
Obsah - 1. část

1.	Základní pojmy při oceňování nemovitostí	9
1.1	Nemovitost, stavba, pozemek	9
1.2	Součást a příslušenství	9
1.3	Vlastnictví a spoluvlastnictví	12
1.3.1	Původní stav před novelou OZ	12
1.3.2	Stav po novele OZ	14
1.4	Bývalé osobní užívání pozemku	20
1.5	Podlaží, podkroví	20
1.6	Podlahová a obytná plocha	21
1.7	Zastavěná plocha	22
1.7.1	Zastavěná plocha pro oceňování podle současných předpisů (vyhl. č. 393/1991 Sb.)	22
1.7.1.1	Zastavěná plocha podlaží	22
1.7.1.2	Zastavěná plocha objektu	23
1.7.2	Zastavěná plocha pro oceňování ve stopcenách	24
1.8	Obestavěný prostor	24
1.8.1	Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055	24
1.8.2	Obestavěný prostor při oceňování ve stopcenách	27
1.8.3	Obestavěný prostor podle DIN 277/1950	28
1.9	Provozní místnosti (nebytové prostory)	28
1.9.1	Pojem provozní místnosti do 31.12.1992	28
1.9.2	Pojem provozní místnosti od 1.1.1993	28
1.10	Obytná místnost	29
1.11	Obytný dům	30
1.11.1	Pojem obytného domu do 31.12.1992	30
1.11.2	Pojem obytného domu od 1.1.1993	33
1.12	Rodinný domek	34
1.12.1	Rodinný domek podle předpisů platných do novely OZ	34
1.12.2	Rodinný domek podle některých dalších dřívějších předpisů	36
1.12.3	Rodinný dům podle současných předpisů	36
1.13	Stavby pro individuální rekreaci	37
1.14	Cena a hodnota	38
1.14.1	Cena administrativní (zjištěná)	38
1.14.2	Cena pořizovací	38
1.14.3	Cena reprodukční	38
1.14.4	Věcná hodnota	39
1.14.5	Výnosová hodnota	39

1.14.6	Obecná cena	40
1.14.7	Goodwill	41
1.14.8	Výchozí cena	41
1.14.9	Stopcena	41
2.	Základy finanční aritmetiky	43
2.1	Procentový počet	43
2.2	Průměrování	45
2.3	Úrokový počet	47
2.3.1	Základní pojmy úrokového počtu	47
2.3.2	Jednoduché úrokování	48
2.3.2.1	Jednoduché úrokování polhůtné	48
2.3.2.2	Výpočet reálné úrokové míry	51
2.3.2.3	Jednoduché úrokování předlhůtné	56
2.3.3	Složené úrokování	56
2.3.4	Porovnání jednoduchého a složeného úrokování	69
3.	Metody zjištění výchozí hodnoty stavby	71
3.1	Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena)	71
3.1.1	Zjištění ceny rozpočtem	71
3.1.1.1	Podrobný položkový rozpočet	72
3.1.1.2	Metody agregovaných položek	72
3.1.1.2.1	Metodika firmy RTS Engineering, spol. s r.o. Brno	72
3.1.1.2.2	Metodika firmy A-consult plus s.r.o. Praha	73
3.1.2	Propočet ceny	74
3.1.2.1	Úvod	74
3.1.2.2	Jednotková cena srovnatelného objektu (THU)	75
3.1.2.2.1	Rozpočtové ukazatele stavebních objektů ÚRS	75
3.1.2.2.2	Podsystém THU firmy RTS Engineering, s.r.o. Brno	75
3.1.2.3	Vybavení objektu	75
3.1.2.4	Vliv velikosti zastavěné plochy	78
3.1.2.5	Vliv výšky podlaží	80
3.1.2.6	Zjištění THU oceňovaného objektu	84
3.1.3	Cenové podíly stavebních konstrukcí	88
3.1.4	Bodovací metodika	93
3.1.5	Oceňování nedokončených staveb	97
3.1.6	Oceňování staveb určených k demolici	101

3.2	Zjištění ceny na základě obytné plochy stavby	102
4.	Životnost staveb	105
4.1	Všeobecně k životnosti staveb	105
4.2	Předpokládaná životnost dle literatury	108
4.3	Životnost se zohledněním přestárých staveb	115
4.3.1	Obecně k určování životnosti přestárých staveb	115
4.3.2	Metody bodovací	115
4.3.2.1	Smejkalova metoda	115
4.3.2.2	Kordíkova metoda	122
4.3.3	Kubická metoda pro zjištění životnosti staveb	132
4.3.3.1	Úvod	132
4.3.3.2	Filosofie metodiky	132
4.3.3.3	Odvození vztahů pro zjištění životnosti	133
4.3.3.4	Vliv stavu PDŽ na životnost u kubické metody	138
4.3.3.5	Vztahy pro výpočet životnosti kubickou metodou	142
4.3.4	Porovnání metod zjištění životnosti	153
5.	Opotřebení staveb	157
5.1	Všeobecně k opotřebení staveb	157
5.2	Klasické metody výpočtu opotřebení	158
5.2.1	Metoda lineární	158
5.2.2	Kusýnova metoda	161
5.2.3	Metoda Kusýn - Röttingerova	161
5.2.4	Rossova metoda	162
5.2.5	Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)	164
5.2.6	Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)	166
5.2.7	Metoda lineární se zbytkem	166
5.2.8	Metoda logaritmická	167
5.2.9	Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení	167
5.3	Analytické metody	167
5.3.1	Kratěnova metoda	168
5.3.2	Bradáčova metoda	174
5.3.3	Metodika Jaroslava Bakuleho	179
5.4	Výpočet opotřebení u staveb s provedenými úpravami	180
5.4.1	Obecně k oceňování upravených staveb	180
5.4.2	Kolodzejova logaritmická metoda	181

5.4.3	Kasova analytická metoda	182
5.4.4	Oceňování přístaveb a nástaveb	187
5.4.4.1	Nástavby a přístavby při oceňování za obytnou plochu	187
5.4.4.2	Nástavby a přístavby při bodovací metodice	188
5.5	Novější názory na metodiku výpočtu opotřebení staveb	190
5.6	Hodnocení velkých (generálních) oprav	192
5.7	Návrh nové metodiky výpočtu opotřebení	192
5.7.1	Požadavky na metodu	192
5.7.2	Návrh metodiky výpočtu opotřebení	193
5.7.3	Průběh technické hodnoty při navržené metodice výpočtu opotřebení staveb	198
5.7.4	Příklady výpočtu věcné hodnoty stavby navrženou metodikou	199
5.7.4.1	Příklad č. 1 - slabá údržba, bez modernizací a GO	199
5.7.4.2	Příklad č. 2 - výborná údržba, bez modernizací a GO	200
5.7.4.3	Příklad č. 3 - objekt těsně po GO	201
5.7.4.4	Příklad č. 4 - objekt 10 let po GO	201
5.7.4.5	Příklad č. 5 - zjištění hodnoty modernizací	202
5.7.4.6	Grafické vyjádření průběhu TH	204
5.7.4.7	Příklad č. 6 - komplexní výpočet ceny	209
5.7.4.8	Příklad č. 7 - průběh opotřebení v čase při více opravách a chátřání stavby	213
5.8	Hodnocení vlivu závažných poruch staveb na jejich cenu	213
6.	Výnosová hodnota	217
6.1	Prostá výnosová hodnota	217
6.2	Vnitřní míra výnosnosti investice	222
6.3	Kapitalizovaný budoucí výnos	223
6.3.1	Obecně	223
6.3.2	Výnos bez budoucího prodeje	223
6.3.3	Výnos s budoucím prodejem (likvidací)	224
6.3.4	Příklady použití metod pro zjištění H_K	226
6.3.5	Tabelární přehled výpočtů H_K	227

Obsah - 2. část

7.	Oceňování pozemků	247
7.1	Obecně k cenám pozemků	247
7.2	Oceňování pozemků podle předpisů	248
7.3	Metoda třídy polohy	249
7.4	Sammetova metoda	255
7.5	Indexová metoda pro zjištění hodnoty pozemků	257
7.6	Cenové mapy pozemků	257
7.6.1	Obecně k cenovým mapám pozemků	257
7.6.2	Příklady cenových map	261
7.6.2.1	Cenová mapa města Brna 1993	261
7.6.2.2	Cenová mapa města Bonn 1992	270
7.6.2.3	Přehled platných cenových map ČR k 15.8.1994	273
7.7	Stopceny pozemků	274
7.7.1	Obecně o stopcenách pozemků	274
7.7.2	Cenová mapa Prahy z roku 1939	274
7.8	Ceny zemědělských pozemků	275
7.8.1	Obecně o cenách zemědělských pozemků	275
7.8.2	Ceny zemědělských pozemků podle bonity	278
7.8.3	Stopceny zemědělských pozemků	278
7.9	Oceňování lesních pozemků	280
8.	Oceňování bytů	283
8.1	Vlastnictví bytů a nebytových prostor podle zákona	283
8.2	Dělení budovy na jednotky	283
8.3	Některá práva a povinnosti vlastníků jednotek	284
8.4	Cena bytů a nebytových prostor podle zákona	286
8.5	Oceňování podle cenového předpisu	287
8.6	Tržní cena bytu	294
9.	Obecná (obvyklá, tržní) cena nemovitostí	299
9.1	Definice obecné ceny	299
9.2	Vlivy působící na obecnou cenu nemovitostí	299
9.3	Metody vedoucí ke zjištění obecné ceny	300
9.3.1	Zjištění věcné hodnoty	300
9.3.2	Zjištění výnosové hodnoty	301

9.3.3	Srovnávací metoda	301
9.3.4	Metoda střední hodnoty	302
9.4	Závěrem ke zjištění obecné ceny	304
10.	Technické ohodnocení metodikou SRN	307
10.1	Použití metodiky	307
10.2	Princip metodiky zjištění věcné hodnoty staveb	307
10.3	Vzorová osnova technického ohodnocení metodikou SRN	308
10.4	Vybrané jednotkové ceny	313
10.5	Bauindex	324
11.	Zjištění výše majetkové újmy, způsobené poškozením nemovitosti	325
11.1	Náhrada škody v občanském zákoníku	325
11.2	Náhrada škody v obchodním zákoníku	326
11.3	Postup znaleckého výpočtu výše majetkové újmy	328
12.	Restituce a mimosoudní rehabilitace	333
12.1	Obecně o restitucích a mimosoudních rehabilitacích	333
12.2	K některým problémům oceňování pro účely zákona č. 403/1990 Sb.	335
12.2.1	Zařazení stavby do kvalitativní třídy	335
12.2.2	Odpočet na opotřebení	336
12.2.3	Oceňování venkovních úprav	338
12.3	K problematice zásadní přestavby	339
12.4	Vybraná ustanovení předpisů	347
13.	Úvod do oceňování podniků	355
13.1	Obecně k oceňování podniků	355
13.2	Metody používané při oceňování podniků	358
13.2.1	Metoda věcné resp. substanční hodnoty	358
13.2.2	Metoda nadzisku	361
13.2.3	Metoda výnosové hodnoty	366
13.2.4	Metoda střední hodnoty	367
14.	Oceňování ve zvláštních případech	369
14.1	Oceňování ložisek nerostných surovin	369
14.2	Oceňování pro úvěrové řízení	371
14.3	Oceňování pro účetnictví	372

14.4	Oceňování pro pojišťovny	373
14.5	Oceňování pro dědické řízení	373
14.6	Oceňování při dělení spoluvlastnictví	373
14.7	Oceňování věcných břemen a služebností	374
15.	Klasifikace stavebních objektů	377
15.1	Úvod	377
15.2	Souhrnný přehled oborů jednotné klasifikace stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy	378
15.3	Systematická část JKSO a stavebních prací výrobní povahy	383
15.3.1	OBOR 801: BUDOVY OBČANSKÉ VÝSTAVBY (mimo haly)	383
15.3.2	OBOR 802: HALY OBČANSKÉ VÝSTAVBY	387
15.3.3	OBOR 803: BUDOVY PRO BYDLENÍ	388
15.3.4	OBOR 811: HALY PRO VÝROBU A SLUŽBY	391
15.3.5	OBOR 812: BUDOVY PRO VÝROBU A SLUŽBY (mimo haly)	395
15.3.6	OBOR 813: VĚŽE, STOŽÁRY, KOMÍNY	398
15.3.7	OBOR 814: NÁDRŽE A JÍMKY ČISTÍREN VOD A OSTATNÍ POZEMNÍ NÁDRŽE, JÍMKY, ZÁSOBNÍKY, JÁMY	400
15.3.8	OBOR 815: OBJEKTY POZEMNÍ ZVLÁŠTNÍ Kód Položka M.j.	401
15.3.9	OBOR 821: MOSTY	403
15.3.10	OBOR 822: KOMUNIKACE POZEMNÍ A LETIŠTĚ	405
15.3.11	OBOR 823: PLOCHY A ÚPRAVY ÚZEMÍ	407
15.3.12	OBOR 824: DRÁHY KOLEJOVÉ	409
15.3.13	OBOR 825: OBJEKTY PODZEMÍ (mimo důlní)	411
15.3.14	OBOR 827: VEDENÍ TRUBNÍ DÁLKOVÁ A PŘÍPOJNÁ	415
15.3.15	OBOR 832: HRÁZE A OBJEKTY NA TOCÍCH	418
15.3.16	OBOR 833: NÁDRŽE NA TOCÍCH, ÚPRAVY TOKŮ A KANÁLY	420
15.4	Nová soustava klasifikace stavebních děl (KSD)	422
16.	Pomocné oceňovací podklady	431
16.1	Vztahy pro výpočet podlahových a zastavěných ploch	431
16.2	Základní vztahy pro výpočet obestavěného prostoru	433
16.3	Přepočítací indexy cen staveb v ČR	436
16.4	Přepočty jednotek	439
17.	Znalecká činnost a odměny za znalecké posudky	441
17.1	Jmenování znalců a výkon znalecké činnosti	441
17.2	Znalecký posudek	444

17.3	Odměny a náhrady nákladů	450
17.3.1	Předpisy upravující odměňování a náhradu nákladů znalců	450
17.3.2	Odměny a náhrady nákladů v řízení před státními orgány	454
17.3.3	Odměny a náhrady nákladů mimo řízení před státními orgány	460
17.4	K výši sjednávaných odměn za odhad hodnoty nemovitostí	460
17.5	Odpovědnost znalce za podaný znalecký posudek	466
17.5.1	Trestní odpovědnost znalce	466
17.5.2	K odpovědnosti znalce za škodu	469
17.6	K mlčenlivosti znalce	470
17.7	Třicet dobře míněných rad na závěr	471
18.	Seznam literatury	473
