

## Obsah

<b>1. ZÁKLADNÍ POJMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ</b> .....	<b>5</b>
1.1 NEMOVITÁ VĚC, STAVBA, POZEMEK.....	5
1.1.1 Nemovité věci resp. nemovitosti podle občanského zákoníku.....	5
1.1.2 Stavby podle stavebního zákona.....	8
1.1.3 Stavby podle zákona o oceňování majetku.....	9
1.1.4 Změny staveb, jejich údržba a demolice.....	11
1.1.5 Pozemky podle zákona o oceňování majetku a podle stavebního zákona.....	12
1.2 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ.....	13
1.3 VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ.....	16
1.3.1 Stav před novelou OZ v roce 1991.....	16
1.3.2 Stav po první novele OZ (1991 - 1998).....	17
1.3.3 Stav po novele OZ 1998, do roku 2013.....	21
1.3.4 Držba, vlastnictví a spoluvlastnictví podle nového občanského zákoníku od 1. ledna 2014.....	23
1.3.5 Bývalé osobní užívání pozemku.....	28
1.4 PODLAŽÍ, PODKROVÍ.....	28
1.5 PODLAHOVÁ A OBYTNÁ PLOCHA.....	30
1.6 ZASTAVĚNÁ PLOCHA.....	31
1.6.1 Zastavěná plocha pro oceňování podle současných předpisů.....	31
1.6.1.1 Zastavěná plocha podlaží.....	31
1.6.1.1.1 Zastavěná plocha podlaží podle ČSN 73 4055.....	31
1.6.1.1.2 Zastavěná plocha podlaží podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. až č. 441/2013 Sb. ....	33
1.6.1.2 Zastavěná plocha objektu.....	33
1.6.2 Zastavěná plocha pro oceňování ve stopcenách.....	34
1.7 OBESTAVĚNÝ PROSTOR STAVBY.....	34
1.7.1 Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055.....	34
1.7.2 Obestavěný prostor při oceňování ve stopcenách.....	37
1.7.3 Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. až č. 441/2013 Sb. ....	38
1.7.4 Obestavěný prostor podle DIN 277/1950.....	40
1.8 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY (PROVOZNÍ MÍSTNOSTI).....	40
1.8.1 Pojem nebytové prostory (provozní místnosti) do 31. 12. 1992.....	40
1.8.2 Pojem provozní místnosti od 1. 1. 1993.....	41
1.8.3 Pojem bytu a nebytového prostoru podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. ....	41
1.8.4 Byt a nebytový prostor podle zákona o oceňování majetku.....	42
1.8.5 Byt podle vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.....	42
1.8.6 Byt a nebytový prostor podle zákona č. 72/1994 Sb. resp. NOZ.....	42
1.8.7 Obytná místnost.....	42
1.9 OBYTNÝ DŮM, BYTOVÝ DŮM A DŮM S NÁJEMNÍMI BYTY.....	44
1.9.1 Budova.....	44
1.9.2 Obytný dům.....	44
1.9.2.1 Obytný dům do 31. 12. 1992.....	44
1.9.2.2 Obytný dům od 1. 1. 1993 do 31. 10. 1994.....	46
1.9.3 Bytový dům.....	47
1.9.4 Dům s nájemními byty (nájemní dům).....	47
1.10 RODINNÝ DOMEK A RODINNÝ DŮM.....	48
1.10.1 Rodinný domek.....	48
1.10.1.1 Rodinný domek podle býv. zákona o hospodaření s byty a dřívějšího znění OZ.....	48
1.10.1.2 Rodinný domek podle některých dalších dřívějších předpisů.....	49
1.10.2 Rodinný dům.....	50
1.10.2.1 Rodinný dům pro oceňování podle vyhlášky č. 393/1991 Sb. ve znění vyhlášky č. 611/1992 Sb. ....	50
1.10.2.2 Rodinný dům pro oceňování podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. a navazujících.....	50
1.10.2.3 Rodinný dům podle předpisů platných od 1. 7. 1998.....	50
1.10.2.4 Rodinný dům podle stavebních předpisů platných od 10. 11. 2006.....	50
1.10.2.5 Rodinný dům podle aktuálního oceňovacího předpisu.....	50
1.11 BYT, BYTOVÝ DŮM, RODINNÝ DŮM PODLE ZÁKONA O DPH.....	51
1.12 STAVBY PRO INDIVIDUÁLNÍ RESP. RODINNOU REKREACI.....	51
1.12.1 Stav před novelizací stavebního zákona (do 30. 6. 1998).....	51
1.12.2 Stav po novelizaci stavebního zákona z roku 1998.....	52

1.12.3	Stav podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (od 1. 1. 2007)	52
1.12.4	Stavby pro individuální rekreaci podle oceňovací vyhlášky od 1. 1. 2007	52
1.12.5	Stavba pro rodinnou rekreaci podle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.	52
1.12.6	Stavba pro rodinnou rekreaci podle oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb.	53
1.13	CENA A HODNOTA	53
1.13.1	Obecně	53
1.13.2	Cena a hodnota	54
1.13.3	Cena zjištěná (administrativní, úřední)	54
1.13.4	Cena pořizovací	59
1.13.5	Cena reprodukční	60
1.13.6	Věcná hodnota	60
1.13.7	Výnosová hodnota	60
1.13.8	Cena obvyklá (obecná, tržní)	61
1.13.9	Výchozí cena	65
1.13.10	Stopcena	66
1.13.11	Jednotková cena, základní cena	66
1.13.12	Goodwill	66
1.13.13	Koeficient prodejnosti	66
1.13.14	Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení	67
1.13.15	Cenový podíl konstrukčního prvku, konstrukce, vybavení	67
1.13.16	Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti	67
1.14	ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	68
2.	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ	71
2.1	OBECNĚ K PODKLADŮM PRO OCENĚNÍ	71
2.2	KATASTR NEMOVITOSTÍ	72
2.2.1	Stručná historie katastru nemovitostí	72
2.2.2	Současný stav katastru nemovitostí	75
2.3	POZEMKOVÁ KNIHA	89
2.4	PODKLADY Z DÁLKOVÉHO PRŮZKUMU ZEMĚ	91
	Letecké snímky barevné	92
	Letecké snímky barevné s pásmem NIR	92
	Družicové snímky	93
2.5	OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ	95
2.5.1	Praktické rady pro ohledání	95
2.5.2	Pomůcky k měření	99
2.5.3	Vztahy pro výpočet podlahových a zastavěných ploch	102
2.5.4	Výpočty obestavěného prostoru	105
2.5.5	Měření nemovitostí pro účely ocenění podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.	109
2.5.5.1	Znění předpisu	109
2.5.5.2	Výpočet průměrné výšky a průměrné zastavěné plochy podlaží	110
2.5.5.2.1	Průměrování	110
2.5.5.2.2	Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky podlaží dle předpisu	111
3.	ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ HODNOTY STAVBY PŘI NÁKLADOVÉM OCENĚNÍ	113
3.1	ÚVODEM	113
3.2	CENOVÉ INDEXY	113
3.3	CENOVÉ PODÍLY STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ	116
3.3.1	Obecně o cenových podílech konstrukcí	116
3.3.2	Cenové podíly prvků staveb podle publikace „Oceňování nemovitostí“ z roku 1976	123
3.3.3	Cenové podíly konstrukcí a vybavení staveb podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.	132
3.4	CENA ZA STAVEBNĚ TECHNICKOU HODNOTU (REPRODUKČNÍ CENA)	144
3.4.1	Individuální cenová kalkulace	144
3.4.2	Podrobný položkový rozpočet	146
3.4.3	Souhrnný rozpočet	147
3.4.4	Metody agregovaných položek	148
3.4.5	Propočet ceny	150
3.4.5.1	Úvod	150
3.4.5.2	Jednotková cena srovnatelného objektu (THU)	150

3.4.5.3	Vybavení objektu .....	151
3.4.5.4	Vliv velikosti zastavěné plochy .....	151
3.4.5.5	Vliv výšky podlaží .....	156
3.4.5.6	Zjištění jednotkové ceny oceňovaného objektu odvozením z objektu srovnávacího .....	158
3.5	ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ CENY STAVBY PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY .....	158
3.5.1	<i>Obecně</i> .....	158
3.5.2	<i>Výpočet cenového (objemového) podílu konstrukcí neuvedených</i> .....	172
3.5.3	<i>Úprava koeficientem K4 podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i> .....	177
3.6	BODOVACÍ METODIKA ZJIŠTĚNÍ CENY OBJEKTU .....	180
3.7	ZJIŠTĚNÍ CENY NA ZÁKLADĚ OBYTNÉ PLOCHY STAVBY .....	187
3.8	OCEŇOVÁNÍ ROZESTAVĚNÝCH STAVEB .....	191
3.8.1	<i>Metodika oceňování rozestavěných staveb</i> .....	191
3.8.2	<i>Rozestavěná stavba - bodovací metodika (vyhlášky č. 128/1984 Sb. až č. 393/1991 Sb.)</i> .....	192
3.8.3	<i>Rozestavěná stavba - cenové podíly konstrukcí (postup při ocenění podle THU)</i> .....	194
3.8.4	<i>Rozestavěná stavba - výpočet podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i> .....	195
3.9	OCEŇOVÁNÍ STAVEB URČENÝCH K ODSTRANĚNÍ .....	196
4.	<b>ŽIVOTNOST STAVEB</b> .....	<b>199</b>
4.1	VŠEOBECNĚ K ŽIVOTNOSTI STAVEB .....	199
4.2	PŘEDPOKLÁDANÁ ŽIVOTNOST .....	201
4.2.1	<i>Předpokládaná životnost dle literatury</i> .....	201
4.2.2	<i>Předpokládaná životnost dle ČSN 73 0031</i> .....	207
4.2.3	<i>Předpokládaná životnost podle cenových předpisů</i> .....	207
4.3	ŽIVOTNOST PŘESTÁRLÝCH STAVEB .....	208
4.3.1	<i>Obecně k určování životnosti přestárлых staveb</i> .....	208
4.3.2	<i>Smejkalova bodovací metoda</i> .....	209
4.3.3	<i>Kubická metoda pro zjištění životnosti staveb</i> .....	213
4.3.3.1	<i>Úvodem ke kubické metodě</i> .....	213
4.3.3.2	<i>Odvození vztahů pro zjištění životnosti</i> .....	215
4.3.3.3	<i>Vliv stavu PDŽ na životnost u kubické metody</i> .....	218
4.3.3.4	<i>Vztahy pro výpočet životnosti kubickou metodou a postup výpočtu</i> .....	219
5.	<b>OPOTŘEBENÍ STAVEB</b> .....	<b>227</b>
5.1	VŠEOBECNĚ K OPOTŘEBENÍ STAVEB .....	227
5.2	KLASICKÉ METODY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ .....	228
5.2.1	<i>Metoda lineární</i> .....	228
5.2.2	<i>Kusýnova metoda</i> .....	231
5.2.3	<i>Metoda Kusýn - Röttingerova</i> .....	231
5.2.4	<i>Rossova metoda</i> .....	231
5.2.5	<i>Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)</i> .....	232
5.2.6	<i>Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)</i> .....	234
5.2.7	<i>Metoda lineární se zbytkem</i> .....	235
5.2.8	<i>Metoda logaritmická</i> .....	235
5.2.9	<i>Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení</i> .....	235
5.3	ANALYTICKÉ METODY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ STAVEB .....	236
5.3.1	<i>Obecně</i> .....	236
5.3.2	<i>Výpočet opotřebení staveb podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i> .....	236
5.3.2.1	<i>Předpis pro výpočet opotřebení při nákladovém způsobu ocenění</i> .....	236
5.3.2.2	<i>Postup při analytické metodě</i> .....	240
5.3.2.3	<i>Příklady výpočtu opotřebení analytickou metodou podle cenového předpisu</i> .....	242
5.3.2.3.1	<i>Objekt standardní, bez jakýchkoliv výměn prvků</i> .....	242
5.3.2.3.2	<i>Objekt standardní, bez úprav, s jednou konstrukcí neuvedenou</i> .....	244
5.3.2.3.3	<i>Objekt nestandardní, bez úprav, s konstrukcí neuvedenou</i> .....	246
5.3.2.3.4	<i>Objekt nestandardní, bez úprav, odborný odhad opotřebení prvků</i> .....	248
5.3.2.3.5	<i>Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet</i> .....	250
5.3.2.3.6	<i>Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet a odhad</i> .....	252
5.3.2.3.7	<i>Objekt nestandardní, různé stáří a provedení u jednoho prvku</i> .....	254
5.3.2.3.8	<i>Objekt nový nedokončený</i> .....	257
5.3.2.3.9	<i>Objekt v rekonstrukci</i> .....	259

5.4	VÝPOČET OPOTŘEBENÍ U STAVEB S PROVEDENÝMI ÚPRAVAMI .....	264
5.4.1	<i>Obecně k oceňování upravených staveb</i> .....	264
5.4.2	<i>Kolodzejova logaritmická metoda</i> .....	265
5.4.3	<i>Kasova analytická metoda</i> .....	266
5.4.4	<i>Oceňování přístaveb a nástaveb</i> .....	270
5.4.4.1	Nástavby a přístavby při oceňování za obytnou plochu .....	270
5.4.4.2	Nástavby a přístavby při bodovací metodice .....	271
5.4.4.3	Nástavby a přístavby podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. v původním znění .....	272
5.4.4.4	Nástavby, přístavby a vestavby podle cenového předpisu od roku 1999 .....	273
5.5	NOVĚJŠÍ NÁZORY NA METODIKU VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ STAVEB .....	273
5.6	METODA FIKTIVNÍHO STÁŘÍ .....	274
5.7	HODNOCENÍ VELKÝCH (GENERÁLNÍCH) OPRAV .....	275
5.8	K MOŽNOSTEM OBECNÉ METODIKY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ .....	276
5.9	OPOTŘEBENÍ STAVEB PŘI OCENĚNÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY .....	276
<b>6.</b>	<b>OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM .....</b>	<b>281</b>
6.1	ÚVODEM K OCENĚNÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM .....	281
6.2	NÁZVOSLOVÍ VÝNOSOVÉHO OCEŇOVÁNÍ .....	285
6.3	DEFINICE VÝNOSOVÉ HODNOTY .....	288
6.4	ZÁKLADY FINANČNÍ ARITMETIKY .....	289
6.4.1	<i>Procentový počet</i> .....	289
6.4.2	<i>Průměrování</i> .....	292
6.4.3	<i>Základní pojmy úrokového počtu</i> .....	294
6.4.4	<i>Složené úrokování</i> .....	295
6.4.5	<i>Strádání (spoření) při složeném úrokování</i> .....	296
6.4.6	<i>Umořování půjčky</i> .....	299
6.5	DISKONTOVÁNÍ BUDoucÍCH VÝNOSŮ .....	300
6.5.1	<i>Diskontování (odúročení) budoucího výnosu</i> .....	300
6.5.2	<i>Součet diskontovaných budoucích výnosů</i> .....	305
6.6	KAPITALIZOVANÝ BUDOCÍ VÝNOS .....	310
6.6.1	<i>Obecně</i> .....	310
6.6.2	<i>Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty</i> .....	310
6.6.3	<i>Metoda diskontovaného cash-flow</i> .....	312
6.7	MÍRA KAPITALIZACE .....	313
6.7.1	<i>Citlivost výsledku na použitou míru kapitalizace</i> .....	313
6.7.2	<i>Vztah nominální a reálné úrokové míry</i> .....	314
6.7.3	<i>Zjištění míry kapitalizace porovnáním</i> .....	317
6.7.4	<i>Míra kapitalizace podle cenového předpisu</i> .....	318
6.7.5	<i>Míra kapitalizace používaná pro stanovení obvyklé ceny v ČR</i> .....	319
6.7.6	<i>Nominální nebo reálná míra kapitalizace</i> .....	320
6.7.7	<i>Vnitřní míra výnosnosti investice</i> .....	322
6.7.8	<i>RPSN – roční procento skutečných nákladů</i> .....	322
6.8	VÝNOSY PRO VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ .....	324
6.9	NÁKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNÉHO .....	327
6.9.1	<i>Daň z nemovitých věcí</i> .....	327
6.9.2	<i>Pojištění stavby</i> .....	327
6.9.3	<i>Opravy a údržba</i> .....	328
6.9.4	<i>Rezervy</i> .....	330
6.9.5	<i>Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor</i> .....	331
6.9.6	<i>Správa nemovitosti</i> .....	331
6.9.7	<i>Amortizace</i> .....	331
6.9.8	<i>Provize za pronajmutí</i> .....	334
6.9.9	<i>Neúplné pronajmutí</i> .....	334
6.9.10	<i>Opoždění v platbách nájemného</i> .....	335
6.9.11	<i>Pronajmutí pozemku</i> .....	335
6.10	ODPOČET NÁKLADŮ NA UVEDENÍ DO PRONAJÍMATELNÉHO STAVU .....	335
6.11	PŘÍKLADY VÝPOČTU OBECNÉ VÝNOSOVÉ HODNOTY .....	336
6.11.1	<i>Výpočet věčnou rentou</i> .....	336
6.11.2	<i>Výpočet pro nekonstantní výnosy po určitou dobu</i> .....	343

6.12	VÝPOČTY CENY VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU.....	347
6.12.1	<i>Ocenění podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (1.11.1994 – 31.12.1997)</i> .....	347
6.12.2	<i>Ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. (1.1.1998 – 30.6.1999)</i> .....	347
6.12.3	<i>Ocenění po novele č. 127/1999 Sb. (1.7.1999 - 30.6.2000)</i> .....	347
6.12.4	<i>Ocenění po novele č. 173/2000 Sb.</i> .....	347
6.12.5	<i>Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.</i> .....	348
6.12.6	<i>Příklad výnosového ocenění budovy podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. - jedna budova s příslušenstvím</i> .....	348
6.12.7	<i>Ocenění pronajatých budov a hal podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i> .....	349
<b>7.</b>	<b>POROVNÁVACÍ (KOMPARATIVNÍ) METODY</b> .....	<b>353</b>
7.1	OBECNĚ K OCEŇENÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	353
7.2	NÁZVOSLOVÍ KOMPARATIVNÍCH METOD OCEŇOVÁNÍ.....	354
7.2.1	<i>Nemovitost oceňovaná</i> .....	354
7.2.2	<i>Nemovitost srovnávací</i> .....	354
7.2.3	<i>Metoda monokriteriální</i> .....	354
7.2.4	<i>Metoda multikriteriální</i> .....	354
7.2.5	<i>Metoda přímého porovnání</i> .....	354
7.2.6	<i>Metoda nepřímého porovnání</i> .....	354
7.2.7	<i>Databáze nemovitostí</i> .....	355
7.2.8	<i>Tržní (obvyklá, obecná) cena nemovitosti</i> .....	355
7.2.9	<i>Jednotková cena</i> .....	355
7.2.10	<i>Jednotková tržní cena</i> .....	356
7.2.11	<i>Koeficient odlišnosti</i> .....	356
7.2.12	<i>Index odlišnosti</i> .....	357
7.2.13	<i>Indexovaná tržní cena</i> .....	358
7.2.14	<i>Indexovaná jednotková tržní cena</i> .....	358
7.2.15	<i>Standardní tržní cena</i> .....	358
7.2.16	<i>Standardní jednotková tržní cena</i> .....	360
7.2.17	<i>Koeficient prodejnosti</i> .....	361
7.3	PODKLADY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ.....	361
7.3.1	<i>Tržní ceny nemovitostí</i> .....	361
7.3.2	<i>Realitní inzerce</i> .....	363
7.3.3	<i>Cenové mapy pozemků</i> .....	363
7.3.4	<i>Vlastní databáze znalce</i> .....	363
7.4	ZPRACOVÁNÍ DATABÁZÍ CEN NEMOVITOSTÍ.....	364
7.4.1	<i>Základy statistického zpracování dat</i> .....	364
7.4.2	<i>Příklad zpracování výsledků pozorování</i> .....	372
7.4.3	<i>Vyloučení extrémních hodnot datového souboru</i> .....	373
7.4.3.1	<i>Obecně</i> .....	373
7.4.3.2	<i>Grubbsův test</i> .....	374
7.4.3.3	<i>Dean-Dixonův test</i> .....	375
7.5	METODY CENOVÉHO POROVNÁNÍ.....	375
7.5.1	<i>Porovnání nemovitostí jako celku</i> .....	375
7.5.1.1	<i>Porovnání odbornou rozvahou</i> .....	375
7.5.1.2	<i>Porovnání pomocí indexu odlišnosti</i> .....	377
7.5.1.3	<i>Klimešova srovnávací metodika</i> .....	379
7.5.2	<i>Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny</i> .....	383
7.5.2.1	<i>Princip metody</i> .....	383
7.5.2.2	<i>Obecný postup</i> .....	384
7.5.2.3	<i>Systém přepočítacích indexů</i> .....	384
7.5.2.4	<i>Kriteria porovnávání</i> .....	385
7.5.2.5	<i>Postup při ocenění porovnávací metodou SJTC</i> .....	392
7.5.3	<i>K indexování hodnot</i> .....	397
7.5.3.1	<i>Závislost počtu a velikosti koeficientů k výpočtu indexu</i> .....	397
7.5.3.2	<i>Statistické hodnocení koeficientů prodejnosti</i> .....	399
7.5.3.3	<i>Další prameny kritérií a koeficientů</i> .....	400
7.6	CENOVÉ POROVNÁNÍ PODLE OCEŇOVACÍCH VYHLÁŠEK.....	401
7.6.1	<i>Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti (1997-2013)</i> .....	401
7.6.2	<i>Ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.</i> .....	401

7.6.3	<i>Ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. po novele č. 456/2008 Sb.</i> .....	406
7.6.4	<i>Ocenění staveb porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 441/2013 Sb.</i> .....	408
<b>8.</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ</b> .....	<b>413</b>
8.1	OBEČNĚ K CENÁM POZEMKŮ .....	413
8.2	OCEŇOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ .....	415
8.2.1	<i>Oceňování stavebních pozemků podle cenových předpisů</i> .....	415
8.2.1.1	Předchozí předpis .....	415
8.2.1.2	Ocenění stavebních pozemků podle současného předpisu .....	418
8.2.1.2.1	Znění předpisu k ocenění stavebních pozemků .....	418
8.2.1.2.2	Příklad ocenění stavebního pozemků podle současného předpisu v nevyjmenované obci .....	420
8.2.2	<i>Metoda třídy polohy</i> .....	423
8.2.2.1	Původní Naegeliho metoda třídy polohy .....	423
8.2.2.2	Některé možné aplikace Naegeliho metody .....	429
8.2.2.2.1	Úprava metody třídy polohy pro ČR .....	429
8.2.2.2.2	Zjištění ceny pozemku ze smluvní ceny pomocí metody třídy polohy .....	430
8.2.2.2.3	Tvorba databáze pro oceňování pozemků metodou třídy polohy .....	432
8.2.2.3	Sammetova metoda .....	434
8.2.3	<i>Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků</i> .....	435
8.2.3.1	Obecně k indexové metodě .....	435
8.2.3.2	Porovnání dvou pozemků navzájem indexovou porovnávací metodou .....	436
8.2.3.3	Tvorba databáze pro porovnání cen pozemků indexovou metodou .....	438
8.2.3.4	Ocenění pozemků indexovou metodou pomocí průměrné standardní jednotkové tržní ceny .....	440
8.2.3.5	Modifikace indexové metody .....	440
8.2.3.6	Metodika ocenění pozemků, používaná u České spořitelny, a.s. ....	442
8.2.3.6.1	Ocenění pozemků přímým porovnáním .....	442
8.2.4	<i>Cenové mapy stavebních pozemků</i> .....	443
8.2.4.1	Obecně k cenovým mapám pozemků .....	443
8.2.4.2	Cenové mapy podle vyhlášky č. 393/1991 Sb. ....	444
8.2.4.3	Cenové mapy podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. ....	446
8.2.4.4	Cenové mapy podle zákona č. 151/1997 Sb. ....	446
8.2.4.5	Příklady cenových map .....	451
8.2.4.5.1	Cenová mapa pozemků města Brna 2015 .....	451
8.2.4.5.2	Cenová mapa města Bonn 1992 .....	452
8.2.4.6	Přehled cenových map stavebních pozemků obcí ČR .....	454
8.3	CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ .....	457
8.3.1	<i>Obecně o cenách zemědělských pozemků</i> .....	457
8.3.2	<i>Ceny zemědělských pozemků podle bonity</i> .....	458
8.4	OCEŇOVÁNÍ LESNÍCH POZEMKŮ .....	461
8.4.1	<i>Obecně o cenách lesních pozemků</i> .....	461
8.4.2	<i>Oceňování lesních pozemků podle oceňovací vyhlášky č. 441/2014 Sb.</i> .....	461
8.5	STOPCENY POZEMKŮ .....	463
8.5.1	<i>Obecně o stopcenách pozemků</i> .....	463
8.5.2	<i>Cenová mapa stopcen pozemků hl. m. Prahy z roku 1939</i> .....	464
<b>9.</b>	<b>OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>467</b>
9.1	DEFINICE CENY OBVYKLÉ .....	467
9.2	ALTERNATIVY POJMU CENA A HODNOTA .....	468
9.3	KOMENTÁŘ MINISTERSTVA FINANČÍ K URČENÍ OBVYKLÉ CENY .....	471
9.4	HODNOTA A CENA Z HLEDISKA DANĚ PŘI NABYTÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ .....	472
9.5	Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí .....	473
9.6	METODY VEDOUcí KE ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ (OBEČNÉ, TRŽNÍ) CENY .....	476
9.6.1	<i>Srovnávací (komparativní) metoda</i> .....	476
9.6.2	<i>Zjištění věcné hodnoty</i> .....	477
9.6.3	<i>Zjištění výnosové hodnoty</i> .....	477
9.6.4	<i>Výběr metody pro ocenění nemovitosti</i> .....	477
9.6.4.1	Úvodem .....	477
9.6.4.2	Metoda střední hodnoty .....	478
9.6.4.3	Naegeliho metoda váženého průměru .....	479
9.6.4.4	Bradáčova úprava metody váženého průměru .....	481
9.6.5	<i>Metoda zbytku (reziduální)</i> .....	485

9.7	ZNALECKÝ POSUDEK KE ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY .....	485
9.8	OCENĚNÍ KOMBINACÍ PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU .....	489
9.9	ANALÝZA NEJVYŠŠÍHO A NEJLEPŠÍHO VYUŽITÍ MAJETKU (METODA HABU) .....	494
9.10	OBVYKLÁ CENA V MEZINÁRODNÍCH OCEŇOVACÍCH STANDARDECH.....	494
9.10.1	<i>Mezinárodní oceňovací standardy IVS</i> .....	494
9.10.2	<i>Evropské oceňovací standardy EVS</i> .....	495
9.11	VADY ZNALECKÉHO ODHADU OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI .....	498
9.12	DOBA PLATNOSTI ZNALECKÉHO POSUDKU O CENĚ NEMOVITOSTI .....	501
<b>10.</b>	<b>NÁJEMNÉ Z NEMOVITOSTI .....</b>	<b>503</b>
10.1	ÚVODEM .....	503
10.2	NÁJEMNÉ NÁKLADOVÉ.....	504
10.3	NÁJEMNÉ EKONOMICKÉ .....	506
10.4	NÁJEMNÉ OBVYKLÉ.....	508
10.4.1	<i>Obecně k obvyklému nájemnému</i> .....	508
10.4.2	<i>Cenové mapy nájemného z bytů</i> .....	508
10.4.3	<i>Vztah obvyklého nájemného a ceny bytu</i> .....	513
10.5	K NÁJEMNÉMU Z NEBYTOVÝCH PROSTOR .....	514
10.6	K NÁJEMNÉMU Z POZEMKŮ .....	514
10.7	NAŘÍZENÍ VLÁDY O VYMEZENÍ POJMŮ BĚŽNÁ ÚDRŽBA A DROBNÉ OPRAVY SOUVISEJÍCÍ S UŽÍVÁNÍM BYTU .....	516
<b>11.</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ PRÁVA STAVBY .....</b>	<b>519</b>
11.1	ÚVODEM .....	519
11.2	VSTUPNÍ VELIČINY VÝPOČTŮ .....	522
11.2.1	<i>Doba trvání práva stavby</i> .....	522
11.2.2	<i>Velikost pozemku zatíženého právem stavby</i> .....	522
11.2.3	<i>Jaká stavba je, resp. bude na základě práva stavby postavena</i> .....	522
11.2.4	<i>Za jak dlouhou dobu má být stavba postavena</i> .....	522
11.2.5	<i>Zánik práva stavby a odkup stavby</i> .....	522
11.2.6	<i>Jak je resp. bude sjednána úhrada za zřízení práva stavby</i> .....	523
11.3	K URČENÍ CENY POZEMKU ZATÍŽENÉHO PRÁVEM STAVBY .....	523
11.3.1	<i>Úvodem k ocenění zatíženého pozemku</i> .....	523
11.3.2	<i>Varianta A - právo stavby bylo uhrazeno jednorázově</i> .....	524
11.3.3	<i>K použité míře kapitalizace (úrokové míře)</i> .....	526
11.3.4	<i>Varianta B: bezplatné zřízení práva stavby, následně stavební plat</i> .....	529
11.3.5	<i>Varianta C - kombinace: část při zřízení práva stavby, následně stavební plat</i> .....	531
11.4	OCENĚNÍ PRÁVA STAVBY .....	531
11.4.1	<i>Úvodem</i> .....	531
11.4.2	<i>Varianta: Úhrada práva stavby jednorázově při uzavření smlouvy</i> .....	531
11.4.3	<i>Varianta: Úhrada práva stavby stavebním platem po dobu trvání práva stavby</i> .....	534
11.4.4	<i>Cena práva stavby v průběhu doby jeho trvání</i> .....	535
11.5	K CENĚ PRÁVA STAVBY ZJIŠTĚNÉ PODLE OCEŇOVACÍ VYHLÁŠKY .....	535
<b>12.</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN (SLUŽEBNOSTÍ A REÁLNÝCH BŘEMEN).....</b>	<b>537</b>
12.1	ÚVODEM K OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN .....	537
12.2	PODSTATA OCENĚNÍ SLUŽEBNOSTI .....	544
12.2.1	<i>Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 151/1997 Sb.</i> .....	546
12.2.1.1	<i>Obecně k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.</i> .....	546
12.2.1.2	<i>Komentář z Cenového věstníku k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.</i> .....	547
12.2.2	<i>Výpočet obvyklé hodnoty služebnosti</i> .....	553
12.2.3	<i>Zjištění ceny služebnosti jako závady vážnoucí na nemovitosti</i> .....	554
12.2.4	<i>Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem</i> .....	555
12.2.5	<i>Ocenění služebnosti pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti</i> .....	555
12.2.6	<i>Příklady ocenění služebnosti</i> .....	556
12.3	OCENĚNÍ REÁLNÉHO BŘEMENE.....	561
12.4	VĚCNÉ BŘEMENO NA DÉLKU ŽIVOTA OPRAVNĚNÉHO.....	561

<b>13. ZJIŠTĚNÍ VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY.....</b>	<b>565</b>
13.1 OBECNĚ K NÁHRADĚ ŠKODY A MAJETKOVÉ ÚJMĚ.....	565
13.2 NÁHRADA ŠKODY V PRÁVNÍM ŘÁDU.....	565
13.2.1 <i>Náhrada škody v občanském zákoníku</i> .....	565
13.3 POSTUP ZNALECKÉHO VÝPOČTU VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY.....	569
13.3.1 <i>Obecně</i> .....	569
13.3.2 <i>Ocenění nemovitosti před poškozením (C1)</i> .....	573
13.3.3 <i>Ocenění nemovitosti po opravě poškození (C2)</i> .....	573
13.3.4 <i>Zjištění výše nákladů na opravu poškození</i> .....	573
13.3.5 <i>Zjištění výše zhodnocení ev. znehodnocení provedenou opravou</i> .....	573
13.3.6 <i>Ocenění využitelných zbytků</i> .....	573
13.4 VLASTNÍ VÝPOČET VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY.....	574
13.4.1 <i>Úvodní fáze</i> .....	574
13.4.2 <i>Totální (úplná) škoda</i> .....	574
13.4.3 <i>Zjednodušený výpočet výše majetkové újmy</i> .....	575
13.4.4 <i>Obecný výpočet</i> .....	575
13.4.5 <i>Výše majetkové újmy jako rozdíl ceny před a po poškození</i> .....	575
13.5 PŘÍKLADY.....	576
13.6 SPECIFIKA PŘI VÝPOČTU DŮLNÍ ŠKODY.....	577
13.6.1 <i>Obecně k důlní škodě</i> .....	577
13.6.2 <i>Vznik a náhrada škod v horním zákonu</i> .....	579
13.6.3 <i>Postup zjištění výše náhrady za důlní škody</i> .....	580
<b>14. BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ.....</b>	<b>583</b>
14.1 BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ PODLE NOZ.....	583
14.2 BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ V PŘEDCHOZÍM OBČANSKÉM ZÁKONÍKU.....	584
14.3 SKUTKOVÁ PODSTATA BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ.....	585
14.4 NEGATIVNÍ VYMEZENÍ BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ.....	586
14.5 VNUCENÉ BEZDŮVODNÉ OBOHACENÍ.....	587
14.6 ROZDÍL MEZI NÁHRADOU ŠKODY A BEZDŮVODNÝM OBOHACENÍM DLE PŘEDCHOZÍCH PŘEDPISŮ.....	587
14.7 ZPŮSOB VYDÁNÍ BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ.....	588
14.8 PŘÍPADY BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ VE STAVEBNICTVÍ.....	588
14.9 STANOVENÍ VÝŠE BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ.....	589
14.10 K ROZDÍLU MEZI BEZDŮVODNÝM OBOHACENÍM A NÁHRADOU ŠKODY.....	592
14.11 ÚSMĚVNÝ PŘÍKLAD BEZDŮVODNÉHO OBOHACENÍ NA ZÁVĚR.....	593
14.12 LITERATURA KE KAPITOLE 14.....	593
<b>15. OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR.....</b>	<b>595</b>
15.1 VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE ZÁKONA.....	595
15.2 OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ.....	603
15.2.1 <i>Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 393/1991Sb. (do 31. 10. 1994)</i> .....	603
15.2.2 <i>Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (od 1. 11. 1994 do 31. 12. 1997)</i> .....	610
15.2.3 <i>Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku</i> .....	611
15.3 OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR OBVYKLOU CENOU.....	616
<b>16. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PŘI OCENĚNÍ ZÁVODU (PODNIKU).....</b>	<b>617</b>
16.1 OBECNĚ K OCENĚNÍ ZÁVODU (PODNIKU).....	617
16.2 PŘÍPRAVA OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ ZÁVODU.....	619
16.3 VLASTNÍ OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ ZÁVODU.....	619
16.4 INFORMACE Z VEŘEJNÝCH DATABÁZÍ.....	623
16.5 METODY OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ ZÁVODU.....	624
16.5.1 <i>Ocenění nemovitostí pro ocenění závodu podle zákona o oceňování majetku</i> .....	624
16.5.2 <i>Ocenění nemovitostí pro ocenění závodu v ostatních případech</i> .....	625
16.6 VYBRANÉ PROBLÉMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V RÁMCI OCENĚNÍ ZÁVODU.....	625
16.6.1 <i>Komplikace při obstarávání podkladů</i> .....	625
16.6.2 <i>Vypovídací schopnost inventárních seznamů majetku</i> .....	626
16.6.3 <i>Majetkové nesrovnalosti</i> .....	626



<b>17. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ S EKOLOGICKOU ZÁTĚŽÍ .....</b>	<b>627</b>
17.1 ÚVODEM .....	627
17.2 ZNEČIŠTĚNÍ A KONTAMINACE.....	627
17.3 KDE NALEZNEME KONTAMINACI.....	628
17.4 PROČ SE ZABÝVÁME KONTAMINACÍ .....	628
17.5 ŠÍŘE ZÁJMU .....	629
17.5.1 Záleží na společenských hodnotách.....	629
17.5.2 Ekonomická proveditelnost.....	630
17.6 JAK KONTAMINACI OBJEVÍME.....	631
17.7 CO DĚLAT, KDYŽ ZNEČIŠTĚNÍ OBJEVÍME.....	632
17.7.1 Charakterizace kontaminačních látek.....	632
17.7.2 Plán čištění.....	633
17.7.3 Financování .....	633
17.8 ČISTĚNÍ – ODSTRANĚNÍ.....	634
17.9 VLIV ZNEČIŠTĚNÍ NA HODNOTU NEMOVITOSTI .....	634
17.9.1 Kontaminace není odstraněna .....	635
17.9.2 Kontaminace je odstraněna a sanační projekt je ukončen .....	635
17.10 PŘÍKLAD .....	636
<b>18. VYPOŘÁDÁNÍ SPOLUVLASTNICTVÍ A SPOLEČNÉHO JMĚNÍ MANŽELŮ .....</b>	<b>641</b>
18.1 POSOUZENÍ PŘI DĚLENÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ, REÁLNÉ DĚLENÍ NEMOVITOSTÍ.....	641
18.2 OCEŇOVÁNÍ PŘI DĚLENÍ SPOLEČNÉHO JMĚNÍ MANŽELŮ (SJM).....	644
<b>19. OCEŇOVÁNÍ PŘI VYVLASTNĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>647</b>
19.1 DŮVODY VZNIKU ZÁKONA O ODNĚTÍ NEBO OMEZENÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K POZEMKU NEBO STAVBĚ.....	647
19.2 ÚČEL VYVLASTNĚNÍ A ZÁKLADNÍ POJMY.....	648
19.3 NĚKTERÁ VYBRANÁ USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 184/2006 Sb. O VYVLASTNĚNÍ.....	649
19.4 NĚKTERÁ VYBRANÁ USTANOVENÍ ZÁKONA Č. 416/2009 Sb., O URYCHLENÍ VÝSTAVBY .....	651
<b>20. OCEŇOVÁNÍ PRO ÚVĚROVÉ ŘÍZENÍ .....</b>	<b>653</b>
20.1 ÚVODEM.....	653
20.2 DEFINICE POJMŮ .....	653
20.2.1 Bankovní definice tržní hodnoty.....	653
20.2.2 Právně zajištěný přístup.....	654
20.3 NEMOVITÉ VĚCI NEVHODNÉ PRO ÚČELY HYPOTEČNÍHO FINANCOVÁNÍ.....	654
20.4 SPECIFICKÉ NEMOVITÉ VĚCI PODLÉHAJÍCÍ INTERNÍMU SCHVÁLENÍ .....	655
20.5 K VLASTNÍMU OCENĚNÍ .....	656
20.6 LITERATURA KE KAPITOLE 20.....	659
<b>21. OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO EXEKUCI A DRAŽBU.....</b>	<b>661</b>
21.1 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO VÝKON ROZHODNUTÍ PRODEJEM NEMOVITOSTI .....	661
21.1.1 Prodej podle občanského soudního řádu.....	661
21.1.2 Daňová exekuce prodejem nemovitých věcí.....	664
21.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ PRO VEŘEJNOU DRAŽBU .....	665
<b>22. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH PŘÍPÁDECH.....</b>	<b>669</b>
22.1 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PODLE SOUČASNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU .....	669
22.2 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM (ČASOVÁ CENA, VĚCNÁ HODNOTA).....	669
22.3 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM (VÝNOSOVÁ HODNOTA).....	670
22.4 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM .....	670
22.5 OCENĚNÍ NEMOVITOSTÍ OBVYKLOU CENOU.....	670
22.6 OCENĚNÍ NEMOVITOSTI S NEDOKONČENOU STAVBOU OBVYKLOU CENOU .....	671
22.7 OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČETNICTVÍ .....	671
22.8 OCEŇOVÁNÍ PRO POJIŠŤOVNY .....	672
22.9 OCEŇOVÁNÍ PRO DĚDICKÉ ŘÍZENÍ.....	673
22.10 OCENĚNÍ PROVEDENÝCH STAVEBNÍCH PRACÍ.....	673
22.11 POSOUZENÍ, ZDA SE JEDNÁ O STAVBU PŮVODNÍ NEBO NOVOU .....	673
22.12 RESTITUCE A MIMOSODNÍ REHABILITACE.....	674

<b>23. KLASIFIKACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ</b> .....	<b>677</b>
23.1 JKSO – JEDNOTNÁ KLASIFIKACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ.....	677
23.2 STANDARDNÍ KLASIFIKACE PRODUKCE (SKP) A KLASIFIKACE STAVEBNÍCH DĚL (KSD).....	681
23.3 KLASIFIKACE CZ-CC .....	682
<b>24. VÝPOČETNÍ TECHNIKA PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ</b> .....	<b>687</b>
24.1 ÚVODEM.....	687
24.2 VÝPOČETNÍ SYSTÉMY PRO CENU PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU, PŘÍPADNĚ CENU OBVYKLOU.....	687
24.2.1 <i>Přehled programů</i> .....	687
24.2.2 <i>Program ABN</i> .....	688
24.2.3 <i>Systém ACONS</i> .....	689
24.2.4 <i>Program NEMEXpress AC</i> .....	690
24.2.5 <i>Program Delta-NEM</i> .....	690
24.2.6 <i>Informační systém (IS) MOISES</i> .....	691
24.2.7 <i>Program NemKalk</i> .....	691
24.2.8 <i>NEMOsystém</i> .....	692
24.2.9 <i>Program ONEM</i> .....	692
24.2.10 <i>Program TOMAS-majetek</i> .....	692
24.3 VÝPOČETNÍ SYSTÉMY UMOŽŇUJÍCÍ ZJIŠTĚNÍ CENY STAVBY ROZPOČTEM .....	693
24.3.1 <i>Přehled programů</i> .....	693
24.3.2 <i>Programy ÚRS PRAHA, a.s.</i> .....	693
24.3.3 <i>Programy firmy RTS, a.s. Brno</i> .....	694
24.3.4 <i>Programy firmy CALLIDA, s.r.o.</i> .....	695
24.3.5 <i>Programy firmy PORINGS, s.r.o.</i> .....	696
<b>25. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ</b> .....	<b>697</b>
25.1 OBECNĚ .....	697
25.2 SLOVENSKÁ REPUBLIKA .....	698
25.2.1 <i>Pojmy</i> .....	698
25.2.2 <i>Všeobecná hodnota majetku podniku a části podniku</i> .....	699
25.2.3 <i>Všeobecná hodnota zložiek majetku podniku alebo iného majetku</i> .....	700
25.2.4 <i>Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb</i> .....	701
25.2.5 <i>Literatúra ku kapitole 10.2</i> .....	714
25.3 SPOJENÉ KRÁLOVSTVÍ VELKÉ BRITÁNIE A SEVERNÍHO IRSKA.....	714
25.4 USA A KANADA .....	716
25.5 SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO .....	718
25.5.1 <i>Obecně k oceňování ve SRN</i> .....	718
25.5.2 <i>Technické ohodnocení metodikou SRN</i> .....	721
25.5.3 <i>Nákladová metoda dle BKI</i> .....	733
25.6 ŠVÝCARSKO.....	734
25.6.1 <i>Úvod</i> .....	734
25.6.2 <i>Přehled základních pojmů</i> .....	734
25.6.3 <i>Stanovení věcné hodnoty u nemovitostí</i> .....	735
25.6.4 <i>Oceňování pozemků</i> .....	742
25.6.5 <i>Výnosové oceňování (der Ertragswert)</i> .....	744
25.6.6 <i>Cena obvyklá (der Verkehrswert)</i> .....	747
25.7 RUSKÁ FEDERACE .....	748
25.8 REPUBLIKA KAZACHSTÁN.....	748
25.9 NOVÝ ZÉLAND .....	749
25.10 ITÁLIE.....	752
25.11 MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY .....	757
25.11.1 <i>Úvodem k mezinárodním oceňovacím standardům</i> .....	757
25.11.2 <i>IVSC - International Valuation Standards Committee</i> .....	757
25.11.3 <i>TEGoVA - The European Group of Valuers Associations</i> .....	759
25.11.4 <i>Spolupráce při vytváření mezinárodních standardů</i> .....	760
25.11.5 <i>Závěrem</i> .....	760

<b>26. SEZNAM LITERATURY.....</b>	<b>761</b>
26.1 OBECNĚ.....	761
26.2 OCEŇOVÁNÍ DO ROKU 1964.....	763
26.3 OCEŇOVÁNÍ 1964-1984.....	763
26.4 OCEŇOVÁNÍ 1984 - 1994.....	763
26.5 OCEŇOVÁNÍ OD ROKU 1994.....	764
26.6 OCEŇOVÁNÍ OD ROKU 1997.....	765
26.7 OCEŇOVÁNÍ OD 1. 7. 1999.....	765
26.8 OCEŇOVÁNÍ OD 1. 7. 2000.....	765
26.9 NÁJEMNÉ Z BYTŮ, STAVEB A POZEMKŮ, ZÁVISLOST NÁJEMNÉHO A CENY.....	767
26.10 VÝNOSOVÉ OCENĚNÍ, MÍRA KAPITALIZACE.....	767
26.11 RESTITUCE A MIMOSOUDNÍ REHABILITACE.....	768
26.12 OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ S EKOLOGICKOU ZÁTĚŽÍ.....	768
26.13 BYTY A NEBYTOVÉ PROSTORY.....	768
26.14 VĚCNÁ BŘEMENA.....	768
26.15 ZHODNOCENÍ STAVBY PROVEDENÝMI PRACEMI, ZNEHODNOCENÍ STAVBY.....	768
26.16 TRŽNÍ OCEŇOVÁNÍ.....	769
26.17 FINANČNÍ ARITMETIKA.....	769
26.18 OCEŇOVÁNÍ V ZAHRANIČÍ.....	769
26.18.1 Celkový přehled.....	769
26.18.2 Mezinárodní oceňovací standardy.....	769
26.18.3 Německo.....	769
26.18.4 Rakousko.....	770
26.18.5 Kanada.....	770
26.18.6 Švýcarsko.....	770
26.18.7 Velká Británie.....	770
26.18.8 USA.....	770
26.18.9 Slovensko.....	771
26.18.10 Nový Zéland.....	771
26.18.11 Itálie.....	771
26.19 NEMOVITOSTI A OCEŇOVÁNÍ PODNIKŮ.....	771
26.20 OCEŇOVACÍ PŘEDPISY.....	773
26.20.1 Předpisy pro oceňování nemovitostí - úplné znění.....	773
26.20.2 Období 1897 - 1933.....	773
26.20.3 Období 1933 - 1939.....	774
26.20.4 Období 1939 - 1950.....	774
26.20.5 Období 1944 - 1950.....	774
26.20.6 Období 1951 - 1964.....	774
26.20.7 Období 1964 - 1969.....	774
26.20.8 Období 1969 - 1984.....	774
26.20.9 Období 1985 - 1987.....	775
26.20.10 Období 1988 - 1990.....	775
26.20.11 Období 1991 - 1994.....	775
26.20.12 Období od 1.11.1994 do 31.12.1997.....	775
26.20.13 Období od 1.1.1998.....	775
26.21 PŘEDPISY O VLASTNICTVÍ K BYTŮM.....	776
26.22 NÁJEMNÉ.....	777
26.23 NÁHRADY PŘI VYVLASTNĚNÍ.....	777
26.24 STAVEBNÍ ZÁKON.....	778
26.25 NORMY.....	778