

OBSAH

I. Oceňování nemovitostí – přiměřeně tržním podmínkám

strana

Všeobecná základní pravidla oceňování	13
Pracovní list pro prohlídku místa	15
Metody určování hodnoty (ceny)	16
Druhy nemovitostí	18

II. Hodnota pozemku

Všeobecné zásady pro hodnocení	29
Trh s pozemky	29
Směrné hodnoty pozemků sestavované výbory znalců ..	30
Index cen pozemků	32
Pojmy	35
Zastavěné pozemky	40
Zjišťování hodnot pozemků podle polohových tříd	42
Určování hodnoty pozemku z výnosu	49
Určování hodnoty pozemku z poměru mezi hodnotou pozemku a stavební hodnotou	51
Srovnatelné ceny (1936)	57

III. Cena stavby

Podklady pro hodnocení	59
Obestavěný prostor	62
Ceny stavebních prací v cenové úrovni 1913/14	70
Rozdělení stavebních výkonů (stavebních nákladů) u různých druhů staveb	81
Tabulky pro určování hodnoty (ceny) nově postavených budov	83
Ceny za prostorový (m³) budovy 1913/14–1980-1914 .	92
Části stavby se samostatně počítanou cenou	222
Venkovní zařízení	223
Provozní zařízení	224
Vedlejší stavební náklady	230
Stavební index	231
Životnost jednotlivých stavebních částí budovy	240
Životnost – užitná doba	244
Znehodnocení budov stářím a opotřebením	246
Tabulky pro stanovení znehodnocení budov	249

IV. Věcná cena

Hodnota pozemku a hodnota stavby	251
Stanovení věcné ceny	252

V. Výnosová hodnota

Výpočtové metody	254
Výpočet výnosové hodnoty (ceny) nemovitosti	255
Výnos nájemného	256
Obytná hodnota	259
Obytná plocha	265
Výpočet nákladů na obhospodařování	268
Odpisy	269
Provozní náklady	271
Náklady na údržbu	272
Správní náklady	273
Odhad ztráty nájemného	274
Užitná životnost (zbytková užitná životnost)	276
Obnovovací investice	280
Kapitalizační úroková míra, zúročení nemovitostí	284

VI. Metoda srovnatelných hodnot

Základní pravidla	291
Statistická metoda	291
Nové výpočtové metody	292
Zastavěné pozemky	293

VII. Obchodní hodnota (cena)

Zásady stanovení obchodní hodnoty	296
Obchodní hodnota nezastavěných pozemků	298
Obchodní hodnota zastavěných pozemků	298
Pozemkový trh	299
Poměr věcné hodnoty k výnosové hodnotě	303

VIII. Hodnocení ve východní části Německa

Zjišťování hodnoty pozemku	305
Tabulka hodnot pozemků podle Sammenta	307
Metoda polohových tříd podle Naegeliho	307
Metoda srovnávacích hodnot s RDM reflexí cen nemovitostí 1990	308

Obytné nemovitosti	308
Živnostenské (průmyslové) nemovitosti	314
Metoda srovnatelných hodnot (NDR)	320
Zjišťování stavební hodnoty	327
Výpočet výnosové hodnoty	328
Zásady pro určování odškodnění za vyvlastnění nemovitosti	332

IX. Znalecký posudek o nájemní hodnotě

Pojmy a právní předpoklady	333
Nájemné z bytů	334
Kriteria pro hodnocení	334
Obsah a rozvržení posudku o nájemném	337

X . Pojišťovací odhady

Pojišťovací pojmy	340
Zásady pro hodnocení	343
Stavební index 1913 a 1914	345
Odhad požárních škod	348
Index regulace škod	350
Vzorové formuláře	
Metoda čtverečních metrů	352
Výpočet podle prostoru	355
Všeobecné podmínky pro požární pojištění (AFB 87) ...	358
Výtah ze zákona o pojišťovací smlouvě z 30 května 1908 (VVG)	376
Vysvětlení k položkám požárního pojištění pro průmysl a živnosti	388
Podmínky pro pojištění přídatných nebezpečí (rizik)	396

XI. Pokyny pro speciální odhady

Stav stavby	403
Dědičné pozemky	408
Hodnocení bytů v soukromém vlastnictví	411
Říšské domovy (sídliště)	412
Oceňování montovaných domů	414
Nákup pozemku na základě renty	416
Práva bydlení, práva užívání	420
Právo cesty, kanály, rozvody, věcná břemena	421
Přestavby a modernizace	422

Metody hodnocení půdy při vyvlastňování	423
Snížení nájemní hodnoty	428
Hodnocení důlních škod na budovách	431
XII. Pojmy pro hodnocení (posudek), nákup a zadlužování nemovitostí	
Zadlužení a nákup pozemku	432
XIII. Stavební zákon, nařízení, směrnice	
Výtah ze stavebního zákoníku	442
Nařízení o zásadách určování obchodních cen nemovitostí (WertV)	446
Výtah ze směrnic pro zjišťování obchodní hodnoty nemovitostí (WertR 76)	464
Nařízení o stavebním využití pozemků (BauNVO)	493
Výtah z nařízení o bytových ekonomických výpočtech (II BV)	512
Odkazy na DIN 277 (červen 1987)	533
XIV. Koupě – zadlužení – provozní účet	
Důležitá zjištění před koupí	534
Stavební náklady	535
Hypotéky	536
Podklady pro půjčku	537
Výpočet rentability - provozní účet	538
XV. Nařízení o honorářích a poplatcích	
HOAI – honorář znalce	542
Zákon o odškodňování svědků a znalců	551
Poučení průmyslové a obchodní komory pro soudní znalce	558
XVI. Smírčí (rozhodčí) soud a smírčí (rozhodčí) posudek	563
XVII. Stavební škody na budovách	568



XVIII. Příklady

Obytný dům pro více rodin	570
Kancelářská a obchodní budova (novostavba)	576
Samoobslužná tržnice (normálního provedení)	580
Několik slov o autorech	586
Doslov	589
Rejstřík	591