

Obsah

1	Úvod	6
2	Základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí	7
2.1	Co to je nemovitá věc?	7
2.2	Stavby	7
2.3	Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor	9
2.4	Pozemky	10
2.5	Katastr nemovitostí	11
2.6	Cena a hodnota	13
2.7	Zjištěná cena nemovité věci	15
2.8	Tržní hodnota nemovité věci	16
2.9	Nabývací hodnota nemovité věci	19
2.10	Směrná hodnota nemovité věci	20
3	Porovnávací metoda při tržním ocenění	21
3.1	Algoritmus porovnávací metody	21
3.2	Sběr dat, zdroje dat	22
3.3	Výběr nemovitostí pro porovnání	23
3.4	Porovnávací jednotka	24
3.5	Cenotvorné odlišnosti – parametry korekce ceny vzorku	24
3.5.1	Odlišnosti ve vlastnických právech k nemovitostem	26
3.5.2	Odlišnosti ve finančních podmínkách transakce	26
3.5.3	Odlišnosti v obchodních podmínkách prodeje	26
3.5.4	Odlišnosti v tržních podmínkách transakce	27
3.5.5	Odlišnosti v daňových podmínkách transakce	27
3.5.6	Odlišnosti v poloze nemovitosti	27
3.5.7	Odlišnosti v technických charakteristikách	30
3.5.8	Odlišnosti v ekonomických charakteristikách	31
3.5.9	Odlišnosti ve způsobu a možnostech využití	31
3.5.10	Odlišné nerealitní faktory	31
3.6	Analýza porovnávací hodnoty	32
4	Výnosová metoda při tržním ocenění	33
4.1	Výnosy z nemovitostí	33
4.1.1	Potenciální hrubý výnos	34
4.1.2	Efektivní hrubý výnos	35
4.1.3	Čistý provozní výnos	35
4.1.4	Čistý provozní výnos po odpočtu splátek	37
4.2	Transformace výnosů na současnou hodnotu	37
4.2.1	Diskontování	38
4.2.2	Přímé kapitalizování	40
4.2.3	Výnosové kapitalizování	41

4.3	Výnosová a kapitalizační míra	42
5	Nákladová metoda při tržním ocenění	45
5.1	Náklady	45
5.1.1	Členění stavebních nákladů	46
5.1.2	Podklady pro oceňování stavební produkce	48
5.2	Životnost staveb	49
5.3	Opotřebení staveb	49
5.3.1	Globální způsob odhadu opotřebení	50
5.3.2	Analytický způsob výpočtu opotřebení	52
5.3.3	Nákladový způsob výpočtu opotřebení	54
5.4	Funkční a ekonomické nedostatky	55
6	Cena zjištěná nemovitých věcí	56
6.1	Nákladový způsob	56
6.1.1	Stavby oceňované nákladovým způsobem	57
6.1.2	Budova a hala	57
6.1.3	Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, vedlejší stavba, garáž	60
6.1.4	Venkovní úpravy	61
6.1.5	Stavba rozestavěná, bez základů, určená k odstranění	61
6.1.6	Opotřebení	61
6.2	Porovnávací způsob	65
6.2.1	Stavby oceňované porovnávacím způsobem	66
6.2.2	Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	66
6.2.3	Rekreační a zahrádkářská chata, garáž	69
6.2.4	Jednotka	69
6.3	Kombinace nákladového a výnosového způsobu	70
6.4	Pozemky	72
6.4.1	Stavební pozemky	72
6.4.2	Zemědělské pozemky	78
6.5	Trvalé porosty	78
7	Oceňování věcných břemen a služebností	79
7.1	Břemena a služebností	79
7.1.1	Služebností	79
7.1.2	Reálná břemena	79
7.2	Ocenění břemen a služebností	82
8	Příklady ocenění nemovitých věcí	85
8.1	Obvyklá cena pozemku, jehož součástí je rodinný dům	85
8.1.1	Popis oceňovaných nemovitých věcí	85
8.1.2	Cena zjištěná nákladovým způsobem	86
8.1.3	Cena zjištěná porovnávacím způsobem	89
8.1.4	Objektivní tržní hodnota	92

8.2	Obvyklá cena bytové jednotky	93
8.2.1	Popis oceňovaných nemovitých věcí	93
8.2.2	Cena zjištěná porovnávacím způsobem	93
8.2.3	Cena zjištěná výnosovým způsobem	95
8.2.4	Objektivní tržní hodnota	95
8.3	Cena zjištěná (administrativní) pozemku, jehož součástí je rodinný dům	96
8.3.1	Popis oceňovaných nemovitých věcí	96
8.3.2	Pozemky – stavební a zahrada ve funkčním celku	96
8.3.3	Rodinný dům	97
8.3.4	Venkovní úpravy	101
8.3.5	Trvalé porosty	102
8.3.6	Rekapitulace ceny zjištěné	102
8.4	Cena zjištěná (administrativní) pozemku, jehož součástí je rodinný dům	103
8.4.1	Popis oceňovaných nemovitých věcí	103
8.4.2	Objekt k bydlení (rodinný dům)	103
8.4.3	Pozemky	106
8.4.4	Trvalé porosty	108
8.4.5	Rekapitulace ceny zjištěné	108
8.5	Cena zjištěná (administrativní) jednotky - byt	109
8.5.1	Popis oceňovaných nemovitých věcí	109
8.5.2	Bytová jednotka vč. příslušenství a podílu na společných částech domu	109
8.5.3	Pozemky	112
8.5.4	Trvalé porosty	114
8.5.5	Rekapitulace ceny zjištěné	114
8.6	Cena zjištěná (administrativní) pozemků vč. věcného břemene	115
8.6.1	Popis oceňovaných nemovitých věcí	115
8.6.2	Pozemky	115
8.6.3	Věcná břemena	119
8.6.4	Rekapitulace ceny zjištěné	120
9	Odkazy na literaturu	121
10	Anotace	122
11	Abstract	122
12	Přílohy	123
12.1	Cenové ukazatele ve stavebnictví 2015 (www.stavebnistandardy.cz)	123
12.2	Základní ceny za m ³ obestavěného prostoru (oceňovací předpis)	125