

# Obsah

<b>1</b>	<b>Základní pojmy z oblasti oceňování nemovitostí.....</b>	<b>8</b>
1.1	<i>Co to je nemovitost ? .....</i>	8
1.2	<i>Stavby.....</i>	8
1.3	<i>Zastavěná plocha, podlahová plocha, obestavěný prostor.....</i>	11
1.4	<i>Pozemky.....</i>	13
1.5	<i>Katastr nemovitostí.....</i>	14
1.6	<i>Cena a hodnota .....</i>	15
1.7	<i>Administrativní cena nemovitosti .....</i>	17
1.8	<i>Tržní hodnota nemovitosti .....</i>	18
<b>2</b>	<b>Porovnávací hodnota.....</b>	<b>23</b>
2.1	<i>Algoritmus porovnávací metody.....</i>	24
2.2	<i>Sběr dat, zdroje dat.....</i>	25
2.3	<i>Výběr nemovitostí pro porovnání .....</i>	27
2.4	<i>Porovnávací jednotka.....</i>	28
2.5	<i>Cenotvorné odlišnosti - korekční činitele .....</i>	29
2.5.1	<i>Odlišnosti ve vlastnických právech k nemovitostem.....</i>	31
2.5.2	<i>Odlišnosti ve finančních podmínkách transakce.....</i>	31
2.5.3	<i>Odlišnosti v obchodních podmínkách prodeje.....</i>	32
2.5.4	<i>Odlišnosti v tržních podmínkách transakce .....</i>	33
2.5.5	<i>Odlišnosti v daňových podmínkách transakce.....</i>	33
2.5.6	<i>Odlišnosti v poloze nemovitosti .....</i>	33
2.5.7	<i>Odlišnosti v technických charakteristikách .....</i>	38
2.5.8	<i>Odlišnosti v ekonomických charakteristikách .....</i>	39
2.5.9	<i>Odlišnosti ve způsobu a možnostech využití .....</i>	40
2.5.10	<i>Odlišné nerealitní faktory .....</i>	40
2.6	<i>Analýza porovnávací hodnoty .....</i>	41
<b>3</b>	<b>Výnosová hodnota .....</b>	<b>42</b>
3.1	<i>Výnosy z nemovitostí.....</i>	43
3.1.1	<i>Potenciální hrubý výnos .....</i>	44
3.1.2	<i>Efektivní hrubý výnos .....</i>	45
3.1.3	<i>Čistý provozní výnos .....</i>	46
3.1.4	<i>Čistý provozní výnos po odpočtu splátek .....</i>	51
3.2	<i>Transformace výnosů na současnou hodnotu.....</i>	51
3.2.1	<i>Diskontování.....</i>	51

3.2.2	Přímé kapitalizování .....	55
3.2.3	Výnosové kapitalizování .....	56
3.3	Výnosová a kapitalizační míra .....	58
<b>4</b>	<b>Věcná hodnota .....</b>	<b>62</b>
4.1	Náklady.....	62
4.1.1	Členění stavebních nákladů .....	63
4.1.2	Podklady pro oceňování stavební produkce .....	65
4.2	Životnost staveb.....	66
4.3	Opotřebení staveb.....	67
4.3.1	Globální způsob odhadu opotřebení .....	68
4.3.2	Analytický způsob výpočtu opotřebení .....	70
4.3.3	Nákladový způsob výpočtu opotřebení.....	73
4.4	Funkční a ekonomické nedostatky .....	73
<b>5</b>	<b>Administrativní cena nemovitosti .....</b>	<b>78</b>
5.1	Nákladový způsob.....	78
5.1.1	Stavby oceňované nákladovým způsobem .....	78
5.1.2	Budova a hala .....	79
5.1.3	Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, vedlejší stavba, garáž.....	82
5.1.4	Venkovní úpravy .....	83
5.1.5	Stavba rozestavěná, bez základů, určená k odstranění .....	83
5.1.6	Opotřebení .....	84
5.2	Porovnávací způsob.....	88
5.2.1	Stavby oceňované porovnávacím způsobem .....	88
5.2.2	Byt ve vícebytovém domě .....	89
5.2.3	Garáž .....	91
5.2.4	Rekreační a zahrádkářská chata.....	92
5.3	Kombinace nákladového a výnosového způsobu.....	92
5.3.1	Stavby oceňované kombinací nákladového a výnosového způsobu.....	92
5.4	Pozemky.....	95
5.4.1	Stavební pozemky .....	95
5.4.2	Zemědělské pozemky .....	97
5.4.3	Jiné pozemky .....	98
5.5	Trvalé porosty.....	98
<b>6</b>	<b>Oceňování nemovitostí ve speciálních případech .....</b>	<b>99</b>
6.1	Oceňování v bankovníctví.....	99
6.2	Oceňování v obchodních aktivitách.....	101

6.3	<i>Oceňování v pojišťovnictví</i> .....	102
6.4	<i>Oceňování ve správě majetku</i> .....	103
6.5	<i>Oceňování věcných břemen</i> .....	104
<b>7</b>	<b>Softwarová podpora oceňování nemovitostí</b> .....	<b>109</b>
7.1	<i>Program Delta-NEM</i> .....	109
7.2	<i>Program NEM3000</i> .....	110
7.3	<i>Systém NemKalk 6</i> .....	111
7.4	<i>Software TOMAS-majetek</i> .....	111
<b>8</b>	<b>Příklady ocenění nemovitostí</b> .....	<b>113</b>
8.1	<i>Ocenění pozemku</i> .....	113
8.1.1	Tržní ocenění - Zpráva o hodnocení : Proluka „Myšák“ .....	113
8.1.2	Administrativní ocenění - Znalecký posudek č. xx/2007 - o ceně nemovitosti - pozemku č.parc. 2059, k. ú. Nové Město, obec Praha .....	122
8.2	<i>Ocenění administrativní budovy</i> .....	125
8.2.1	Tržní ocenění - Zpráva o hodnocení : Administrativní budova č.p. 299/132, LONDON BUSINESS CENTER, Záhřebská 132, Praha 2 – Vinohrady .....	125
8.2.2	Administrativní ocenění – Znalecký posudek č.xx/2007 o ceně budovy č.p. 299/132 na pozemku č.parc. 2059, k.ú. Vinohrady, obec Hlavní město Praha, včetně příslušenství a pozemků .....	141
<b>9</b>	<b>Odkazy na literaturu</b> .....	<b>145</b>
<b>10</b>	<b>Přílohy</b> .....	<b>147</b>
10.1	<i>Ukazatele průměrné orientační ceny na měrnou a účelovou jednotku (ÚRS Praha, a.s., 2007)</i> .....	147
10.2	<i>Základní ceny za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru budovy, haly, rodinného domu (oceňovací předpis)</i> .....	149