

Obsah

ÚVODEM	5
RYCHLÝ NÁHLED STUDIJNÍ OPORY	6
1 OCEŇOVÁNÍ, CENA A HODNOTA	7
1.1 Hodnota a cena	8
1.2 Oceňování	12
1.3 Pojmy z Občanského zákoníku	14
2 PŘÍSTUPY K OCEŇOVÁNÍ A OCEŇOVACÍ METODY	18
2.1 Metoda	19
2.2 Způsoby oceňování podle Mezinárodních oceňovacích standardů	19
2.3 Způsoby oceňování podle teorie a standardy hodnoty	20
2.4 Způsoby oceňování podle předpisů či legislativy	21
2.5 Způsoby oceňování podle použitých dat	23
3 PROCES OCEŇOVÁNÍ	25
3.1 Proces oceňování	26
3.2 Data potřebná pro oceňování	28
4 PROFESE ODHADCE A ZNALCE	32
4.1 Odhadce	33
4.2 Znalec	35
4.3 Znalecký ústav	37
4.4 Vědecké znalecké instituce	38
4.5 Profesní sdružení	39
4.5.1 Česká komora odhadců majetku	39
4.5.2 Česká společnost certifikovaných odhadců majetku	40
4.5.3 Asociace znalců a odhadců ČR	40
4.5.4 Komora soudních znalců	41
5 HODNOTOTVORNÉ FAKTORY NEMOVITÝCH VĚCÍ	43
5.1 Hodnototvorné faktory pozemku	44
5.2 Hodnototvorné faktory administrativních budov	45
5.3 Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů	46
5.4 Hodnototvorné faktory rodinného domu	46
6 TRH NEMOVITÝCH VĚCÍ	50
6.1 Subjekty na trhu nemovitých věcí	51

7	OCEŇOVÁNÍ PODLE TRŽNÍCH PRINCIPŮ	56
7.1	Nákladový přístup k ocenění nemovitých věcí	58
7.1.1	Postup výpočtu nákladové hodnoty	60
7.2	Výnosový přístup k ocenění nemovitých věcí	66
7.2.1	Výpočet výnosové hodnoty pomocí věčné renty	68
7.2.2	Výpočet výnosové hodnoty pomocí dočasné renty	72
7.2.3	Výpočet výnosové hodnoty metodou diskontovaných peněžních toků	74
7.3	Porovnávací přístup k ocenění nemovitých věcí	77
7.4	Metody stanovení obecné (obvyklé, tržní) ceny	80
7.4.1	Metoda střední hodnoty	80
7.4.2	Naegeliho metoda váženého průměru	81
8	OCEŇOVÁNÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU	86
8.1	Zákon o oceňování majetku	87
8.2	Oceňovací vyhláška	89
8.3	Postup ocenění rodinného domu podle cenového předpisu	91
9	OCEŇOVÁNÍ PRO POTŘEBY POJIŠŤOVNICTVÍ A BANKOVNICTVÍ	102
9.1	Oceňování majetku v pojišťovnictví	103
9.1.1	Metody oceňování majetku v pojišťovnictví	104
9.1.2	Výpočet pojistné hodnoty podle metodiky České asociace pojišťoven	107
9.1.3	Data potřebná k aplikaci oceňovacích metod v pojišťovnictví	108
9.2	Ocenění nemovitých věcí jako zástavy	111
9.2.1	Vlastnosti nemovité věci jako předmětu zajištění zástavního práva	112
9.2.2	Ocenění nemovité věci jako zástavy	113
	LITERATURA	118
	SHRNUTÍ STUDIJNÍ OPORY	119
	PŘEHLED DOSTUPNÝCH IKON	120