikaly spolky (Občanská beseda, Omladina, Sokol, Národní jednota) a Telč hrála významnou roli v celém jihozápadním moravském regionu.



Obr.č. 3: Mariánský sloup



Obr.č. 4: Zámek v Telči

Postavením železnice z Kostelce do Telče 1898 a jejím propojením přes Slavonice do rakouské Švarcenavy skončila i komunikační izolace města. Rozproudil se nový kulturní i hospodářský život. Telč ožila a rostla. Uvnitř mezi rybníky a branami si však podržela půvabnou tvář Zachariášových časů. To je také důvod, proč bylo historické jádro města zapsáno v r. 1992 na Seznam světového kulturního dědictví UNESCO.

6.1.2 Znak a vlajka města

Znak města Telč

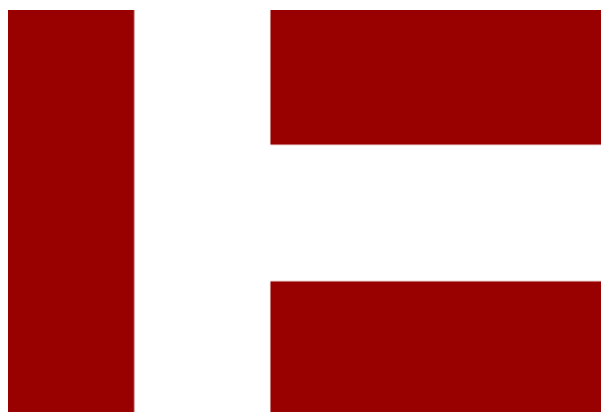
Na svých pečetích užívalo město nejprve orlice, po r. 1315 mělo na pečetí erb pánů z Hradce tj. pětilistou růži, na jejímž semeníku bylo písmeno M pod korunkou. Písmeno M mělo tvar gotické majuskuly, korunka s ním na pečetí splývala, takže celek připomínal lilii. Znak města se po vpádu Švédů ztratil a císař Ferdinand III. dal 4. kvěna 1650 Telči nový znak. Na červeném štítě je stříbrné latinské W a nad ním "znamení na způsob lilium bílého, jehož oni Telečtí v erbu svém od starodávna užívají." Nad štítem je zlatá koruna královská a nad ní bílá pětilistá růže, kterou drží dva zlatě odění andělé - štítonoši. Každý jednou rukou drží růži a druhou roh štítu.



Obr.č. 5: Znak města Telč

Vlajka města

Červený list s bílým písmenem "T" sahajícím na okraje listu s rameny o šířce 1/3 šířky listu vlajky, které je položeno na list tak, že jeho kratší rameno je rovnoběžně se žerdí a je od žerděového okraje vzdáleno na 1/3 šířky listu vlajky. Poměr šířky k délce listu je 2:3.



Obr.č. 6: Vlajka města Telč

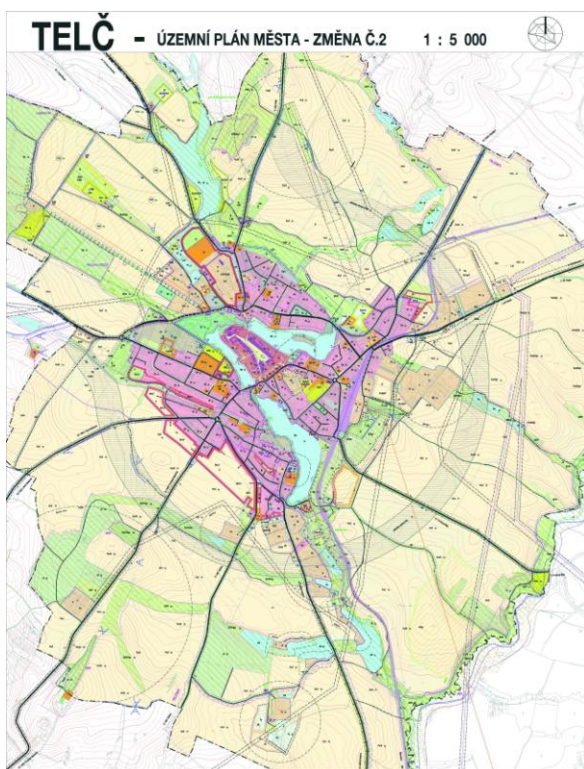
6.1.3 Telč - územní plán

Návrh územního plánu města Telč byl schválen dne 12.11.1998 a byla vydána obecně závazná vyhláška o závazných částech Územního plánu města Telč s platností od 16.6.1999.

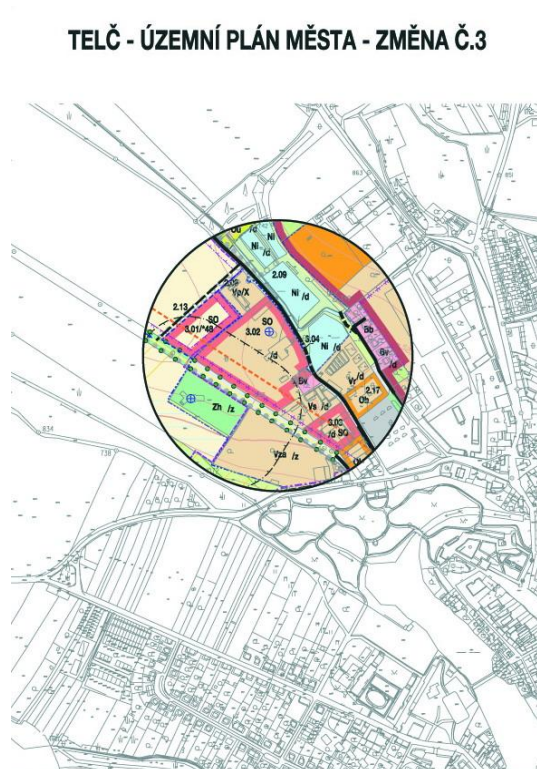
Změna č.1 územního plánu byla schválena dne 30.10.2002, obecně závazná vyhláška o závazných částech územního plánu nabyla účinnosti dne 31.05.2003 a nahradila původní vyhlášku.

Změna č.2 územního plánu byla schválena dne 29.11.2006.

Změna č.3 územního plánu byla schválena v lednu 2009.



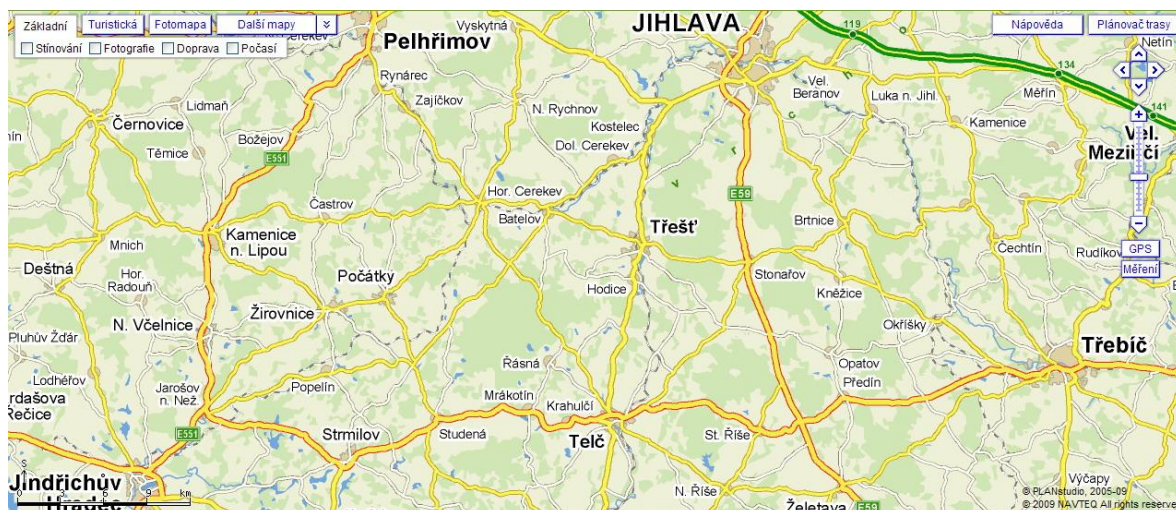
Obr.č. 7: Územní plán – změna č. 2



Obr.č. 8: Územní plán – změna č. 3

6.1.4 Geografická poloha Telče

Město Telč leží zhruba 30 km jižně od Jihlavy v krásné, nepříliš osídlené a lesnaté krajině Českomoravské vrchoviny (neboli Vysočiny). Nedaleko od města se nachází nejvyšší vrchol celé Vysočiny – Javořice (837 m).



Obr.č. 9: Geografická poloha Telče

Telč má katastrální výměru 2487 ha a žije zde cca 5700 obyvatel.

Nadmořská výška je 522 m n. m. (nám. Zachariáše z Hradce).



Obr.č. 10: Geografická poloha Telče - detail

6.1.5 Dopravní infrastruktura

Silniční doprava

Katastrálním územím procházejí v současné době tyto silnice I. a II. třídy:

I/23 Jindřichův Hradec - Jarošov nad Nežárkou - Strmilov - Telč - Třebíč - Kývalka

II/112 Benešov - Pelhřimov – Telč - Želetava

II/403 Kouty - Stonařov - Telč

II/406 Třešť – Telč - Dačice - Slavonice – Rakousko

Silniční síť doplňují silnice III. třídy:

III/023 20 Telč - Hostětice

III/023 21 Telč - Mysliboř - Sedlejev

III/112 64 Telč - Vanov - Řásná

III/406 10 Telč - Svatý Ján - spojka

III/406 11 Telč - Mysletice - Řečice

III/406 17 Telč - Kostelní Myslová

III/406 18 Telč - Radkov – Strachoňovice

Železniční doprava

Řešeným katastrálním územím Telče je vedena jednokolejná železniční trať č. 227 Kostelec u Jihlavy - Slavonice a zpět, využívaná pro osobní i nákladní dopravu. Trať má regionální význam.. V území obce se nacházejí železniční stanice Telč a zastávka Telč – Staré Město.

Letecká doprava

V severní části u Studnického kopce je lokalita využívaná jako polní letiště pro zemědělské účely. Územním rozhodnutím o využití území byla vyhlášena pásma hygienické ochrany a stavební uzávěry v r. 1985, toto ÚR nebylo zrušeno. Letištní plocha je zatravněna.

6.1.6 Struktura obyvatelstva a zástavby

Stav k 1.7. 2008

Počet obyvatel: 5713

Počet částí obce: 5

Vyjíždějící do zaměstnání mimo obec: 675

Dojíždějící do zaměstnání do obce: 975

Počet trvale obydlených domů: 1 252

Podíl neobydlených bytů z celkového počtu bytů (%) 12,6

Počet trvale obydlených domů: 1 252

Počet trvale obydlených bytů (TOB) 2 080

z toho podle druhu domu podíl v rodinných domech (%) 63,3

z toho podle doby výstavby podíl postavených do roku 1945 (%) 24,3

podíl postavených mezi roky 1946 - 1990 (%) 65,0

podíl postavených mezi roky 1991 - 2001 (%) 10,0

Počet bytů sloužících k rekreaci v neobydlených domech: 61

Podíl obyvatel v TOB zásobovaných pitnou vodou z vodovodu (%) 98,6

Podíl obyvatel v TOB s plynem zavedeným do bytu (%) 63,8

Podíl obyvatel v TOB napojených na kanalizaci (%) 86,9

Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Město Telč sousedí s těmito obcemi :

Na západě: Hostěnice, Krahulčí, Horní Myslová

Na jihu: Kostelní Myslová, Radkov

Na východě: Dyjice

Na severu: Mysliboř, Volevčice, Sedlejev, Třeštice, Doupě, Vanůvek, Vanov

6.2 MYSLIBOŘ

Vesnice Mysliboř spadá do okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Telč. Obec Mysliboř se rozkládá asi dvacetčtyři kilometrů jižně od Jihlavy a tři kilometry severně od města Telč. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Počet trvale žijících osob této menší vesnice se pohybuje kolem čísla 220 obyvatel. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Vesnice leží v průměrné výšce 536 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1366. Celková katastrální plocha obce je 737 ha, z toho orná půda zabírá šedesát dva procent. Pětina katastru obce je osázena lesním porostem. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

6.3 SEDLEJOV

Vesnice Sedlejev se nachází v okrese Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Telč. Obec Sedlejev se rozkládá asi dvacet dva kilometrů jižně od Jihlavy a pět kilometrů severně od města Telč. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Na katastrálním území této menší vesnice má nahlášený trvalý pobyt asi 260 obyvatel. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Vesnice Sedlejev leží v průměrné výšce 556 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1366. Celková katastrální plocha obce je 752 ha, z toho orná půda zabírá padesát jedna procent. Kolem jedné třetiny výměry obce je zalesněná. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

6.4 KRAHULČÍ

Vesnice Krahulčí se nachází v okrese Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Telč. Obec Krahulčí se rozkládá asi třicet kilometrů jihozápadně od Jihlavy a pět kilometrů západně od města Telč. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Na území této středně velké vesnice má hlášený trvalý pobyt kolem 670 obyvatel. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, i veřejný vodovod.

Vesnice Krahulčí leží v průměrné výšce 531 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1366. Celková katastrální plocha obce je 364 ha, z toho orná půda zabírá čtyřicetšest procent. Lesy zabírají pouze kolem jedné desetiny katastru obce. Menší část plochy obce zabírají také louky (méně než jednu třetinu). Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

6.5 MRÁKOTÍN

Město Mrákotín se nachází na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je město Telč. Obec Mrákotín se rozkládá asi třicet kilometrů jihozápadně od Jihlavy a šest kilometrů západně od města Telč. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Úředně žije v katastru této obce, jež se honosí titulem město, zhruba 920 obyvatel. Mrákotín se dále dělí na tři části, konkrétně to jsou: Dobrá Voda, Mrákotín a Praskolesy. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci i veřejný vodovod.

Město Mrákotín leží v průměrné výšce 545 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1385. Celková katastrální plocha obce je 1827 ha, z toho orná půda zabírá pouze devatenáct procent. Lesy rostou asi na jedné polovině katastrálního výměru obce. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

6.6 TŘEŠŤ

Město Třešť leží na území okresu Jihlava a náleží pod Kraj Vysočina. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Jihlava. Obec Třešť se rozkládá asi patnáct kilometrů jihozápadně od Jihlavy. Z turistického a geografického hlediska patří do širší oblasti Českomoravské Vysočiny. Na území tohoto menšího města má hlášený trvalý pobyt kolem 5890 obyvatel. Třešť se dále dělí na čtyři části, konkrétně to jsou: Buková, Čenkov, Salavice a Třešť. Místní obyvatelé mohou využívat plynofikaci, kanalizaci i veřejný vodovod.

Město Třešť leží v průměrné výšce 545 metrů nad mořem. První zmínku o obci nalezneme v historických pramenech v roce 1349. Celková katastrální plocha obce je 4699 ha, z toho orná půda zabírá pouze třicetčtyři procent. Lesy rostou asi na jedné polovině katastrálního výměru obce. Vzhledem k geografické poloze bychom našli v obci velmi málo ploch s travním porostem.

7. INFORMACE O OCEŇOVANÝCH NEMOVITOSTECH

V této kapitole jsou uvedeny informace o deseti rodinných domech v lokalitě Telč a okolí. Údaje byly čerpány od majitelů těchto nemovitostí, kteří zapůjčili pro potřeby této práce výkresové dokumentace.

Všechny rodinné domy byly podrobeny osobní prohlídce a jelikož se jedná o relativně novější stavby byly k dispozici ke všem nemovitostem projektové dokumentace a její vybrané části jsou zobrazeny v příloze této práce.

Všech deset vybraných rodinných domů je ke dni ocenění standardně vybaveno a je jim tedy přidělen koeficient $K_4 = 1$. Dále u žádné vybrané nemovitosti nejsou negativní právní vlivy a jsou postaveny na pozemcích, patřící jednotlivým majitelům staveb.



Obr.č. 11: Mapa s označenou polohou oceňovaných nemovitostí

7.1 RODINNÝ DŮM 1 (RD1)

Oceňovaný rodinný dům je postaven v obci Telč na parcele č. 217/2, jejíž rozloha je 661 m². Dům je 18 let starý, je pravidelně a velmi dobře udržovaný. Jedná se o samostatně stojící dům, který je podsklepený s jedním nadzemním podlažím.

Obvodové konstrukce jsou zděné, tloušťka zdiva je 450 mm. Střecha je sedlová, krytina betonová. Venkovní omítka je březolitová bílá. Okna jsou dřevěná. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Podlahy jsou prkenné a keramické. Schodiště na půdu je prkenné uložené na zdech. Obklady venkovní fasády jsou z desek. Výplně venkovních otvorů jsou plastové. Základy jsou základové pasy z prostého betonu prokládané kamenem. Krov je hambálkový dřevěný, krytina je betonová. Rodinný dům je napojený na veškeré IS. Rodinný dům je standardně vybaven a je zde prováděná pravidelná údržba. Součástí je garáž pro jedno auto.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.1.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.1.



Obr.12: Pohled RD1

7.2 RODINNÝ DŮM 2 (RD2)

Rodinný dům je postavený v malé obci Krahulčí na parcele č. 248, která má výměru 174 m². Dále k němu náleží zahrada, která je ve funkčním celku s parcelním číslem 449/16 o výměře 517 m². Rodinný dům je samostatně stojící, jedná se o stavbu, která je 4 roky stará a nepodsklepená. Má pouze jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví.

Základy jsou betonové ve tvaru pasů, proložené kamenem, soklíky z betonu s lícem z kamenných odseků. Nosné obvodové zdivo je v systému ISO SPAN. Krovová konstrukce je dřevěná s krytinou značky Bramac. Krytina podlah je dřevěná a keramická v suterénu je betonová mazanina. Okna a venkovní dveře jsou v provedení jako EURO. Střešní okno je značky Velux. Vnitřní omítky jsou vápenné, štukové. Povrchová úprava fasády je z paropropustného silikátového nátěru ve světlém tónu. I v tomto případě je nemovitost napojena na všechny IS, pouze vytápění je realizováno tepelným čerpadlem. Součástí je garáž pro jedno auto.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.2.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.2.



Obr.13: Pohled RD2

7.3 RODINNÝ DŮM 3 (RD3)

Rodinný dům byl postaven v roce 1992 v městě Telč. Na parcele č. 515/1 s výměrou 133 m². K této parcele náleží ještě zahrada, která je na parcele č. 7560 a má výměru 99 m² a pozemek, který je v katastru nemovitostí evidovaný jako ostatní plocha s parcelním číslem 544/5 a má výměru 446 m². Pozemky jsou ve funkčním celku s RD. RD je samostatně stojící v zastavěné části území města. Je tradičně zděný, se sedlovou střechou s krytinou pálenou taškou Bramac. Dům má dvě nadzemní podlaží, je nepodsklepený s balkonem.

Základy jsou z prostého betonu. Zdivo je z tvárnice na maltu vápeno-cementovou, tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy jsou z I nosičů č. 15 a 18., patek a hurdisek. Vnější úprava je břizolit škrábaný bílý s doplněnými dřevěnými obklady. Vnitřní omítky jsou bílé vápenné, štukové. Podlahy jsou dřevěné a keramické. Výplně otvorů (vnější) jsou plastové. Vnitřní výplně otvorů jsou dřevěné. RD je napojen na veškeré IS. Rodinný dům je standardně vybaven a je zde prováděná pravidelná údržba. Součástí je garáž pro jedno auto.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.3.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.3.



Obr.14: Pohled RD3

7.4 RODINNÝ DŮM 4 (RD4)

Tento rodinný dům je postavený v Telči v ulici Květinová 438. Je starý 17 let. Dům je nepodsklepený a má dvě nadzemní podlaží. Postavený je na parcele č. 2155 o výměře 115 m² k níž náleží ještě zahrada, která je ve funkčním celku s RD s p. č. 6283/18 o celkové výměře 485 m². I tento dům je samostatně stojící a obsahuje pouze standardní vybavení.

Základy jsou ze štěrkobetonu, prokládané kamenem. Zdivo je o tloušťce 40 cm. Schodiště je dvouramenné s odpočívadlem. Nášlapy jsou teracové a dřevěné. Vnitřní omítky stěn a stropů jsou vápenné štukové. Krov je sedlový, krytina je z eternitových šablon. Klempířské práce jsou provedeny z pozinkovaného plechu. Vnitřní výplně otvorů jsou převážně typové dřevěné. Rodinný dům je standardně vybaven, napojen na veškeré IS a je zde prováděná pravidelná údržba. Součástí je garáž pro jedno auto.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.4.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.4.



Obr.15: Pohled RD14

7.5 RODINNÝ DŮM 5 (RD5)

Tento rodinný dům je postaven na okraji zastavěné části města Mrákotín, na parcele č 418, která má rozměr 118 m². Dále k tomuto rodinnému domu náleží ještě zahrada na parcele č. 1267 o výměře 1081 m² a parcela 1266, které je v katastru nemovitostí evidována jako neplodná půda o výměře 331 m². Jedná se o částečně podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím bez podkroví, který je po rekonstrukci, stáří je 21 let. Je udržovaný a ve velice pěkném stavu. Tento dům je osazen na vyšší podezdívce vzhledem ke sníženému terénu oproti komunikaci.

Střecha je sedlová, krytina z betonových tašek v červené barvě. Základy jsou ve tvaru základových rýh a jsou provedeny z prostého betonu a proložené lomovým kamenem. Zdivo je z pálených cihel na maltu, tloušťka zdiva je 45 cm. Stropy jsou nad suterénem z I nosičů s vložkami Hurdis bez patek. Schody do sklepa i venkovní schody jsou betonové. Otvory jsou vesměs typové řady až na vstupní dveře a ty jsou atypické. Omítky vnitřní štukové, opatřené jednotnou malbou. Venkovní omítka je hladká vápenná s příměsí jemné drtě. RD je napojen na veškeré IS a vytápění je plynové.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.5.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.5.



Obr.16: Pohled RD5

7.6 RODINNÝ DŮM 6 (RD6)

Rodinný dům se nachází v obci Mysliboř na parcele č. 71, která má rozlohu 656 m². Dále k RD náleží zahrada s parcelním číslem 417/2, jejíž rozloha je 411 m². Je samostatně stojící, podsklepený, se dvěma nadzemními podlažimi a má nevyužitě podkroví.

Základy jsou betonové, proložené kamenem. Svislé konstrukce jsou zděné o tloušťce 30 cm. Omítky jsou vápenné, štukové. Krytina podlah je z větší části tvořená z vlysek, dále je zde i keramická a PVC podlaha. Schody jsou betonové s keramickým obkladem. Neobsahuje žádné nadstandardní ani podstandardní prvky. Stáří tohoto domu je 35 let. Okna jsou plastová, střešní krytina pálená. Sokl je obložen lomovým kamenem. Střecha je sedlová. I tento dům je napojen na všechny IS s plynovým vytápěním.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.6.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.6.



Obr.17: Pohled RD6

7.7 RODINNÝ DŮM 7 (RD7)

Rodinný dům je postaven v Telči, ulice Oldřichovo náměstí. Pozemek, na němž stavba stojí, má parcelní číslo 236 a výměru 468 m². K rodinnému domu ještě náleží zahrada, která je funkčním celkem k rodinnému domu. Zahrada má parcelní číslo 194 a rozlohu 1263 m². Rodinný dům stojí v zastavěné části obce Telč - Štěpnice. Stáří domu je 36 let. Majitel domu provádí pravidelné údržby, dům je tedy ve velice pěkném stavu. Domek je z větší části podsklepen, má dvě nadzemní patra a podkroví není využito. Jedná se o řadový dům.

Základy jsou betonové pasy. Zdivo je cihelné o tloušťce 300 mm. Vodorovné stropní konstrukce jsou z tvarovek Hrudis, s rovnými podhledy. Vnitřní omítka je štuková vápenná. Venkovní omítka je břizolitová, dvouvrstvá. Sokl domu je obložen kamenným obkladem. Okna jsou plastová, vnitřní dveře jsou dřevěné. Schodiště je betonové, nášlapná vrstva schodnic je pokryta keramickou dlažbou. Podlahy jsou především z keramické dlažby a lamina. Klempířské práce jsou z pozinkovaného plechu. Rodinný dům je napojen na veškeré IS a vytápění domu je zajištěno plynovým kotlem, stejně tak i ohřev vody. Dům nemá žádné podstandardní prvky ani žádné nadstandardní, je tedy standardního provedení a má garáž pro jedno auto.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.7.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.7.



Obr.18: Pohled RD7

7.8 RODINNÝ DŮM 8 (RD8)

Rodinný dům byl postaven v roce 2008, jedná se tedy o novostavbu v obci Sedlejev na parcele č. 145, která má výměru 199 m². Rodinný dům je samostatně stojící na začátku zastavěné části obce. Má garáž na dvě auta.

Je tradičně zděný, se sedlovou střechou s krytinou pálenou taškou Bramac. Dům je podsklepený, dále má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Zdivo je z tvárnic o tloušťce 45 cm. Základy jsou z prostého betonu proložené čistým lomovým kamenem. Svislé nosné konstrukce jsou v systému Porotherm. Stropy jsou rovněž provedeny v systému Porotherm a to z nosníků POT a vložek MIAKO. Vnitřní schodiště je navrženo dřevěné z prvního patra do podkroví. Schody do suterénu jsou betonové. Střecha je sedlová, konstrukce je dřevěná, hambálková. Podlahy jsou keramické, koberec a jekor. Okna jsou dřevěná EURO včetně vchodových dveří. Vnitřní omítky jsou dvouvrstvé štukové. V podkroví je sádrokarton. Fasádní omítka je dvouvrstvá štuková. Sokl je obložen keramickým obkladem. Klempířské práce jsou z pozinkovaného plechu. Dům je napojený na veškeré IS a je standardně proveden. Je vytápěn plynem.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.8.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.8.



Obr.19: Pohled RD8

7.9 RODINNÝ DŮM 9 (RD9)

Rodinný dům se nachází V Telči v ulici Svatojánská 665, stáří tohoto domu je 2 roky. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům s garáží a dílnou, je nepodsklepený a má jedno nadzemní podlaží. Stojí na parcele č. 2418. Celková výměra parcely je 210 m². K rodinnému domu náleží zahrada, která je ve funkčním celku o výměře 468 m². č. p. 1204/49. Dům se nachází v souvisle zastavěném území obce.

Základy jsou základové pasy z prostého betonu. Do hloubky 1,1 m. Svislé konstrukce jsou z klasické zděné technologie z cihel Heluz. Vnitřní nosné konstrukce jsou rovněž ve vybrané technologii Heluz. Vnitřní omítky vápenné štukové, obklady keramické. Venkovní omítky jemně strukturovaná s nátěrem. Sokl proveden z lomového kamene. Podlahy jsou keramické. Vodorovné konstrukce jsou z keramických nosníků a vložek miako. Schodiště do půdního prostoru je vysouvací, žebříkové. Střecha celého objektu je sedlová. Krytina na hlavním obytném objektu je betonová taška Bramac červené barvy. Oplechování, žlaby, svody jsou z pozinkovaného plechu. Střecha na garáži a dílně je sedlová s lehkou plechovou krytinou imitující taškovou krytinu. Venkovní okna a dveře jsou z dřevěných profilů EURO. Obklad parapetu oken je z pozinkovaného plechu. Je napojen na veškeré IS. Má též garáží pro jedno auto.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.9.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.9.



Obr.20: Pohled RD9

7.10 RODINNÝ DŮM 10 (RD10)

Oceňovaný rodinný dům je postaven ve městě Třešť na parcele č. 807/1 o výměře 394 m². Jedná se o samostatně stojící dům, který je částečně podsklepen. Má jedno nadzemní podlaží a využitelné podkroví. Tento dům je z roku 1970, ale v roce 1993 proběhla kompletní rekonstrukce. Je standardně vybaven a probíhá zde pravidelná údržba.

Základy jsou pasy z prostého betonu. Svislé konstrukce jsou z tvárnic o tloušťce 45 cm. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, venkovní omítky je břizolitová. Výplně otvorů venkovní jsou plastové. Vnitřní výplně otvorů jsou dřevěné. Krytina podlahy je keramická nebo dřevěná. Střecha je sedlová, s krytinou Bramac. Rodinný dům je napojený na veškeré IS. Topí se plynem. Dům nemá žádné podstandardní prvky ani žádné nadstandardní, je tedy standardního provedení.

List vlastnictví a mapa listu vlastnictví jsou uvedeny v příloze 1.10.

Výpočty obestavěného prostoru a zastavěné plochy jsou uvedeny v příloze 2.10.



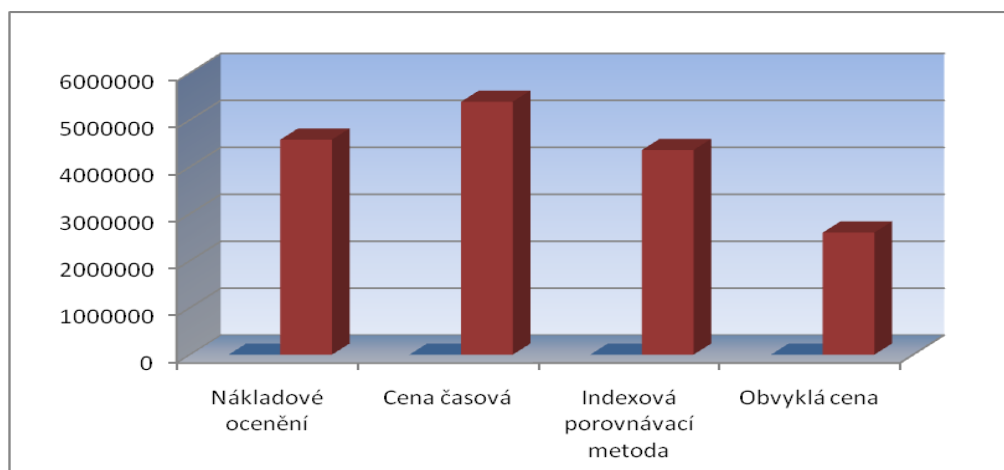
Obr.21: Pohled RD10

8. OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ

8.1 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU 1 (RD1)

Tab.1: Ocenění RD1

Nákladové ocenění	Příloha 3.1	4 579 814,60 Kč
Cena časová	Příloha 3.1	5 387 367,64 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.1	4 358 497,60 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.1	2 600 000,00 Kč

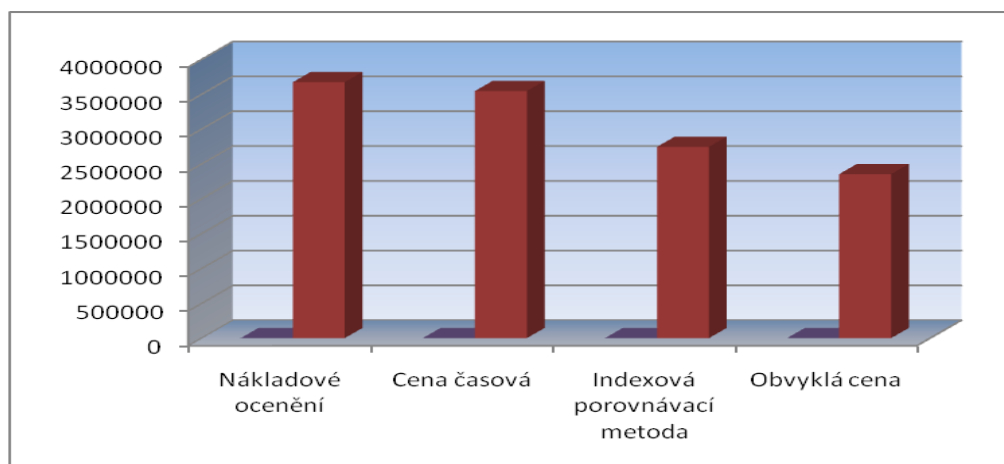


Graf č.1: Grafické srovnání ocenění RD1

8.2 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD 2)

Tab.2: Ocenění RD2

Nákladové ocenění	Příloha 3.2	3 671 680,87 Kč
Cena časová	Příloha 3.2	3 544 808,12 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.2	2 744 794,57 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.2	2 353 000,00 Kč

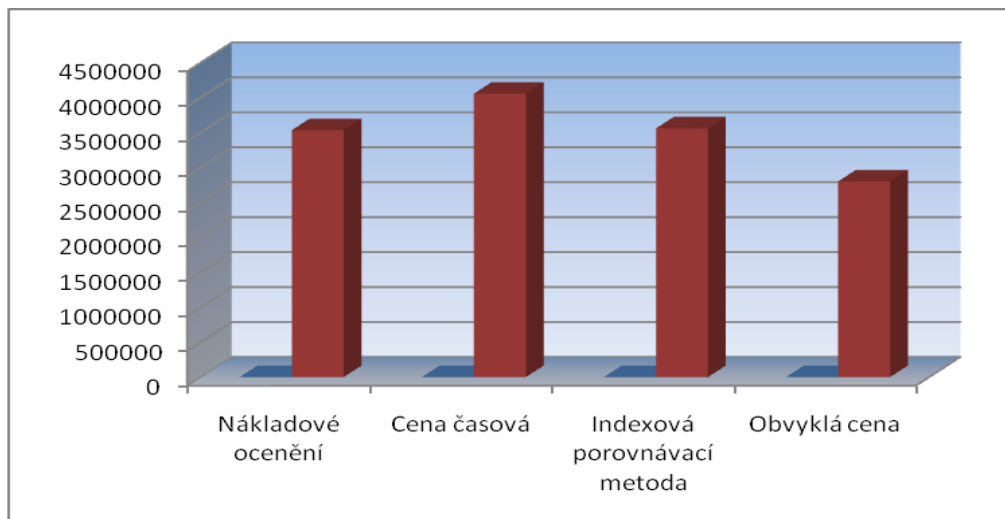


Graf č.2: Grafické srovnání ocenění RD2

8.3 CENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD 3)

Tab.3: Ocenění RD3

Nákladové ocenění	Příloha 3.3	3 531 765,00 Kč
Cena časová	Příloha 3.3	4 054 734,02 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.3	3 558 059,50 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.3	2 800 000,00 Kč

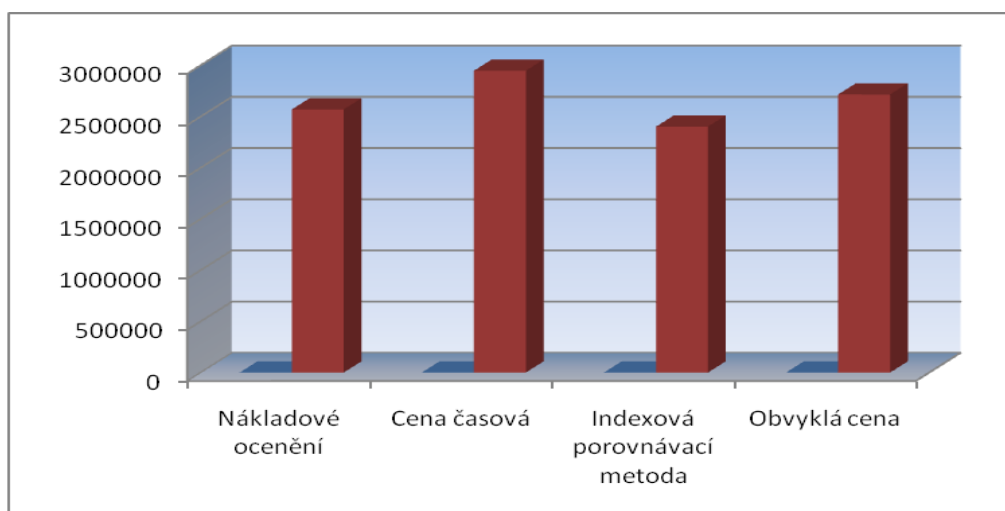


Graf č.3: Grafické srovnání ocenění RD3

8.4 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD 4)

Tab.4: Ocenění RD4

Nákladové ocenění	Příloha 3.4	2 568 556,66 Kč
Cena časová	Příloha 3.4	2 946 432,06 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.4	2 400 610,86 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.4	2 715 000 Kč

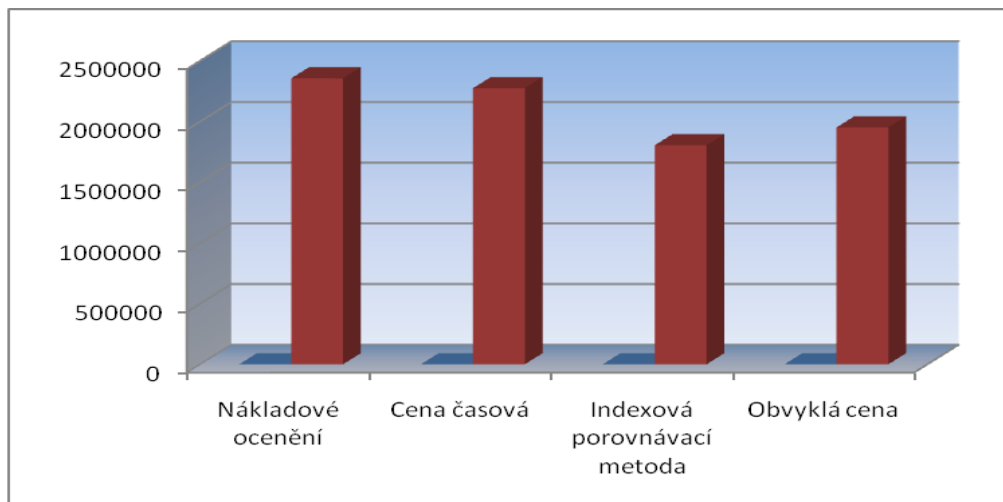


Graf č.4: Grafické srovnání ocenění RD4

8.5 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD5)

Tab.5: Ocenění RD5

Nákladové ocenění	Příloha 3.5	2 354 045,54 Kč
Cena časová	Příloha 3.5	2 272 884,39 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.5	1 803 513,13 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.5	1 950 000 Kč

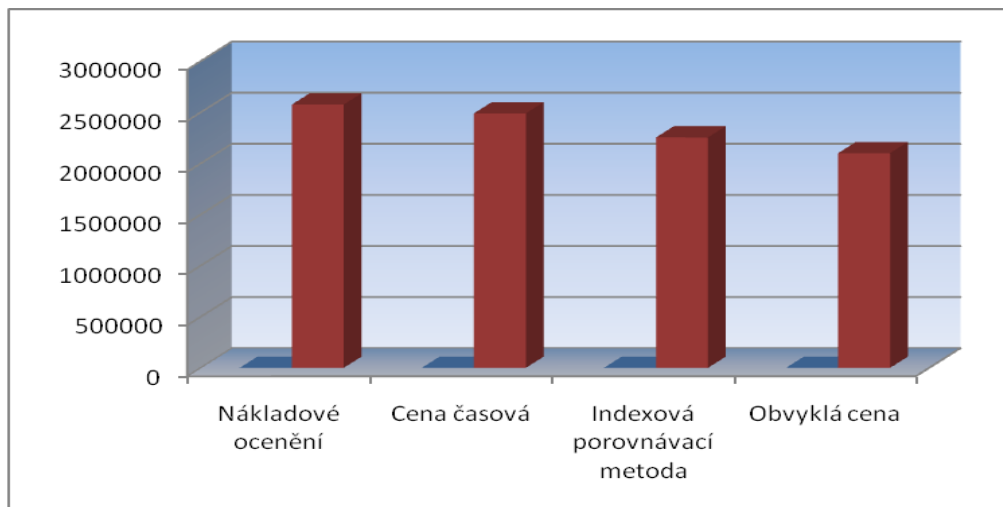


Graf č.5: Grafické srovnání ocenění RD5

8.6 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD 6)

Tab.6: Ocenění RD6

Nákladové ocenění	Příloha 3.6	2 575 231,46 Kč
Cena časová	Příloha 3.6	2 489 114,03 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.6	2 253 996,43 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.6	2 100 000 Kč

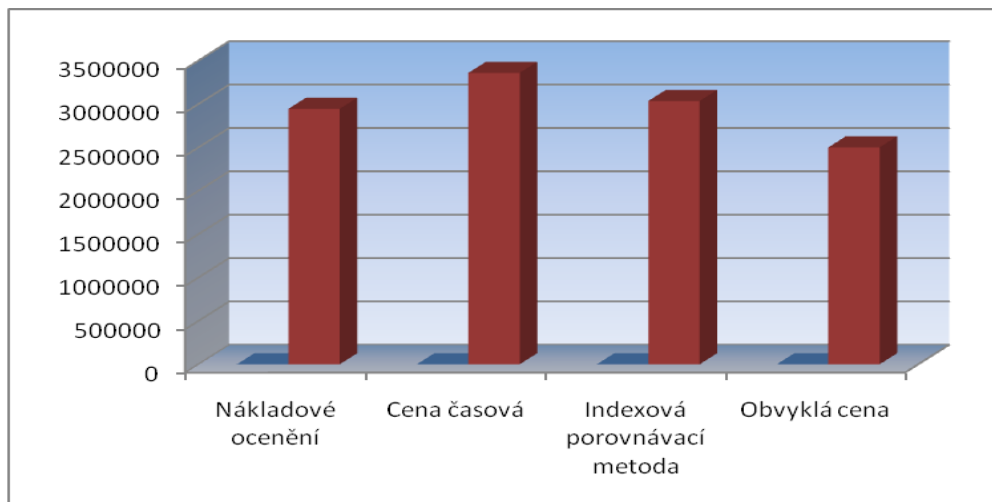


Graf č.6: Grafické srovnání ocenění RD6

8.7 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD7)

Tab.7: Ocenění RD7

Nákladové ocenění	Příloha 3.7	2 944 574,19 Kč
Cena časová	Příloha 3.7	3 358 687,53 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.7	3 035 296,25 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.7	2 500 000 Kč

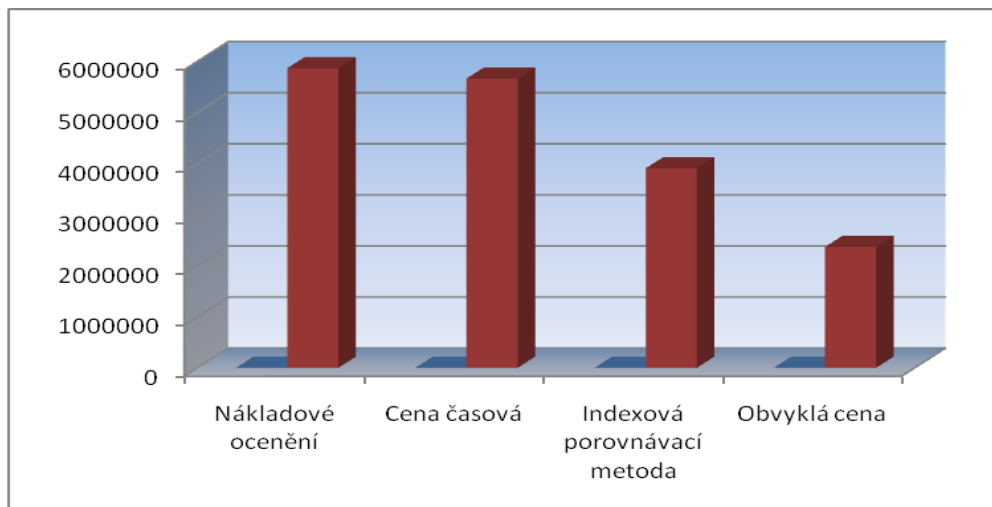


Graf č.7: Grafické srovnání ocenění RD7

8.8 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD 8)

Tab.8: Ocenění RD8

Nákladové ocenění	Příloha 3.8	5 862 037,00 Kč
Cena časová	Příloha 3.8	5 659 154,17 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.8	3 903 330,42 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.8	2 365 000 Kč

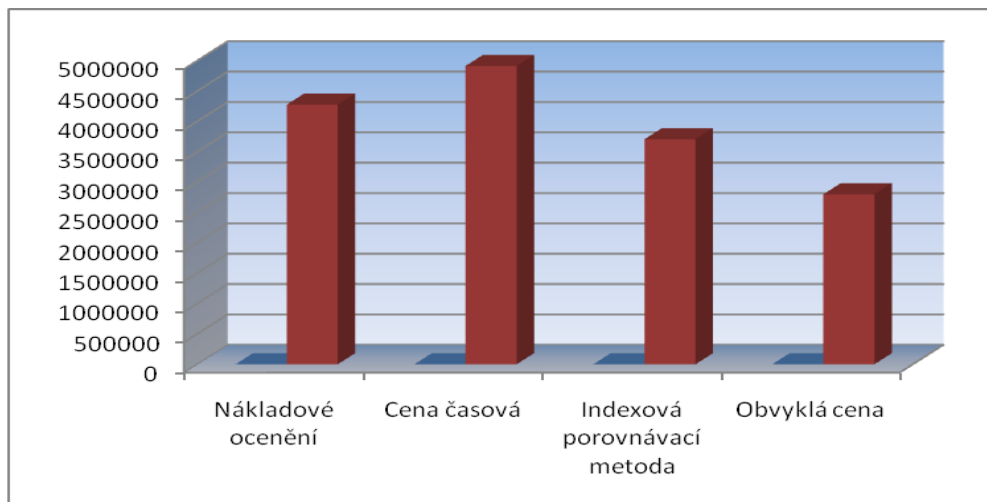


Graf č.8: Grafické srovnání ocenění 8

8.9 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD 9)

Tab.9: Ocenění RD9

Nákladové ocenění	Příloha 3.9	4 274 652,35 Kč
Cena časová	Příloha 3.9	4 912 707,29 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.9	3 705 843,68 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.9	2 800 000 Kč

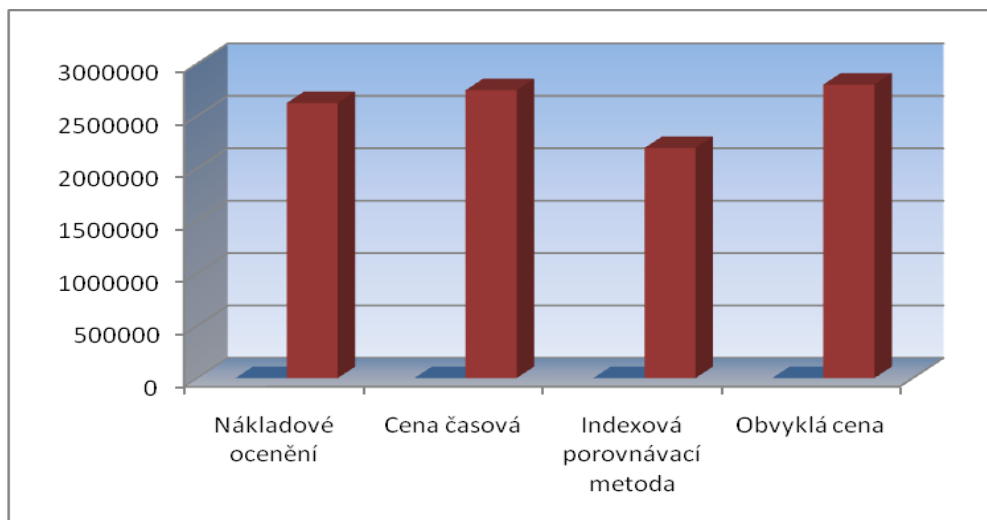


Graf č.9: Grafické srovnání ocenění RD9

8.10 OCENĚNÍ RODINNÉHO DOMU (RD 10)

Tab.10: Ocenění RD10

Nákladové ocenění	Příloha 3.10	2 623 699,16 Kč
Cena časová	Příloha 3.10	2 745 491,28 Kč
Indexová porovnávací metoda	Příloha 5.10	2 194 218,90 Kč
Obvyklá cena	Příloha 7.10	2 800 000 Kč

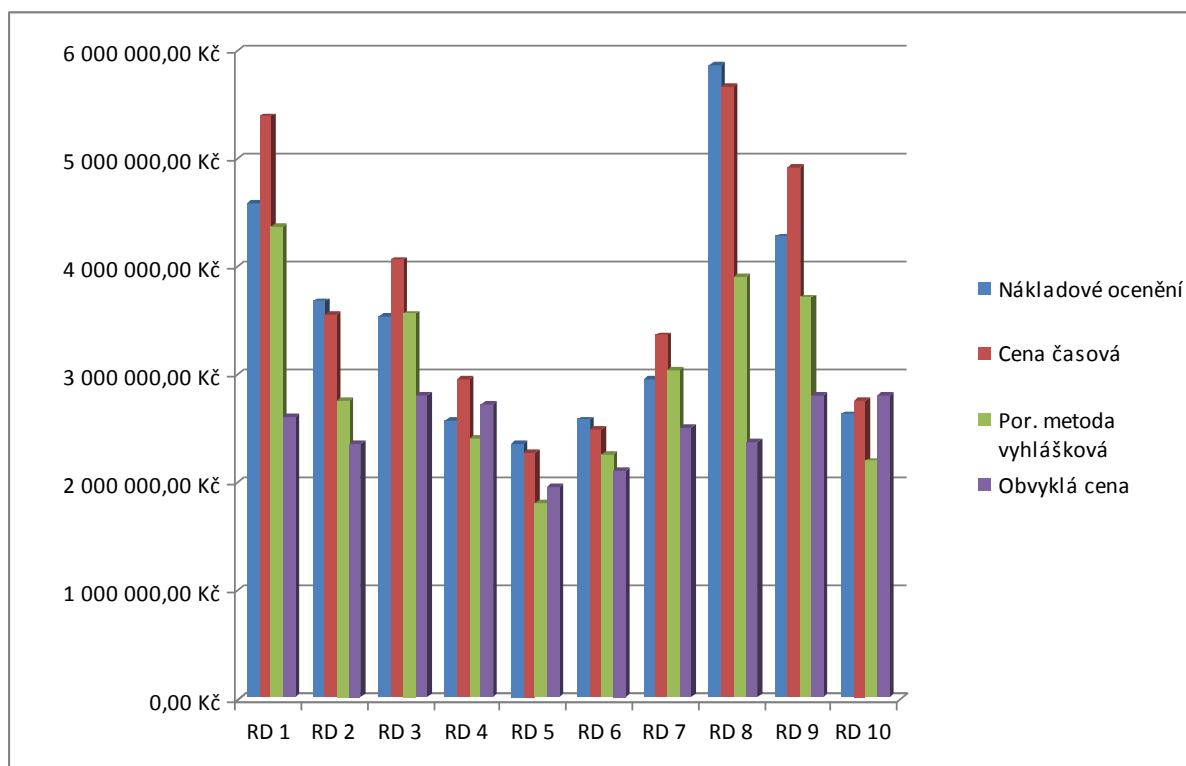


Graf č.10: Grafické srovnání ocenění RD10

8.11 REKAPITULACE OCENĚNÍ RODINNÝCH DOMŮ

Tab.11: Rekapitulace ocenění RD1 - RD10

	Nákladové ocenění	Cena časová	Por. metoda vyhl.	Obvyklá cena
RD 1 Telč	4 579 814,60 Kč	5 387 367,64 Kč	4 358 497,60 Kč	2 600 000 Kč
RD 2 Krahulčí	3 671 680,87 Kč	3 544 808,12 Kč	2 744 794,57 Kč	2 353 000 Kč
RD 3 Telč	3 531 765 Kč	4 054 734,02 Kč	3 558 059,50 Kč	2 800 000 Kč
RD 4 Telč	2 568 556,66 Kč	2 946 432,06 Kč	2 400 610,86 Kč	2 715 000 Kč
RD 5 Mrákotín	2 354 045,54 Kč	2 272 884,39 Kč	1 803 513,13 Kč	1 950 000 Kč
RD 6 Mysliboř	2 575 231,46 Kč	2 489 114,03 Kč	2 253 996,43 Kč	2 100 000 Kč
RD 7 Telč	2 944 574,19 Kč	3 358 687,53 Kč	3 035 296,25 Kč	2 500 000 Kč
RD 8 Sedlejev	5 862 037,00 Kč	5 659 154,17 Kč	3 903 330,42 Kč	2 365 000 Kč
RD 9 Telč	4 274 652,35 Kč	4 912 707,29 Kč	3 705 843,68 Kč	2 800 000 Kč
RD 10 Třešť	2 623 699,16 Kč	2 745 491,28 Kč	2 194 218,90 Kč	2 800 000 Kč



Graf č.11: Grafické srovnání ocenění RD1 – RD10

Nákladová metoda, jak vyplývá z grafu č. 11, je celkově přibližně o 39 % vyšší než cena stanovená jako obvyklá. Při použití této metody je velmi důležitý údaj o velikosti a stavu rodinného domu. Jedná se o jednu z nejstarších metod (ve smyslu vyčíslení nákladů na realizaci stavby) zohledňující především velikost a stav rodinného domu, a jelikož se ve vybraném vzorku vyskytují především novostavby a relativně nové domy, tak proto vychází výsledná cena vyšší než u stanovené ceny obvyklé. Nejvíce je to zřejmé u RD8, který se nachází sice v malé obci Sedlejev (což cenu obvyklou výrazně snižuje), ale fakt, že se jedná o novostavbu, u které se neodečetlo opotřebení, se projevil zvýšením ceny nákladové.

Porovnávací metoda vyhlášková by se měla svou podstatou přibližovat tržním cenám (cenám obvyklým). Jedná se o metodu nepřímého porovnání, a to s vyhláškovým etalonem. Do vyhlášky byla vložena teprve 1. 1. 2008. Metoda zohledňuje trh, polohu, typ konstrukce a vybavení objektů. Proto je ve vybrané lokalitě průměrně o 19 % vyšší než stanovená cena obvyklá. Při tvorbě této metody autoři měli snahu se přibližovat tržním cenám, a proto už se tato metoda nesoustředí pouze na technický stav, ale i na další kritéria jako je například poloha, vybavení, nezaměstnanost, infrastruktura atd.

Lokalita Telč je poměrně dobře situována s dobrým dopravním napojením a občanskou vybaveností, proto tato cena vyšla u rodinných domů v městě Telč zpravidla vyšší než stanovená cena obvyklá. U nemovitostí, nacházejících se v okolních obcích (RD2,5,6) je rozdíl mezi stanovenou cenou obvyklou a cenou porovnávací nevyhláškovou velmi malý.

Cena časová se velmi prolíná s nákladovou cenou (je jí velmi podobná), což je dáno tím, že cena časová především vyjadřuje náklady, které by musely být vynaloženy na pořízení rodinného domu v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění. Ve vybraném vzorku jsou rodinné domy relativně velké a nové, proto cena časová koresponduje s cenami zjištěnými nákladovou metodou.

Oproti ceně obvyklé vyšla cena časová ve vybraném vzorku, (s výjimkou RD10, kde vyšla velmi podobně) vždy vyšší. Celkově je to o cca 50%.

Cena obvyklá - při stanovení ceny pomocí porovnávací metody nevyhláškové, (komparativní metody) byla použita databáze rodinných domů, která byla vytvořena z inzercí na internetových stránkách a je uvedena v příloze č. 6. Při sestavování databáze a seznamování s trhem nemovitostí ve vybrané lokalitě je pravděpodobné, že cena zjištěná touhou metodou je reálná pro zobchodování. Vyšla, až na jeden případ vždy jako nejnižší.

9. UVEDENÍ HLAVNÍCH VLIVŮ PŮSOBÍCÍCH V TELČI A OKOLÍ NA CENU OBVYKLOU

Cena Obvyklá „je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“⁵¹⁾.

U metody porovnávací (nevyhláškové) dochází k tzv. přímému porovnání. Znalec čerpá informace především z trhu. Tato metoda je odkázána na sestavenou databázi nemovitostí. Je na uvážení znalce kolik kritérií bude zohledňovat při výpočtu výsledné ceny. Nejčastěji jsou to poloha nemovitosti, velikost nemovitosti, garáž, stav a vybavení, celková velikost pozemku a pracovní příležitosti. Výčet zohledňovaných kritérií může být samozřejmě i obsáhlejší.

Tato metoda je uplatňována především při koupi nebo prodeji nemovitosti a může ji určit i koncesovaný odhadce. Není zákonem upravena, je zde ponechána volnost znalci při stanovení výsledné ceny, prostor je zde tedy především pro subjektivní posouzení.

Jak vyplývá z grafu, č.11 nejvíce cenu obvyklou ovlivňuje lokalita. Např. RD3 a zejména pak RD8 mají vypočtenou cenu obvyklou hluboko pod úroveň cen vypočtenou jinými metodami. Je to dáno tím, že jsou postaveny v malých vesničkách. Oproti tomu u RD10 vyšla obvyklá cena jako nejvyšší hodnota ze všech vybraných způsobů ocenění. U tohoto domu to také patrně zapříčinila nejvíce lokalita, jelikož se nachází ve městě Třešť, které je větší než město Telč a také leží blíže krajskému městu Jihlava, se kterým má tím pádem lepší infrastrukturní napojení. U ostatních oceňovaných domů stanovená (odhadnutá) cena obvyklá

⁵¹⁾ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, § 2 odstavec 1.

je vždy nižší než cena vypočtená ostatními způsoby ocenění, což se dá přičíst důsledkům finanční krize, která se projevila na trhu s realitami naplno v roce 2009.

V předchozích letech byl zaznamenán značný nárůst cen nemovitostí, který byl ovlivněn i některými mezníky, jako jsou vstup do EU či změna sazby DPH. Ceny některých nemovitostí se tak staly značně nadhodnocené. Finanční krize a problémy s ní spojené ovšem ceny nemovitostí vlivem menší poptávky stlačila v některých lokalitách významně směrem dolů. V následujících letech se dá předpokládat cenová korekce trhu, která bude ovšem záležet na dalším vývoji a hospodářském růstu naší ekonomiky.

Dalším významným faktorem, který ovlivnil cenu obvyklou ve zkoumané lokalitě, je velikost jednotlivých rodinných domů, méně významným faktorem se potom ukázala rozloha pozemků, patřících do funkčních celků s těmito nemovitostmi.

Méně cenu obvyklou ovlivnil stav a vybavení nemovitostí, jelikož nemovitosti oceňované v této diplomové práci byly ke dni ocenění velmi podobně vybaveny. Neobsahují žádné nadstandardní, ale ani podstandardní prvky. To samé platí i pro přítomnost garáže, poněvadž většina oceňovaných domů měla obdobnou možnost parkování.

ZÁVĚR

Tato diplomová práce s názvem „Srovnání vybraných způsobů ocenění pro nemovitost typu rodinný dům v lokalitě Telč a okolí“ se zabývala analýzou možných metod oceňování a následně pak porovnáním vybraných způsobů oceňování na vybraném vzorku deseti reálných nemovitostí ve výše uvedené lokalitě se zaměřením na cenu obvyklou.

Práce je rozdělena do dvou hlavních částí. V první části je popsáno teoretické řešení oceňování nemovitostí, seznámení s právní úpravou oceňování nemovitostí a následuje seznámení s možnými způsoby oceňování nemovitého majetku a objasnění základních pojmů používaných v oblasti oceňování. Druhá část, čili část praktická, je zaměřena na samotné ocenění deseti reálných rodinných domů v lokalitě Telč a okolí vybranými způsoby, kterými jsou nákladová metoda, porovnávací metoda vyhlášková, cena obvyklá, a cena časová. Výsledné ceny jsou následně graficky zobrazeny pro lepší názornost. Podrobnější charakteristiky jednotlivých kapitol jsou blíže popsány v úvodu.

V průběhu zpracování diplomové práce se ukázal pro stanovení ceny rodinného domu jako nejvýznamnější faktor vliv lokality a velikost objektu. Méně významným faktorem se ukázala možnost parkování, patrně proto, že ve zkoumané lokalitě je obecně parkování bezproblémové a převážná většina rodinných domků měla garáž, nebo parkovací místo. Vliv rozdílného technického stavu a vybavení se výrazněji projevit nemohl, jelikož ve vybraném vzorku deseti nemovitostí nebyly velké rozdíly ve vybavenosti a technickém stavu. Vliv ceny stavebních pozemků včetně zahrad ve funkčním celku, se také výrazněji projevit nemohl, protože z celkové ceny souboru pozemku a stavby se cena pozemku ve výše uvedené lokalitě uplatní jen cca dvěma procenty.

Nejreálnější cenou se jeví cena obvyklá, v této práci odhadnutá ve výši ceny určené porovnávací metodou nevyhláškovou. Tato cena je tedy nejbližší reálným cenám, za které by se jednotlivé nemovitosti ke dni ocenění daly zobchodovat.

SEZNAM ZDROJŮ

Tištěné knihy:

- [1] BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V. *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [2] BRADÁČ, A.; A KOLEKTIV. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. Přepracované a doplněné vydání. Brno: Akademické nakl. Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [3] BRADÁČ, A. *Soudní inženýrství*. Dotisk 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 1999. 725 s. ISBN 80-7204-133-9.
- [4] HEŘMAN, J. *Oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2005. 173s. ISBN 80-245-0947-4.
- [5] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vydání. Praha: Oeconomica, 2004. 134 s. ISBN 978-80-245-0728-6.
- [6] BRADÁČ, A.; KLEDUS, M.; KREJČÍŘ, P.; A KOLEKTIV. *Úvod do soudního znalectví*. 1. vydání. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2004. 220 s. ISBN 80-7204-365-X.
- [7] BRADÁČ, A.; SCHOLZOVÁ, V.; KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2009 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku – Vyhláška MF č. 3/2008 Sb. - komentáře*. Brno: Akademické nakladatelství Cerm, s.r.o. Brno, 2009. 300 s. ISBN 978-80-7204-615-7.
- [8] KLEDUS, M., ŠEREDA, M. *Přehled právních předpisů pro oceňování nemovitostí*. Ostrava: Expert, 1996. 273 s. ISBN 261-003-944-8.
- [9] 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.

Právní předpisy

- [10] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 40/1960 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- [12] Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
- [13] Zákon č. 344/1992 Sb., katastr nemovitostí, zeměměřičství, pozemkové úpravy, ve znění pozdějších předpisů
- [14] Zákon č. 526/1990 Sb., zákon o cenách, ve znění pozdějších předpisů

Internetové zdroje

- [15] HOVORKA, Pavel. *Webový server Oceňování nemovitostí* [online]. 2000, 2010 [cit.2010-05-11]. www.ocenovaninemovitosti.cz. Dostupné z www: <www.ocenovaninemovitosti.cz>.
- [16] Český úřad zeměměřický a katastrální. Webový server Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. 2004, 2010 [cit. 2010-05-11]. <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>. Dostupné z www: <<http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>>.
- [17] Seznam.cz, a.s. Webový server Sreality [online]. 2002, 2010 [cit. 2010-05-11]. www.sreality.cz. Dostupné z www: <www.sreality.cz>.
- [18] Český statistický úřad. Webový server CZSO [online]. 2010, 2010 [cit. 2010-05-11]. Malý lexikon obcí ČR 2009. Dostupné z www: <[http://www2.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/8D002090D2/\\$File/130209076.xls](http://www2.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/t/8D002090D2/$File/130209076.xls)>.
- [19] Seznam.cz, a.s. Webový server Mapy [online]. 1997, 2010 [cit. 2010-05-11]. www.mapy.cz. Dostupné z www: <www.mapy.cz>.
- [20] Město Telč. Oficiální webové stránky města Telče. [online]. 1997, 2010 [cit. 2010-05-25]. www.telc-etc.cz. Dostupné z www: <www.telc-etc.cz>.
- [21] Komunitní server profesionálů v oboru realit, developmentu a stavebnictví. [online]. 2010 [cit. 2010-05-11]. www.ecpm.cz. Dostupné z www: <www.ecpm.cz>.
- [22] Města obce a vesnice v ČR. [online]. 2010 [cit. 2010-05-11]. www.obce-mesta.cz. Dostupné z www: <<http://www.obce-mesta.info/>>.
- [23] Oceňování nemovitostí: Přednost mají tržní ceny [online]. 17-02-2005 [cit. 2010-05-11]. Realitní infoservis. www.mojereality.com. Dostupné z: <<http://www.mojereality.com>>.
- [24] Svaz měst a obcí ČR. Webový server Města obce [online]. 1997, 2010 [cit. 2010-05-11]. <http://mesta.obce.cz>. Dostupné z www: <<http://mesta.obce.cz>>.
- [25] Komora soudních znalců ČR [online]. 2000 [cit. 2010-05-17]. www.znalci-komora.org. Dostupné z: <<http://znalci-komora.org>>.