

PŘEDMLUVY	13
Předmluva představitelů IOM	13
Předmluva autorů	14
OBSAH:	
1 Profese odhadce	15
1.1 Historie a smysl povolání odhadce	15
1.1.1 Historie povolání odhadce	15
1.1.2 Smysl povolání odhadce	16
1.1.2.1 Může být odhadce nahrazen marketingovým průzkumem?	16
1.1.2.2 Může odhadce nahradit databáze?	16
1.1.2.3 Proč by neměla být odhadcem obchodující firma	17
1.1.2.4 Místo odhadce na trhu	18
1.2 Základní vymezení profese odhadce	20
1.2.1 Základní pojmy	20
1.2.2 Základní požadavky na povolání odhadce	21
1.2.3 Odhadce a výkon soudního znaleství	22
1.3 Zasazení profese odhadce do profesní skupiny	26
1.3.1 Charakteristika profesní skupiny odhadce	26
1.3.2 Nezávislost profesní skupiny odhadce	28
1.3.3 Obecně ke vstupům do profese	29
1.4 Přehled práce odhadce pro soukromý finanční sektor	31
1.4.1 Banky	31
1.4.2 Pojišťovny	31
1.4.3 Investiční fondy	31
1.4.4 Penzijní fondy	31
1.4.5 Konkurs a vyrovnání	31
1.4.6 Obchodní společnosti	32
1.4.7 Účetnictví	32
1.4.8 Vylvlastnění	32
1.5 Přehled práce odhadce pro státní finanční sektor	33
1.5.1 Daň dědická, daň darovací a daň z převodu nemovitostí	33
1.5.2 Daň z nemovitosti	33
1.5.3 Daň z příjmů	33
1.5.4 Daň z přidané hodnoty	34
1.5.5 Soudní poplatky	34
1.5.6 Správní poplatky	34
1.5.7 Odměny notářů a správců dědictví	34
1.6 Přehled práce odhadce pro soudní sektor	35
1.7 Literatura	35
2 Nemovitost	37
2.1 Základní pojmy	37
2.1.1 Nemovitost, pozemek, stavba, byt, nebytový prostor	37
2.1.1.1 Nemovitost	37
2.1.1.2 Pozemek	37
2.1.1.3 Byt a nebytový prostor	37

	2.1.1.4 Stavba	38
	2.1.1.5 Návrh nové definice pojmů "nemovitost" a "stavba"	38
	2.1.1.6 Návrh alternativní definice pojmů "nemovitost" a "stavba"	40
	2.1.2 Součásti nemovitosti	40
	2.1.2.1 Součásti pozemku	40
	2.1.2.2 Součásti stavby	41
	2.1.3 Příslušenství nemovitosti	42
2.2	Charakteristika nemovitosti	43
	2.2.1 Jedinéčnost nemovitostí	43
	2.2.2 Výhody nemovitostí	43
	2.2.3 Nevýhody nemovitostí	43
2.3	Vlastnické právo k nemovitosti	44
	2.3.1 Charakteristika vlastnictví	44
	2.3.2 Sousedská práva	44
	2.3.3 Typy vlastnictví	44
	2.3.3.1 Obecně	44
	2.3.3.2 Podílové spoluvlastnictví u nemovitosti	45
	2.3.3.3 Společné jmění manželů u nemovitosti	46
	2.3.4 Nabývání vlastnictví u nemovitosti	47
	2.3.4.1 Obecně	47
	2.3.4.2 Nabývání vlastnictví u novostaveb	47
	2.3.5 Zánik vlastnictví u nemovitosti	48
	2.3.5.1 Obecně	48
	2.3.5.2 Vyvlastnění nemovitosti	48
	2.3.6 Omezení vlastnického práva u nemovitosti	49
	2.3.6.1 Zástava	49
	2.3.6.2 Věcné břemeno	50
	2.3.6.3 Předkupní právo	51
	2.3.6.4 Ochranná pásma a chráněná území	51
	2.3.6.4.1 Některá ochranná pásma	51
	2.3.6.4.2 Některá geologická území	52
	2.3.6.4.3 Některá chráněná území	52
	2.3.6.4.4 Stavební uzávěry	53
	2.3.6.4.5 Obecně	53
	2.3.6.4.6 Způsob ochrany nemovitostí evidovaný v katastru	53
2.4	Zatřídění nemovitostí	55
	2.4.1 Členění majetku v Česku	55
	2.4.2 Členění majetku v zahraničí	56
	2.4.3 Členění majetku podle IVSC	56
	2.4.4 Analýza členění majetku	57
2.5	Evidence nemovitostí	58
	2.5.1 Historie evidence nemovitostí	58
	2.5.2 Závaznost údajů katastru nemovitostí	58
	2.5.3 Předmět katastru nemovitostí	58
	2.5.4 Katastrální operát	59
	2.5.5 Záписы do katastru nemovitostí	59
	2.5.6 Poskytování údajů z katastru	59
2.6	Přehled právních předpisů k nemovitostem	61

2.7	08	Zpráva odhadce o nemovitosti	63
2.8	08	Literatura	64
3		Úřední oceňování nemovitostí	65
3.1	01	Zhodnocení historie úředních oceňovacích předpisů	65
	01	3.1.1 Oceňovací předpisy - přehled	65
	01	3.1.2 Období 1854 - 1933	67
	08	3.1.2.1 Právní předpisy	67
	88	3.1.2.2 Stručná charakteristika	68
	88	3.1.2.3 Komentář	68
	01	3.1.3 Období 1933 - 1939	68
	09	3.1.3.1 Právní předpisy	69
	19	3.1.3.2 Stručná charakteristika	69
	09	3.1.3.3 Komentář	69
	01	3.1.4 Období 1939 - 1950	69
	01	3.1.4.1 Právní předpisy	69
	09	3.1.4.2 Stručná charakteristika	70
	09	3.1.4.3 Komentář	70
	01	3.1.5 Období 1944 - 1950	70
	09	3.1.5.1 Právní předpisy	70
	09	3.1.5.2 Stručná charakteristika	70
	09	3.1.5.3 Komentář	72
	01	3.1.6 Období 1951 - 1964	72
	09	3.1.6.1 Právní předpisy	72
	09	3.1.6.2 Stručná charakteristika	72
	09	3.1.6.3 Komentář	73
	01	3.1.7 Období 1964 - 1969	73
	09	3.1.7.1 Právní předpisy	73
	09	3.1.7.2 Stručná charakteristika	73
	09	3.1.7.3 Komentář	74
	01	3.1.8 Období 1969 - 1984	75
	101	3.1.8.1 Právní předpisy	75
	101	3.1.8.2 Stručná charakteristika	75
	101	3.1.8.3 Komentář	75
	01	3.1.9 Období 1985 - 1987	76
	001	3.1.9.1 Právní předpisy	76
	001	3.1.9.2 Stručná charakteristika	76
	001	3.1.9.3 Komentář	76
	01	3.1.10 Období 1988 - 1990	77
	001	3.1.10.1 Právní předpisy	77
	001	3.1.10.2 Stručná charakteristika	77
	001	3.1.10.3 Komentář	78
	01	3.1.11 Období 1991 - 1994	78
	001	3.1.11.1 Právní předpisy	78
	001	3.1.11.2 Stručná charakteristika	79
	001	3.1.11.3 Komentář	79
	01	3.1.12 Období 1994 - 1997	80
	011	3.1.12.1 Právní předpisy	80

	3.1.12.2	Stručná charakteristika	80
	3.1.12.3	Komentář	80
3.2		Analýza současného úředního oceňování	82
	3.1.1	Právní předpisy	82
	3.2.2	Zákon o oceňování majetku	82
	3.2.3	Prováděcí vyhláška k zákonu o oceňování majetku	82
	3.2.3.1	Stavby - nákladový přístup	82
	3.2.3.2	Stavby - výnosový přístup	87
	3.2.3.3	Pozemky	88
	3.2.3.4	Trvalé porosty	88
	3.2.3.5	Závěr	89
3.3		Zhodnocení dosavadního vývoje úředního oceňování	90
3.4		Osnova úředního odhadu	91
3.5		Literatura	92
4		Tržní oceňování nemovitostí	93
4.1		Osnova tržní zprávy odhadce o nemovitosti	93
	4.1.1	Obecně	93
	4.1.2	Osnova tržního odhadu	93
	4.1.3	Osnova posudku o technickém stavu nemovitosti	94
	4.1.4	Osnova posudku o ekonomickém stavu nemovitosti	95
4.2		Titulní strana zprávy	96
4.3		Úvod zprávy	97
	4.3.1	Osvědčení	97
	4.3.2	Základní pojmy	97
	4.3.2.1	Obecně	97
	4.3.2.2	Životnost, odolnost, stabilita nemovitosti	97
	4.3.2.3	Ceny u nemovitosti	98
	4.3.2.4	Definice některých částí staveb	99
	4.3.2.5	Definice některých staveb	99
	4.3.2.6	Definice některých staveb podle stavebního zákona	100
	4.3.3	Definice obvyklé tržní ceny	101
	4.3.3.1	Mezinárodní i místní definice	101
	4.3.3.2	Pojem tržní hodnoty	101
	4.3.3.3	Vynucená a záruční tržní cena	102
	4.3.3.4	Hodnota nebo cena?	103
	4.3.3.5	Realizace MV	104
	4.3.4	Rozsah zprávy	104
	4.3.4.1	Rozsah zohlednění cenotvorných faktorů	104
	4.3.4.2	Vlastní rozsah zprávy	105
	4.3.4.3	Vymezení součástí a příslušenství nemovitosti	106
	4.3.5	Obecné předpoklady	106
4.4		Analýza nemovitosti	108
	4.4.1	Zadání zprávy	108
	4.4.2	Podklady zprávy	109
	4.4.2.1	Obecně	109
	4.4.2.2	Příklad značení podkladů	109
	4.4.2.3	Podklady pro vypracování zprávy	110

4.4.3	Technické určení nemovitosti	111
4.4.3.1	Obecně	111
4.4.3.1.1	Vymezení nemovitosti	111
4.4.3.1.2	Typ nemovitosti podle stupně její technické stability	112
4.4.3.1.3	Analýza citlivých míst	112
4.4.3.1.4	Předpokládaný budoucí vývoj	112
4.4.3.2	Pozemek	113
4.4.3.2.1	Všeobecná charakteristika pozemku	113
4.4.3.2.2	Geologická charakteristika pozemku	113
4.4.3.2.3	Geometrická charakteristika pozemku	113
4.4.3.2.4	Infrastruktura	114
4.4.3.2.5	Kvalita životního prostředí	114
4.4.3.2.6	Historie lokality	114
4.4.3.3	Stavby	115
4.4.3.3.1	Celková charakteristika stavby	115
4.4.3.3.2	Popis stavebních konstrukcí	115
4.4.3.3.3	Technické zařízení stavby	115
4.4.3.3.4	Nestandardní prvky	116
4.4.3.3.5	Architektonická charakteristika stavby	116
4.4.3.3.6	Vnitřní životní prostředí stavby	117
4.4.3.3.7	Požární odolnost stavby	117
4.4.4	Právní určení nemovitosti	118
4.4.4.1	Obecná charakteristika	118
4.4.4.2	Charakteristika vlastnického práva	118
4.4.4.3	Omezení vlastnického práva	118
4.4.4.4	Evidence nemovitosti	118
4.4.4.5	Typ nemovitosti podle stupně její právní stability	119
4.4.4.6	Předpokládaný budoucí vývoj	120
4.4.4.7	Analýza citlivých míst	120
4.4.5	Ekonomické určení nemovitosti	120
4.4.5.1	Obecná charakteristika	120
4.4.5.2	Využitelnost nemovitosti	120
4.4.5.3	Analýza skutečných nájmu	121
4.4.5.4	Analýza možných nájmu	121
4.4.5.5	Dluhy nemovitosti	122
4.4.5.6	Ceny spjaté s nemovitostí	124
4.4.5.7	Typ nemovitosti podle stupně její ekonomické stability	124
4.5	Přístupy oceňování	126
4.5.1	Přístup výnosový	126
4.5.1.1	Obecně	126
4.5.1.2	Příjmy	126
4.5.1.3	Výdaje	128
4.5.1.4	Kapitalizační míra	129
4.5.1.5	Výnosové techniky	131
4.5.1.5.1	Obecně	131
4.5.1.5.2	Technika přímé kapitalizace	131
4.5.1.5.3	Kombinovaná technika přímé a nepřímé kapitalizace	131
4.5.1.5.4	Další technika	132

4.5.2	Přístup nákladový	132
4.5.2.1	Obecně	132
4.5.2.2	Techniky zjištění reprodukční ceny	133
4.5.2.2.1	Obecně	133
4.5.2.2.2	Rozpočtářská technika	133
4.5.2.2.3	Tržní technika	134
4.5.2.3	Opotřebení	136
4.5.2.3.1	Obecně	136
4.5.2.3.2	Technické zastarání	137
4.5.2.3.3	Právní zastarání	139
4.5.2.3.4	Ekonomické zastarání	140
4.5.2.4	Závěr	140
4.5.3	Přístup porovnávací	141
4.5.3.1	Obecně	141
4.5.3.2	Podmínky použití	142
4.5.3.3	Přístup ke sjednaným cenám	142
4.5.4	Aplikace oceňovacích přístupů	143
4.5.4.1	Obecně	143
4.5.4.2	Časový faktor a faktor základní stability	144
4.5.4.3	Postup při zpracování zprávy	145
4.5.4.4	Stanovení vynucené a záruční tržní ceny	145
4.6	Analýza odhadu	146
4.6.1	Speciální předpoklady	146
4.6.2	Odhad obvyklé tržní ceny výnosovým přístupem	146
4.6.3	Odhad obvyklé tržní ceny nákladovým přístupem	147
4.6.4	Odhad obvyklé tržní ceny porovnávacím přístupem	149
4.6.5	Odhad vynucené/záruční tržní ceny	151
4.6.6	Výrok odhadců	151
4.7	Závěr zprávy	153
4.7.1	Použitá literatura	153
4.7.2	Profil odhadců	153
4.7.3	Profesionální kvalifikace odhadců	154
4.7.4	Seznam klientů odhadců	154
4.7.5	Referenční listina odhadců	155
4.8	Přílohy zprávy	157
4.8.1	Náležitosti příloh	157
4.8.2	Fotodokumentace	157
4.8.3	Prohlášení klienta	158
4.8.3.1	Obecně	158
4.8.3.2	Příklad prohlášení klienta	158
4.9	Formální požadavky na zprávu odhadce	161
4.8.1	Obecně	161
4.8.2	Kontrola zprávy	161
4.4.10	Oceňování pozemků	162
4.10.1	Základní pojmy	162
4.10.2	Metodika členění pozemků	163
4.10.3	Územní plány	164
4.10.3.1	Územně plánovací dokumentace	164

881	4.10.3.2 Územně plánovací podklady	164
881	4.10.3.3 Závaznost územního plánu	165
001	4.10.3.4 Území a plochy podle územního plánu	165
191	4.10.3.5 Změna druhu pozemku	166
291	4.10.3.5.1 Změna na stavební pozemek	166
301	4.10.3.5.2 Změny zemědělských pozemků	166
4	4.10.4 Přístupy k oceňování pozemků	166
401	4.10.4.1 Obecně	166
401	4.10.4.2 Stupně mezi nestavebním a stavebním pozemkem	167
401	4.10.4.3 Stupně zastavení stavebního pozemku	169
201	4.10.4.4 Maximální využití stavebního pozemku - mrakodrap?	169
701	4.10.4.5 Oceňování pozemků přiléhajících ke stavebním pozemkům	170
701	4.10.4.6 Oceňování pozemků velkých ploch	171
701	4.10.4.7 Oceňování s využitím cenových map	171
001	4.10.4.7.1 Stručný popis tvorby cenových map	171
002	4.10.4.7.2 Komentář k použití cenových map	172
405	4.10.4.8 Naegeliho metoda	173
605	4.10.4.8.1 Popis metody	173
605	4.10.4.8.2 Komentář k použití Naegeliho metody	176
605	4.10.4.9 Sammetova metoda	176
605	4.10.4.10 Indexová metoda	177
605	4.10.4.11 Zbytková metoda	177
6	4.10.5 Oceňování pozemků s nadpovrchovými součástmi	177
405	4.10.5.1 Oceňování pozemků s rozestavěnými stavbami	177
405	4.10.5.2 Oceňování zemědělských pozemků	178
405	4.10.5.4.1 Charakteristika zemědělských pozemků	178
405	4.10.5.4.2 Bonitovaná půdně ekologická jednotka	178
405	4.10.5.4.3 Přístupy oceňování	179
405	4.10.5.3 Oceňování lesních pozemků	180
205	4.10.5.3.1 Charakteristika lesních pozemků	180
205	4.10.5.3.2 Soubory lesních typů	181
205	4.10.5.3.3 Přístupy oceňování	181
6	4.10.6 Oceňování pozemků s podpovrchovými součástmi	182
605	4.10.6.1 Obecně	182
605	4.10.6.2 Těžební pozemky	182
015	4.10.6.2.1 Charakteristika pozemků	182
015	4.10.6.2.2 Přístupy oceňování	183
015	4.10.6.3 Oceňování pozemků vodních ploch	183
015	4.10.6.3.1 Charakteristika pozemků vodních ploch	183
015	4.10.6.3.2 Přístupy oceňování	184
4.11	Oceňování bytů	185
1	4.11.1 Základní pojmy	185
1	4.11.2 Metodika členění bytů	186
15	4.11.2.1 Členění bytů podle typu domu	186
15	4.11.2.2 Členění bytů podle právního titulu	186
1	4.11.3 Přístupy k oceňování bytů	186
4.12	Oceňování ve zvláštních případech	188
1	4.12.1 Oceňování pro banky	188

4.12.1.1	Role odhadce	188
4.12.1.2	Návrh na doplnění bankovního zákona	189
4.12.1.3	Role přístupů oceňování	190
4.12.1.4	Návrh požadavků na zprávy odhadců	191
4.12.1.5	Nemovitost jako záruka	192
4.12.2	Oceňování pro pojišťovny	193
4.12.3	Oceňování pro účetnictví	194
4.12.4	Dělení podílového spoluvlastnictví	194
4.12.4.1	Obecně	194
4.12.4.2	Možnost reálného rozdělení nemovitosti	194
4.12.4.3	Ocenění ideálního podílu na nemovitosti	195
4.12.5	Dědické řízení	197
4.12.6	Majetková újma	197
4.12.6.1	Vady staveb	197
4.12.6.2	Přístupy oceňování	199
4.13	Literatura	200
5	Mezinárodní oceňování nemovitostí	203
5.1	Evropské oceňovací standardy	203
5.1.1	Obecně	203
5.1.2	Úvod standardů	203
5.1.2.1	Stručná charakteristika	203
5.1.2.2	Komentář	203
5.1.3	Výchozí dokumenty	204
5.1.3.1	Stručná charakteristika	204
5.1.3.2	Komentář	204
5.1.4	Odhadce	204
5.1.4.1	Stručná charakteristika	204
5.1.4.2	Komentář	204
5.1.5	Oceňovací základny	205
5.1.5.1	Stručná charakteristika	205
5.1.5.2	Komentář	208
5.1.6	Oceňování zvláštních majetků	209
5.1.6.1	Stručná charakteristika	209
5.1.6.2	Komentář	209
5.1.7	Zvláštní faktory ovlivňující hodnotu	210
5.1.7.1	Stručná charakteristika	210
5.1.7.2	Komentář	210
5.1.8	Oceňování pro zvláštní účely	210
5.1.8.1	Stručná charakteristika	210
5.1.8.2	Komentář	211
5.1.9	Netržní oceňování	211
5.1.9.1	Stručná charakteristika	211
5.1.9.2	Komentář	213
5.1.10	Oceňovací osvědčení	213
5.1.10.1	Stručná charakteristika	213
5.1.10.2	Komentář	213
5.1.11	Specifická legislativa a praxe v jiných zemích	213

	5.1.11.1	Stručná charakteristika	213
	5.1.11.2	Komentář	214
	5.1.12	Dodatky	214
	5.1.12.1	Stručná charakteristika	214
	5.1.12.2	Komentář	215
	5.1.13	Index	215
	5.1.14	Závěr	215
5.2		Mezinárodní oceňovací standardy	216
	5.2.1	Obecně	216
	5.2.2	Úvod standardů	216
	5.2.3	Obecné pojetí a principy standardů	217
	5.2.3.1	Stručná charakteristika	217
	5.2.3.2	Komentář	218
	5.2.4	Oceňování na základě tržní hodnoty (standard 1)	218
	5.2.4.1	Stručná charakteristika	218
	5.2.4.2	Komentář	219
	5.2.5	Oceňování na jiném základě než je tržní hodnota (standard 2)	219
	5.2.5.1	Stručná charakteristika	219
	5.2.5.2	Komentář	220
	5.2.6	Oceňování pro záruky půjček, hypotéky a dluhopisy	220
	5.2.6.1	Stručná charakteristika	220
	5.2.6.2	Komentář	221
	5.2.7	Ohledy na nebezpečné a toxické látky při oceňování (směrnice č. 2)	221
	5.2.7.1	Stručná charakteristika	221
	5.2.7.2	Komentář	221
	5.2.8	Závěr	222
5.3		Porovnání teorie oceňování v některých zemích	223
	5.3.1	Porovnání teorie oceňování v EU	223
	5.3.1.1	Internacionalizace trhů	223
	5.3.1.2	Pojem tržní hodnoty	223
	5.3.1.3	Přístup porovnávací	225
	5.3.1.4	Přístup výnosový	225
	5.3.1.5	Přístup nákladový	226
	5.3.1.6	Další metody	227
	5.3.1.7	Shrnutí	227
	5.3.2	Porovnání teorie oceňování v zámoří	229
5.4		Literatura	231
6		Výkon profese odhadce	233
6.1		Mezinárodní profesní organizace odhadců	233
	6.1.1	IVSC	233
	6.1.1.1	Smysl a cíle IVSC	233
	6.1.1.2	Členské státy IVSC	233
	6.1.2	TEGOVA	234
	6.1.2.1	Smysl a cíle TEGOVA	234
	6.1.2.2	Členské státy TEGOVA	234
	6.1.3	ASA	234
	6.1.3.1	Smysl a cíle ASA	234

6.1.3.2	Členské státy ASA	234
6.1.4	RICS, ESCS a ISVA	234
6.1.4.1	Smysl a cíle RICS, ESCS a ISVA	234
6.1.4.2	Členské státy RICS, ESCS a ISVA	235
6.2	Kancelář odhadce	236
6.2.1	Organizace kanceláře odhadce	236
6.2.2	Celkový styl odhadce	236
6.2.3	Vybavení kanceláře odhadce	237
6.3	Honoráře odhadců	239
6.4	Smlouva o dílo odhadce	242
6.5	Předávací protokol odhadce	245
6.6	Databáze sjednaných cen	246
6.7	Účast odhadce v soutěži	247
6.7.1	Veřejná soutěž a výběrové řízení	247
6.7.2	Životopis odhadce	248
6.8	S kým jednat	249
6.9	Obvyklé chyby zpráv odhadce	250
6.10	Chování odhadce	252
6.11	Literatura	253
7	Vzor tržního odhadu	255

