

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ POJMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	5
1.1 NEMOVITOST, STAVBA, POZEMEK	5
1.1.1 Nemovitosti podle Občanského zákoníku.....	5
1.1.2 Stavby podle stavebního zákona	5
1.1.3 Stavby podle zákona o oceňování majetku.....	7
1.1.4 Změny staveb, jejich údržba a demolice	8
1.1.5 Pozemky podle zákona o oceňování majetku	9
1.2 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ	11
1.3 VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ	13
1.3.1 Původní stav před novelou OZ v roce 1991	13
1.3.2 Stav po první novele OZ (1991 - 1998).....	14
1.3.3 Stav po novele OZ 1998.....	19
1.4 BÝVALÉ OSOBNÍ UŽÍVÁNÍ POZEMKU	21
1.5 PODLAŽÍ, PODKROVÍ	21
1.6 PODLAHOVÁ A OBYTNÁ PLOCHA	23
1.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA	24
1.7.1 Zastavěná plocha pro oceňování podle současných předpisů	24
1.7.1.1 Zastavěná plocha podlaží.....	24
1.7.1.2 Zastavěná plocha objektu	26
1.7.2 Zastavěná plocha pro oceňování ve stopkách.....	27
1.8 OBESTAVĚNÝ PROSTOR	27
1.8.1 Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055	27
1.8.2 Obestavěný prostor při oceňování ve stopkách.....	32
1.8.3 Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. až č. 3/2008 Sb.....	32
1.8.4 Obestavěný prostor podle DIN 277/1950	34
1.9 BYTY A PROVOZNÍ MÍSTNOSTI (NEBYTOVÉ PROSTORY).....	34
1.9.1 Pojem provozní místnosti do 31.12.1992	34
1.9.2 Pojem provozní místnosti od 1.1.1993	34
1.9.3 Pojem bytu a nebytového prostoru podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.....	35
1.9.4 Byt a nebytový prostor podle zákona o oceňování majetku	35
1.9.5 Byt a nebytový prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.....	35
1.9.6 Obytná místnost	36
1.10 OBYTNÝ DŮM, BYTOVÝ DŮM A DŮM S NÁJEMNÍMI BYTY	37
1.10.1 Obytný dům	37
1.10.2 Bytový dům.....	40
1.10.3 Dům s nájemními byty (nájemní dům).....	40
1.11 RODINNÝ DOMEK A RODINNÝ DŮM	41
1.11.1 Rodinný domek.....	41
1.11.2 Rodinný dům	43
1.12 BYT, BYTOVÝ DŮM, RODINNÝ DŮM PODLE ZÁKONA O DPH	44
1.13 STAVBY PRO INDIVIDUÁLNÍ RESP. RODINNOU REKREACI	44
1.13.1 Stav před novelizací stavebního zákona (do 30.6.1998)	44
1.13.2 Stav po novelizaci stavebního zákona z roku 1998	45
1.13.3 Stav podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (od 1.1.2007).....	45
1.13.4 Stavby pro individuální rekreaci podle oceňovací vyhlášky od 1.1.2007.....	45
1.13.5 Stavba pro rodinnou rekreaci podle oceňovací vyhlášky od 1.2.2008	46
1.14 CENA A HODNOTA	46
1.14.1 Obecně	46
1.14.2 Cena a hodnota	47
1.14.3 Cena zjištěná (administrativní, úřední)	47
1.14.4 Cena pořizovací	50
1.14.5 Cena reprodukční.....	51
1.14.6 Věcná hodnota.....	51
1.14.7 Výnosová hodnota.....	51
1.14.8 Cena obecná (obvyklá, tržní)	52
1.14.9 Výchozí cena	54
1.14.10 Stopcena	54
1.14.11 Jednotková cena, základní cena	54

1.14.12	Goodwill.....	54
1.14.13	Koeficient prodejnosti.....	55
1.14.14	Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení.....	55
1.14.15	Cenový podíl konstrukčního prvku, konstrukce, vybavení.....	55
1.14.16	Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti.....	55
1.15	ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU.....	56
2.	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ	61
2.1	OBEZNĚ K PODKLADŮM PRO OCENĚNÍ.....	61
2.2	KATASTR NEMOVITOSTÍ	62
2.3	POZEMKOVÁ KNIHA.....	76
2.4	OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ.....	78
2.4.1	Praktické rady pro ohledání.....	78
2.4.2	Pomůcky k měření.....	82
2.4.3	Vztahy pro výpočet podlahových a zastavěných ploch.....	87
2.4.4	Výpočty obestavěného prostoru.....	90
2.4.5	Měření nemovitostí pro účely ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	94
3.	ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ HODNOTY STAVBY	99
3.1	ÚVODEM	99
3.2	CENOVÉ INDEXY.....	99
3.3	CENOVÉ PODÍLY STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ	102
3.3.1	Obecně o cenových podílech konstrukcí.....	102
3.3.2	Cenové podíly prvků stavby podle publikace „Oceňování nemovitostí“ z roku 1976	109
3.3.3	Cenové podíly konstrukcí a vybavení staveb podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.....	118
3.4	CENA ZA STAVEBNĚ TECHNICKOU HODNOTU (REPRODUKČNÍ CENA).....	130
3.4.1	Individuální cenová kalkulace.....	130
3.4.2	Podrobný položkový rozpočet.....	133
3.4.3	Souhrnný rozpočet	134
3.4.4	Metody agregovaných položek.....	135
3.4.5	Propočet ceny	136
3.5	ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ CENY STAVBY PODLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 Sb.	145
3.5.1	Obecně.....	145
3.5.2	Výpočet cenového (objemového) podílu konstrukcí neuvedených	154
3.5.3	Úprava koeficientem K_4 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	160
3.6	BODOVACÍ METODIKA ZJIŠTĚNÍ CENY OBJEKTU.....	164
3.7	ZJIŠTĚNÍ CENY NA ZÁKLADĚ OBYTNÉ PLOCHY STAVBY	171
3.8	OCEŇOVÁNÍ ROZESTAVĚNÝCH STAVEB	175
3.8.1	Metodiky oceňování rozestavěných staveb.....	175
3.8.2	Rozestavěná stavba - bodovací metodika (vyhlášky č. 128/1984 Sb., č. 182/1988 Sb. a č. 393/1991 Sb.).....	176
3.8.3	Rozestavěná stavba - cenové podíly konstrukcí (postup při ocenění podle THU)	178
3.8.4	Rozestavěná stavba - výpočet podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	180
3.9	OCEŇOVÁNÍ STAVEB URČENÝCH K ODSTRANĚNÍ	180
4.	ŽIVOTNOST STAVEB.....	185
4.1	VŠEOBECNĚ K ŽIVOTNOSTI STAVEB.....	185
4.2	PŘEDPOKLÁDANÁ ŽIVOTNOST	187
4.2.1	Předpokládaná životnost dle literatury.....	187
4.2.2	Předpokládaná životnost dle ČSN 73 0031.....	193
4.2.3	Předpokládaná životnost podle cenových předpisů	193
4.3	ŽIVOTNOST PŘESTÁRLÝCH STAVEB	195
4.3.1	Obecně k určování životnosti přestárlých staveb.....	195
4.3.2	Smejkalova bodovací metoda.....	195
4.3.3	Kubická metoda pro zjištění životnosti staveb	200

5.	OPOTŘEBENÍ STAVEB	215
5.1	VŠEOBECNĚ K OPOTŘEBENÍ STAVEB	215
5.2	KLASICKÉ METODY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ	216
5.2.1	Metoda lineární	216
5.2.2	Kusýnova metoda	219
5.2.3	Metoda Kusýn - Röttingerova	219
5.2.4	Rossova metoda	219
5.2.5	Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)	220
5.2.6	Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)	221
5.2.7	Metoda lineární se zbytkem	222
5.2.8	Metoda logaritmická	222
5.2.9	Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení	223
5.3	ANALYTICKÉ METODY	223
5.3.1	Obecně	223
5.3.2	Výpočet opotřebení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	224
5.4	VÝPOČET OPOTŘEBENÍ U STAVEB S PROVEDENÝMI ÚPRAVAMI	252
5.4.1	Obecně k oceňování upravených staveb	252
5.4.2	Kolodzejova logaritmická metoda	253
5.4.3	Kasova analytická metoda	254
5.4.4	Oceňování přístaveb a nástaveb	258
5.5	NOVĚJŠÍ NÁZORY NA METODIKU VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ STAVEB	261
5.6	METODA FIKTIVNÍHO STÁŘÍ	263
5.7	HODNOCENÍ VELKÝCH (GENERÁLNÍCH) OPRAV	263
5.8	K MOŽNOSTEM OBECNÉ METODIKY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ	264
6.	OCEŇENÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	265
6.1	NÁZVOSLOVÍ	265
6.2	DEFINICE VÝNOSOVÉ HODNOTY	267
6.3	ZÁKLADY FINANČNÍ ARITMETIKY	268
6.3.1	Procentový počet	268
6.3.2	Průměrování	270
6.3.3	Základní pojmy úrokového počtu	273
6.3.4	Složené úrokování	274
6.3.5	Strádání (spoření) při složeném úrokování	276
6.3.6	Umožňování půjčky	278
6.4	DISKONTOVÁNÍ BUDOUCÍCH VÝNOSŮ	279
6.4.1	Diskontování (odúročení) budoucího výnosu	279
6.4.2	Součet diskontovaných budoucích výnosů	284
6.5	KAPITALIZOVANÝ BUDOUCÍ VÝNOS	289
6.5.1	Obecně	289
6.5.2	Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty	290
6.5.3	Metoda diskontovaného cash-flow	292
6.6	MÍRA KAPITALIZACE	293
6.6.1	Citlivost výsledku na použitou míru kapitalizace	293
6.6.2	Vztah nominální a reálné úrokové míry	293
6.6.3	Zjištění míry kapitalizace porovnáním	296
6.6.4	Míra kapitalizace podle cenového předpisu	298
6.6.5	Míra kapitalizace používaná pro stanovení obvyklé ceny v ČR	298
6.6.6	Nominální nebo reálná míra kapitalizace	299
6.6.7	Vnitřní míra výnosnosti investice	301
6.7	VÝNOSY PRO VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	302
6.8	NAKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO	305
6.8.1	Daň z nemovitostí	305
6.8.2	Pojištění stavby	305
6.8.3	Opravy a údržba	306
6.8.4	Rezervy	306
6.8.5	Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor	306
6.8.6	Správa nemovitosti	307
6.8.7	Amortizace	307

6.8.8	Provize za pronajmutí.....	309
6.8.9	Neúplné pronajmutí.....	309
6.8.10	Opoždění v platbách nájemného.....	309
6.8.11	Pronajmutí pozemku.....	309
6.9	ODPOČET NÁKLADŮ NA UVEDENÍ DO PRONAJÍMATELNÉHO STAVU.....	310
6.10	PŘÍKLADY VÝPOČTU OBECNÉ VÝNOSOVÉ HODNOTY.....	310
6.10.1	Výpočet věčnou rentou.....	311
6.10.2	Výpočet pro nekonzstantní výnosy po určitou dobu.....	316
6.11	VÝPOČTY CENY VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU.....	320
6.11.1	Ocenění podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (1.11.1994 – 31.12.1997).....	320
6.11.2	Ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. (1.1.1998 – 30.6.1999).....	320
6.11.3	Ocenění po novele č. 127/1999 Sb. (1.7.1999 – 30.6.2000).....	320
6.11.4	Ocenění po novele č. 173/2000 Sb.	320
6.11.5	Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	321
6.11.6	Příklad výnosového ocenění budovy podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. - jedna budova s příslušenstvím.....	321
6.11.7	Ocenění pronajatých budov a hal podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	322
6.12	VÝNOSOVÉ OCEŇOVÁNÍ DOMŮ S BYTY S REGULOVANÝM NÁJEMNÝM.....	324
7.	POROVNÁVACÍ (KOMPARATIVNÍ) METODY.....	327
7.1	OBECNĚ K OCEŇOVÁNÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	327
7.2	NÁZVOSLOVÍ KOMPARATIVNÍCH METOD OCEŇOVÁNÍ.....	328
7.2.1	Nemovitost oceňovaná.....	328
7.2.2	Nemovitost srovnávací.....	328
7.2.3	Metoda monokriteriální.....	328
7.2.4	Metoda multikriteriální.....	328
7.2.5	Metoda přímého porovnání.....	328
7.2.6	Metoda nepřímého porovnání.....	328
7.2.7	Databáze nemovitostí.....	329
7.2.8	Tržní (obvyklá, obecná) cena nemovitosti.....	329
7.2.9	Jednotková cena.....	329
7.2.10	Jednotková tržní cena.....	330
7.2.11	Koeficient odlišnosti.....	331
7.2.12	Index odlišnosti.....	331
7.2.13	Indexovaná tržní cena.....	332
7.2.14	Indexovaná jednotková tržní cena.....	332
7.2.15	Standardní tržní cena.....	334
7.2.16	Standardní jednotková tržní cena.....	336
7.2.17	Koeficient prodejnosti.....	336
7.3	PODKLADY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ.....	338
7.3.1	Tržní ceny nemovitostí.....	338
7.3.2	Realitní inzerce.....	338
7.3.3	Cenové mapy pozemků.....	339
7.3.4	Vlastní databáze znalce.....	339
7.4	ZPRACOVÁNÍ DATABÁZÍ CEN NEMOVITOSTÍ.....	340
7.4.1	Základy statistického zpracování dat.....	340
7.4.2	Příklad zpracování výsledků pozorování.....	347
7.4.3	Vyloučení extrémních hodnot datového souboru.....	349
7.5	METODY CENOVÉHO POROVNÁNÍ.....	351
7.5.1	Porovnání nemovitostí jako celku.....	351
7.5.2	Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny.....	360
7.5.3	K indexování hodnot.....	374
7.6	CENOVÉ POROVNÁNÍ PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU.....	379
7.6.1	Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti.....	379
7.6.2	Ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. před novelou č. 456/2008 Sb.	379
7.6.3	Ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. po novele č. 456/2008 Sb.	384
8.	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ.....	387

8.1	OBEČNĚ K CENÁM POZEMKŮ	387
8.2	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ	388
8.3	METODA TŘÍDY POLOHY	392
8.3.1	Přívodní Naegeliho metoda třídy polohy	392
8.3.2	Některé možné aplikace Naegeliho metody	398
8.4	SAMMETOVA METODA	403
8.5	INDEXOVÁ POROVNÁVACÍ METODA PRO ZJIŠTĚNÍ HODNOTY POZEMKŮ	404
8.5.1	Obecně k indexové metodě	404
8.5.2	Porovnání dvou pozemků navzájem indexovou porovnávací metodou	405
8.5.3	Tvorba databáze pro porovnání cen pozemků indexovou metodou	407
8.5.4	Ocenění pozemků indexovou metodou pomocí průměrné standardní jednotkové tržní ceny	409
8.5.5	Modifikace indexové metody	411
8.5.6	Metodika ocenění pozemků, používaná u České spořitelny, a.s.	411
8.6	CENOVÉ MAPY POZEMKŮ	413
8.6.1	Obecně k cenovým mapám pozemků	413
8.6.2	Příklady cenových map	421
8.7	STOPCENY POZEMKŮ	441
8.7.1	Obecně o stopcenách pozemků	441
8.7.2	Cenová mapa stopcen pozemků hl.m. Prahy z roku 1939	441
8.8	CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ	444
8.8.1	Obecně o cenách zemědělských pozemků	444
8.8.2	Ceny zemědělských pozemků podle bonity	444
8.8.3	Stopceny zemědělských pozemků	446
8.9	OCEŇOVÁNÍ LESNÍCH POZEMKŮ	451
8.9.1	Obecně	451
8.9.2	Oceňování lesních pozemků podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	451
8.10	PŘEHLED CENOVÝCH MAP STAVEBNÍCH POZEMKŮ OBCÍ	453
9.	OBVYKLÁ (OBEČNÁ, TRŽNÍ) CENA NEMOVITOSTÍ	457
9.1	DEFINICE	457
9.2	Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí	458
9.3	METODY VEDOUcí KE ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ (OBEČNÉ, TRŽNÍ) CENY	462
9.3.1	Zjištění věcné hodnoty	462
9.3.2	Zjištění výnosové hodnoty	462
9.3.3	Srovnávací (komparativní) metoda	463
9.3.4	Metoda střední hodnoty	463
9.3.5	Naegeliho metoda váženého průměru	463
9.3.6	Bradáčova úprava metody váženého průměru	465
9.3.7	Metoda zbytku	470
9.4	ZNALECKÝ POSUDEK KE ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY	470
9.5	ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU	473
9.6	OBVYKLÁ CENA V MEZINÁRODNÍCH OCEŇOVACÍCH STANDARDECH	474
9.6.1	Mezinárodní oceňovací standardy IVS	474
9.6.2	Evropské oceňovací standardy EVS	475
9.7	VADY ZNALECKÉHO ODHADU OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI	478
9.8	DOBA PLATNOSTI ZNALECKÉHO POSUDKU O CENĚ NEMOVITOSTI	480
10.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ	481
10.1	OBEČNĚ	481
10.2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA	482
10.2.1	Pojmy	482
10.2.2	Všeobecná hodnota majetku podniku a části podniku	483
10.2.3	Všeobecná hodnota složek majetku podniku alebo iného majetku	484
10.2.4	Všeobecná hodnota nehmuteľností a stavieb	484
10.3	SPOJENÉ KRÁLOVSTVÍ VELKÉ BRITÁNIE A SEVERNÍHO ÍRSKA	498
10.4	USA A KANADA	499
10.5	SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO	501
10.5.1	Obecně k oceňování ve SRN	501

10.5.2	Technické ohodnocení metodikou SRN	503
10.6	ŠVÝCARSKO	516
10.6.1	Úvod	516
10.6.2	Přehled základních pojmů	516
10.6.3	Stanovení věcné hodnoty u nemovitosti	517
10.6.4	Oceňování pozemků	523
10.6.5	Výnosové oceňování (der Ertragswert)	525
10.6.6	Cena obvyklá (der Verkehrswert)	529
10.7	RUSKÁ FEDERACE	529
10.8	REPUBLIKA KAZACHSTÁN	530
10.9	NOVÝ ZÉLAND	530
10.10	MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY	534
10.10.1	Úvodem k mezinárodním oceňovacím standardům	534
10.10.2	IVSC - International Valuation Standards Committee	534
10.10.3	TEGoVA - The European Group of Valuers Associations	539
10.10.4	Spolupráce při vytváření mezinárodních standardů	541
10.10.5	Závěrem	542
11.	ZJIŠTĚNÍ VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY, ZPŮSOBENÉ POŠKOZENÍM NEMOVITOSTI...	543
11.1	OBEČNĚ K NÁHRADĚ ŠKODY A MAJETKOVÉ ÚJMĚ	543
11.2	NÁHRADA ŠKODY V PRÁVNÍM ŘÁDU	543
11.2.1	Náhrada škody v občanském zákoníku	543
11.2.2	Náhrada škody v obchodním zákoníku	545
11.3	POSTUP ZNALECKÉHO VÝPOČTU VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY	547
11.3.1	Obecně	547
11.3.2	Ocenění nemovitosti před poškozením (C ₁)	551
11.3.3	Ocenění nemovitosti po opravě poškození (C ₂)	551
11.3.4	Zjištění výše nákladů na opravu poškození	551
11.3.5	Zjištění výše zhodnocení ev. znehodnocení provedenou opravou	551
11.3.6	Ocenění využitelných zbytků	551
11.4	VLASTNÍ VÝPOČET VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY	552
11.4.1	Úvodní fáze	552
11.4.2	Totální (úplná) škoda	552
11.4.3	Zjednodušený výpočet výše majetkové újmy	553
11.4.4	Obecný výpočet	553
11.4.5	Výše majetkové újmy jako rozdíl ceny před a po poškození	553
11.5	PŘÍKLADY	554
11.6	SPECIFIKA PŘI VÝPOČTU DŮLNÍ ŠKODY	555
11.6.1	Obecně k důlní škodě	555
11.6.2	Vznik a náhrada škod v horním zákonu	556
11.6.3	Postup zjištění výše náhrady za důlní škody	557
12.	RESTITUCE A MIMOSODNÍ REHABILITACE	565
12.1	OBEČNĚ O RESTITUCÍCH A MIMOSODNÍCH REHABILITACÍCH	565
12.2	K NĚKTERÝM PROBLÉMŮM OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY ZÁKONA Č. 403/1990 SB.	568
12.3	K PROBLEMATICE ZÁSADNÍ PŘESTAVBY	570
13.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PŘI OCENĚNÍ PODNIKU	575
13.1	OBEČNĚ	575
13.2	PŘÍPRAVA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ PODNIKU	577
13.3	METODY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ PODNIKU	582
13.4	VYBRANÉ PROBLÉMY PŘI OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ V RÁMCI OCENĚNÍ PODNIKU	583
14.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH PŘÍPADECH	585
14.1	OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PODLE SOUČASNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU	585

14.2	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM (ČASOVÁ CENA, VĚCNÁ HODNOTA)	585
14.3	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ VÝNOSOVÝ ZPŮSOBEM (VÝNOSOVÁ HODNOTA)	585
14.4	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	586
14.5	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ OBVYKLOU CENOU	586
14.6	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ S NEDOKONČENOU STAVBOU OBVYKLOU CENOU	586
14.7	OCEŇOVÁNÍ PRO ÚVĚROVÉ ŘÍZENÍ	587
14.8	OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČETNICTVÍ	589
14.9	OCEŇOVÁNÍ PRO POJIŠTOVNY	590
14.10	OCEŇOVÁNÍ PRO DĚDICKÉ ŘÍZENÍ	590
14.11	OCEŇENÍ PRO ÚČELY DANĚ DĚDICKÉ, DAROVACÍ A Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ	592
14.12	OCEŇOVÁNÍ PŘI DĚLENÍ SPOLEČNÉHO JMĚNÍ MANŽELŮ (SJM)	593
14.13	POSOUZENÍ PŘI DĚLENÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ, REÁLNÉ DĚLENÍ NEMOVITOSTÍ	594
14.14	OCEŇOVÁNÍ PŘI VYVLASTNĚNÍ NEMOVITOSTÍ	595
14.14.1	<i>Důvody vzniku samostatného zákona o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě – zák. č. 184/2006 Sb.</i>	595
14.14.2	<i>Některá vybraná ustanovení zákona č. 184/2006 Sb.</i>	597
14.15	OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	599
14.15.1	<i>Úvodem k oceňování věcných břemen</i>	599
14.15.2	<i>Podstata ocenění věcného břemene</i>	601
14.15.3	<i>Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 151/1997 Sb.</i>	603
14.15.4	<i>Výpočet obvyklé hodnoty věcného břemene</i>	610
14.15.5	<i>Zjištění ceny věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti</i>	610
14.15.6	<i>Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem</i>	611
14.15.7	<i>Ocenění věcného břemene pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti</i>	612
14.15.8	<i>Ocenění věcného břemene pro veřejnou dražbu</i>	613
14.15.9	<i>Příklady ocenění věcného břemene</i>	614
14.16	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO VÝKON ROZHODNUTÍ PRODEJEM NEMOVITOSTI	619
14.17	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO VEŘEJNOU DRAŽBU	629
14.18	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU	632
14.19	OCEŇENÍ PROVEDENÝCH STAVEBNÍCH PRACÍ	634
14.20	POSOUZENÍ ZHODNOCENÍ STAVBY PROVEDENÝMI STAVEBNÍMI PRACEMI	634
14.21	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ S EKOLOGICKOU ZÁTĚŽÍ	636
14.21.1	<i>Úvodem</i>	636
14.21.2	<i>Znečištění a kontaminace</i>	636
14.21.3	<i>Kde nalezneme kontaminaci</i>	637
14.21.4	<i>Proč se zabýváme kontaminací</i>	638
14.21.5	<i>Šíře zájmu</i>	639
14.21.6	<i>Jak kontaminaci objevíme</i>	640
14.21.7	<i>Co dělat, když znečištění objevíme</i>	641
14.21.8	<i>Vliv znečištění na hodnotu nemovitosti</i>	643
14.21.9	<i>Příklad</i>	645
14.22	POSOUZENÍ, ZDA SE JEDNÁ O STAVBU PŮVODNÍ NEBO NOVOU	650
14.23	VÝPOČET EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO Z NEMOVITOSTI	650
15.	KLASIFIKACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ	653
15.1	Úvod	653
15.2	JEDNOTNÁ KLASIFIKACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ JKSO	653
15.3	STANDARDNÍ KLASIFIKACE PRODUKCE (SKP) A KLASIFIKACE STAVEBNÍCH DĚL (KSD)	681
15.4	KLASIFIKACE CZ-CC	684
16.	OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR	697
16.1	VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE ZÁKONA	697
16.1.1	<i>Vlastnictví bytů a nebytových prostor</i>	697
16.1.2	<i>Dělení budovy na jednotky</i>	698
16.1.3	<i>Některá práva a povinnosti vlastníků jednotek</i>	700
16.2	OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ	702
16.2.1	<i>Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 393/1991Sb. (do 31.10.1994)</i>	702

16.2.2	Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (od 1.11.1994 do 31.12.1997)	709
16.2.3	Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku	710
16.3	OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR OBVYKLOU CENOU	714
17.	VÝPOČETNÍ TECHNIKA PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	715
17.1	ÚVODEM	715
17.2	VÝPOČETNÍ SYSTÉMY UMOŽŇUJÍCÍ ZJIŠTĚNÍ CENY PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ (OBECNĚ, TRŽNÍ)	715
17.2.1	Přehled programů	715
17.2.2	Program ABN	716
17.2.3	Systém ACONS	717
17.2.4	Program Delta-NEM	718
17.2.5	Informační systém (IS) MOISES	718
17.2.6	Program NEM	718
17.2.7	NemExpress	719
17.2.8	NEMOsystém	719
17.2.9	Program TOMAS-majetek	720
17.3	VÝPOČETNÍ SYSTÉMY UMOŽŇUJÍCÍ ZJIŠTĚNÍ CENY STAVBY ROZPOČTEM	720
17.3.1	Přehled programů	720
17.3.2	Programy ÚRS PRAHA, a.s.	720
17.3.3	Programy firmy RTS, a.s. Brno	721
17.3.4	Programy firmy CALLIDA, s.r.o.	722
17.3.5	Programy firmy PORINGS, s.r.o.	723
18.	SEZNAM LITERATURY	725
18.1	OBECNĚ	725
18.2	OCEŇOVÁNÍ DO ROKU 1964	727
18.3	OCEŇOVÁNÍ 1964-1984	727
18.4	OCEŇOVÁNÍ 1984 - 1994	727
18.5	OCEŇOVÁNÍ OD ROKU 1994	728
18.6	OCEŇOVÁNÍ OD ROKU 1997	729
18.7	OCEŇOVÁNÍ OD 1.7.1999	729
18.8	OCEŇOVÁNÍ OD 1.7.2000	729
18.9	NÁJEMNÉ Z BYTŮ, STAVEB A POZEMKŮ, ZÁVISLOST NÁJEMNĚHO A CENY	730
18.10	VÝNOSOVÉ OCEŇOVÁNÍ, MÍRA KAPITALIZACE	731
18.11	RESTITUCE A MIMOSOUDNÍ REHABILITACE	731
18.12	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ S EKOLOGICKOU ZÁTĚŽÍ	732
18.13	BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY	732
18.14	VĚCNÁ BŘEMENA	732
18.15	ZHODNOCENÍ STAVBY PROVEDENÝMI PRACEMI, ZNEHODNOCENÍ STAVBY	732
18.16	TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ	732
18.17	FINANČNÍ ARITMETIKA	733
18.18	OCEŇOVÁNÍ V ZAHRAŇICÍ	733
18.18.1	Mezinárodní oceňovací standardy	733
18.18.2	Německo	733
18.18.3	Rakousko	733
18.18.4	Kanada	733
18.18.5	Švýcarsko	734
18.18.6	Velká Británie	734
18.18.7	USA	734
18.18.8	Slovensko	734
18.18.9	Nový Zéland	734
18.19	NEMOVITOSTI A OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ	735
18.20	OCEŇOVACÍ PŘEDPISY	737
18.20.1	Předpisy pro oceňování nemovitostí - úplné znění	737
18.20.2	Období 1897 - 1933	737
18.20.3	Období 1933 - 1939	737

18.20.4	Období 1939 - 1950.....	737
18.20.5	Období 1944 - 1950.....	737
18.20.6	Období 1951 - 1964.....	738
18.20.7	Období 1964 - 1969.....	738
18.20.8	Období 1969 - 1984.....	738
18.20.9	Období 1985 - 1987.....	738
18.20.10	Období 1988 - 1990.....	738
18.20.11	Období 1991 - 1994.....	739
18.20.12	Období od 1.11.1994 do 31.12.1997.....	739
18.20.13	Období od 1.1.1998.....	739
18.21	PŘEDPISY O VLASTNICTVÍ K BYTŮM.....	740
18.22	NÁJEMNÉ.....	741
18.23	NÁHRADY PŘI VYVLASTNĚNÍ.....	741
18.24	STAVEBNÍ ZÁKON.....	741
18.25	NORMY.....	742
19.	AUTOŘI.....	743
18.	OBSAH.....	745



POVINNÝ VÝTISK