

K PROBLEMATICE ZNALECKÉHO ZJIŠTĚNÍ ZHODNOCENÍ STAVBY PROVEDENÝMI PRACEMI

ABSTRAKT: V příspěvku je nastíněn možný postup znalce při výpočtu zhodnocení nemovitosti provedenými stavebními pracemi, a to nejprve v rovině teoretické a následně na praktických příkladech.

KLÍČOVÁ SLOVA: stavba, cena, hodnota, zhodnocení

ÚVODEM

Problematika zhodnocení nemovitosti provedenými stavebními pracemi se vyskytuje ve znalecké praxi ve dvou alternativách. Převažujícím případem je stav, kdy mezi objednatelem a zhotovitelem byla uzavřena řádná smlouva, tedy včetně ustanovení o ceně. Jsou však i případy jiné, například když jsou provedeny práce v jiném rozsahu, než bylo sjednáno, nebo když smlouva je uzavřena jen ústně, případně není uzavřena vůbec – například když spoluvlastník provádí stavební práce bez souhlasu druhého spoluvlastníka.

Zde je možná na místě nejprve upozornit na ustanovení občanského zákoníku, týkající se smlouvy o dílo:

HLAVA ČTVRTÁ

Smlouva o dílo

Oddíl první – Obecná ustanovení

§ 631

Smlouvou o dílo zavazuje se objednateli ten, komu bylo dílo zadáno (zhotovitel díla), že je za sjednanou cenu provede na své nebezpečí.

§ 632

Nedojde-li ke zhotovení díla na počkání, zhotovitel je povinen vydat objednateli písemné potvrzení o převzetí objednávky. Potvrzení musí obsahovat označení předmětu díla, a dále jeho rozsah, jakost, cenu za provedení díla a dobu jeho zhotovení.

§ 633

(1) Zhotovitel je povinen dílo provést podle smlouvy, řádně a v dohodnuté době. Je-li pro provedení díla stanovena závazná technická norma, musí provedení odpovídat této normě.

(2) Na obsahu smlouvy a povaze díla závisí, zda je zhotovitel povinen provést je osobně nebo zda je oprávněn dát dílo provést na svoji odpovědnost.

§ 634

(1) Není-li výše ceny sjednána smlouvou nebo stanovena zvláštními předpisy, je třeba poskytnout cenu přiměřenou.

(2) Není-li dohodnuto jinak, platí se cena až po skončení díla. Provádí-li se však dílo po částech nebo vyžaduje-li provedení díla značných nákladů, je ten, komu bylo zadáno, oprávněn požadovat již během provádění díla od objednatele přiměřené zálohy.

§ 635

(1) Byla-li cena dohodnuta podle rozpočtu, nesmí být bez souhlasu objednatele zvýšena. Práce a náklady do rozpočtu nezahrnuté lze účtovat pouze tehdy, schválil-li objednatel písemně nebo jestliže práce dodatečně písemně objednal.

(2) Došlo-li v době od uzavření smlouvy do jejího splnění ke změně cenového předpisu, podle kterého byla cena dohodnuta, je zhotovitel na to povinen objednatele bez prodlení písemně upozornit a oznámit mu novou cenu.

(3) Objednatel je oprávněn po oznámení nové ceny od smlouvy odstoupit; neodstoupí-li bez zbytečného odkladu od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli cenu novou, ledaže ke zvýšení ceny došlo po překročení dohodnuté doby provedení díla.

(4) Odstoupí-li objednatel od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli částku připadající na provedenou práci a vzniklé náklady podle původně dohodnuté ceny, pouze měl-li z částečného plnění smlouvy majetkový prospěch.

§ 636

(1) Nelze-li cenu při uzavření smlouvy sjednat pevnou částkou, musí se určit alespoň odhadem. Zjistí-li zhotovitel dodatečně, že bude třeba cenu určenou odhadem podstatně překročit, je povinen na to objednatele bez prodlení písemně upozornit a oznámit mu nově určenou cenu; jinak nemá právo na zaplacení rozdílu v ceně.

(2) Objednatel je oprávněn po oznámení nově určené ceny od smlouvy odstoupit; odstoupí-li od smlouvy, je povinen zaplatit zhotoviteli částku připadající na provedenou práci a vzniklé náklady podle původně určené ceny, jen pokud měl z částečného plnění smlouvy majetkový prospěch. Odstoupením od smlouvy není dotčeno právo objednatele na náhradu škody.

(3) Neodstoupí-li objednatel od smlouvy bez zbytečného odkladu, je povinen zaplatit za poskytnutou službu nově určenou vyšší cenu.

§ 637

(1) Má-li objednatel dodaný materiál nedostatky, které brání řádnému vyhotovení díla, zhotovitel je povinen na to objednatele bez zbytečného odkladu upozornit. Stejnou povinnost má zhotovitel i tehdy, žádá-li objednatel, aby dílo bylo provedeno podle pokynů, které jsou nevhodné.

(2) Trvá-li objednatel přes upozornění zhotovitele na objednávce, zhotovitel může od smlouvy odstoupit.

§ 638

(1) Je-li k provedení díla nutná součinnost objednatele, je zhotovitel oprávněn určit k tomu přiměřenou lhůtu a po jejím marném uplynutí může od smlouvy odstoupit, upozorní-li na takový následek.

(2) Totéž platí, provádí-li se dílo u objednatele a ten nevykoná potřebná zdravotní a bezpečnostní opatření pro osoby provádějící dílo.

§ 639

Poskytne-li objednatel řádně a včas potřebnou součinnost, avšak zhotovitel v určenou dobu nepřistoupí k provedení díla, náleží mu právo na náhradu nutných nákladů, které mu tím vznikly. Toto právo musí uplatnit u zhotovitele nejpozději do jednoho měsíce od převzetí věci; odstoupí-li z tohoto důvodu od smlouvy, musí je uplatnit nejpozději do jednoho měsíce od odstoupení; jinak právo zanikne.

§ 640

Bylo-li dílo zmařeno náhodou před dobou splnění, ztrácí zhotovitel nárok na odměnu.

§ 641

(1) I když dílo nebylo provedeno, náleží zhotoviteli sjednaná cena, byl-li ochoten dílo provést a zabránily-li mu v tom okolnosti na straně objednatele. Je však povinen dát si započíst to, co ušetřil neprovedením díla, co vydělal jinak, nebo co úmyslně zameškal vydělat.

(2) Byl-li zhotovitel zdržen v provádění díla okolnostmi na straně objednatele, náleží mu za to přiměřená náhrada.

§ 642

(1) Až do zhotovení díla může objednatel od smlouvy odstoupit; je však povinen zaplatit zhotoviteli částku, která připadá na práce již vykonané, pokud zhotovitel nemůže jejich výsledek použít jinak a nahradit mu účelně vynaložené náklady.

(2) Objednatel je oprávněn odstoupit od smlouvy i tehdy, je-li zřejmé, že dílo nebude včas hotovo nebo nebude provedeno řádně, a jestliže zhotovitel neučiní nápravu ani v poskytnuté přiměřené lhůtě.

§ 643

(1) Záleží-li provedení díla ve zvláštních osobních vlastnostech zhotovitele, ruší se smlouva jeho smrtí. Dědici zhotovitele se mohou domáhat pouze zaplacení upotřebitelné hmoty připravené na dílo a části odměny přiměřené upotřebitelným výsledkům vykonané práce.

(2) Smrt objednatele sama o sobě smlouvu neruší.

Zjištění rozsahu provedených stavebních prací a jejich ocenění

Ocenění provedených stavebních prací zpravidla nečiní potíže co do výše ceny – obvykle se použije položkový rozpočet případně nákladová kalkulace, s přizpůsobením místním podmínkám. Obtížnější bývá zjištění výměr, zejména když jsou neúplně vedeny doklady o stavbě resp. tyto úplně chybějí. Potom je zpravidla úkolem znalce, aby při podrobném místním šetření za účasti informovaných osob provedl upřesnění a zaměření jednotlivých prací po jednotlivých místnostech, s upřesněním stavu před zahájením prací. V řadě případů pak již není možno přesně bez destrukce zjistit rozsah prací, jež jsou zakryty resp. splývají s předchozím stavem; v takovém případě zřejmě nezbyvá jiné řešení, než ocenění provést ve variantách.

Znalecké zjištění zhodnocení nemovitosti

Tento případ přichází v úvahu zejména tehdy, není-li uzavřena řádná smlouva a nastupuje zde úvaha o náhradě škody resp. o bezdůvodném obohacení – viz opět ustanovení občanského zákoníku:

ČÁST ŠESTÁ

ODPOVĚDNOST ZA ŠKODU A ZA BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ

HLAVA DRUHÁ – Odpovědnost za škodu

Oddíl první – Obecná odpovědnost

§ 420

(1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti.

(2) Škoda je způsobena právnickou osobou anebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají; jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena.

(3) Odpovědnosti se zproští ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

§ 420a

(1) Každý odpovídá za škodu, kterou způsobí jinému provozní činností.

(2) Škoda je způsobena provozní činností, je-li způsobena

- činností, která má provozní povahu, nebo věcí použitou při činnosti,
- fyzikálními, chemickými, popřípadě biologickými vlivy provozu na okolí,
- oprávněným prováděním nebo zajištěním prací, jimiž je způsobena jinému škoda na nemovitosti nebo je mu podstatně ztíženo nebo znemožněno užívání nemovitosti.

(3) Odpovědnosti za škodu se ten, kdo ji způsobil, zproští, jen prokáže-li, že škoda byla způsobena neodvratitelnou událostí nemající původ v provozu anebo vlastním jednáním poškozeného.

Oddíl druhý – Případy zvláštní odpovědnosti za škodu

§ 421

Každý, kdo od jiného převzal věc, jež má být předmětem jeho závazku, odpovídá za její poškození, ztrátu nebo zničení, ledaže by ke škodě došlo i jinak.

§ 421a

(1) Každý odpovídá i za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze přístroje nebo jiné věci, jichž bylo při plnění závazku použito. Těto odpovědnosti se nemůže zprostit.

Oddíl třetí – Společná ustanovení o náhradě škody

Zavinění poškozeného

§ 441

Byla-li škoda způsobena také zaviněním poškozeného, nese škodu poměrně; byla-li škoda způsobena výlučně jeho zaviněním, nese ji sám.

Způsob a rozsah náhrady

§ 442

(1) Hradí se skutečná škoda a to, co poškozenému ušlo (ušlý zisk).
(2) Škoda se hradí v penězích; požádá-li však o to poškozený a je-li to možné a účelné, hradí se škoda uvedením do předešlého stavu.

(3) Byla-li škoda způsobena úmyslným trestným činem, z něhož měl pachatel majetkový prospěch, může soud rozhodnout, že je možno právo na náhradu škody uspokojit z věcí, které z majetkového prospěchu nabyt, a to i tehdy, jestliže jinak podle ustanovení občanského soudního řádu výkonu rozhodnutí nepodléhají. Dokud není právo na náhradu škody uspokojeno, nesmí dlužník s takovými věcmi v rozhodnutí uvedenými nakládat.

§ 443

Při určení výše škody na věci se vychází z ceny v době poškození.

Snížení náhrady

§ 450

Z důvodů zvláštního zřetele hodných soud náhradu škody přiměřeně sníží. Vezme přitom zřetel zejména k tomu, jak ke škodě došlo, jakož i k osobním a majetkovým poměrům fyzické osoby, která ji způsobila; přihlédne přitom také k poměrům fyzické osoby, která byla poškozena. Snížení nelze provést, jde-li o škodu způsobenou úmyslně.

HLAVA TŘETÍ – Bezdůvodné obohacení

§ 451

(1) Kdo se na úkor jiného bezdůvodně obohatí, musí obohacení vydat.

(2) Bezdůvodným obohacením je majetkový prospěch získaný plněním bez právního důvodu, plněním z neplatného právního úkonu nebo plněním z právního důvodu, který odpadl, jakož i majetkový prospěch získaný z nepoctivých zdrojů.

§ 454

Bezdůvodně se obohatil i ten, za něž bylo plněno, co po právu měl plnit sám.

§ 455

(1) Za bezdůvodné obohacení se nepovažuje, bylo-li přijato plnění promlčení dluhu nebo dluhu neplatného jen pro nedostatek formy.

(2) Rovněž se za bezdůvodné obohacení nepovažuje přijetí plnění ze hry nebo sázky uzavřené mezi fyzickými osobami a vrácení peněz do hry nebo sázky půjčených; u soudu se však těchto plnění nelze domáhat.

§ 456

Předmět bezdůvodného obohacení se musí vydat tomu, na jehož úkor byl získán. Nelze-li toho, na jehož úkor byl získán, zjistit, musí se vydat státu.

§ 457

Je-li smlouva neplatná nebo byla-li zrušena, je každý z účastníků povinen vrátit druhému vše, co podle ní dostal.

§ 458

(1) Musí být vydáno vše, co bylo nabyto bezdůvodným obohacením. Není-li to dobře možné, zejména proto, že obohacení záleželo ve výkonech, musí být poskytnuta peněžitá náhrada.

(2) S předmětem bezdůvodného obohacení musí být vydány i užítky z něho, pokud ten, kdo obohacení získal, nejednal v dobré víře.

(3) Ten, kdo předmět bezdůvodného obohacení vydává, má právo na náhradu nutných nákladů, které na věc vynaložil.

§ 459

Je-li povinen předmět bezdůvodného obohacení vydat ten, kdo nebyl v dobré víře, může soud rozhodnout, že lze právo uspokojit i z věcí, kterých z bezdůvodného obohacení nabyt, a to i tehdy, jestliže jinak podle ustanovení občanského soudního řádu výkonu rozhodnutí nepodléhají. Dokud není právo na vydání předmětu bezdůvodného obohacení uspokojeno, nesmí dlužník s takovými věcmi v rozhodnutí uvedenými nakládat.

Obdobná ustanovení obchodního zákoníku:

Cena za dílo

§ 546

(1) Objednatel je povinen zhotoviteli zaplatit cenu dohodnutou ve smlouvě nebo určenou způsobem stanoveným ve smlouvě. Není-li cena takto dohodnutá nebo určitelná a smlouva je přesto platná (§ 536 odst. 3), je objednatel povinen zaplatit cenu, která se obvykle platí za srovnatelné dílo v době uzavření smlouvy za obdobných obchodních podmínek.

(2) Sjednání a poskytnutí záloh na cenu za dílo se nedotýká účinků podle § 548 a 549.

§ 547

Cena podle rozpočtu

(1) Na výši ceny nemá vliv, že cena byla určena na základě rozpočtu, jenž je součástí smlouvy nebo byl objednateli sdělen zhotovitelem do uzavření smlouvy.

(2) Byla-li však cena určena na základě rozpočtu, ohledně něhož ze smlouvy vyplývá, že se nezaručuje jeho úplnost, může se zhotovitel domáhat přiměřeného zvýšení ceny, objeví-li se při provádění díla potřeba činností do rozpočtu nezahrnutých, pokud tyto činnosti nebyly předvídatelné v době uzavření smlouvy.

(3) Byla-li cena určena na základě rozpočtu, který podle smlouvy se považuje za nezávazný, může se zhotovitel domáhat, aby bylo

určeno zvýšení ceny o částku, o níž nevyhnutelně převyšší náklady účelně vynaložené zhotovitelem, náklady zahrnuté do rozpočtu.

(4) Nesouhlasí-li se zvýšením ceny objednatel, určí její zvýšení soud na návrh zhotovitele.

(5) Objednatel může bez zbytečného odkladu odstoupit od smlouvy, požaduje-li zhotovitel zvýšení ceny podle odstavců 2 a 3 o částku, jež přesahuje o více než 10 % cenu stanovenou na základě rozpočtu. V tomto případě je objednatel povinen nahradit zhotoviteli část ceny odpovídající rozsahu částečného provedení díla podle rozpočtu.

(6) Zhotoviteli zaniká nárok na určení zvýšení ceny podle odstavců 2 a 3, jestliže neoznámí nutnost překročení rozpočtované částky a vyšší požadovaného zvýšení ceny bez zbytečného odkladu poté, kdy se ukázalo, že je nevyhnutelné překročení ceny, jež byla určena na základě rozpočtu.

§ 548

(1) Objednatel je povinen zaplatit zhotoviteli cenu v době sjednané ve smlouvě. Pokud ze smlouvy nebo tohoto zákona nevyplývá něco jiného, vzniká nárok na cenu provedením díla.

(2) Odstoupil-li zhotovitel od smlouvy pro prodlení objednatele a nespočívá-li překážka pro splnění povinnosti objednatele v okolnostech vylučujících odpovědnost (§ 374), náleží zhotoviteli cena, na kterou má nárok na základě smlouvy. Od této ceny se však odečte to, co zhotovitel ušetřil neprovedením díla v plném rozsahu.

§ 549

(1) Dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na omezení rozsahu díla a nesjednají-li jeho důsledky na výši ceny, je objednatel povinen zaplatit jen cenu přiměřeně sníženou; dohodnou-li se tímto způsobem na rozšíření díla, je objednatel povinen zaplatit cenu přiměřeně zvýšenou.

(2) Dohodnou-li se strany po uzavření smlouvy na změně díla a nesjednají-li její důsledky na výši ceny, je objednatel povinen zaplatit cenu zvýšenou nebo sníženou s přihlédnutím k rozdílu v rozsahu nutné činnosti a v účelných nákladech spojených se změněným prováděním díla.

Oddíl 3 – Náhrada škody

§ 373

Kdo poruší svou povinnost ze závazkového vztahu, je povinen nahradit škodu tím způsobenou druhé straně, ledaže prokáže, že porušení povinností bylo způsobeno okolnostmi vylučujícími odpovědnost.

§ 374

(1) Za okolnosti vylučující odpovědnost se považuje překážka, jež nastala nezávisle na vůli povinné strany a brání jí ve splnění její povinnosti, jestliže nelze rozumně předpokládat, že by povinná strana tuto překážku nebo její následky odvrátila nebo překonala, a dále, že by v době vzniku závazku tuto překážku předvidala.

(2) Odpovědnost nevylučuje překážka, která vznikla teprve v době, kdy povinná strana byla v prodlení s plněním své povinnosti, nebo vznikla z jejich hospodářských poměrů.

(3) Účinky vylučující odpovědnost jsou omezeny pouze na dobu, dokud trvá překážka, s níž jsou tyto účinky spojeny.

§ 375

Bylo-li porušení povinnosti ze závazkového vztahu způsobeno třetí osobou, které povinná strana svěřila plnění své povinnosti, je u povinné strany vyloučena odpovědnost jen v případě, kdy je u ní vyloučena odpovědnost podle § 374 a třetí osoba by rovněž podle tohoto ustanovení nebyla odpovědnou, kdyby oprávněné straně byla přímo zavázána místo povinné strany.

§ 376

Poškozená strana nemá nárok na náhradu škody, pokud nesplnění povinností povinné strany bylo způsobeno jednáním poškozené strany nebo nedostatkem součinnosti, ke které byla poškozená strana povinná.

§ 377

(1) Strana, která porušuje svou povinnost nebo která s přihlédnutím ke všem okolnostem má vědět, že poruší svou povinnost ze závazkového vztahu, je povinná oznámit druhé straně povahu překážky, která jí brání nebo bude bránit v plnění povinnosti, a o jejích důsledcích. Zpráva musí být podána bez zbytečného odkladu poté, kdy se povinná strana o překážce dověděla nebo při náležitě péči mohla dovědět.

(2) Jestliže povinná strana tuto povinnost nesplní nebo oprávněné straně není zpráva včas doručena, má poškozená strana nárok na náhradu škody, která jí tím vznikla.

§ 378

Škoda se nahrazuje v penězích; jestliže však o to oprávněná strana požádá a je-li to možné a obvyklé, nahrazuje se škoda uvedením v předešlý stav.

§ 379

Nestanoví-li tento zákon jinak, nahrazuje se skutečná škoda a ušlý zisk. Nenahrazuje se škoda, jež převyšuje škodu, kterou v době vzniku závazkového vztahu povinná strana jako možný důsledek porušení své povinnosti předvidala nebo kterou bylo možno předvídat s přihlédnutím ke skutečnostem, jež v uvedené době povinná strana znala nebo měla znát při obvyklé péči.

§ 380

Za škodu se považuje též újma, která poškozené straně vznikla tím, že musela vynaložit náklady v důsledku porušení povinností druhé strany.

§ 381

Místo skutečně ušlého zisku může poškozená strana požadovat náhradu zisku dosahovaného zpravidla v poctivém obchodním styku za podmínek obdobných podmínkám porušené smlouvy v okruhu podnikání, v němž podniká.

Metodika vlastního výpočtu zhodnocení

Pro upřesnění znaleckého úkolu je třeba zpravidla nejprve požádat soud o upřesnění:

- co je rozuměno pod pojmem „zhodnocení stavby“ resp. jakým způsobem má být výpočet proveden,
- k jakému datu má být ocenění provedeno.

Z hlediska výpočtu zhodnocení stavby totiž přichází v úvahu řada možností, například v případě provedených rekonstrukčních stavebních prací:

Varianta A: Ocenění provedených stavebních prací

V tomto případě by byl proveden výpočet ceny uvedených prací, obvykle pomocí ceníků stavebních prací a materiálů, užívaných k datu ocenění. Je třeba přitom uvést, že závazné ceníky neexistují, jsou jen ceníky doporučené různými organizacemi, výběr vhodného systému by byl proveden znalcem; na toto je třeba v posudku upozornit.

Tímto postupem by byly oceněny nejen práce, které zvyšují hodnotu stavby, ale i práce další, k tomuto zhodnocení nutné, jež samy o sobě ovšem hodnotu stavby nezvyšují, například vybourání původních konstrukcí, vysekávání pro připojení dalšího zdiva, odstranění a odvoz sutí s uložením na skládku. Neprojeví se zde naopak odstraněná zbytková hodnota konstrukcí, jež zde původně byly, plnily svou funkci, nějakou hodnotu tedy měly, ale pro rekonstrukci byly odstraněny (původní podlahy, původní zdivo v místě budoucích oken, dveří a vrat, původní okna ap.).

Varianta B: Ocenění stavby časovou cenou k datu ocenění ve dvou alternativách:

1. *cena stavby s provedenými posuzovanými pracemi a*
2. *cena stavby ke stejnému datu za předpokladu, že by uvedené stavební práce provedeny nebyly.*

Zhodnocení by pak bylo vypočteno jako rozdíl těchto dvou cen.

Výpočet obou alternativ by byl proveden jako výpočet ceny celé stavby včetně příslušenství, opět zpravidla pomocí ceníků stavebních prací a materiálů; tím by byla zjištěna reprodukční cena nové stavby v obou variantách. Od této ceny by pak bylo odečteno přiměřené opotřebení, zohledňující skutečnost, že některé z konstrukcí jsou k datu ocenění nové. Pro výpočet opotřebení by bylo zřejmě třeba využít výpočtu pomocí cenových podílů jednotlivých konstrukcí (obdobu analytické metody z vyhlášky č. 540/2002 Sb.).

Výsledkem této varianty by bylo zhodnocení stavby, které by ovšem nezohlednilo všechny práce, nutné pro rekonstrukci starší stavby, jež však samy o sobě stavbu nezhodnocují (práce bourací, odvoz sutí ap.). U stavu bez provedené rekonstrukce by byla zohledněna i hodnota konstrukcí, jež by při rekonstrukci byly odstraněny (původní podlahy, původní zdivo v místě budoucích oken, dveří a vrat, původní okna ap.).

Pro přibližný výpočet by bylo možno použít ocenění nákladovým způsobem podle stávajícího předpisu (bez koeficientu prodejnosti), který s menší pracností i přesností umožňuje i s pomocí analytické metody provést uvedené výpočty.

Další dvě metody vycházejí z obvyklé ceny nemovitosti – první přiblížením pomocí vyhlášky (včetně použití Kp):

Varianta C: Ocenění stavby cenou podle metodiky stávajícího cenového předpisu pro ocenění nemovitostí (nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb., včetně Kp), případně s přepočtem indexem k datu ocenění, ve dvou alternativách:

1. *cena stavby s provedenou rekonstrukcí a*
2. *cena stavby ke stejnému datu za předpokladu, že by uvedené stavební práce nebyly provedeny.*

Zhodnocení by pak bylo vypočteno jako rozdíl těchto dvou cen.

Teoreticky by bylo možno vycházet i z cen zjištěných z trhu; tato metoda je ovšem v řadě případů problematická, poněvadž neexistují tržní ceny rozestavěných staveb:

Varianta D: Ocenění stavby obvyklou (obecnou, tržní) cenou k datu ocenění, ve dvou alternativách:

1. *cena dokončené stavby s provedenou rekonstrukcí a*
2. *cena stavby, kdyby rekonstrukce provedena nebyla.*

Zhodnocení by bylo vypočteno jako rozdíl těchto dvou cen.

Příklad

Jako příklad z praxe dále uvádíme výpočet zhodnocení ve sporu o zaplacení částky za zhodnocení stavby stodoly – pěstitelské pálenice. Základem sporu byl stav, kdy žalovaný byl vlastníkem starší stodoly, žalobce pak na základě ústní dohody přijal funkci zhotovitele prací spojených s přestavbou této stodoly na pěstitelskou pálenici.

Stavební práce pro rekonstrukci, prováděnou v roce 1993, měly být zhruba následující:

- vybourání vnitřních konstrukcí stodoly tak, že zůstalo pouze obvodové zdivo bez omítek a střecha s krytinou, vybourání otvorů pro okna a odvoz sutí,
- základy pro vnitřní příčky, příčky s dveřmi (rozdělení na moštárnu na jednom konci, pálenici na druhém konci, ve střední části místnosti pro obsluhu, pro čekající zákazníky, předsín a sociální zařízení),
- stropy,
- vnitřní instalace, podlahy, omítky, okna, dveře, úpravy stěn vnitřní i venkovní,
- komín a venkovní rampa pro dopravu materiálu pro pálení k venkovní násypce,
- dvojdílná podzemní jímka na výpalky a od sociálního zařízení, s přípojkami od pálenice.

V době, kdy byla provedena jen část prací, přestal zhotovitel v důsledku neshod na stavbě pracovat. Práce byly přerušeny ve stádiu, kdy byly vnitřní příčky vyzděny do výše překladů nade dveřmi, bez omítek, byla provedena ležatá vnitřní kanalizace, jímka byla kompletní kromě části izolace, s přípojkami. Stavbu pak dokončil jiný zhotovitel. Žalobce požadoval zaplacení jím provedených prací; nedošlo k dohodě a věc skončila u soudu.

Soud přibral znalce, jemuž dal úkol určit **zhodnocení stavby** pěstitelské pálenice včetně příslušenství, ke kterému došlo v důsledku stavebních prací provedených žalobcem. Znalec provedl výpočet nákladovým způsobem podle vyhlášky č. 279/1994 Sb. a dospěl k následujícím závěrům (v původním posudku ceny s Kp, ve vyžádaném doplnění pak ceny bez Kp) viz tab. 1.

Strany nebyly spokojeny se znaleckým posudkem, byl proto vyžádán posudek revizní. Revizní znalec si nejprve vyžádal upřesnění zadání, kdy byly jako možnosti uvedeny jednotlivé varianty A až C uvedené výše, a dále k jakému datu má být znehodnocení vypočteno. Dopisem soudu bylo zadání upřesněno v následujícím rozsahu:

„... postupujte podle Vámi uvedené varianty B; ocenění stavby časovou cenou k datu ocenění ve dvou alternativách. Pokud se týká data k jakému má být ocenění provedeno, pak ke dni zhotovení znaleckého posudku.“

Oceňování nemovitostí

Tab. 1 Výsledky ocenění prvního znalce pomocí cen z vyhlášky č. 279/1997 Sb.

Objekt	Typ stavby	Cena s koeficientem prodejnosti	Cena bez koeficientu prodejnosti
Stav před úpravami			
Budova	budova pro skladování – typ S	180 402,86 Kč	381 401,39 Kč
Stav po úpravách			
Budova	rostlinná a živočišná produkce – typ O	295 268,85 Kč	884 038,47 Kč
Kanalizační přípojka splašková	venkovní úprava	11 630,94 Kč	34 823,16 Kč
Kanalizační přípojka na výpalky	venkovní úprava	5 502,20 Kč	16 473,64 Kč
Žumpa	venkovní úprava	80 417,62 Kč	240 771,32 Kč
Stav po úpravách celkem		392 819,61 Kč	1 176 106,59 Kč
Rozdíl (zhodnocení)		212 416,75 Kč	794 705,20 Kč

Dalším dopisem soud pak zadání ještě změnil v tom smyslu, že má být uvažován stav (včetně stáří staveb) ke dni přerušení prací zhotovitelem, tj. k roku 1993. Znalecký posudek byl zpracováván v roce 2003; vzhledem k tomuto dodatečnému požadavku soudu byly provedené výpočty přeindexovány na rok 1993.

K dispozici byly mj. následující podklady:

- projektová dokumentace (technická zpráva, situace 1:200, výkresy budovy 1:50, výkresy jímky a projekt venkovní kanalizace: splašková ze sociálního zařízení, splašková na výpalky – obě do jednotlivých částí jímky, dešťová kanalizace s chladicí vodou do samostatné jímky, jež bude připojena na obecní dešťovou kanalizaci, projekt venkovního vodovodu, projekt zdravotní instalace, projekt přípojky nízkého napětí a elektroinstalace;
- potvrzení žalobce, které práce mu byly uhrazeny (vybourány staré betonové podlahy, provedeny základové pasy nosných zdí vnitřních, provedena podkladní betonová deska, provedeno odvětrání podlahové konstrukce do fasády, provedena ležatá kanalizace uvnitř objektu, provedena izolace proti zemní vlhkosti, vyzděny nosné zdi, provedeny železobetonové věnce, osazeny překlady nad výplně otvorů, vyzděna část vnitřních příček, osazena část zárubní a oken, vybetonovaná patka pro komín, vyzděna část komína, výkopové práce pro jímku);
- soupis provedených prací k jedné faktuře;
- podrobný položkový rozpočet (S-850. CÚ 1993). V rozpočtu byla zakroužkována resp. křížkem označena čísla některých položek, resp. uvedeny roky zhotovení. Toto označení není stejné v jednotlivých výtiscích. Při místním šetření zástupci žalované strany předali další vyhotovení s označením prací, které podle žalované strany provedla firma žalobce. U některých prací byly vyznačeny výměry, u některých položek byly připsány poznámky (např: *Vodorovné přemístění výkopku – neodsouhlaseno. V rozpočtu bylo uvažováno přemístění 142,50 m³ na vzdálenost 2000 až 4000m, dle sdělení zástupců žalované strany bylo odvezeno jen několik desítek metrů*);
- stavební deník: znalci byly zapůjčeny listy ze stavebního deníku firmy, která dokončila práce po firmě žalobce. V zápisech byl pro znalecký posudek důležitý zápis, v němž je konstatován stav před zahájením těchto prací, tedy po ukončení prací firmou žalobce:

*„Dnešního dne byla provedena přejímka staveniště a stav. objektu. Stav – stavba se provádí v stávajícím obj. stodoly. Postup stav. prací – v objektu jsou provedeny příčky (**nutno dozdít do stropu**); osazené zárubně do místnosti 02, sociální zařízení, **provedena ležatá kanalizace** v obj. napojení septiku; vodorovné izolace vč. krytu betonovou mazaninou; osazeny 3 ks oken, **vstupní dveře do obj. zadní vstupy**; dispoziční řešení v obj. je zrcadlově otočeno; zeď mezi míst. č. 02 a 03 není a nebude se provádět; střední zdi ukončeny **bet. věnci pod uložení I nosičů**. V objektu jsou uloženy zám. prvky pro vyzdění kotlů vč. dvířek (bez roštů), konzoly, cirkulační nádrž. vně obj.: vyzděn komín do výše cca 3 m, **zhotovený septik bez vnitřní úpravy a zakrytí**. Elektroměr v.č. 5246946 vykazuje spotřebu (stav) 00980,4 kW. **Vyklízecí a zajišťovací otvory nejsou provedeny typ. prvky.**“* Na dalších listech pak byly uvedeny práce, jež provedla firma, která stavbu dokončila.

V části posudku Souhrn – stav objektu bylo provedeno shrnutí stavu ke dvěma požadovaným alternativám:

- 1. stav k datu ocenění, kdyby nebyly provedeny rekonstrukce, jen běžná údržba.** Zde by byla jen stodola v původním stavu, s vnitřní rampou na jedné straně (přibližně v místech, kde je nyní destilační kolona), s betonovou podlahou, bez jímky, venkovní rampy, přípojek. Objekt měl jen dvoje vrata proti sobě, umístěná uprostřed delších stěn, bez oken a dveří.
- 2. stav k datu ocenění, kdyby byly provedeny rekonstrukce jen v rozsahu, provedeném firmou žalobce.** Zde by byla stodola v původním stavu, s odstraněnou vnitřní rampou, odstraněnou původní betonovou podlahou, s provedenými pracemi v rozsahu dle tabulky, uvedené níže. Pokud se týká venkovní rampy, u této byly provedeny pouze základy včetně základů komína, zdivo komína bylo provedeno z jedné poloviny. Pokud se týká přípojek, bylo provedeno:
 - vodovodní přípojka z vodovodního řádu: 9,40 m, roury PE 40/43,
 - vodovodní přípojka užitkové vody ze studny: průběh přesně nezjištěn, na výkrese situace uvedena délka 30–35 m, roury PE 40/43,

Oceňování nemovitostí

- kanalizační přípojky na dešťovou vodu do vodoteče: dle projektu 20 m, Ø 200 mm, žalovaný uvádí max. délku 8,6 m, žalobce 23 m),
- kanalizační přípojka splašková ze sociálního zařízení do jímky na vyvážení: 19,00 m, Ø 150 mm (souhlasí obě strany),
- kanalizační přípojka na odvádění výpalků do jímky na vyvážení: 15 m, Ø 200 mm

Jímka na vyvážení byla dohotovena firmou žalobce v následujícím rozsahu:

- výkop jímky, betonáž podkladního betonu dna jímky, vyzdění obvodové ochranné přízdívky z CP tl. 100 mm, omítnutí cihelné přízdívky z vnitřní strany jímky, penetrační nátěr podkladního betonového dna i omítky izol. přízdívky, natavení izolace Bitagit na provedený napenetrovaný povrch dna i stěn, betonáž jímky. Žalovaný zpochybňuje jen množství použité izolace a uvádí, že další dodavatelská firma prováděla izolace části bočních stěn a stropu.

Za předpokladu, že by nebyly provedeny rekonstrukce, pak by původní objekt měl v roce 1993 provedení dle tab. 2. V tab. 3 pak

je uveden stav za předpokladu, že byly provedeny rekonstrukční práce zhotovené firmou žalobce. V tabulkách bylo využito členění konstrukcí a vybavení podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.

Problémem bylo ještě stáří objektu (původní stodoly); k tomu byla k dispozici řada podkladů:

- ve znaleckém posudku prvního znalce je ke stáří stodoly uvedeno: Stáří a technický stav objektu: *Původní část: rozsah: 1932 (stanoveno odhadem);*
- žalovaný uvádí mj., že původní parcela, na které předmětná stavba pánence stojí, byla zahradou, ze které posléze byla oddělena část parcely – stavební parc. č. 24. Z rozhodnutí Pozemkového úřadu čj. ... vyplývá, že st. parc. 24 byla zastavěna hospodářskou budovou až po přechodu na stát, tj. po roce 1956, ale protože státní statky byly v místě založeny až v r. 1960, vznikla tato budova v letech 1960–1965. Toto dokládá originálem rozhodnutí pozemkového úřadu, kopií identifikace parcel a výpisem z KN;
- rozhodnutí pozemkového úřadu: zde je uvedeno, že „Současně sdělila povinná osoba, že se jedná o pozemky zastavěné hospodářskou budovou po přechodu na stát“;
- identifikace parcel: zde je uvedeno, že z parcely 133 – zahrada byla oddělena mj. parcela č. st. 24 – hosp. bud.

Tab. 2 Stav budovy za předpokladu, že by nebyly provedeny rekonstrukce

Č.	Konstrukce, vybavení	Provedení
1	Základy	pasy bez izolací
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm
3	Stropy	nebyly
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha
5	Krytiny střech	osinkocementové šablony
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné omítky
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné omítky, zčásti opadané
9	Vnitřní obklady keram.	nebyly
10	Schody	nebyly – jednopodlažní objekt
11	Dveře	nebyly
12	Vrata	dřevěná truhlářsky zpracovaná
13	Okna	nebyla
14	Povrchy podlah	cementový potěr
15	Vytápění	nebylo
16	Elektroinstalace	nebyla
17	Bleskosvod	nebyl instalován
18	Vnitřní vodovod	nebyl
19	Vnitřní kanalizace	nebyla
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se
21	Ohřev vody	nebyl
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se
23	Vnitřní hyg. vybavení	nebylo
24	Výtahy	neuvažují se
25	Ostatní	nebylo
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se
27	Konstrukce neuvedené	nejsou

Oceňování nemovitostí

Tab. 3 Stav budovy za předpokladu, že by byly provedeny jen rekonstrukční práce, zhotovené firmou žalobce

Č.	Konstrukce, vybavení	Provedení – původní konstrukce stodoly	Provedení – nové konstrukce
1	Základy	pasy	trativody a kanálky vyvedené do obvodového zdiva
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 30 cm	zděné tl. 30 m, nové příčky, nedozděny do úrovně stropu
3	Stropy	nebyly	keramické Hurdis do I nosníků
4	Krov, střecha	krov dřevěný, sedlová střecha	–
5	Krytiny střech	osinkocementové šablony	–
6	Klempířské konstrukce	žlaby a svody z pozinkovaného plechu	–
7	Úprava vnitř. povrchů	vápenné omítky	–
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné omítky, zčásti opadané	–
9	Vnitřní obklady keram.	nebyly	pouze podkladní omítka pod nemaltované obkladačky
10	Schody	nebyly – jednopodlažní objekt	–
11	Dveře	nebyly	osazeny vstupní dveře do objektu, zadní vstupy, osazeny zárubně do místnosti č. 02, soc. zařízení
12	Vrata	dřevěná truhlářsky zpracovaná	původní vybourána
13	Okna	nebyla	osazena 3 okna, ostatní jen rámy oken
14	Povrchy podlah	cementový potěr	lože pod dlažbu
15	Vytápění	nebylo	nebylo provedeno
16	Elektroinstalace	nebyla	rozvody neprovedeny
17	Bleskosvod	nebyl instalován	–
18	Vnitřní vodovod	nebyl	vnitřní rozvody nebyly provedeny
19	Vnitřní kanalizace	nebyla	ležatá kanalizace provedena, napojen septik
20	Vnitřní plynovod	neuvažuje se	–
21	Ohřev vody	nebyl	nebyl proveden
22	Vybavení kuchyní	neuvažuje se	neuvažuje se
23	Vnitřní hyg. vybavení	nebylo	nebylo
24	Výtahy	neuvažují se	nebyl
25	Ostatní	nebylo	montáž technologie neproběhla
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	neuvažují se
27	Konstrukce neuvedené	nejsou	nejsou

– 154 m². Datum oddělení ani datum stavby stodoly zde nejsou uvedeny;

- dotazem revizního znalce na katastrálním úřadu bylo zjištěno (telefonicky, po zaplacení poplatků potvrzeno písemně), že oddělení parcely bylo provedeno v roce 1912 v souvislosti se stavbou hospodářské budovy.

Vzhledem k uvedeným rozporům reviznímu znalci nezbylo, než postupovat podle vlastní úvahy, samozřejmě s tím, že veškeré skutečnosti byly uvedeny v posudku. Podle názoru a dlouholetých zkušeností znalce, vzhledem k charakteru a stavu budovy byl rok 1912 považován za skutečný rok postavení posuzované stavby. Stáří stavby pak bylo vzhledem k zadání bráno k roku 1993, kdy byly práce uskutečněny.

Po zpracování náleзовé části, včetně ujasnění skutečností důležitých pro další postup, bylo přikročeno k vypracování vlastního posudku. Vzhledem k zadání objednatele bylo provedeno:

- ocenění stavby položkovým rozpočtem za předpokladu, že by stavba byla v původním stavu, byla by prováděna jen běžná údržba, bez jakýchkoliv rekonstrukcí. Vypočtena

byla cena stavby nové a následně bylo odečteno přiměřené opotřebení, odpovídající předpokládanému technickému stavu stavby k roku 1993;

- ocenění stavby položkovým rozpočtem za předpokladu, že by stavba ve stavu, kdy byly přerušeny práce žalobce na stavbě, rekonstrukce nebyla dokončena, byla by prováděna běžná údržba, bez jakýchkoliv rekonstrukcí, opět k roku 1993.

Obě ocenění byla provedena nejprve podle původního zadání soudu v cenové úrovni k datu zpracování posudku, tj. k roku 2003 (stav stavby ovšem k roku 1993). Vzhledem k dodatečnému požadavku soudu pak pomocí indexů cen stavebních prací byly ceny přepočteny na cenovou úroveň roku 1993; použity byly indexy ČSÚ, výsledný index byl 0,492. V tomto příspěvku jsou pro lepší srozumitelnost uváděny ceny již v CÚ 1993 a některé údaje byly z důvodu lepší názornosti oproti původnímu posudku změněny.

Opotřebení bylo vypočteno analytickou metodou, přitom ovšem cenové podíly konstrukcí a vybavení nebyly převzaty z objemových podílů přílohy č. 14 vyhlášky, ale vzhledem k tomu, že byla

Oceňování nemovitostí

Tab. 4 Příklad – Výpočet opotřebení částečně rekonstruované stavby váženým průměrem

Stavební díl (konstrukce) (k-ce)	Cena k-ce celkem [Kč]	Část k-ce: původní nebo nová	Podíl části z k-ce [%]	Cena k-ce resp. části (= váha) CK_i [Kč]	Stáří k-ce resp. její části S_i [roků]	Další životnost T_i [roků]	Opo- tře- bení k-ce A_i [%]	Opo- tře- bení × váha $A_i \times CK_i$
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)*	(6)	(7)	(8)	(9)
Základy ** vč. zemních prací	64 966	původní nové	16 84	10 395 54 571	81 0	50 50	61,83 0,00	642 723 0
Svislé a kompletní konstrukce	270 984	původní nové	59 41	159 880 111 103	81 0	50 50	61,83 0,00	9 885 380 0,00
Vodorovné konstrukce	5 500	původní nové	0 100	0 5 500	0	50	0,00	0 0
Zastřešení	57 975	původní nové	100 0	57 975 0	81	20	80,20	4 649 595 0
Krytina	52 496	původní nové	100 0	52 496 0	81	20	80,20	4 210 179 0
Konstrukce klempířské	902	původní nové	100 0	902 0	81	20	80,20	72 340 0
Úpravy povrchů vnitřní	12 261	původní nové	100 0	12 261 0	81	20	80,20	983 332 0
Úpravy povrchů vnější	19 688	původní nové	100 0	19 688 0	81	20	80,20	1 578 978 0
Vrata	3 188	původní nové	100 0	3 188 0	81	20	80,20	255 678 0
Izolace proti vodě	10 549	původní nové	19 81	2 004 8 545	81 0	20 20	80,20 0,00	160 721 0
Vnitřní kanalizace	12 028	původní nové	0 100	0 12 028	0	20	0,00	0 0
Celkem objekt ***	510 538		CS =	510 536				22 438 926
Průměrné opotřebení objektu ****								43,95 %
Poznámky: * $sl.(5) = \frac{sl.(2) \times sl.(4)}{100}$. ** do nových základů je uvažován i vyrovnávací beton pod vodorovnou izolací pod podlahou. *** Rozdíl součtu 2. a 5. sloupce je způsoben zaokrouhlováním. **** Průměrné opotřebení objektu: $A = \frac{\sum sl.(9)}{\sum sl.(5)}$.								

k dispozici cena zjištěná položkovým rozpočtem, byly cenové podíly vypočteny přesněji z cen vypočtených tímto položkovým rozpočtem. Pokud byla některá konstrukce zčásti původní a zčásti nová, byla cena rozdělena podílem podle poměru výměr původních a nových částí. Výsledné opotřebení bylo vypočteno váženým průměrem, kdy vahou byly ceny jednotlivých konstrukcí resp. jejich částí, podle vztahu

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (CK_i \times A_i)}{CS},$$

kde značí

- A opotřebení stavby [%],
 CK_i cenu jednotlivých konstrukcí, zjištěnou položkovým rozpočtem [Kč],

- CS cenu celé stavby zjištěnou položkovým rozpočtem, neodečteno opotřebení [Kč],
 A_i opotřebení jednotlivých konstrukcí [%], vypočtené lineárně podle vztahu

$$A_i = \frac{S_i}{S_i + T_i},$$

kde značí

- S_i stáří konstrukce resp. její části (roků),
 T_i předpokládaná doba dalšího trvání konstrukce resp. její části – odborný odhad (roků).

Výsledky výpočtu jsou uvedeny v tab. 4.

Veškeré výpočty (ocenění položkovým rozpočtem, opotřebení) byly vzhledem k velkému rozsahu provedeny v přílohách posudku; výsledky byly shrnuty v závěru posudkové části:

Oceňování nemovitostí

Tab. 5 Rekapitulace – stav po ukončení prací, varianta rozsahu prací podle žalobce

Objekt	Cena nové stavby	Cena po odpočtu opotřebení
Stodola – pálenice	1 137 047 Kč	637 315 Kč
Jímka – rozsah prací podle žalobce	386 181 Kč	386 181 Kč
Celkem	1 523 228 Kč	1 023 496 Kč

Tab. 6 Rekapitulace – stav po ukončení prací, varianta rozsahu prací podle strany žalované

Objekt	Cena nové stavby	Cena po odpočtu opotřebení
Stodola – pálenice	1 137 047 Kč	637 315 Kč
Jímka – rozsah prací podle strany žalované	375 188 Kč	375 188 Kč
Celkem	1 512 235 Kč	1 012 503 Kč

Tab. 7 Rekapitulace celková

Objekt	Cena po odpočtu opotřebení – rozsah prací	
	podle žalobce	podle strany žalované
Stavby – celkem po ukončení prací žalobcem	1 023 496 Kč	1 012 503 Kč
Stodola před začátkem prací žalobce	121 832 Kč	121 832 Kč
Rozdíl – zhodnocení	901 664 Kč	890 671 Kč

1. *Ocenění stavby v cenové úrovni 2003 a následné přeindexování na cenovou úroveň roku 1993 za předpokladu, že by stavební práce nebyly provedeny (existovala by jen původní stodola):*

Cena bez odpočtu opotřebení	769 024 Kč
Opotřebení zjištěné analytickým způsobem 67,80%	– 521 398 Kč
Cena objektu po odpočtu opotřebení v CÚ 2003 podle původního zadání soudu	247 626 Kč
Cena v CÚ 1993 podle dodatečného zadání soudu (index = 0,492)	121 832 Kč

2. *Ocenění stavby k roku 2003 za předpokladu, že stavební práce byly provedeny, rozestavěný stav po ukončení prací žalobcem (stodola ve stádiu rekonstrukce + nedokončená jímka).*

Vzhledem k tomu, že se nepodařilo upřesnit skutkový stav ohledně rozsahu některých stavebních prací žalobce, bylo nutno provést výpočty ve dvou alternativách – podle žalobce a podle strany žalované; výsledky jsou v tab. 5 a 6.

Následně pak bylo vypočteno **zhodnocení jako rozdíl cen** (tab. 7).

ZÁVĚR

V příspěvku byla rozvedena metodika výpočtu zhodnocení stavby provedenými stavebními pracemi, včetně možných alternativ a jejich vyjasňování se zadavatelem posudku. Autoři příspěvku jsou přesvědčeni, že je zde ještě řada problémů, které je třeba prodiskutovat, s následnou standardizací postupu znalce v obdobných případech. Považují proto svůj příspěvek za výzvu k diskusi odborné veřejnosti.

V příštím příspěvku se budeme zabývat poněkud obráceným problémem – výpočtem znehodnocení stavby, způsobeného zanedbáním údržby.

LITERATURA

- [1] BRADÁČ A.: *Teorie oceňování nemovitostí*. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o.. VI. vydání 2004. ISBN 80-7204-332-3
- [2] BRADÁČ A., FIALA J. a kol.: *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy. III. přepracované vydání*. LINDE Praha, a.s. 2004. ISBN 80-7201-441-2

Recenze: Ing. Lubomír Weigel, CSc.