

ÚVOD	6
1 TRH NEMOVITOSTÍ A JEHO VEŘEJNÝ CHARAKTER	7
1.1 Co je to nemovitost	7
1.2 Naturálně věcné vlastnosti nemovitostí	7
1.3 Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému	10
1.3.1 Vymezení trhu nemovitostí	10
1.3.2 Veřejný charakter vlastnictví nemovitostí	10
1.3.3 Diversifikace trhu nemovitostí podle druhu vlastnictví	10
1.3.4 Trh nemovitostí je místním trhem	11
1.3.5 Trh nemovitostí a diferenciální polohová renta	11
1.3.6 Charakter nabídky a poptávky na trhu nemovitostí	11
1.3.7 Tržní a netržní kritéria na trhu nemovitostí	11
1.3.8 Trh nemovitostí a trh pracovní síly	12
1.3.9 Trh nemovitostí a národohospodářský cyklus	12
1.4 Územní plánování	13
1.4.1 Co se buduje ve veřejném zájmu	15
1.4.2 Územní plán	15
1.4.3 Územní řízení	16
1.4.4 Stavební povolení	16
1.4.5 Kolaudační řízení	16
2 TRH NEMOVITOSTÍ A JEHO SPECIFIKA	17
2.1 Specifika trhu nemovitostí mají fyzickou nebo sociální podstatu	17
2.1.1 Fyzická specifika	17
2.1.2 Sociální specifika	17
2.2 Cena a hodnota nemovitosti	18
2.2.1 Prostorové faktory	18
2.2.2 Časové změny ceny a hodnoty nemovitosti	18
2.2.3 Zjišťování ceny nemovitostí	20
2.3 Dysfunkce trhu nemovitostí	20
2.3.1 Nadměrná intenzita využívání území	21
2.3.2 Zhrocení trhu s neelastickou omezenou nabídkou	21
2.3.3 Subjektivní faktory na trhu nemovitostí	22
2.3.4 Spekulace v rozvojových územích	22
2.3.5 Blokování územního rozvoje jednotlivými majiteli	23
2.3.6 Subjektivní hodnota nemovitosti	23
3 EVIDENCE NEMOVITOSTÍ. VÝCHODISKA OCEŇOVÁNÍ	24
3.1 Evidence nemovitostí	24
3.1.1 Desky zemské	24
3.1.2 Pozemkové knihy	24
3.1.3 Evidence nemovitostí v období 1948 – 1992	25
3.1.4 Vývoj po roce 1989	25
3.2 Katastrální úřady	25
3.2.1 Co je katastr a jaký je jeho obsah	26
3.2.2 Vklad a výmaz vkladu práv k nemovitostem	26
3.2.3 Evidence nájmů a katastr	27
3.2.4 Řízení o vkladu práva	27
3.2.5 Pozemková kniha	27
3.2.6 Povinnosti vlastníků	27
3.2.7 Veřejný charakter zápisů	28

3.3	Východiska oceňování	28
3.3.1	Důvody oceňování	28
3.3.2	Obvyklá cena	29
3.3.3	Jiné způsoby oceňování	30
3.3.4	Podklady pro oceňování nemovitostí	31
4	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	32
4.1	Pozemek	32
4.2	Cenová mapa stavebních pozemků	33
4.2.1	Textová část ve formátu A4 obsahuje	33
4.2.2	Grafická část složená do formátu A4 obsahuje	33
4.2.3	Poznámky k CMSP	33
4.2.4	Funkční charakteristiky obdobných pozemků	34
4.2.5	Přehled územních typů a jejich charakteristiky (dle CMSP města Brna)	34
4.2.6	Vypovídací schopnost cenové mapy	35
4.3	Oceňování stavebních pozemků neuvedených v Cenové mapě (CMSP)	35
4.3.1	Zastavěná plocha a nádvoří	35
4.3.2	Nezastavěný pozemek určený k zastavění	36
4.3.3	Stavební pozemek pro rekreační a zahrádkářské chaty	37
4.3.4	Zahrady nebo ostatní plochy	37
4.3.5	Ostatní stavební pozemky	37
4.4	Zemědělský pozemek	37
4.5	Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem	38
5	OCEŇOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ	39
5.1	Taxonomické jednotky bonitační soustavy	39
5.1.1	Půdně ekologická jednotka – PEJ	39
5.1.2	Bonitovaná půdně ekologická jednotka – BPEJ	39
5.1.3	Hlavní půdní jednotka – HPJ	39
5.1.4	Hlavní půdně – klimatická jednotka – HPKJ	39
5.1.5	Klimatický region – KR	39
5.2	Struktura kódu BPEJ	40
5.2.1	Základní kód bonitované půdně ekologické jednotky	40
5.2.2	Pomocné kódy	40
5.3	Charakteristiky kategorií stanovištních a jiných faktorů a jejich kódování	41
5.3.1	Sklonitost – SL	41
5.3.2	Expozice	42
5.3.3	Sdružený kód pro kategorie sklonitosti a expozice	43
5.3.4	Skeletovitost – K	43
5.3.5	Hloubka půdy – H	44
5.3.6	Sdružený kód pro kategorie skeletovitosti a hloubky půdy	45
5.3.7	Zrnatost půdy	45
5.3.8	Výchozy tvrdých hornin a balvanů – B	47
5.3.9	Sdružený kód kategorií balvanitosti a výskytu antropozemí	47
5.3.10	Výskyt teras – T	47
5.3.11	Počet lokalit BPEJ v katastrálním území – PL	48
5.3.12	Nadmořská výška – V	48
5.4	Klimatická regionalizace pro účely bonitace	49
5.4.1	Podrobná klimatická regionalizace	49
5.4.2	Základní kritéria pro vymezení klimatických regionů	49
5.4.3	Přehled a lokalizace klimatických regionů	50

6	OCEŇOVÁNÍ STAVEB	52
6.1	Základní pojmy	52
6.2	Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí	54
6.3	Opotřeбенí staveb	57
6.3.1	Lineární metoda	57
6.3.2	Analytická metoda	58
7	NÁKLADOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	60
7.1	Budova a hala	60
7.2	Inženýrská a speciální pozemní stavba	61
7.3	Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	61
7.4	Rekreační chata a zahrádkářská chata	62
7.5	Vedlejší stavba	63
7.6	Garáž	63
7.7	Studna	64
7.8	Venkovní úprava	64
7.9	Byt a nebytový prostor	64
7.10	Opotřeбенí stavby	65
8	POROVNÁVACÍ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	71
8.1	Garáž	71
8.2	Byt ve vícebytovém domě	74
8.3	Rekreační chata a zahrádkářská chata	79
9	VÝNOSOVÝ ZPŮSOB OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	81
9.1	Úvodem	81
9.2	Výnosový způsob oceňování nemovitostí	81
9.3	Výpočet ceny	82
9.4	Aplikace výnosového způsobu ocenění	84
9.5	Závěr	86
10	REALITNÍ KANCELÁŘE JAKO SUBJEKT TRHU NEMOVITOSTÍ	87
10.1	Realitní kanceláře a trh nemovitostí	87
10.2	Kritéria výběru realitní kanceláře	87
10.3	Smlouva o zprostředkování prodeje	88
10.4	Náležitosti k uzavření smlouvy o zprostředkování	89
10.5	Provize realitních kanceláří	89
10.6	Realitní kanceláře jako druh podnikání	89
10.7	Databanka klientů a hypoteční banka realitních kanceláří	89
10.8	Konzultační a jiná činnost realitních kanceláří	90
10.9	Vlastnictví realitních kanceláří	90
	LITERATURA	91