

OBVYKLÉ CENY BYTŮ A RODINNÝCH DOMŮ V JEDNOTLIVÝCH REGIONECH A NEJČASTĚJŠÍ CHYBY ODHADČŮ

Iva Klimešová¹

Abstrakt

V poslední době se hodně lidí ptá, jak vysoko ještě mohou růst ceny především bytů, které již přesahují veškerá dřívější očekávání. Předmětem tohoto článku by mělo být zhodnocení současné situace s byty a rodinnými domy a předpokládaný vývoj cen do budoucna.

V závěru článku jsou uvedeny nejčastější chyby odhadců.

1 ZÁKLADNÍ POJMY

Obvyklá cena 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou podle zvláštního právního předpisu se zohledněním

- trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti
- výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí
- práv a závad s nemovitostí spojených
- místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.

Zástavní hodnota zastavených nemovitostí nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.

2 OBVYKLÉ CENY BYTŮ

2.1 Vývoj cen bytů

Během posledního roku ceny bytů 3+1 a 3+kk v Praze vzrostly o 500 až 600 tisíc (což je cca o 25 %), v Brně se 3+1 a 3+kk prodávají o 200 až 300 tisíc draž (toto odpovídá cca 17 % nárůstu). Zhruba stejné procentní nárůsty jsou zaznamenány i u ostatních dispozic

¹ Klimešová, Iva, Ing., Ústav soudního inženýrství VUT Brno (DSP), Údolní 53, 602 00 Brno, klimesova.iva@seznam.cz

bytů. V Ústí nad Labem zaznamenaly ceny bytů nejvyšší nárůst v republice, jednalo se o cca 33 % a i nadále by měly růst více než v ostatních regionech. Podobně, i když mírněji, rostly ceny bytů i v dalších krajských centrech srovnatelných s Ústím - v Olomouci, Pardubicích nebo Ostravě

Na letošní rok se odhaduje růst cen bytů mírnější, v průměru asi o 10 %.

2.1.1 Panelové byty

Podle makléřů je panelových bytů na trhu vzhledem poptávce mizivě málo. Na jeden byt je v Praze tak devět poptávajících. I přesto v poslední době poptávka mírně klesá.

V menších městech a ve městech, kde ceny bytů v panelových domech vzrostly jen mírně není vyloučeno, že ceny mohou dále růst, ale již asi ne v takové míře jako v letošním roce. Dá se předpokládat, že tento trend bude v ostatních městech (kromě Prahy) trvat ještě tak 5 let a pak by se také mohla dostavit stagnace a možná i mírný pokles cen bytů, což by mohlo být způsobeno i dostatkem nových bytů, které jsou již v dnešní době téměř ve srovnatelné cenové relaci jako byty panelové.

2.1.2 Byty ve starší zděné zástavbě a nové byty

I byty ve starší zděné zástavbě a nové byty letos podražily. Růst byl však podstatně mírnější (cca o 10 %). Zděné starší byty jsou již teď dosti drahé. Růst cen nových bytů je dán především počtem bytů a bytových projektů, jež jsou pro daná města k dispozici. Například v Praze a Hradci Králové je k dispozici dostatek nových bytů, v Brně, Plzni a Pardubicích je těchto bytů nedostatek.

2.1.3 Proč je takový zájem o byty

Čím je způsoben zájem o byty jak v panelových domech, tak i v ostatních typech domů:

- lidem se daří, snadněji dosáhnou na úvěry (nízká úroková míra, možnost dlouhodobějšího splácení hypotečních úvěrů)
- rozšířila se i možnost financování družstevních bytů
- populační vývoj - silné ročníky mladších lidí s dětmi potřebují již větší byty
- panelové domy a byty se rekonstruují, což výrazně zlepšuje jejich vzhled i kvalitu bydlení

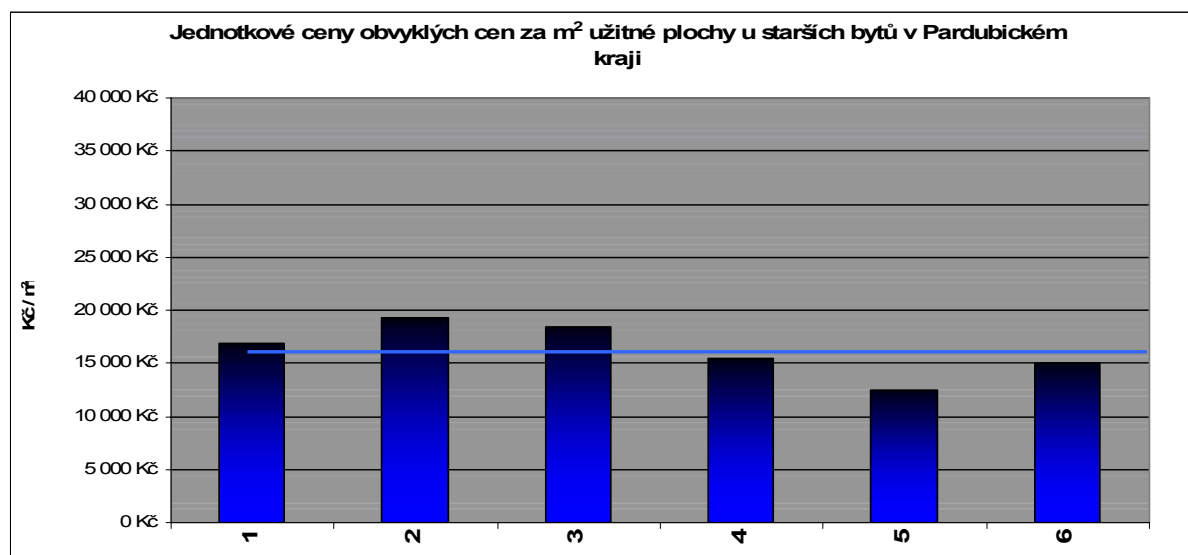
2.2 Současné ceny bytů ve vybraných krajích

Obvyklé ceny bytů, jež jsou uvedeny v příložené databázi, byly vztaženy k m² užitné obytné plochy bytů a k m² plochy sklepů, lodžii a balkónů. Dále tato databáze byla rozdělena na byty v původním stavu bez rekonstrukce a na byty po kompletní rekonstrukci nebo novostavby.

2.2.1 Pardubický kraj

	Dispozice	Cena za m ²	Cena za m ² sklepa, lodžie a komory	Cena celkem	Užitná plocha bytu	Užitná plocha sklepů, lodžii a komor	Umístění	Popis	Obyvatel
1	1+1	16 900 Kč		600 000 Kč	35,50		Svitavy, Bratří Čapků	panel, stáří 30 let, zateplená fasáda	17 427
2	2+1	19 300 Kč	9 616 Kč	1 110 000 Kč	55,52	4,00	Pardubice, Artura Krause	zděný, stáří 44 let, bez rekonstrukce, ve 2.NP ze 3	89 725
3	2+1	18 500 Kč	8 245 Kč	1 100 000 Kč	56,50	6,64	Pardubice, Jiráskova	zděný, stáří 46 let, po částečné rekonstrukci	89 725
4	3+1	15 500 Kč	6 273 Kč	950 000 Kč	60,06	3,04	Pardubice, Benešovo nám.	zděný, stáří 47 let, po částečné rekonstrukci domu, v 1.NP ze 6	89 725
5	3+1	12 500 Kč	5 316 Kč	960 000 Kč	73,50	7,76	Heřmanův Městec, Jiráskova	zděný, stáří 32 let, v původním stavu	4 838
6	3+1	15 000 Kč		900 000 Kč	59,98		Lanškroun, Palackého	panel, stáří 30 let, bez rekonstrukce, ve 2.NP ze 4	9 834
Minimum									12 500,-
Maximum									19 300,-
Průměr									16 283,-

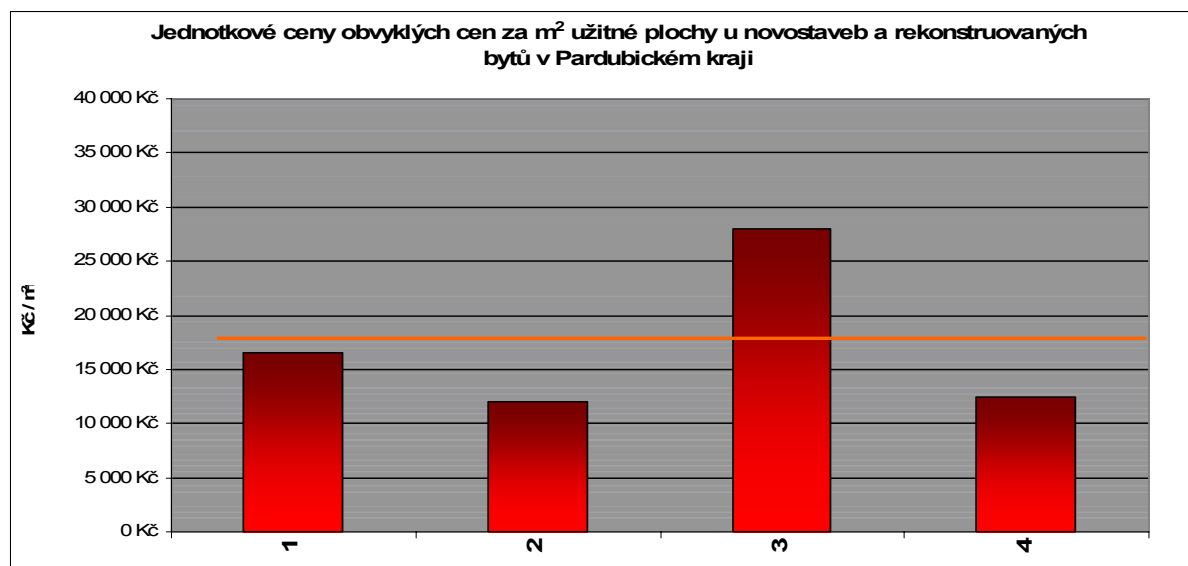
Tabulka č. 1 – Obvyklé ceny bytů bez rekonstrukce



Graf č. 1 – Obvyklé ceny bytů bez rekonstrukce

	Dispozice	Cena za m ²	Cena za m ² sklepa, lodžie a komory	Cena celkem	Užitná plocha bytu	Užitná plocha sklepů, lodžii a komor	Umístění	Popis	Obyvatel
1	2+1	16 500 Kč	9 068 Kč	1 000 000 Kč	58,60	3,65	Svitavy, Bratří Čapků	panel, stáří 32 let, dům i byt po kompletní rekonstrukci, v 8.NP z 10	17 427
2	3+1	12 000 Kč	5 892 Kč	800 000 Kč	61,56	10,40	Opatovice nad Labem	panel, stáří 27 let, po rekonstrukci, původní okna	2 218
3	3+kk	28 000 Kč	11 843 Kč	2 000 000 Kč	67,66	8,91	Pardubice, Erno Košťála	zděný, novostavba, ve 2.NP z 5	89 725
4	2+1	12 500 Kč	4 356 Kč	740 000 Kč	56,90	6,60	Choceň, Kaštanová ul.	zděná, v 1.NP ze 4, stáří 48 let, po rekonstrukci	9 008
Minimum									12 000,-
Maximum									28 000,-
Průměr									17 250,-

Tabulka č. 2 – Obvyklé ceny bytů po kompletní rekonstrukci a byty v novostavbách



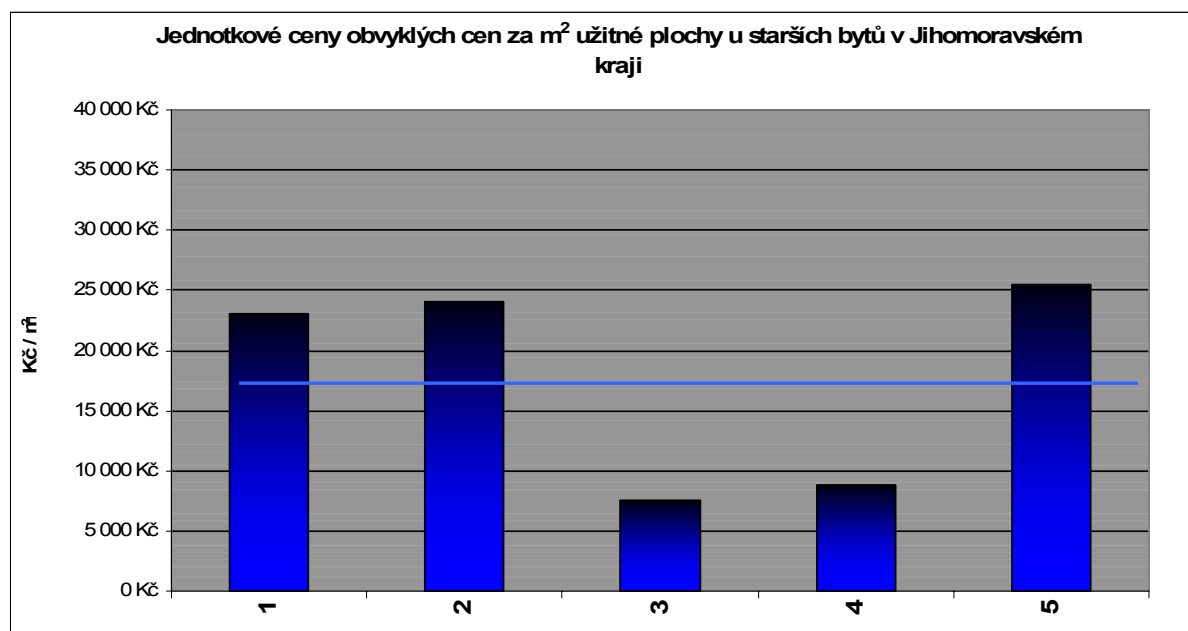
Graf č. 2 – Obvyklé ceny bytů po kompletní rekonstrukci a byty v novostavbách

Obvyklé ceny bytů v Pardubickém kraji se u starších bytů bez větší rekonstrukce pohybují v rozmezí 14 000,- /m² až 17 000,-/m² v závislosti na velikosti obce a umístění bytu v obci. Nové byty a byty po kompletní rekonstrukci se pohybují jen o málo výše než byty bez rekonstrukce a to od 15 000,-/m² do 25 000,-/m² u novostaveb v Pardubicích.

2.2.2 Jihomoravský kraj

	Dispozice	Cena za m ²	Cena za m ² sklepa, lodžie a komory	Cena celkem	Užitná plocha bytu	Užitná plocha sklepů, lodžii a komor	Umístění	Popis	Obyvatel
1	2+1	23 000 Kč	12 819 Kč	1 100 000 Kč	43,20	8,30	Brno - Šlapanice, Švehlova ul.	novostavba, ve 4.NP ze 4	367 729
2	2+1	24 000 Kč	14 618 Kč	1 350 000 Kč	54,91	2,20	Brno - Židenice, M. Kunděříkové	panel, 6NP s nástavbou, zateplení fasády, nový výtah a stoupačky, stáří 35 let	367 729
3	2+1	7 600 Kč	1 975 Kč	400 000 Kč	52,00	2,43	Blížkovice	panel, stáří 20 let, v původním stavu, ve 3.NP ze 4	1 237
4	3+1	8 850 Kč	2 860 Kč	650 000 Kč	72,80	2,00	Hodonice, Obecní	panel, ve 3.NP ze 4, stáří 33 let, bez rekonstrukce	1 487
5	2+1	25 500 Kč	14 146 Kč	1 380 000 Kč	52,52	2,88	Brno, Bratří Žurků	novostavba, 3.NP ze 6, i PP, v domě bytové i nebytové jednotky a garáže	367 729
Minimum									7 600,-
Maximum									25 500,-
Průměr									17 790,-

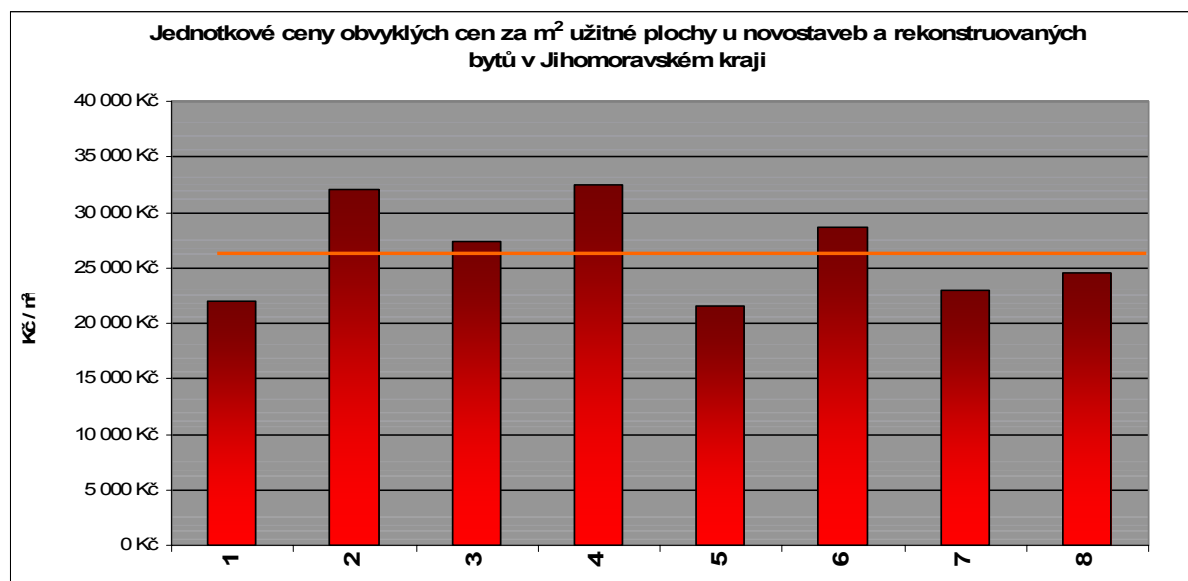
Tabulka č. 3 – Obvyklé ceny bytů bez rekonstrukce



Graf č. 3 – Obvyklé ceny bytů bez rekonstrukce

	Dispozice	Cena za m ²	Cena za m ² sklepa, lodžie a komory	Cena celkem	Užitná plocha bytu	Užitná plocha sklepu, lodžii a komor	Umístění	Popis	Obyvatel
1	1+1	22 000 Kč	11 898 Kč	800 000 Kč	34,13	4,13	Brno - Královo Pole, Palackého	panel, 33 let stáří, kompletní rekonstrukce, v 5.NP ze 6	367 729
2	2+1	32 000 Kč	17 538 Kč	1 900 000 Kč	55,10	7,80	Brno - Líšeň, Letecká ul.	zděná, novostavba (5let), ve zvýšeném NP	367 729
3	2+kk	27 400 Kč	11 762 Kč	1 750 000 Kč	62,13	4,05	Brno - Medlánky, Kytnerova	novostavba	367 729
4	2+kk	32 500 Kč	11 373 Kč	1 800 000 Kč	52,90	7,10	Brno - Komín, Jundrovská	zděná, novostavba ve 4.NP, garážové stání 25,5m2 (á 12 000,-/m2)	367 729
5	3+1	21 500 Kč	11 139 Kč	1 600 000 Kč	69,88	8,76	Brno - Žabovřesky, Bochořákova ul.	ve 4.NP ze 4, PP, po částečné rekonstrukci (okna, koupelna), zděný, dům bez výtahu	367 729
6	3+1	28 600 Kč	14 854 Kč	2 750 000 Kč	92,43	7,17	Brno - Medlánky, Podpěrova	panel, novostavba, ve 2.NP z 8, garážové stání á 250 000,-	367 729
7	3+1	23 000 Kč	8 734 Kč	1 650 000 Kč	70,30	3,79	Brno - Bystrc, Vejrostova	panel, po rekonstrukci domu i bytu, stáří 24 let	367 729
8	3+1	24 500 Kč	9 282 Kč	1 670 000 Kč	64,64	9,30	Lipůvka, Svinošická	zděná, novostavba, ve 3.NP ze 4	1 095
Minimum									21 500,-
Maximum									32 500,-
Průměr									26 438,-

Tabulka č. 4 – Obvyklé ceny bytů po kompletní rekonstrukci a byty v novostavbách



Graf č. 4 – Obvyklé ceny bytů po kompletní rekonstrukci a byty v novostavbách

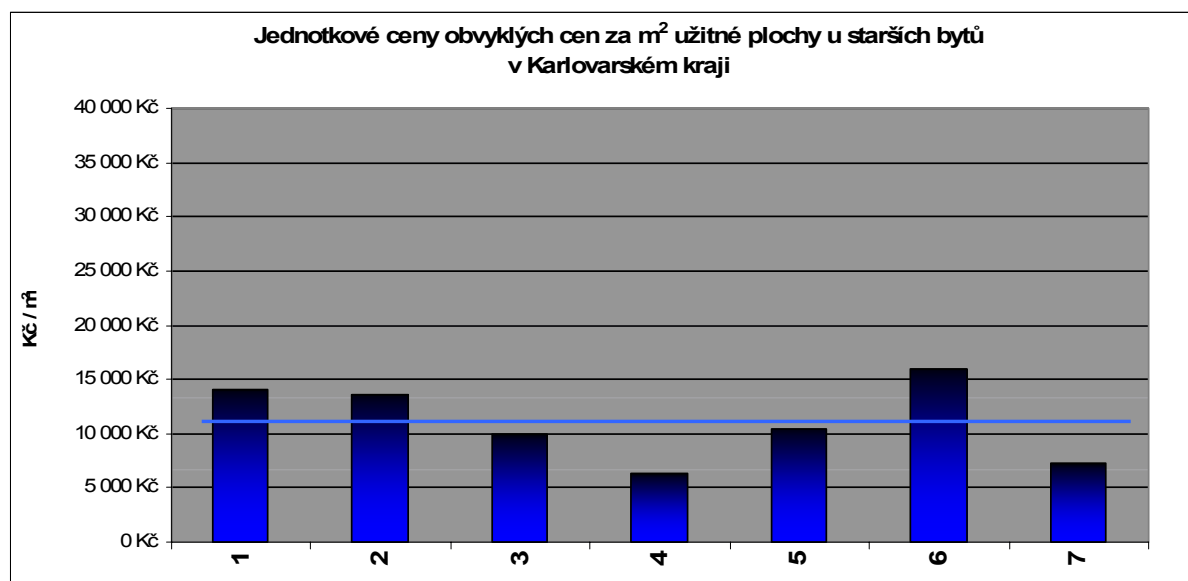
Obvyklé ceny bytů v Jihomoravském kraji se u starších bytů bez větší rekonstrukce pohybují v rozmezí 7 000,-/m² až 8 000,-/m² u malých obcí a v rozmezí 23 000,- /m² až 26 000,-/m² v Brně. Nové byty v Brně a byty po kompletní rekonstrukci se pohybují jen o málo výše než byty bez rekonstrukce a to od 23 000,-/m² do 30 000,-/m² podle obce a umístění v ní.

2.2.3

2.2.4 Karlovarský kraj

	Dispozice	Cena za m ²	Cena za m ² sklepa, lodžie a komory	Cena celkem	Užitná plocha bytu	Užitná plocha sklepů, lodžii a komor	Umístění	Popis	Obyvatel
1	2+1	14 000 Kč	7 452 Kč	750 000 Kč	50,91	5,00	Františkovy Lázně, Otakara Březiny	panel, 5.NP z 5NP, bez rekonstrukce	5 525
2	4+1	13 600 Kč	5 262 Kč	1 100 000 Kč	79,18	4,40	Františkovy Lázně, Tábořská	panel, ve 3.NP ze 4, byt v původním stavu, dům s nátěrem fasády, stáří 17 let	5 525
3	1+1	10 000 Kč	5 141 Kč	620 000 Kč	56,00	11,67	Cheb, Jungman-nova	zděný dům, stáří 90 let, ve 2.NP ze 3, bez rekonstrukce	33 192
4	2+1	6 300 Kč	2 704 Kč	410 000 Kč	61,13	9,20	Hranice u Aše, U pošty	panel, v 1.NP ze 4, v dobrém stavu, v obýv. pokojí vlysy	
5	2+1	10 464 Kč		650 000 Kč	62,12		Nejdek, J.A.Gagarina	panel, ve 4.NP ze 4, stáří 40 let, nová okna a elektro	8 443
6	3+1	16 000 Kč	8 707 Kč	1 400 000 Kč	67,91	36,00	Karlovy Vary, Svahová	zděný starší dům, vyměněna krytina a instalace	51 807
7	2+1	7 300 Kč	2 717 Kč	550 000 Kč	74,04	3,50	Merklín	zděný, stáří 65 let, nová okna a vytápění, ve 2.NP ze 3	1 058
Minimum									6 300,-
Maximum									16 000,-
Průměr									11 095,-

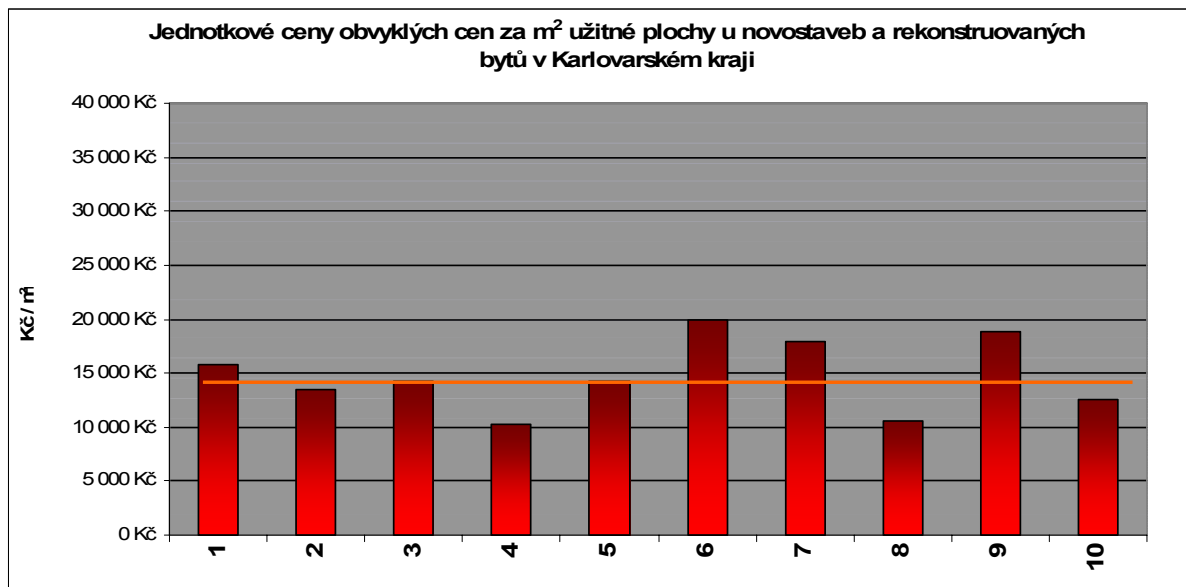
Tabulka č. 5 – Obvyklé ceny bytů bez rekonstrukce



Graf č. 5 – Obvyklé ceny bytů bez rekonstrukce

	Dispozice	Cena za m ²	Cena za m ² sklepa, lodžie a komory	Cena celkem	Užitná plocha bytu	Užitná plocha sklepů, lodžii a komor	Umístění	Popis	Obyvatel
1	1+1	15 800 Kč	0 Kč	580 000 Kč	36,65	1,50	Cheb, ul. Přátelství	panel, ve 3.NP ze 7NP, stáří 30 let, po kompletní rekonstrukci, sklep 1,5 m ²	33 192
2	1+1	13 500 Kč	0 Kč	550 000 Kč	40,81	1,12	Cheb, Na Hradčanech	panel, ve 4.NP ze 7NP, stáří 41 let, po kompletní rekonstrukci	33 192
3	1+1	14 200 Kč	7 600 Kč	560 000 Kč	36,30	6,00	Cheb, Lidická	zděný dům, stáří 95 let, po kompletní rekonstrukci, podhledy s bodovými světlí, v přízemí	33 192
4	2+1	10 200 Kč		700 000 Kč	66,40	2,30	Ostrov nad Ohří, Jungmannova	zděný, byt a dům po rekonstrukci, bez výtahu, stáří 46 let	17 376
5	2+1	14 184 Kč		800 000 Kč	56,40		Ostrov nad Ohří, Masarykova ul.	panel, ve 4.NP z 5, stáří 45 let, po kompletní rekonstrukci bytu a částečné rekonstrukci domu	17 376
6	1+0	20 000 Kč	7 538 Kč	430 000 Kč	19,54	5,20	Karlovy Vary, Kapitána Nálepky	panel, ve 4.NP ze 4, dům po rekonstrukci, byt bez rekonstrukce	51 807
7	3+1	18 000 Kč	8 538 Kč	1 410 000 Kč	77,10	2,60	Karlovy Vary, Hybešova	zděný, stáří 46 let, byt po rekonstrukci, plastová okna, dům po částečné rekonstrukci	51 807
8	3+1	10 500 Kč	5 586 Kč	780 000 Kč	71,20	5,80	Ostrov nad Ohří, Horská	zděný, stáří 51 let, budova po rekonstrukci, byt v původním stavu, ve 4.NP ze 4	17 376
9	3+1	18 800 Kč	8 180 Kč	1 500 000 Kč	77,12	6,13	Karlovy Vary Východní	panel, stáří 35 let, ve 2.NP z 8, byt po rekonstrukci, dům zateplený a s novou střechou	51 807
10	2+1	12 500 Kč	5 556 Kč	700 000 Kč	53,20	6,30	Nová Ves u Teplic, Březová	novostavba, v 1.NP ze 6	
Minimum									10 200,-
Maximum									20 000,-
Průměr									14 768,-

Tabulka č. 6 – Obvyklé ceny bytů po kompletní rekonstrukci a byty v novostavbách



Graf č. 6 – Obvyklé ceny bytů po kompletní rekonstrukci a byty v novostavbách

Obvyklé ceny bytů v Karlovarském kraji se u starších bytů bez větší rekonstrukce pohybují v rozmezí 6 000,-/m² až 8 000,-/m² u malých obcí a v rozmezí 11 000,-/m² až 14 000,-/m² ve větších městech. Nové byty a byty po kompletní rekonstrukci se pohybují od 23 000,-/m² do 30 000,-/m² podle obce a umístění v ní.

3 OBVYKLÉ CENY RODINNÝCH DOMŮ

3.1 Vývoj cen rodinných domů

Během posledních let se ceny rodinných domů téměř nemění. Ceny stoupají cca o 5 % ročně, což na rozdíl od bytů je zanedbatelné.

Trendem se stává návrat ze satelitních městeček zpět do velkých měst, tudíž se začíná projevovat přebytek rodinných domů v nabídkách realitních kanceláří. Toto je způsobeno především horší dostupností a každodenním dojížděním za prací a do škol.

Vzhledem ke vzrůstajícím cenám stavebních materiálů a prací, se lidé, kteří chtějí bydlet v rodinných domech, stále více přiklání ke koupi již postavených rodinných domů, i za cenu ne zcela vyhovující dispozice.

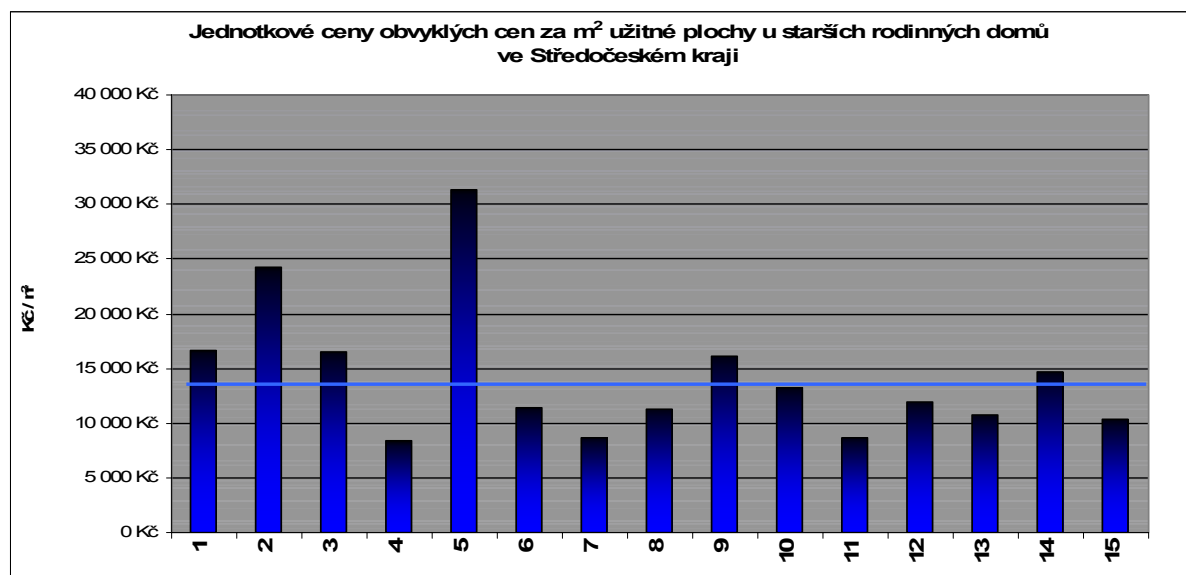
3.2 Současné ceny rodinných domů ve vybraných krajích

Obvyklé ceny rodinných domů, jež jsou uvedeny v příložené databázi, byly vztaženy k m² užité obytné plochy rodinných domů. Dále tato databáze byla rozdělena na rodinné domy v původním stavu bez rekonstrukce a na rodinné domy po kompletní rekonstrukci nebo novostavby.

3.2.1 Středočeský kraj

	Dispozice	Cena za m ²	Cena celkem	Užitná plocha rodinného domu	Užitná plocha lodžii a balkonů	Umístění	Popis	Obyvatel
1	3+1	16 670 Kč	1 600 000 Kč	96,00		Kolín, Pejířimská	zděný, stáří 70 let, 1 NP, po rekonstrukci, pozemek 319 m ² á 1500,-/m ²	29 690
2	3+1 a 2+1	24 250 Kč	6 200 000 Kč	255,90		Jevany, Pražská	zděný, stáří 69 let, rekonstrukce před 29 lety a nyní částečná výměna oken, PP, 1 NP a podkroví, septik, pozemek 3102 m ² á 1100,-/m ²	430
3	2+1	16 500 Kč	1 300 000 Kč	79,00		Čečelice, Nouzov	zděný, stáří 80 let, PP a 1 NP, nové topení, stodola a chlév, pozemek 966 m ² á 300,-/m ²	589
4	2+1 a 3+1	8 330 Kč	2 300 000 Kč	276,02		Kralupy nad Vltavou, Kladenská	zděný, stáří 170 let, modernizace a vestavba podkroví, PP, NP a podkroví, sklep, garáž a domácí dílna, pozemek 368 m ² á 1000,-/m ²	17 730
5	7+1	31 300 Kč	7 600 000 Kč	242,50		Hořelice, Na výslunní, Rudná	zděný, stáří 5 let, 1 NP a podkroví, pozemek 833 m ² á 2200,-/m ²	3 184
6	3+1	11 400 Kč	1 250 000 Kč	110,00		Otročiněves	zděný, stáří 80 let, po rekonstrukci před 27 lety, PP, 1 NP a podkroví, pozemek 488 m ² á 100,-/m ²	438
7	2+1	8 600 Kč	550 000 Kč	64,00		Nesuchyně	zděný, stáří 70 let, 1 NP, septik, pozemek 579 m ² á 50,-/m ²	500
8	2+1	11 300 Kč	1 000 000 Kč	88,40		Ruda, Rakovnická	zděný, stáří 70 let, PP a 1 NP, septik, pozemek 633 m ² á 450,-/m ²	650
9	5+1	16 100 Kč	2 730 000 Kč	167,84	40,00	Solopysky u Třebnic, Sedlčany	zděný, stáří 17 roků, PP, 1 NP a podkroví, s garáží, septik, pozemek 727 m ² á 250,-/m ²	7 860
10	3+kk	13 300 Kč	2 300 000 Kč	173,20		Vysoká u Kosovy Hory	zděný, stáří 70 let, po částečné rekonstrukci, zemědělská usedlost, pozemek 5906 m ²	1 188
11	3+kk a 5+kk	8 700 Kč	2 250 000 Kč	258,34		Horní Hbity, Jablonná	zděný, stáří 21 let, PP, 1 NP a podkroví, s garáží, septik a studna, pozemek 800 m ² á 90,-/m ²	321
12	7+kk+1	11 930 Kč	2 100 000 Kč	176,06	5,20	Krchleby	zděný, stáří 105 let, nová fasáda, 1 NP a podkroví, pozemek 549 m ² á 300,-/m ²	715
13	4+kk	10 770 Kč	2 700 000 Kč	250,70		Benešov, Okrouhlice	zděný, stáří 17 let, PP a 1NP, septik a studna, pozemek 682 m ² á 450,-/m ²	16 257
14	5+1	14 700 Kč	2 400 000 Kč	163,27		Přestavky u Čerčan	zděný, stáří 40 let, rekonstrukce koupelny a oken, s garáží, septik, pozemek 700 m ²	253
15	5+1	10 400 Kč	5 000 000 Kč	480,60	12,60	Český Šterberk	zděný, stáří 96 let, po rekonstrukci, PP a 2 NP, s garáží, pozemek 5000 m ² á 150,-/m ²	145
Minimum								8 330,-
Maximum								31 300,-
Průměr								14 283,-

Tabulka č. 7 – Obvyklé ceny rodinných domů bez rekonstrukce

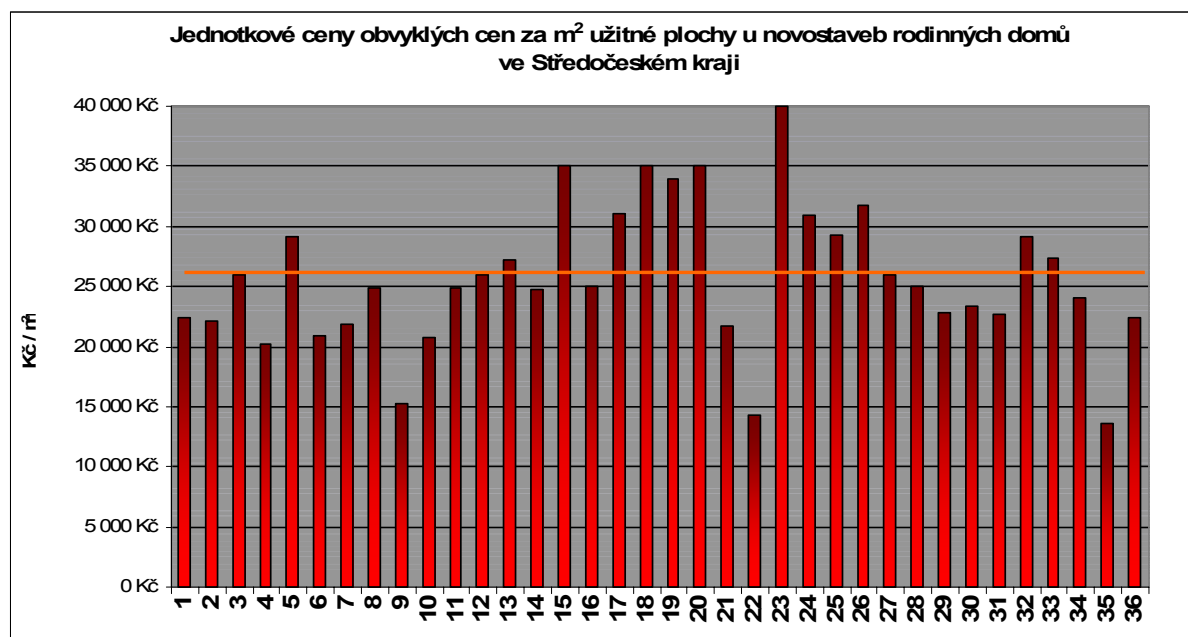


Graf č. 7 – Obvyklé ceny rodinných domů bez rekonstrukce

**XVI. konference absolventů studia technického znanectví s mezinárodní účastí
26. - 27. 1. 2007 v Brně**

	Dispozice	Cena za m ²	Cena celkem	Užitná plocha rodinného domu	Užitná plocha lodžii a balkónů	Umístění	Popis	Obyvatel
1	5+1	22 440 Kč	3 500 000 Kč	156,00		Příšimasy	zděný, novostavba, vytápění na tuhá paliva, 2 NP, s garáží, septik, pozemek 425 m ² á 900,-/m ²	
2	4+1	22 150 Kč	3 700 000 Kč	167,00		Dolní Lomnice u Kunic	zděný, novostavba, s garáží, rekuperace a solární vytápění, pozemek 930 m ² á 1200,-/m ²	480
3	5+1	26 000 Kč	3 800 000 Kč	146,01		Babice	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, septik a studna, pozemek 747 m ² á 1340,-/m ²	158
4	6+1	20 200 Kč	5 700 000 Kč	282,19	40,00	Libomyšl	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, venkovní bazén a tepelné čerpadlo, pozemek 1199 m ² á 1000,-/m ²	470
5	3+1	29 200 Kč	2 600 000 Kč	88,90		Nový Jáchymov	dřevostavba, novostavba, 1 NP, septik, pozemek 1260 m ² á 1100,-/m ²	515
6	9+kk+1	20 920 Kč	4 900 000 Kč	234,21		Bradlec, K Láskovu	dřevostavba, novostavba, 2 NP, s dvougazí, pozemek 1591 m ² á 1200,-/m ²	661
7	5+1	21 900 Kč	5 000 000 Kč	228,30	12,60	Přerov nad Labem	zděný, novostavba, 1NP a podkroví, pozemek 1207 m ² á 1000,-/m ²	1 019
8	8+kk	24 870 Kč	6 000 000 Kč	241,25	7,75	Lány	zděný, novostavba, 1NP a podkroví, s garáží, pozemek 943 m ² á 1000,-/m ²	1 680
9	4+kk	15 300 Kč	2 600 000 Kč	169,50	9,50	Činěves	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, pozemek 1532 m ² á 250,-/m ²	478
10	7+1	20 800 Kč	9 500 000 Kč	457,00	50,00	Černolice	zděný, novostavba, PP, 1 NP a podkroví, s dvougazí, sauna a posilovna, pozemek 2121 m ²	199
11	4+1	24 900 Kč	2 850 000 Kč	114,68		Býchory	zděný, novostavba, 1/2 dvojdomku, pozemek 623 m ² á 600,-/m ²	516
12	5+kk	26 000 Kč	4 200 000 Kč	161,30		Kolín	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 1088 m ² á 1030,-/m ²	29 690
13	5+1	27 150 Kč	4 000 000 Kč	147,31		Velká Dobrá, Okružní	dřevostavba, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 720 m ² á 1450,-/m ²	1 264
14	4+kk	24 680 Kč	3 300 000 Kč	133,70		Slaný, Raichlova	zděný, novostavba, řadový, 1NP a podkroví, pozemek 218 m ² á 1730,-/m ²	14 976
15	6+1	35 000 Kč	7 520 000 Kč	214,81		Trnová, Jíloviště	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 847 m ² á 1600,-/m ²	572
16	4+1	25 000 Kč	12 120 000 Kč	484,67		Trnová, Jíloviště	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s dvougazí a bazénem, pozemek 1329 m ² á 1500,-/m ²	572
17	6+1	31 000 Kč	10 430 000 Kč	336,30	10,00	Trnová, Jíloviště	zděný, novostavba, 2 NP, s dvougazí, pozemek 1327 m ² á 1500,-/m ²	572
18	6+1	35 000 Kč	7 630 000 Kč	217,91		Trnová, Jíloviště	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 808 m ² á 1600,-/m ²	572
19	5+1	34 000 Kč	5 890 000 Kč	173,22		Trnová, Jíloviště	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, 1/2 dvojdomku, s garáží, pozemek 610 m ² á 1600,-/m ²	572
20	6+1	35 000 Kč	7 630 000 Kč	217,91		Trnová, Jíloviště	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 840 m ² á 1600,-/m ²	572
21	6+kk a 6+kk	21 750 Kč	7 100 000 Kč	326,50		Zvole u Prahy, Přední	zděný, novostavba, 1 NP, podkroví a půda, s dvougazí, pozemek 808 m ² á 1600,-/m ²	712
22	4+kk	14 300 Kč	2 800 000 Kč	195,50		Dobříchovice, Pražská	zděný, novostavba, PP, 1 NP a podkroví, s dvougazí, septik a studna, pozemek 672 m ² á 800,-/m ²	2 724
23	7+1	40 000 Kč	14 240 000 Kč	356,10		Černošice	betonový, novostavba, PP a 3 NP, s dvougazí, pozemek 948 m ² a 2000,-/m ²	4 920
24	4+1	30 890 Kč	3 910 000 Kč	126,60		Ohrobec, Na Širokém	zděný, novostavba, 1 NP, septik, pozemek 895 m ² á 1200,-/m ²	679
25	5+1	29 280 Kč	4 150 000 Kč	141,74	6,20	Hořelice, V brance, Rudná	dřevostavba, novostavba, 2 NP, s garáží, pozemek 1113 m ² á 2000 m ²	3 184
26	4+kk	31 800 Kč	4 000 000 Kč	126,00	5,40	Dolní Břežany	zděný, novostavba, 1np a podkroví, s garáží, pozemek 295 m ² á 2400,-/m ²	2 080
27	4+1	26 040 Kč	5 400 000 Kč	207,40		Herink	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 806 m ² á 1700,-/m ²	67
28	6+1	24 950 Kč	7 050 000 Kč	282,78		Veleň, K Borovičkám	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 800 m ² á 1200,-/m ² a 889 m ² á 500,-/m ²	780
29	6+1	22 870 Kč	6 800 000 Kč	297,40		Křenice u Prahy, Spojovací	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s dvougazí, tepelné čerpadlo, pozemek 1260 m ² á 1550,-/m ²	228
30	4+kk	23 310 Kč	3 850 000 Kč	165,18		Sedlčanky, Čelákovice	zděný, novostavba, řadový, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 548 m ² á 1400,-/m ²	10 279
31	4+kk	22 703 Kč	3 750 000 Kč	165,18		Sedlčanky, Čelákovice	zděný, novostavba, řadový, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 301 m ² á 1400,-/m ²	10 279
32	5+1	29 090 Kč	4 500 000 Kč	154,71		Hovorčovice	zděný, novostavba, s garáží, pozemek 800 m ² á 1800,-/m ²	1 198
33	5+1	27 390 Kč	3 300 000 Kč	120,50	15,20	Jirny	zděný, novostavba, NP a podkroví pozemek 732 m ² á 1500,-/m ²	1 366
34	4+1	24 000 Kč	4 800 000 Kč	200,00		Škvorec, Baránkova	zděný, novostavba, NP a podkroví, s dvougazí, pozemek 778 m ² á 1250,-/m ²	919
35	3+1	13 600 Kč	2 200 000 Kč	161,84		Ládví, Kamenice	zděný, novostavba, NP a podkroví, s garáží, septik, pozemek 385 m ² á 1040,-/m ²	3 011
36	3+1	22 450 Kč	2 100 000 Kč	93,78	5,16	Květnice	dřevostavba, novostavba, NP a podkroví, pozemek 125 m ² ž 1200,-/m ²	104
Minimum								13 600,-
Maximum								40 000,-
Průměr								25 720,-

Tabulka č. 8 – Obvyklé ceny rodinných domů po kompletní rekonstrukci a novostaveb



Graf č. 8 – Obvyklé ceny rodinných domů po kompletní rekonstrukci a novostaveb

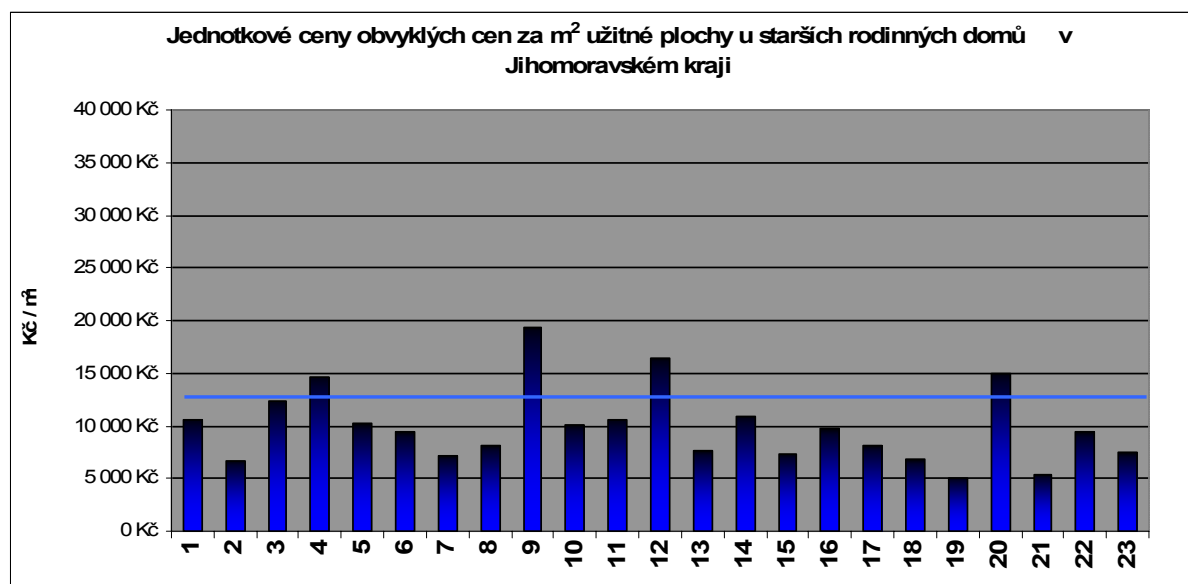
Obvyklé ceny rodinných domů ve Středočeském kraji se u starších domů bez větší rekonstrukce pohybují v rozmezí 8 000,-/m² až 12 000,-/m², v některých případech i daleko výše. Toto je závislé především na poloze obce a její dojezdové vzdálenosti od Prahy. Nové rodinné domy a domy po kompletní rekonstrukci se pohybují od 22 000,-/m² do 26 000,-/m² podle vybavení, obce a umístění v ní.

**XVI. konference absolventů studia technického znanectví s mezinárodní účastí
26. - 27. 1. 2007 v Brně**

3.2.2 Jihomoravský kraj

	Dispozice	Cena za m ²	Cena celkem	Užitná plocha rodinného domu	Užitná plocha lodžii a balkónů	Umístění	Popis	Obyvatel
1	2+1 a 4+kk	10 500 Kč	2 000 000 Kč	190,32		Miroslav	zděný, stáří 60 let, po rekonstrukci, PP, 1 NP a podkroví, pozemek 545 m ² , stodola a dílna	3 024
2	1+1 a 3+1	6 620 Kč	1 500 000 Kč	226,55		Staškovice	zděný, stáří 15 let, PP a 2 NP, s garáží, pozemek 2570 m ² á 50,-/m ²	208
3	5+1	12 420 Kč	2 600 000 Kč	209,30		Přímětice, Znojmo	zděný, krajní řadový stáří 15 let, PP a 2 NP	35 280
4	4+kk	14 700 Kč	1 800 000 Kč	122,22		Miroslav, Třináctky	zděný, stáří 80 let, po rekonstrukci, PP a 1 NP, s garáží, pozemek 545 m ² á 300,-/m ²	3 024
5	6+1	10 200 Kč	2 000 000 Kč	195,88		Hevlín	zděný, stáří 120 let, přestavba původního mlýnu, 2 NP a podkroví, pozemek 397 m ²	1 360
6	5+1	9 480 Kč	3 260 000 Kč	344,18	3,50	Hrušovany nad Jevišovkou	zděný, stáří 77 let, po rekonstrukci, se 4 garážemi a bazénem, PP 1NP a podkroví, pozemek 2175 m ²	3 268
7	4+1	7 190 Kč	1 000 000 Kč	139,03		Moravský Krumlov	zděný, stáří 75 let, PP a NP, septik, pozemek 952 m ² á 250,-/m ²	6 192
8	3+1	8 100 Kč	2 200 000 Kč	272,69		Ríčany, U koupaliště	zděný, stáří 18 let, 1 NP, po rekonstrukci, septik a studna, pozemek 785 m ² á 250,-/m ²	1 595
9	2+1	19 370 Kč	2 400 000 Kč	123,91		Hradčany u Tišnova, Tišnovská	zděný, stáří 54 let, po rekonstrukci, PP a 1 NP, septik, pozemek 2000 m ²	492
10	5+1	10 050 Kč	1 750 000 Kč	174,60		Hvozdec	zděný, stáří 70 let, po rekonstrukci, PP, 1 NP a podkroví, septik, pozemek 415 m ²	216
11	2+1	10 500 Kč	950 000 Kč	90,71		Oslavany	zděný, stáří 100 let, PP a 1 NP, pozemek 547 m ²	4 588
12	5+kk	16 490 Kč	4 700 000 Kč	285,10		Šlapanice, Hybešova	zděný, stáří 36 let, po rekonstrukci, PP, 1 NP a podkroví, s garáží a zimní zahradou s bazénem, pozemek 491 m ² á 150,-/m ²	6 422
13	5+1	7 600 Kč	1 500 000 Kč	198,41		Zakřany	zděný, stáří 86 let, po rekonstrukci, PP, 1 NP a podkroví, s průjezdem, pozemek 450 m ² á 300,-/m ²	731
14	3+1 a 3+1	10 950 Kč	2 500 000 Kč	228,60	18,20	Němčice u Ivančic	zděný, stáří 100 let, nová nástavba, PP, 1 NP a podkroví, s průjezdem, pozemek 476 m ² á 800,-/m ²	9 337
15	3+1	7 392 Kč	1 800 000 Kč	243,52		Chomutov, Kadaňská	zděný, stáří 100 let, PP a 2 NP, po částečné rekonstrukci, s garáží, pozemek 428 m ² á 600,-/m ²	51 405
16	3+1	9 800 Kč	1 900 000 Kč	193,48		Slavkov u Brna, Bučovice	zděný, stáří 75 let, po rekonstrukci, 1 NP, septik a studna, pozemek 854 m ² á 400,-/m ²	6 062
17	5+1	8 140 Kč	1 700 000 Kč	208,80		Račice - Pístovice	zděný, stáří 67 let, po rekonstrukci, 1 NP a podkroví, pozemek 707 m ²	1 021
18	3+1 a 1+1	6 750 Kč	850 000 Kč	118,70		Studnice u Vyškova	zděný, stáří 96 let, drobná rekonstrukce, 1NP a podkroví, septik, pozemek 2108 m ² á 100,-/m ²	491
19	6+kk+1	5 060 Kč	1 650 000 Kč	326,10	11,30	Starý Poddvorov	zděný, stáří 36 let, průběžné rekonstrukce, PP, 1NP a podkroví, pozemek 771 m ² á 80,-/m ²	959
20	4+1	15 000 Kč	2 150 000 Kč	140,48		Dvorská, Zapletalova	zděný, stáří 76 let, rekonstrukce před 32 lety, PP a 1NP, pozemek 1400 m ² á (zastav. pl. 1200,-/m ² a orná půda 160,-/m ²)	367 729
21	2+1 a 6+1	5 400 Kč	1 350 000 Kč	249,97		Sebranice	zděný, stáří 50 let, septik, pozemek 804 m ² á 120,-/m ²	569
22	3+kk	9 350 Kč	1 140 000 Kč	122,25		Ludíkov	zděný, stáří 80 let, po rekonstrukci, pp a 1 NP, pozemek 450 m ² á 300,-/m ²	290
23	4+1	7 560 Kč	1 200 000 Kč	153,20		Vanovice	zděný, stáří 31 let, po rekonstrukci, řadový, septik, pozemek 426 m ² á 80,-/m ²	539
Minimum								5 060,-
Maximum								19 370,-
Průměr								9 940,-

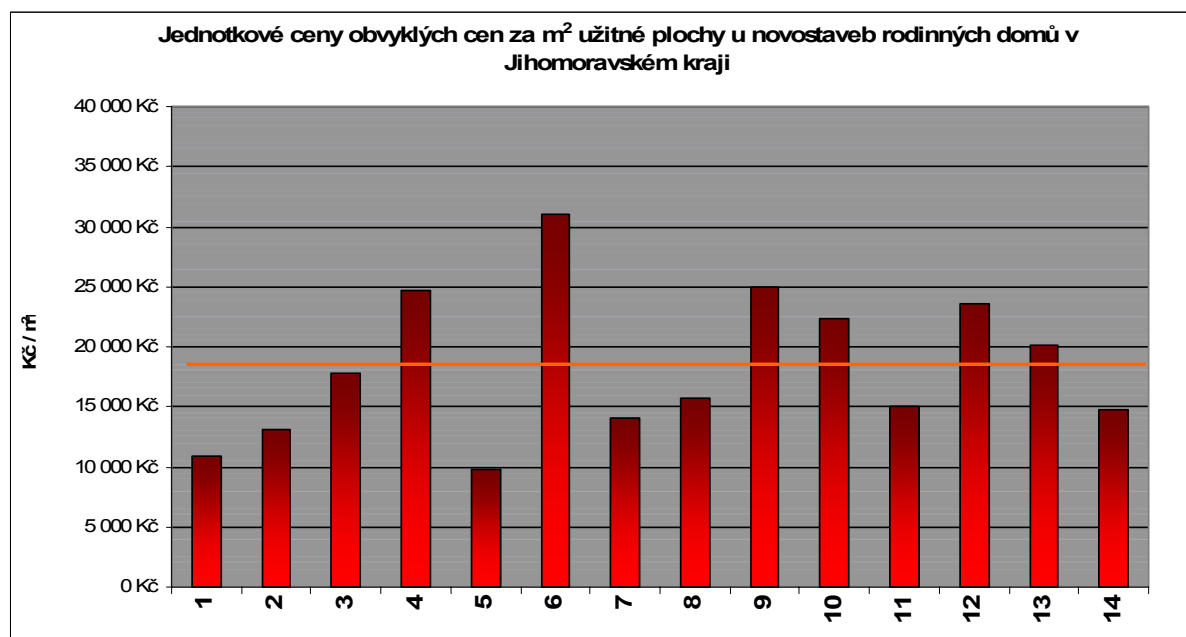
Tabulka č. 9 – Obvyklé ceny rodinných domů bez rekonstrukce



Graf č. 9 – Obvyklé ceny rodinných domů bez rekonstrukce

	Dispozice	Cena za m ²	Cena celkem	Užitná plocha rodinného domu	Užitná plocha lodžii a balkonů	Umístění	Popis	Obyvatel
1	4+1	10 920 Kč	1 600 000 Kč	146,48	2,30	Dojalkovice	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, samostatná garáž, pozemek 1710 m ² á 80,-/m ²	831
2	5+1	13 150 Kč	2 500 000 Kč	190,05		Hodonice	zděný, novostavba, pp a 1 NP, se 2 garážemi, pozemek 1114 m ² á 180,-/m ²	1 625
3	2+1 a 5+1	17 800 Kč	4 700 000 Kč	264,10	9,80	Šaldorf	zděný, stáří 5 let, s dvougaráží, pozemek 1000 m ² á 600,-/m ²	
4	3+1	24 700 Kč	2 300 000 Kč	93,20		Rebešovice, Ořechová	zděný, novostavba, 1/2 dvojdomku, 1 NP a podkroví, pozemek 195 m ² á 1500,-/m ²	717
5	5+1	9 800 Kč	2 000 000 Kč	203,95	12,00	Katov	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 2370 m ² á 50,-/m ²	193
6	4+kk	31 000 Kč	4 240 000 Kč	136,78		Česká	zděný, novostavba, 1 NP, s garáží, pozemek 416 m ²	
7	3+1	14 100 Kč	2 500 000 Kč	177,61		Ujezd u Brna, V Sádku	zděný, novostavba, PP a 1 NP, s dvougaráží, pozemek 199 m ² á 800,-/m ²	2 696
8	4+1	15 720 Kč	2 700 000 Kč	171,70		Babice u Rosic, Zelený vrch	zděný, novostavba, 1 NP, s garáží, pozemek 611 m ² á 930,-/m ²	543
9	3+1	24 900 Kč	2 200 000 Kč	88,50		Tučepy u Vyškova	zděný, novostavba, 1 NP, pozemek 752 m ² á 180,-/m ²	487
10	5+1	22 350 Kč	4 500 000 Kč	201,47		Holubice	zděný, novostavba, 1 NP, septik, pozemek 1308 m ² á 500,-/m ²	865
11	6+1	15 000 Kč	2 100 000 Kč	140,00	5,50	Mikulčice	zděný, novostavba, 1/2 dvojdomku, 1 NP a podkroví, pozemek 540 m ² á 300,-/m ²	
12	3+kk a 2+kk	23 630 Kč	6 500 000 Kč	277,39	12,56	Líšeň, Podolská	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 1219 m ² á 2500,-/m ²	367 729
13	7+1	20 080 Kč	7 000 000 Kč	348,55		Soběšice, Klokočí	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s dvougaráží, pozemek 941 m ² á 2000,-/m ²	367 729
14	6+kk	14 800 Kč	2 200 000 Kč	148,39		Vranová u Letovic	dřevostavba, novostavba, septik, 1 NP a podkroví, rekuperace a solární panely, pozemek 1728 m ² á 150,-/m ²	306
Minimum								9 800,-
Maximum								31 000,-
Průměr								18 425,-

Tabulka č. 10 – Obvyklé ceny rodinných domů po kompletní rekonstrukci a novostaveb



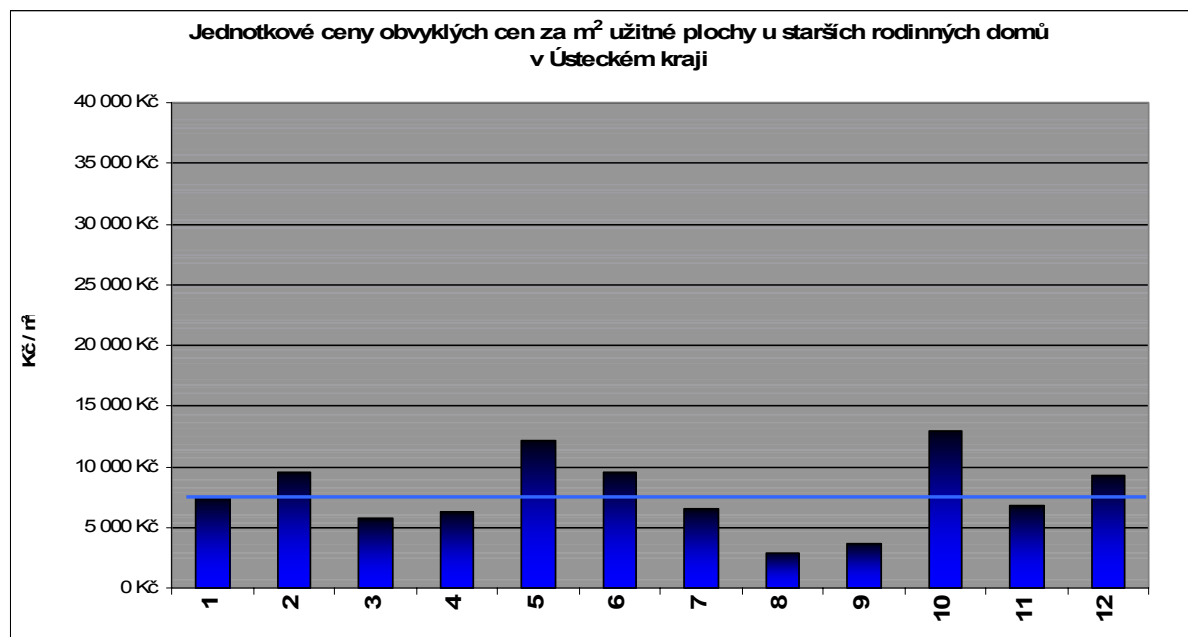
Graf č. 10 – Obvyklé ceny rodinných domů po kompletní rekonstrukci a novostaveb

Obvyklé ceny rodinných domů v Jihomoravském kraji se u starších domů bez větší rekonstrukce pohybují v rozmezí 8 000,-/m² až 12 000,-/m². Nové rodinné domy a domy po kompletní rekonstrukci se pohybují od 15 000,-/m² do 22 000,-/m² podle vybavení, obce a umístění v ní.

3.2.3 Ústecký kraj

	Dispozice	Cena za m ²	Cena celkem	Užitná plocha rodinného domu	Užitná plocha lodžii a balkonů	Umístění	Popis	Obyvatel
1	2+1 a 2+1	7 392 Kč	1 800 000 Kč	243,52		Chomutov, Kadaňská	zděný, stáří 100 let, PP a 2 NP, po částečné rekonstrukci, s garáží, pozemek 428 m ² á 600,-/m ²	51 405
2	3+1	9 600 Kč	1 200 000 Kč	125,50		Mikulášovice	zděný, stáří 80 let, 1 NP a podkrovní, septik a studna, po částečné rekonstrukci, pozemek 914 m ²	2 464
3	5+1	5 800 Kč	1 400 000 Kč	241,44		Žiželice	zděný, stáří 70 - 75 let, PP a 2 NP, bývalá zemědělská usedlost, po rekonstrukci byt ve 2.NP, septik	428
4	2+1	6 330 Kč	500 000 Kč	79,00		Hnojnice	zděný, stáří 140 let, 1 NP a podkrovní, po rekonstrukci, pozemek 457m ² á 100,-/m ²	862
5	3+1	12 200 Kč	1 750 000 Kč	143,45	9,00	Černčice u Loun	zděný, stáří 70 let, PP, 1 NP a podkrovní, po rekonstrukci, 1/2 dvojdomku, s garáží, pozemek 575 m ² á 150,-/m ²	1 470
6	5+1	9 500 Kč	3 400 000 Kč	359,67	33,00	Holedeč	zděný, stáří 70 let, 2 NP a podkrovní, s dvougaráží, pozemek 2445m ² á 250,-/m ²	493
7	2+1	6 530 Kč	600 000 Kč	91,96		Holedeč	zděný, stáří 70 let, PP a 1 NP, pozemek 445m ² á 250,-/m ²	493
8	3+1, 2+1 a 2+kk	2 850 Kč	700 000 Kč	245,56		Podbořany, Kněžice	zděný, stáří 70 let, PP, 1NP a podkrovní, po rekonstrukci, septik, pozemky 1788 m ² á 50,-/m ²	6 291
9	4+1	3 700 Kč	500 000 Kč	134,00		Chabařovice, Smetanova	zděný, stáří 75 let, 2 NP, po částečné rekonstrukci, pozemek 347 m ² á 400,-/m ²	2 329
10	5+1	12 916 Kč	2 300 000 Kč	178,04		Tisá	zděný, stáří 82 let, 2 NP, po rekonstrukci, pozemek 247 m ² á 300,-/m ² a 100m ² á 100,-/m ²	742
11	4+1	6 750 Kč	900 000 Kč	133,33		Košťany, Kamenný Pahorek	okál, stáří 28 let, 2 NP a půda, po částečné rekonstrukci, s garáží, pozemek 103 m ² á 200,-/m ²	2 548
12	2+1, 3+1 a 3+1	9 220 Kč	2 850 000 Kč	309,00		Dubí u Teplic, Pohraniční stráž	zděný, stáří 75 let, PP a 3 NP a podkrovní, pozemek 828 m ² á 160,-/m ²	7 720
Minimum								2 850,-
Maximum								12 916,-
Průměr								7 732,-

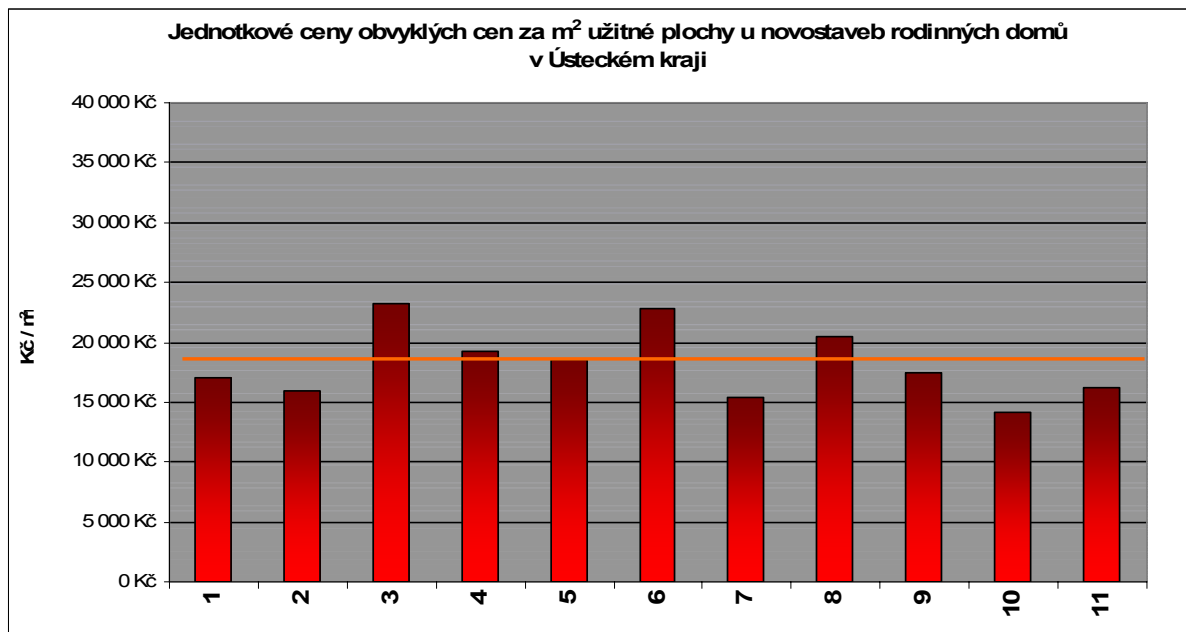
Tabulka č. 11 – Obvyklé ceny rodinných domů bez rekonstrukce



Graf č. 11 – Obvyklé ceny rodinných domů bez rekonstrukce

	Dispozice	Cena za m ²	Cena celkem	Užitná plocha rodinného domu	Užitná plocha lodžii a balkonů	Umístění	Popis	Obyvatel
1	4+1	17 000 Kč	1 400 000 Kč	73,51	4,70	Vansdorf, Raisova	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, septik, s garáží mimo RD, pozemek 442 m ² á 300,-/m ²	16 144
2	5+kk	16 000 Kč	2 200 000 Kč	137,60		Podbořany, Mariánská	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 1248 m ² á 150,-/m ²	6 291
3	4+1	23 230 Kč	2 300 000 Kč	99,04		Podbořany, Hlubany	zděný, novostavba, 1 NP, se samostatnou garáží, pozemek 943 m ² á 300,-/m ²	6 291
4	4+1	19 220 Kč	2 400 000 Kč	124,87		Podbořany, Hlubany	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, s garáží, pozemek 896 m ² á 300,-/m ²	6 291
5	4+1	18 620 Kč	2 000 000 Kč	107,40		Podbořany, Hlubany	zděný, novostavba, 1 NP a podkroví, pozemek 1065 m ² á 300,-/m ²	6 291
6	4+1	22 800 Kč	2 250 000 Kč	99,04		Podbořany, Hlubany	zděný, novostavba, 1 NP, pozemek 1070 m ² á 300,-/m ²	6 291
7	5+1	15 400 Kč	2 400 000 Kč	155,46		Holedeč	zděný, novostavba, 1 NP, pozemek 1345 m ² á 75,-/m ²	493
8	6+1	20 500 Kč	5 900 000 Kč	287,53	40,00	Tisá	zděný, novostavba, 2 NP a podkroví, s garáží, pozemek 1592 m ² á 300,-/m ²	742
9	6+kk	17 420 Kč	4 500 000 Kč	258,28	12,38	Chuderov	zděný, novostavba, PP a NP, s garáží, pozemek 670 m ²	792
10	6+1	14 110 Kč	6 400 000 Kč	453,58		Litvínov, Skalní	zděný, stáří 8 let, 2 NP a podkroví, s dvougaráží, pozemek 1913 m ² á 500,-/m ²	27 995
11	3+1	16 180 Kč	2 400 000 Kč	148,35		Jeníkov u Dochcova	dřevostavba, novostavba, 1 NP, pozemek 981 m ² á 200,-/m ²	802
Minimum								14 110,-
Maximum								23 230,-
Průměr								18 225,-

Tabulka č. 12 – Obvyklé ceny rodinných domů po kompletní rekonstrukci a novostaveb



Graf č. 12 – Obvyklé ceny rodinných domů po kompletní rekonstrukci a novostaveb

Obvyklé ceny rodinných domů v Ústeckém kraji se u starších domů bez větší rekonstrukce pohybují v rozmezí 5 000,-/m² až 8 000,-/m². Nové rodinné domy a domy po kompletní rekonstrukci se pohybují od 15 000,-/m² do 18 000,-/m² podle vybavení, obce a umístění v ní.

4 ZHODNOCENÍ REALITNÍHO TRHU

Podle dostupných informací z realitního trhu se dá v několika letech ještě očekávat mírný růst cen u standardních bytů a rodinných domů, naopak se již projevuje stagnace a mírný pokles cen u velice nadstandardních bytů v centru Prahy. Lze také očekávat vyšší procentuelní růst cen bytů v okresních městech než v Praze.

5 NEJČASTĚJŠÍ CHYBY ODHADCŮ

Mezi nejčastější chyby odhadců při stanovení obvyklé ceny nemovitostí pro úvěrové řízení bývá:

- Nejištění přístupových komunikací a jejich vlastnictví
- Nedostatečné popisy nemovitostí i lokalit, v nichž se nemovitosti nachází
- Špatně spočtené podlahové plochy jednotlivých místností (nebo dokonce nespočtené vůbec)
- Nedostatečná fotodokumentace – z čehož pramení i daleko horší kontrolovatelnost nemovitostí při obhlídkách (není totiž jasné, v jakém stavu se nemovitost nacházela v době odhadcovi obhlídky)
- Nedostatečný popis zamýšlených rekonstrukcí pro případné stanovení obvyklé ceny budoucí

- Velice častým jevem také bývá, že objednatel chce rekonstruovat dům, vyřídí si stavební povolení na rekonstrukci a dům zbourá (max. zůstane PP). V tomto případě je nutné, aby na toto odhadce upozornil, neboť původní stavba zanikla.
- Nedostatečná znalost nového stavebního zákona a jeho dopad na průběh stavebních řízení a výstavbu (především celorepubliková stavební uzávěra k roku 1966, pokud obec nemá platný územní plán) – často se odhadce spokojí pouze s vyjádřením obce k účelu využití pozemku

6 LITERATURA

[1] BRADÁČ, Albert a kolektiv: *Rádce majitele nemovitostí*. Linde Praha, a.s., 2006, Praha. ISBN 80-7201-572-9.

[2] www.epravo.cz

[3] www.aktualne.cz

[4] vlastní databáze prodejů nemovitostí