



JOURNAL OF VALUATION AND EXPERTNESS

editor-in-chief: Ing. Jakub Horák

managing editor: Ing. Jiří Mácha

chairman of the editorial board: Ing. Veronika Machová

Published by:

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

School of Expertness and Valuation

Okružní 517/10

370 01 České Budějovice

Tel.: +420 380 070 218

e-mail: horak@mail.vstecb.cz

<http://journals.vstecb.cz/publications/Journal-of-valuation-and-expertness>

ISSN 2533-6258 (Online)

Periodicity: Twice a year

Since 2016

Date of issue: December 2018

EDITORIAL BOARD/EDIČNÍ RADA

Ing. Veronika Machová – chairman

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Marek Vochozka, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

prof. Ing. Jan Váchal, CSc.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

doc. Ing. Eva Vávrová, Ph.D.

Mendel University of Brno

Ing. František Milichovský, Ph.D., MBA, DiS.

Brno University of Technology

Dr. Lu Wang

Zhejiang University Finance Economics, China

Ing. Ondrej Stopka, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Jarmila Straková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Mgr. Zdeněk Caha, MBA, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Marek Vokoun, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Ing. Filip Petrách, Ph.D.

University of South Bohemia in České Budějovice

Ing. Simona Hašková, Ph.D.

The Institute of Technology and Business in České Budějovice

Content/Obsah

FINANCIAL ANALYSIS OF AVERAGE ENTITY DEALING WITH WATER SUPPLY AND WASTE-RELATED ACTIVITIES.....	1
FINANČNÍ ANALÝZA PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE ZÁSOBOVÁNÍM VODOU A ČINNOSTMI SOUVISEJÍCÍMI S ODPADEM.....	2

Jakub Horák, Klára Skalníková

DETERMINATION OF USUAL (MARKET) BUILDING AND LAND PRICES – PRACTICAL STUDY.....	16
STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY STAVBY A POZEMKU – PRAKTICKÁ STUDIE.....	17

Eva Kalinová, Jakub Horák

DETERMINATION OF LAND MARKET VALUE ON A SPECIFIC EXAMPLE.....	28
STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY POZEMKŮ NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU.....	29

Eva Kalinová, Tomáš Krulický

VALUATION OF REAL BURDENS USING CONCRETE EXAMPLE.....	41
OCENĚNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN NA KONKRÉTNÍM PŘÍKLADU.....	42

Tomáš Krulický

APPLICATION OF COMPREHENSIVE EVALUATION METHODS IN THE FINANCIAL ANALYSIS OF THE AVERAGE WATER SUPPLY AND WASTE-RELATED ACTIVITIES ENTERPRISE.....	51
APLIKACE METOD KOMPLEXNÍHO HODNOCENÍ PODNIKU VE FINANČNÍ ANALÝZE PRŮMĚRNÉHO PODNIKU ZABÝVAJÍCÍHO SE ZÁSOBOVÁNÍM VODOU A ČINNOSTMI SOUVISEJÍCÍMI S ODPADY.....	52

Klára Skalníková, Jakub Horák

DETERMINATION OF USUAL (MARKET) BUILDING AND LAND PRICES – PRACTICAL STUDY

Eva Kalinová¹, Jakub Horák²

¹Institute of Technology and Business in České Budějovice

²University of Žilina

Abstract

The subject of this paper is to determine the usual property price by an expert when a comparative method was used for the valuation, and where other valuation methods are also mentioned in this article. The primary task was to determine the market value of real estate, but the contribution does not neglect the theory approaching valuation issues. Valuation by the comparative method was performed successfully, where at the end of the paper are included outputs and results, including the calculation of prices, taking into account all the important factors affecting the final price of the property.

Keywords: usual price, valuation, price maps, property

STANOVENÍ OBVYKLÉ (TRŽNÍ) CENY STAVBY A POZEMKU – PRAKTICKÁ STUDIE

Eva Kalinová¹, Jakub Horák²

¹Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích

²Žilinská univerzita v Žilině

Abstrakt

Předmětem tohoto příspěvku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti znalcem, kdy byla pro ocenění použita porovnávací metoda a kde další metody ocenění jsou také zmíněny v tomto článku. Primárním úkolem bylo stanovit tržní hodnotu nemovitostí, avšak v příspěvku není opomenuta teorie přibližující problematiku oceňování. Ocenění porovnávací metodou bylo úspěšně provedeno, kde v závěru příspěvku jsou obsaženy výstupy a výsledky, včetně kalkulace cen, přičemž při ocenění byly vzaty v potaz všechny důležité faktory mající vliv na výslednou cenu nemovitostí.

Klíčová slova: obvyklá cena, oceňování, cenové mapy, nemovitosti

Úvod

Oceňování nemovitostí je primárně prováděno za účelem zjištění hodnoty konkrétní nemovitosti. Pro provádění odborné činnosti oceňování nemovitostí jsou důležitá data pocházející z katastru nemovitostí, který s problematikou oceňování úzce souvisí a na základě z něj získaných dat, může znalec odhadnout cenu nemovitosti.

Pokud mluvíme o oceňování nemovitosti, můžeme o něm také říci, že vede ke zjištění hodnoty nemovitosti podle jejích faktických užitných, technických a právních atributů. Oceňování je prováděno za pomoci oceňovacích metod, pravidel a přístupů.

Jedním z přístupů oceňování nemovitostí je tržní oceňování nemovitostí, jehož výsledkem je odhad tržní hodnoty nemovitosti, je tedy stanovena takzvaná cena obvyklá, kterou můžeme nazvat také cenou obecnou, či tržní. Ta prezentuje cenu, za kterou je možné věc v daném místě a čase prodat, anebo pořídit.

Zákon definuje cenu tržní jako cenu, 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 (Česko, 1997).

Součástí ocenění může být i stavební pozemek, který se oceňuje násobkem výměry pozemku a ceny za m uvedené v cenové mapě, kterou vydala obec. Není-li stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m upravené o vliv polohy a další vlivy působící zejména na využitelnost pozemků pro stavbu, popřípadě ceny určené jiným způsobem oceňování podle § 2, které stanoví vyhláška (Česko, 2013).

Cenová mapa stavebních pozemků, která je nedílným elementem ocenění, je grafické zobrazení stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, eventuálně v měřítku detailnějším s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách (Česko, 1997).

1 Teoretický rozbor problematiky

Dle Bradáče (2008) je oceňování činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku (Česko, 1997) se majetek oceňuje obvyklou cenou. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Cenou obvyklou (tržní hodnota) můžeme nazvat takovou cenu, které by bylo možno v místě a čase dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu (Bradač, 2016).

Pokud mluvíme o stanovení ceny porovnávacím způsobem, je dobré vědět, že je každoročně Ministerstvem financí ČR provedena analýza údajů z prodeje nemovitých věcí, kde na základě informací, z níž získaných je prováděna úprava stávajícího ocenění a kde aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené

v přílohách oceňovacího předpisu, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které zjistili pracovníci Generálního finančního ředitelství z kupních smluv, které jsou přikládány k daňovým přiznáním k dani z nabytí nemovitých věcí. Základní ceny jsou stanoveny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality. Výsledná cena by měla oscilovat okolo výše skutečných cen na trhu (Ministerstvo financí České republiky, 2010).

Avšak vzhledem k tomu, že v současné době není v centru města, ve kterém se předmět ocenění nachází, nabízen k prodeji žádný pozemek nebo stavba, které by bylo možné využít pro přímé porovnání, je možné konstatovat, že porovnávací metoda je v tomto případě nevyužitelná i vzhledem ke specifickým posuzovaných nemovitostem – pozemek je poměrně malý s vážnoucí břemenem a nepřístupný z veřejného prostranství. Stejně tak stavba kolny je v natolik špatném technickém stavu, že by se jen obtížně hledal porovnatelný objekt.

Na druhé straně stejně tak jako předcházející oceňovací předpisy, respektuje nový cenový předpis přibližování ceny zjištěné nemovité věci k cenám sjednaným.

S ohledem na výše uvedené byla cena pozemku i stavby stanovena podle aktuálního cenového předpisu, kdy výše uvedená specifika posuzovaných objektů jsou zohledněna ve výpočtu. Cena obvyklá (tržní) se bude pohybovat na úrovni ceny zjištěné. Je tedy možné využít porovnávací metodu.

Principem této metody je srovnání oceňované nemovitosti s jinými nemovitostmi ke komparaci. Jako primární zdroj informací slouží databáze srovnávacích nemovitostí vytvořená ze zveřejněných anoncí realitní nabídky. Tato databáze by měla obsahovat velké množství srovnávacích objektů pro dosažení co nejkorektnějšího odhadu. Čím větší množství, tím přesnější odhad. V případě přímého porovnání je nemovitost srovnávána přímo s jinými nemovitostmi, u nepřímého porovnání je nejdříve vypracován odhad pro průměrnou nemovitost, se kterou je oceňovaná nemovitost poté komparována (Bajerová, 2018).

2 Popis předmětu ocenění

V současné době je posuzovaná stavba a pozemek užívána společně s objektem č. p. XXX, skrze který jsou obě nemovitosti přístupné z veřejného prostranství. Lokalita umístění stavby je součástí městské památkové zóny. Městské památkové zóny obecně podléhají určitým regulím Národního památkového ústavu čímž je správa a údržba nemovitostí – staveb náročnější, protože památkáře zajímá jakákoliv změna, k níž v plošně chráněném území dochází.

Posuzované nemovitosti nejsou v současné době zatíženy věcnými břemeny. Pro účely ocenění však bude uvažováno s věcným břemenem, které bude umožňovat přístup správce inženýrské sítě ke kanalizaci, která má kontrolní šachtici na posuzovaném pozemku.

Obecně pro posuzované nemovitosti platí tyto parametry:

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi – Poptávka nižší než nabídka – V současné době nejsou obdobné nemovitosti v místě na trhu nabízeny, vzhledem ke značně omezenému využití nemovitosti je omezen i okruh případných zájemců o koupi.	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy – Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvlastnickým podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost – Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost – Negativní – Oceňované nemovitosti jsou přístupné pouze skrze soukromé dvory,	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko – Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,900$

i = 1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby – Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí – Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec – Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku – V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku – Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08

7. Osobní hromadná doprava – Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti – Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo – Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost – Vyšší, než je průměr v kraji - Nezaměstnanost pro Vodňany - město 6,55%, JČK 5,5% (Zdroj: ÚP Strakonice)	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené – Vlivy snižující cenu – Pozemek se nachází v městské památkové zóně.	I	-0,05

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^S P_i) = \mathbf{0,920}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,828}$$

3 Ocenění pozemků

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Cena zjištěná – stavba kolny

Posuzovaná stavba plní funkci vedlejší stavby a její stáří je odhadováno na 150–200 let. Stavba je částečně podsklepená, obvodové zdivo kamenné, dřevěný krov, pálená střešní taška. Jednotlivé konstrukční prvky jsou ve špatném technickém stavu a z toho důvodu byla zvolena analytická metoda výpočtu opotřebení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	umožňující zřízení podkroví

Výpočet jednotlivých ploch

<u>Název</u>	Plocha		[m ²]
<u>Přízemí</u>	$(8,5+6,52)/2*(11,9+9,95)/2$	=	82,05
Sklep	$(7,52*8,19)$	=	61,59

Zastavěné plochy a výšky podlaží

<u>Název</u>	Zastavěná. plocha	Konstr. výška
<u>Přízemí</u>	82,05 m ²	2,20 m
Sklep	61,59 m ²	2,10 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
Přízemí	$((8,5+6,52)/2*(11,9+9,95)/2)*(2,20)$	=	180,50 m ³
Sklep	$((7,52*8,19))*(2,10)$	=	129,34 m ³
Zastřešení	$82,05*2,48/2$	=	101,74 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
Přízemí	NP	180,50 m ³
Sklep	PP	129,34 m ³
Zastřešení	Z	101,74 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		411,58 m ³

Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27
2. Obvodové stěny	P	32,20	100	0,46	14,81
3. Stropy	P	20,60	45	0,46	4,26
3. Stropy	C	20,60	55	0,00	0,00
4. Krov	S	9,30	100	1,00	9,30
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	5,70	85	1,00	4,85
7. Úprava povrchů	C	5,70	15	0,00	0,00
8. Schodiště	P	4,60	100	0,46	2,12
9. Dveře	P	2,30	100	0,46	1,06
10. Okna	C	1,20	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	6,30	100	1,00	6,30
12. Elektroinstalace	P	3,40	100	0,46	1,56
Součet upravených objemových podílů					53,23
Koeficient vybavení K ₄ :					0,5323

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P 7,10	100,00	0,46	3,27	6,15	165	180	91,67	5,6377
2. Obvodové stěny	P 32,20	100,00	0,46	14,81	27,82	165	180	91,67	25,5026
3. Stropy	P 20,60	45,00	0,46	4,26	8,00	65	80	81,25	6,5000
4. Krov	S 9,30	100,00	1,00	9,30	17,47	65	100	65,00	11,3555
5. Krytina	S 5,70	100,00	1,00	5,70	10,71	60	60	100,00	10,7100
7. Úprava povrchů	S 5,70	85,00	1,00	4,85	9,11	60	60	100,00	9,1100

8. Schodiště	P	4,60	100,00	0,46	2,12	3,98	165	180	91,67	3,6485
9. Dveře	P	2,30	100,00	0,46	1,06	1,99	60	60	100,00	1,9900
11. Podlahy	S	6,30	100,00	1,00	6,30	11,84	60	60	100,00	11,8400
12. Elektroinstalace	P	3,40	100,00	0,46	1,56	2,93	40	40	100,00	2,9300
Opotřebení:									89,2 %	

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 140,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,5323
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,0880

Základní cena upravená [Kč/m³] = **1 267,04**

Plná cena: 411,58 m³ * 1 267,04 Kč/m³ = **521 488,32 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 89,2 % /100) * 0,108

Nákladová cena stavby CS_N = **56 320,74 Kč**

Koeficient pp * 0,828

Cena stavby CS = **46 633,57 Kč**

Kolna – zjištěná cena = **46 633,57 Kč**

Cena zjištěná – pozemek

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku – Nevhodný tvar, nebo velikost – omezující jeho využití – Velikost posuzovaných pozemků do značné míry omezuje jejich využitelnost	I	-0,03
2. Svažítost pozemku a expozice – Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky – Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma – Ochranné pásmo – Ochranné pásmo kanalizace	II	-0,03

5. Omezení užívání pozemku – Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené – Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,940}$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,900$

Index polohy pozemku $I_P = 0,920$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,900 * 0,940 * 0,920 = 0,778$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	686,-	0,778		533,71

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. XXX	82,00	533,71	43 764,22
Stavební pozemek - celkem			82,00		43 764,22

Pozemky - zjištěná cena = 43 764,22 Kč

Věcná břemena váznoucí na nemovitosti

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti – oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č.

151/97 Sb. na jednotnou částku:

10 000,- Kč

Ocenění věcného břemene činí = 10 000,- Kč

4 Rekapitulace výsledků

Rekapitulace cen bez odpočtu opotřebení:

Ocenění staveb – kolny	431 792,30 Kč
Ocenění pozemků	43 764,20 Kč
Celkem	475 556,50 Kč
Věcná břemena	10 000,- Kč
Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:	465 556,50 Kč

Rekapitulace výsledných cen

Ocenění staveb – kolny	46 633,60 Kč
Ocenění pozemků	43 764,20 Kč
Celkem	90 397,80 Kč
Věcná břemena	10 000,- Kč
Cena po odečtení věcného břemene činí celkem:	80 397,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 80 400,- Kč

5 Závěr

Na základě tohoto příspěvku byla nalezena odpověď na znaleckou otázku „*Stanovte v místě a čase obvyklou (tržní) cenu nemovitostí specifikovaných v části 1.1 ke dni 7. 4. 2016*“ a cíl byl naplněn. Pro stanovení ceny byla použita metoda ocenění porovnáváním. Cena posuzovaných objektů byla ponížena o cenu odpovídající věcnému břemeni, které bude na pozemku zřízeno pro zajištění možnosti obsluhy kanalizačního potrubí. Cena obvyklá (tržní) se bude pohybovat na úrovni hodnoty zjištěné postupem podle cenového předpisu.

Cena obvyklá (tržní) byla stanovena ke dni ocenění ve výši 80 400,- Kč včetně DPH.

Použitá literatura

- BAJEROVÁ, R., 2011. *Ocenění nemovitosti podle zvolených metod*. Brno. Bakalářská práce. Mendelova univerzita v Brně. Vedoucí práce Prof. Ing. Jan Mareček, DrSc.
- BRADÁČ, A. a kol., 2008. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. vyd. 736 s. ISBN 978-80- 7204-578-5.

BRADAČ, A. a kolektiv, 2016. *Teorie oceňování nemovitostí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-930-1.

ČESKO, 1997. Zákon č. 151/1997 Sb.: *Zákon o oceňování majetku: Oceňování stavebního pozemku*, ročník 1997.

ČESKO, 2013. *Vyhláška ministerstva financí č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)*, ročník 2013.

Kontaktní adresa autorů:

Bc. Eva Kalinová, Ústav znaleství a oceňování, Vysoká škola technická a ekonomická v Českých Budějovicích, student magisterského navazujícího studijního programu (pomocná vědecká síla), Okružní 517/10, 37001 České Budějovice, Česká republika, e-mail: jessica@mail.vstecb.cz

Ing. Jakub Horák, Žilinská univerzita v Žilině, Fakulta prevádzky a ekonomiky dopravy a spojov, Univerzitná 8215/1, 01026 Žilina, Slovensko, e-mail: horak@mail.vstecb.cz