

Předmluva k 5. vydání

13

1. Základní pojmy při oceňování nemovitostí

15

1.1.	Nemovitost, stavba, pozemek	15
1.1.1.	Nemovitosti podle Občanského zákoníku	15
1.1.2.	Stavby podle stavebního zákona	15
1.1.3.	Stavby podle zákona o oceňování majetku	16
1.1.4.	Změny staveb, jejich údržba a demolice	17
1.1.5.	Pozemky podle zákona o oceňování majetku	18
1.2.	Součást a příslušenství	19
1.3.	Vlastnictví a spoluvlastnictví	20
1.3.1.	Původní stav před novelou OZ v roce 1991	20
1.3.2.	Stav po první novele OZ (1991–1998).	21
1.3.3.	Stav po novele OZ 1998	26
1.4.	Bývalé osobní užívání pozemku	28
1.5.	Podlaží, podkroví.	28
1.6.	Podlahová a obytná plocha.	29
1.7.	Zastavěná plocha	30
1.7.1.	Zastavěná plocha pro oceňování podle současných předpisů	30
1.7.1.1.	Zastavěná plocha podlaží	30
1.7.1.1.1.	Zastavěná plocha podlaží podle ČSN 73 4055	30
1.7.1.1.2.	Zastavěná plocha podlaží podle vyhlášky č. 178/1994 Sb a č. 279/1997 Sb..	31
1.7.1.2.	Zastavěná plocha objektu.	31
1.7.2.	Zastavěná plocha pro oceňování ve stopcenách	32
1.8.	Obestavěný prostor.	32
1.8.1.	Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055.	32
1.8.2.	Obestavěný prostor při oceňování ve stopcenách	35
1.8.3.	Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. a č. 279/1997 Sb.	36
1.8.4.	Obestavěný prostor podle DIN 277/1950	37
1.9.	Byty a provozní místnosti (nebytové prostory)	37
1.9.1.	Pojem provozní místnosti do 31. 12. 1992.	37
1.9.2.	Pojem provozní místnosti od 1. 1. 1993	37
1.9.3.	Pojem bytu a nebytového prostoru podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.	38
1.9.4.	Byt a nebytový prostor podle zákona o oceňování majetku	38
1.9.5.	Byt a nebytový prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.	38
1.10.	Obytná místnost	38
1.11.	Obytný dům, bytový dům a dům s nájemními byty	40
1.11.1.	Obytný dům	40
1.11.1.1.	Obytný dům do 31. 12. 1992.	40
1.11.1.2.	Obytný dům od 1. 1. 1993 do 31. 10. 1994.	42
1.11.2.	Bytový dům	42
1.11.3.	Dům s nájemními byty (nájemní dům).	42
1.12.	Rodinný domek a rodinný dům	43
1.12.1.	Rodinný domek	43

1.12.1.1.	Rodinný domek podle bývalého zákona o hospodaření s byty a dřívějšího znění OZ.	43
1.12.1.2.	Rodinný domek podle některých dalších dřívějších předpisů	44
1.12.2.	Rodinný dům.	45
1.12.2.1.	Rodinný dům pro oceňování podle vyhlášky č. 393/1991 Sb. ve znění vyhlášky č. 611/1992 Sb.	45
1.12.2.2.	Rodinný dům pro oceňování podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. a č. 279/1997 Sb.	45
1.12.2.3.	Rodinný dům podle předpisů platných od 1. 7. 1998	45
1.13.	Stavby pro individuální rekreaci	45
1.13.1.	Stav před novelizací stavebního zákona (do 30. 6. 1998)	45
1.13.2.	Stav po novelizaci stavebního zákona (od 1. 7. 1998).	46
1.14.	Cena a hodnota.	46
1.14.1.	Cena a hodnota.	46
1.14.2.	Cena administrativní (zjištěná, úřední))	47
1.14.3.	Cena pořizovací	49
1.14.4.	Cena reprodukční	49
1.14.5.	Věcná hodnota	49
1.14.6.	Výnosová hodnota	49
1.14.7.	Cena obecná (obvyklá, tržní).	50
1.14.8.	Výchozí cena.	51
1.14.9.	Stopcena	51
1.14.10.	Jednotková cena, základní cena	51
1.14.11.	Goodwill	51
1.14.12.	Koeficient prodejnosti	52
1.14.13.	Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení.	52
1.14.14.	Cenový podíl konstrukčního prvku, konstrukce, vybavení	52
1.14.15.	Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti	52
1.15.	Základní metody oceňování nemovitého majetku	53
2.	Podklady pro oceňování nemovitostí	55
2.1.	Obecně k podkladům pro ocenění	55
2.2.	Katastr nemovitostí.	55
2.3.	Pozemková kniha.	61
2.4.	Podklady z leteckého snímkování	62
2.5.	Ohledání nemovitostí pro ocenění	62
2.5.1.	Praktické rady pro ohledání	62
2.5.2.	Pomůcky k měření	64
2.5.3.	Vztahy pro výpočet podlahových a zastavěných ploch	65
2.5.4.	Výpočty obestavěného prostoru	68
2.5.5.	Měření nemovitostí pro účely ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb..	70
2.5.5.1.	Znění předpisu (totožné i u předcházející vyhlášky č. 178/1994 Sb.)	70
2.5.5.2.	Výpočet průměrné výšky a průměrné zastavěné plochy podlaží.	73
2.5.5.2.1.	Průměrování	73
2.5.5.2.2.	Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky podlaží	74
3.	Zjištění výchozí hodnoty stavby	75
3.1.	Cenové indexy	75
3.2.	Cenové podíly stavebních konstrukcí	78
3.2.1.	Obecně o cenových podílech konstrukcí.	78
3.2.2.	Cenové podíly prvků stavby podle publikace „Oceňování nemovitostí“ z roku 1976	84
3.2.3.	Cenové podíly konstrukcí a vybavení staveb podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.	97
3.3.	Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena).	105
3.3.1.	Individuální cenová kalkulace	105
3.3.2.	Podrobný položkový rozpočet	106

3.3.3.	Souhrnný rozpočet	107
3.3.4.	Metody agregovaných položek	108
3.3.4.1.	Metodika firmy RTS, a.s. Brno	108
3.3.4.2.	Metodika firmy Callida, s.r.o.	110
3.3.4.3.	Metodika ACONS.	110
3.3.5.	Propočet ceny	110
3.3.5.1.	Úvod.	110
3.3.5.2.	Jednotková cena srovnatelného objektu (THU).	110
3.3.5.2.1.	Rozpočtové ukazatele stavebních objektů ÚRS	110
3.3.5.2.2.	Podsystém THU firmy RTS Engineering, s.r.o. Brno	111
3.3.5.3.	Vybavení objektu	111
3.3.5.4.	Vliv velikosti zastavěné plochy	111
3.3.5.5.	Vliv výšky podlaží	115
3.3.5.6.	Zjištění THU oceňovaného objektu	117
3.4.	Zjištění výchozí ceny stavby podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.	118
3.4.1.	Obecně	118
3.4.2.	Výpočet cenového (objemového) podílu konstrukcí neuvedených	125
3.4.3.	Úprava koeficientem K_4 podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.	128
3.5.	Bodovací metodika zjištění ceny objektu.	131
3.6.	Zjištění ceny na základě obytné plochy stavby	139
3.7.	Oceňování nedokončených staveb	142
3.7.1.	Rozestavěná stavba – bodovací metodika (vyhlášky č. 128/1984 Sb., č. 182/1988 Sb. a č. 393/1991 Sb.)	142
3.7.2.	Rozestavěná stavba – cenové podíly konstrukcí (postup při ocenění podle THU).	145
3.7.3.	Rozestavěná stavba – výpočet podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. resp. 178/1994 Sb.	146
3.8.	Oceňování staveb určených k demolici.	147
4.	Životnost staveb	149
4.1.	Všeobecně k životnosti staveb	149
4.2.	Předpokládaná životnost	151
4.2.1.	Předpokládaná životnost dle literatury	151
4.2.2.	Předpokládaná životnost dle ČSN 73 0031.	156
4.2.3.	Předpokládaná životnost podle cenových předpisů.	156
4.3.	Životnost u přestářlých staveb	157
4.3.1.	Obecně k určování životnosti přestářlých staveb.	157
4.3.2.	Metody bodovací	158
4.3.2.1.	Smejkalova metoda	158
4.3.2.2.	Kordíkova metoda.	162
4.4.	Kubická metoda pro zjištění životnosti staveb	167
4.4.1.	Úvod	167
4.4.2.	Odvození vztahů pro zjištění životnosti	168
4.4.3.	Vliv stavu PDŽ na životnost u kubické metody	171
4.4.4.	Vztahy pro výpočet životnosti kubickou metodou a postup výpočtu	173
4.4.5.	Porovnání metod zjištění životnosti	180
5.	Opotřebení staveb	183
5.1.	Všeobecně k opotřebení staveb	183
5.2.	Klasické metody výpočtu opotřebení.	184
5.2.1.	Metoda lineární	184
5.2.2.	Kusýnova metoda.	186
5.2.3.	Metoda Kusýn – Röttingerova	186
5.2.4.	Rossova metoda.	187
5.2.5.	Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova).	187
5.2.6.	Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)	188
5.2.7.	Metoda lineární se zbytkem	189

5.2.8.	Metoda logaritmická	189
5.2.9.	Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení	190
5.3.	Analytické metody	190
5.3.1.	Kratěnova metoda.	190
5.3.2.	Bradáčova metoda	191
5.3.3.	Výpočet opotřebení podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.	192
5.3.3.1.	Předpis.	192
5.3.3.2.	Postup při analytické metodě	195
5.3.3.3.	Příklady výpočtu opotřebení analytickou metodou podle cenového předpisu	196
5.3.3.3.1.	Objekt standardní, bez jakýchkoliv výměn prvků	196
5.3.3.3.2.	Objekt standardní, bez úprav, s jednou konstrukcí neuvedenou	199
5.3.3.3.3.	Objekt nestandardní, bez úprav, s konstrukcí neuvedenou	201
5.3.3.3.4.	Objekt nestandardní, bez úprav, odborný odhad opotřebení prvků	203
5.3.3.3.5.	Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet	205
5.3.3.3.6.	Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet a odhad	207
5.3.3.3.7.	Objekt nestandardní, různé stáří a provedení u jednoho prvku	209
5.3.3.3.8.	Komentář k příkladům	210
5.3.3.3.9.	Objekt nedokončený	211
5.3.3.3.10.	Objekt v rekonstrukci.	213
5.4.	Výpočet opotřebení u staveb s provedenými úpravami	217
5.4.1.	Obecně k oceňování upravených staveb	217
5.4.2.	Kolodzejova logaritmická metoda	218
5.4.3.	Kasova analytická metoda	219
5.4.4.	Oceňování přístaveb a nástaveb	222
5.4.4.1.	Nástavby a přístavby při oceňování za obytnou plochu.	222
5.4.4.2.	Nástavby a přístavby při bodovací metodice	223
5.4.4.3.	Nástavby a přístavby podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. v původním znění	224
5.4.4.4.	Nástavby a přístavby podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. od novely č. 127/1999 Sb.	225
5.5.	Novější názory na metodiku výpočtu opotřebení staveb	225
5.6.	Metoda fiktivního stáří	226
5.7.	Hodnocení velkých (generálních) oprav	227
5.8.	K možnostem obecné metodiky výpočtu opotřebení	228
5.8.1.	Požadavky na metodu.	228
5.8.2.	Návrh metodiky výpočtu opotřebení	228
5.8.3.	Průběh technické hodnoty při navržené metodice výpočtu opotřebení staveb	231
6.	Ocenění výnosovým způsobem	233
6.1.	Definice výnosové hodnoty.	233
6.2.	Základy finanční aritmetiky	233
6.2.1.	Procentový počet	233
6.2.2.	Průměrování	235
6.2.2.1.	Prostý aritmetický průměr.	235
6.2.2.2.	Vážený aritmetický průměr	235
6.2.2.3.	Prostý geometrický průměr	236
6.2.2.4.	Vážený geometrický průměr	236
6.2.3.	Základní pojmy úrokového počtu.	237
6.2.4.	Složené úrokování	237
6.2.4.1.	Přírůstek kapitálu za jedno období	237
6.2.4.2.	Přírůstek kapitálu za více období	238
6.2.5.	Střádání (spoření) při složeném úrokování	238
6.2.5.1.	Střádání při ukládání na začátku období	238
6.2.5.2.	Střádání při ukládání na konci období	239
6.2.6.	Umořování půjčky	240

6.3.	Diskontování budoucích příjmů	241
6.3.1.	Diskontování budoucího příjmu	241
6.3.2.	Součet diskontovaných budoucích příjmů	246
6.3.2.1.	Příjmy jen jeden rok	246
6.3.2.2.	Příjem dva roky	246
6.3.2.3.	Libovolný počet roků, proměnlivé příjmy	246
6.3.2.4.	Příjmy konstantní, omezená doba příjmů	247
6.3.2.5.	Příjmy konstantní po dlouhou dobu (věčná renta)	248
6.3.2.6.	Příjmy po určitou dobu proměnlivé, následně konstantní	248
6.4.	Kapitalizovaný budoucí výnos	249
6.4.1.	Obecně	249
6.4.2.	Výnos bez budoucího prodeje	249
6.4.2.1.	Obecný vztah	249
6.4.2.2.	Konstantní zisk po neomezenou dobu	249
6.4.2.3.	Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci	250
6.4.2.4.	Konstantní zisk po určitou dobu, s prodejem na konci	250
6.4.2.5.	Proměnlivý zisk v prvních letech, potom konstantní, bez prodeje na konci	250
6.4.2.6.	Proměnlivý zisk v prvních letech, potom po určitou dobu konstantní, s prodejem na konci	250
6.4.2.7.	Metody vícefázové	250
6.4.3.	Metoda diskontovaného cash-flow	251
6.5.	Míra kapitalizace	252
6.5.1.	Citlivost výsledku na použitou míru kapitalizace	252
6.5.2.	Vztah nominální a reálné úrokové míry	252
6.5.3.	Zjištění míry kapitalizace porovnáním	254
6.5.4.	Míra kapitalizace podle cenového předpisu	255
6.5.5.	Míra kapitalizace používaná pro stanovení obvyklé ceny v ČR	255
6.5.6.	Nominální nebo reálná míra kapitalizace	256
6.5.7.	Vnitřní míra výnosnosti investice	257
6.6.	Příjmy pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí	258
6.7.	Výdaje na dosažení příjmů z nájemného	261
6.7.1.	Daň z nemovitostí	261
6.7.2.	Pojištění stavby	261
6.7.3.	Opravy a údržba	262
6.7.4.	Rezervy	262
6.7.5.	Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor	262
6.7.6.	Správa nemovitosti	262
6.7.7.	Amortizace	263
6.7.8.	Provize za pronajmutí	264
6.7.9.	Neúplné pronajmutí	264
6.7.10.	Opoždění v platbách nájemného	264
6.7.11.	Pronajmutí pozemku	264
6.8.	Odpočet nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu	265
6.9.	Příklady výpočtu obecné výnosové hodnoty	265
6.9.1.	Výpočet věčnou rentou	265
6.9.1.1.	Garáž jednopodlažní	266
6.9.1.2.	Garáž dvoupodlažní	270
6.9.1.3.	Rodinný dům s garáží a zahradou	271
6.9.2.	Výpočet pro nekonstantní příjmy po určitou dobu	272
6.9.2.1.	Objekt v rekonstrukci, později postupně pronájem	272
6.9.2.2.	Nájemné hrazené předem na dlouhou dobu	275
6.10.	Výpočty ceny výnosovým způsobem podle oceňovacího předpisu	276
6.10.1.	Ocenění podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (1. 11. 1994 – 31. 12. 1997)	276

6.10.2.	Ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. (1. 1. 1998 – 30. 6. 1999)	277
6.10.3.	Ocenění po novele č. 127/1999 Sb. (1. 7. 1999 – 30. 6. 2000)	278
6.10.4.	Ocenění po novele č. 173/2000 Sb. (od 1. 7. 2000)	278
6.10.5.	Příklad ocenění nemovitostí podle vyhlášky č. 279/1997 Sb.	
	po novele č. 173/2000 Sb.	279
6.10.5.1.	Úvod	279
6.10.5.2.	Popis areálu, výpočty výměr	280
6.10.5.3.	Varianta A1 – dům ani garáž nejsou pronajaty, pozemky jsou oceněny v cenové mapě	281
6.10.5.3.1.	Rodinný dům	281
6.10.5.3.2.	Garáž	282
6.10.5.3.3.	Venkovní úpravy	282
6.10.5.3.4.	Trvalé porosty	284
6.10.5.3.5.	Pozemky	284
6.10.5.3.6.	Rekapitulace varianty A1 – nepronajato, pozemky podle cenové mapy	284
6.10.5.4.	Varianta A2 – dům ani garáž nejsou pronajaty, pozemky nejsou oceněny v cenové mapě	284
6.10.5.4.1.	Rodinný dům, garáž, venkovní úpravy, trvalé porosty	284
6.10.5.4.2.	Pozemky	284
6.10.5.4.3.	Rekapitulace varianty A2 – nepronajato, pozemky podle § 23, vše s <i>Kp</i> .	286
6.10.5.5.	Varianta B1 – je pronajat rodinný dům, zbytek pronajat není, pozemky oceněny v cenové mapě	287
6.10.5.5.1.	Použité ustanovení cenového předpisu	287
6.10.5.5.2.	Rodinný dům + pozemek p.č. 12	287
6.10.5.5.3.	Rekapitulace varianty B1 – rodinný dům pronajat, pozemky podle CMP	288
6.10.5.6.	Varianta B2 – je pronajat rodinný dům, zbytek pronajat není, pozemky neoceněny v <i>CMP</i>	289
6.10.5.6.1.	Ocenění RD s p.č. 12 kombinací nákladového a výnosového způsobu	289
6.10.5.6.2.	Rekapitulace varianty B2 – pronajat jen rodinný dům, pozemky oceněny podle § 23	289
6.10.5.7.	Varianta C1 – je pronajat celý areál, pozemky oceněny v cenové mapě	289
6.10.5.7.1.	Použité ustanovení cenového předpisu	289
6.10.5.7.2.	Ocenění areálu nákladovým způsobem bez <i>Kp</i>	289
6.10.5.7.3.	Ocenění areálu výnosovým způsobem	290
6.10.5.7.4.	Ocenění areálu kombinací nákladového a výnosového způsobu – var. C1	291
6.10.5.8.	Varianta C2 – je pronajat celý areál, pozemky neoceněny v <i>CMP</i>	291
6.10.6.	Přehled postupu při výnosovém ocenění podle cenového předpisu	292

7.	Oceňování pozemků	293
7.1.	Obecně k cenám pozemků	293
7.2.	Oceňování pozemků podle cenových předpisů	295
7.3.	Metoda třídy polohy	296
7.3.1.	Původní Naegeliho metoda třídy polohy	296
7.3.2.	Některé možné aplikace Naegeliho metody	301
7.3.2.1.	Úprava metody třídy polohy pro ČR	301
7.3.2.2.	Zjištění ceny pozemku ze smluvní ceny pomocí metody třídy polohy	302
7.3.2.3.	Kokoškova modifikace Naegeliho metody polohových tříd	303
7.3.2.4.	Tvorba databáze pro oceňování pozemků metodou třídy polohy	303
7.4.	Sammetova metoda	305
7.5.	Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků	306
7.5.1.	Obecně k indexové metodě	306

7.5.2.	Porovnání dvou pozemků navzájem indexovou porovnávací metodou	307
7.5.3.	Tvorba databáze pro porovnání cen pozemků indexovou metodou	309
7.5.4.	Statistické zpracování výsledků	310
7.5.4.1.	Základní pojmy matematické statistiky a počtu pravděpodobnosti	310
7.5.4.1.1.	Příklad zpracování výsledků pozorování	312
7.5.5.	Ocenění pozemků indexovou metodou pomocí průměrné standardní jednotkové tržní ceny	314
7.5.6.	Modifikace indexové metody	315
7.6.	Cenové mapy pozemků	315
7.6.1.	Obecně k cenovým mapám pozemků	315
7.6.1.1.	Cenové mapy	315
7.6.1.2.	Cenové mapy podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.	316
7.6.1.3.	Cenové mapy podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.	317
7.6.1.4.	Cenové mapy podle zákona č. 151/1997 Sb.	318
7.6.2.	Příklady cenových map	321
7.6.2.1.	Cenová mapa města Brna 1993	321
7.6.2.2.	Cenová mapa pozemků města Jeseník 1994	325
7.6.2.3.	Cenová mapa pozemků města Brna 1995	331
7.6.2.4.	Cenová mapa pozemků města Brna 2000	334
7.6.2.5.	Cenová mapa Hlavního města Prahy 1999	334
7.6.2.6.	Cenová mapa Hlavního města Prahy 2000	335
7.6.2.7.	Cenová mapa města Bonn 1992	335
7.7.	Stopceny pozemků	340
7.7.1.	Obecně o stopcenách pozemků	340
7.7.2.	Cenová mapa Prahy z roku 1939	340
7.8.	Ceny zemědělských pozemků	341
7.8.1.	Obecně o cenách zemědělských pozemků	341
7.8.2.	Ceny zemědělských pozemků podle bonity	341
7.8.3.	Stopceny zemědělských pozemků	342
7.9.	Oceňování lesních pozemků	345
7.9.1.	Obecně	345
7.9.2.	Oceňování lesních pozemků podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. a č. 279/1997 Sb.	345
7.10.	Přehled cenových map stavebních pozemků obcí	347

8. Porovnávací (komparativní) metody

349

8.1.	Definice	349
8.2.	Podklady pro cenové porovnání	350
8.2.1.	Tržní ceny nemovitostí	350
8.2.2.	Realitní inzerce	350
8.2.3.	Realitní inzerce na Internetu	350
8.2.4.	Cenové mapy pozemků	352
8.2.5.	Vlastní databáze znalce	352
8.3.	Metody cenového porovnání	352
8.3.1.	Porovnání nemovitostí jako celku	352
8.3.1.1.	Porovnání odbornou rozvahou	352
8.3.1.2.	Indexové porovnání	352
8.3.1.3.	Klimešova srovnávací metodika	352
8.3.2.	Porovnání na základě neupravené jednotkové ceny	358
8.3.3.	Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny	363
8.3.3.1.	Princip metody	363
8.3.3.2.	Obecný postup	363
8.3.3.3.	Systém přepočítacích indexů	364
8.3.3.4.	Kriteria porovnávání	364
8.3.3.5.	Postup při ocenění porovnávací metodou SJTC	371
8.3.3.6.	K indexování hodnot	375

8.3.3.6.1.	Závislost počtu a velikosti koeficientů k výpočtu indexu	375
8.3.3.6.2.	Statistické hodnocení koeficientů prodejnosti z vyhlášky č. 279/1997 Sb.	376
8.3.3.6.3.	Další prameny kritérií a koeficientů	378
8.4.	Cenové porovnání podle oceňovacího předpisu	378
9.	Obvyklá (obecná, tržní) cena nemovitostí	379
9.1.	Definice	379
9.2.	Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí	380
9.3.	Metody vedoucí ke zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny	383
9.3.1.	Zjištění věcné hodnoty	383
9.3.2.	Zjištění výnosové hodnoty	383
9.3.3.	Srovnávací (komparativní) metoda	383
9.3.4.	Metoda střední hodnoty	383
9.3.5.	Naegeliho metoda váženého průměru	384
9.3.6.	Bradáčova úprava metody váženého průměru	385
9.3.7.	Metoda zbytku	389
9.4.	Znalecký posudek ke zjištění obvyklé ceny	389
9.5.	Přesnost a doba platnosti znaleckého odhadu obvyklé ceny nemovitosti	391
9.6.	Příklad znaleckého posudku o obecné ceně nemovitosti	392
10.	Oceňování nemovitostí v zahraničí	419
10.1.	Obecně	419
10.2.	Slovenská republika.	420
10.3.	Spojené království Velké Británie a Severního Irska.	420
10.4.	USA a Kanada	422
10.5.	Spolková republika Německo.	423
10.5.1.	Obecně k oceňování ve SRN	423
10.5.2.	Technické ohodnocení metodikou SRN	424
10.5.2.1.	Použití metodiky	424
10.5.2.2.	Princip metodiky zjištění věcné hodnoty staveb	425
10.5.2.3.	Vzorová osnova technického ohodnocení metodikou SRN.	426
10.5.2.4.	Vybrané jednotkové ceny	429
10.5.2.5.	Bauindex	437
10.6.	Mezinárodní oceňovací standardy	438
11.	Zjištění výše majetkové újmy, způsobené poškozením nemovitosti	439
11.1.	Obecně k náhradě škody a majetkové újmě	439
11.2.	Náhrada škody v právním řádu	439
11.2.1.	Náhrada škody v občanském zákoníku	439
11.2.2.	Náhrada škody v obchodním zákoníku	440
11.3.	Postup znaleckého výpočtu výše majetkové újmy	442
11.3.1.	Obecně	442
11.3.2.	Ocenění nemovitosti před poškozením (C_1)	444
11.3.3.	Ocenění nemovitosti po opravě poškození (C_2)	444
11.3.4.	Zjištění výše nákladů na opravu poškození.	444
11.3.5.	Zjištění výše zhodnocení ev. znehodnocení provedenou opravou	444
11.3.6.	Ocenění využitelných zbytků	444
11.4.	Vlastní výpočet výše majetkové újmy	444
11.4.1.	Úvodní fáze	444
11.4.2.	Totální (úplná) škoda	444
11.4.3.	Obecný výpočet.	445
11.4.4.	Výše majetkové újmy jako rozdíl ceny před a po poškození.	445
11.5.	Příklady	446
11.6.	Specifika při výpočtu důlní škody	447

11.6.1.	Obecně k důlní škodě	447
11.6.2.	Vznik a náhrada škod v horním zákonu	447
11.6.3.	Postup zjištění výše náhrady za důlní škody	448

12. Restituce a mimosoudní rehabilitace 453

12.1.	Obecně o restitucích a mimosoudních rehabilitacích	453
12.2.	K některým problémům oceňování pro účely zákona č. 403/1990 Sb.	455
12.2.1.	Zařazení stavby do kvalitativní třídy	455
12.2.2.	Odpočet na opotřebení	456
12.3.	K problematice zásadní přestavby	457

13. Oceňování nemovitostí při ocenění podniku 461

13.1.	Obecně	461
13.2.	Příprava ocenění nemovitostí pro ocenění podniku	462
13.3.	Metody ocenění nemovitostí pro ocenění podniku	464
13.3.1.	Ocenění nemovitostí pro ocenění podniku podle zákona o oceňování majetku	464
13.3.2.	Ocenění nemovitostí pro ocenění podniku v ostatních případech	465

14. Oceňování nemovitostí ve vybraných případech 467

14.1.	Ocenění nemovitostí podle současného cenového předpisu	467
14.2.	Ocenění nemovitostí nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota).	467
14.3.	Ocenění nemovitostí výnosový způsobem (výnosová hodnota)	467
14.4.	Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem.	468
14.5.	Ocenění nemovitostí obecnou cenou	468
14.6.	Ocenění nemovitostí s nedokončenou stavbou obecnou cenou	468
14.7.	Oceňování pro úvěrové řízení	469
14.8.	Oceňování pro účetnictví	471
14.9.	Oceňování pro pojišťovny.	471
14.10.	Oceňování pro dědické řízení.	472
14.11.	Oceňování při dělení společného jmění manželů (SJM)	472
14.12.	Posouzení při dělení podílového spoluvlastnictví, reálné dělení nemovitostí	472
14.13.	Oceňování věcných břemen	473
14.13.1.	Úvodem k oceňování věcných břemen	473
14.13.2.	Podstata ocenění věcného břemene.	475
14.13.3.	Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 151/1997 Sb.	476
14.13.3.1.	Obecně k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.	476
14.13.3.2.	Komentář z Cenového věstníku k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.	477
14.13.4.	Výpočet obecné hodnoty věcného břemene	481
14.13.5.	Zjištění ceny věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti.	482
14.13.6.	Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem	482
14.13.7.	Ocenění věcného břemene pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti	483
14.13.8.	Ocenění věcného břemene pro veřejnou dražbu	484
14.13.9.	Příklady ocenění věcného břemene.	484
14.14.	Ocenění nemovitostí pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti	489
14.15.	Ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu	496
14.16.	Ocenění nemovitostí pro účely obchodního zákoníku	499
14.17.	Ocenění provedených stavebních prací.	500
14.18.	Posouzení zhodnocení stavby provedenými stavebními pracemi	500
14.19.	Posouzení, zda se jedná o stavbu původní nebo novou.	501
14.20.	Výpočet ekonomického nájemného z nemovitosti	501

15. Klasifikace stavebních objektů 503

15.1.	Úvod	503
15.2.	Souhrnný přehled oborů jednotné klasifikace stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy	504

15.3.	Systematická část JKSO a stavebních prací výrobní povahy	508
15.4.	Nová soustava klasifikace stavebních děl (KSD).	536
16.	Oceňování bytů a nebytových prostor	551
16.1.	Vlastnictví bytů a nebytových prostor podle zákona	551
16.1.1.	Vlastnictví bytů a nebytových prostor	551
16.1.2.	Dělení budovy na jednotky	552
16.1.3.	Některá práva a povinnosti vlastníků jednotek	553
16.2.	Cena bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.	554
16.3.	Oceňování bytů a nebytových prostor podle cenových předpisů	554
16.3.1.	Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 393/1991Sb. (do 31. 10. 1994)	554
16.3.2.	Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (od 1. 11. 1994 do 31. 12. 1997)	562
16.3.3.	Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku	563
16.3.3.1.	Znění zákona a vývoj prováděcí vyhlášky	563
16.4.	Obvyklá (obecná, tržní) cena bytu	568
17.	Výpočetní technika při oceňování nemovitostí	573
17.1.	Úvodem	573
17.2.	Výpočetní systémy umožňující zjištění ceny podle cenového předpisu, případně ceny obvyklé (obecné, tržní)	573
17.2.1.	Program ABN.	573
17.2.2.	Systém ACONS.	574
17.2.3.	Program Delta-NEM	574
17.2.4.	Informační systém IS MOISES.	575
17.2.5.	Program NEM	575
17.2.6.	NEMOsystem	575
17.2.7.	Oceňování nemovitostí (PC. System)	575
17.2.8.	Program TOMAS	576
17.3.	Výpočetní systémy umožňující zjištění ceny rozpočtem	576
17.3.1.	Programy ÚRS PRAHA, a.s.	576
17.3.2.	Programy firmy RTS, a.s. Brno.	577
17.3.3.	Programy firmy CALLIDA, s.r.o.	578
17.3.4.	Programy firmy PORINGS, s.r.o.	580
18.	Seznam literatury	581
Příloha č. 1	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	589
Příloha č. 2	Zákon č. 352/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí	597
Příloha č. 3	Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí	607