

Obsah

1. Základní pojmy	13
1.1 Základní právní pojmy	13
1.2 Vlastnické právo	15
1.2.1 Pojem a obsah vlastnického práva	15
1.2.2 Nabývání vlastnického práva	16
1.2.2.1 Obecně	16
1.2.2.2 Nabývání smlouvou	17
1.2.2.3 Nabývání děděním	17
1.2.2.4 Nabývání rozhodnutím státního orgánu	17
1.2.2.5 Nabývání na základě jiných skutečností stanovených zákonem	18
1.2.3 Zánik vlastnického práva	19
1.2.4 Ochrana vlastnického práva	20
1.2.5 Spoluvlastnictví	22
1.3 Katastr nemovitostí	27
1.4 Bytové vlastnictví	29
2. Vlastnictví bytů a nebytových prostorů (tzv. bytové vlastnictví)	31
2.1 Východiska právní úpravy a koncepce bytového vlastnictví	31
2.2 Vznik vlastnictví jednotek	31
2.2.1 Obecně	31
2.2.2 Nabytí vlastnického práva k jednotce od dosavadního vlastníka domu	32
2.2.2.1 Prohlášení vlastníka budovy	32
2.2.2.2 Smlouva o převodu	37
2.2.3 Zvláštní podmínky pro převod	41
2.2.3.1 Nedružstevní jednotky	41
2.2.3.1.1 Přednostní nabytí	41
2.2.3.1.2 Právo první koupě	43
2.2.3.1.3 Právo přednostní koupě	44
2.2.3.1.4 Specifika při převodu některých jednotek	45
2.2.3.2 Družstevní jednotky	46
2.3 Výstavba domu	47
2.3.1 Obecně	47
2.3.2 Smlouva o výstavbě, vznik, obsah	48
2.3.3 Přístavba, vestavba a nástavba	52
3. Katastr nemovitostí	53
3.1 Obecně	53
3.1.1 Předpisy upravující katastr nemovitostí	53
3.1.2 Správa katastru	53
3.1.3 Předmět katastru	54
3.1.4 Obsah katastru	54
3.1.5 Zjednodušený způsob evidence zemědělských a lesních pozemků	56
3.1.6 Závaznost údajů katastru	56
3.1.7 Veřejnost katastru	57
3.1.8 Poskytování údajů z katastru	57

3.2 Zápisy do katastru	59
3.2.1 Předmět zápisu	59
3.2.2 Způsob zápisu	60
3.2.2.1 Vklad	60
3.2.2.2 Záznam	64
3.2.2.3 Poznámka	66
3.3 Zeměměřické a katastrální orgány	66
3.4 Zdanění převodů a přechodů nemovitosti	67
4. Cena a hodnota	71
4.1 Cena zjištěná	71
4.2 Cena pořizovací	71
4.3 Cena reprodukční	72
4.4 Věcná hodnota	72
4.5 Výnosová hodnota	72
4.6 Obecná cena	72
4.7 Výchozí cena	73
4.8 Stopcena	73
4.9 Jednotková cena, základní cena	74
5. Oceňování staveb	75
5.1 Úvodem	75
5.2 Metody oceňování staveb	75
5.3 Stanovení věcné hodnoty staveb	75
5.3.1 Výchozí cena staveb	75
5.3.1.1 Zjištění výchozí ceny rozpočtem	75
5.3.1.2 Metody agregovaných položek	76
5.3.1.3 Propočet ceny pomocí THU	76
5.3.2 Životnost staveb	79
5.3.2.1 Všeobecně k životnosti staveb	79
5.3.2.2 Předpokládané (tabulkové) hodnoty životnosti staveb	80
5.3.2.3 Životnost přestárých staveb	81
5.3.3 Opotřebenění staveb	89
5.3.3.1 Všeobecně k opotřebenění staveb	89
5.3.3.2 Klasické metody výpočtu opotřebenění	89
5.3.3.2.1 Lineární metoda výpočtu opotřebenění	89
5.3.3.2.2 Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)	91
5.3.3.2.3 Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)	91
5.3.3.3 Opotřebenění staveb s přístavbami a nástavbami	92
5.3.3.4 Analytické metody výpočtu opotřebenění	92
5.3.3.5 Hodnocení vlivu údržby a poruch stavby na její cenu	92
5.3.3.6 Stavby po velkých opravách	93
5.4 Výnosová hodnota nemovitostí	93
5.4.1 Finanční aritmetika	93
5.4.1.1 Základní pojmy finanční aritmetiky	93
5.4.1.2 Průměrování	94
5.4.1.3 Úrokový počet, současná a budoucí hodnota výnosů	95
5.4.1.4 Míra kapitalizace	101
5.4.2 Vztahy pro výnosové ocenění	101
5.4.3 Příjmy a výdaje pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti	104
5.4.4 Příklad výnosového ocenění nemovitostí	105

5.5 Výpočet ekonomického nájemného z nemovitosti	106
6. Oceňování pozemků	107
6.1 Obecně k cenám pozemků	107
6.2 Cenové mapy pozemků	107
6.3 Indexová metoda oceňování pozemků	113
6.4 Oceňování pozemků podle předpisů	115
6.5 Metoda třídy polohy	115
7. Oceňování nemovitosti podle cenového předpisu	125
7.1 Cenový předpis	125
7.2 Úvodní ustanovení vyhlášky	125
7.3 Měření staveb	127
7.4 Cenové (objemové) podíly konstrukcí a vybavení	133
7.5 Koeficienty používané při ocenění staveb	134
7.5.1 Koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce - K1	134
7.5.2 Koeficient přepočtu základní ceny podle plochy podlaží - K2	134
7.5.3 Koeficient přepočtu základní ceny podle výšky podlaží - K3	135
7.5.4 Koeficient přepočtu základní ceny podle vybavení stavby - K4	136
7.5.5 Koeficient polohový - K5	139
7.5.6 Koeficient účelového využití podkroví	140
7.5.7 Koeficient řadového domu	140
7.5.8 Koeficienty staveb bez základů	140
7.6 Výpočet opotřebení	141
7.6.1 Znění předpisu k opotřebení	141
7.6.2 Lineární metoda výpočtu opotřebení	142
7.6.3 Analytická metoda výpočtu opotřebení	144
7.6.3.1 Výpočet při standardním provedení konstrukcí a vybavení	144
7.6.3.2 Výpočet při standardním provedení, s konstrukcí navíc	145
7.6.3.3 Výpočet při nestandardním provedení	146
7.6.3.4 Výpočet při částečně odlišném provedení některé konstrukce	146
7.6.3.5 Analytická metoda u nástaveb a přístaveb	148
7.6.3.6 Analytická metoda u nedokončených modernizací a rekonstrukcí	148
7.7 Oceňování staveb po částech	153
7.8 Oceňování budov a hal	154
7.8.1 Rozlišení haly a budovy	154
7.8.2 Definice domu s nájemními byty	155
7.8.3 Znění textu předpisu o oceňování budov a hal	155
7.8.4 Oceňování budov	158
7.8.4.1 Metodika oceňování budov	158
7.8.4.2 Příklad ocenění dokončené budovy při opotřebení lineární metodou	168
7.8.4.3 Příklad - dům s nájemními byty, opotřebení analytickou metodou	170
7.8.5 Oceňování hal	170
7.8.5.1 Metodika oceňování hal	170

7.8.5.2 Příklad ocenění dokončené haly při opotřebení lineární metodou	182
7.9 Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky	184
7.9.1 Znění textu předpisu	184
7.9.2 Metodika ocenění rodinného domu, rekreační chalupy a rekreačního domku	188
7.10 Oceňování rekreačních a zahrádkářských chat	194
7.10.1 Znění textu předpisu	194
7.10.2 Metodika ocenění rekreační a zahrádkářské chaty	198
7.11 Vedlejší stavby	200
7.11.1 Znění textu předpisu	200
7.11.2 Metodika ocenění vedlejších staveb	203
7.12 Garáže	204
7.12.1 Znění textu předpisu	204
7.12.2 Metodika ocenění garáží	239
7.13 Studny	206
7.13.1 Znění textu předpisu	207
7.13.2 Metodika ocenění studny	207
7.13.2.1 Studny kopané do průměru 1,50 m	209
7.13.2.2 Studny vrtané a narážené	209
7.13.2.3 Studny o průměru nad 1,50 metru	210
7.13.2.4 Studna kopaná, prohloubená vrtem	211
7.14 Venkovní úpravy	212
7.14.1 Znění předpisu	213
7.14.2 Metodika ocenění venkovních úprav	213
7.15 Stavby inženýrské a speciální pozemní	220
7.15.1 Znění předpisu	221
7.15.2 Metodika ocenění staveb inženýrských a speciálních pozemních	221
7.16 Hřbitovní stavby a hřbitovní zařízení	236
7.17 Kulturní památky	237
7.18 Byty a nebytové prostory	237
7.18.1 Znění předpisu	237
7.18.2 Metodika ocenění bytů a nebytových prostorů	238
7.19 Nedokončené stavby	239
7.19.1 Znění předpisu	239
7.19.2 Metodika ocenění nedokončených staveb	240
7.20 Stavby určené k odstranění	242
7.21 Jiné stavby	242
7.22 Stavby bez základů	242
7.23 Oceňování pozemků	243
7.23.1 Druhy pozemků	243
7.23.2 Oceňování stavebních pozemků	244
7.23.2.1 Znění předpisu	244
7.23.2.2 Oceňování stavebních pozemků podle cenové mapy	249
7.23.2.3 Oceňování stavebních pozemků, není-li cenová mapa	250
7.23.2.3.1 Stavební pozemky kromě zahrádkářských a rekreačních chat	250

7.23.2.3.2	Stavební pozemky zahrádkářských a rekreačních chat	251
7.23.2.3.3	Ostatní plochy - komunikace ap.	252
7.23.3	Oceňování zemědělských pozemků	252
7.23.3.1	Znění předpisu	252
7.23.3.2	Metodika ocenění zemědělských pozemků	267
7.23.4	Oceňování lesních a zalesněných nelesních pozemků	269
7.23.4.1	Znění předpisu	269
7.23.4.2	Postup ocenění lesního pozemku resp. zalesněného nelesního pozemku	272
7.23.5	Oceňování jiných pozemků	272
7.24	Oceňování vodních ploch	273
7.24.1	Znění předpisu	273
7.24.2	Metodika ocenění vodních ploch	279
7.25	Oceňování trvalých porostů	281
7.25.1	Oceňování lesních porostů	281
7.25.1.1	Znění předpisu	281
7.25.1.2	K oceňování lesních porostů obecně	310
7.25.1.3	Oceňování lesních porostů podle §§ 29 až 31	310
7.25.1.4	Oceňování lesních porostů podle § 33	313
7.25.2	Oceňování ostatních porostů	315
7.25.2.1	Znění předpisu	315
7.25.2.2	Oceňování ovocných dřevin	320
7.25.2.2.1	Obecně k oceňování ovocných dřevin	320
7.25.2.2.2	Postup ocenění ovocných dřevin	321
7.25.2.3	Oceňování vinné révy a zařízení vinic	330
7.25.2.4	Oceňování chmelové révy a zařízení chmelnic	330
7.25.2.5	Oceňování okrasných porostů	331
7.26	Osnova znaleckého posudku o ceně nemovitosti podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.	334
8.	Obecná cena nemovitosti	341
8.1	Definice obecné ceny	341
8.2	Vlivy působící na obecnou cenu nemovitosti	341
8.3	Metody vedoucí ke zjištění obecné ceny	342
8.3.1	Zjištění věcné hodnoty	342
8.3.2	Zjištění výnosové hodnoty	343
8.3.3	Srovnávací metoda	343
8.3.4	Metoda střední hodnoty	349
8.4	Poznámky ke zjištění obecné ceny	355
9.	Zjištění výše majetkové újmy, způsobené poškozením nemovitosti	357
9.1	Obecné principy náhrady škody	357
9.2	Postup znaleckého výpočtu výše majetkové újmy	360
10.	Věcná břemena	361
10.1	Pojem, druhy a funkce věcných břemen	361
10.2	Vznik věcného břemene	362
10.2.1	Vznik věcného břemene písemnou smlouvou	362
10.2.2	Vznik věcného břemene na základě závěti	365
10.2.3	Vznik věcného břemene schválenou dohodou dědiců	366

10.2.4 Vznik věcného břemene rozhodnutím příslušného státního orgánu	366
10.2.5 Vznik věcných břemen ze zákona	369
10.2.6 Vznik věcného břemene vydržením	373
10.3 Obsah právního vztahu věcných břemen	373
10.4 Zánik věcného břemene	375
10.4.1 Obecně	375
10.4.2 Zánik věcného břemene ze zákona	375
10.4.2.1 Zánik věcného břemene nastoupením trvalých změn - § 151p odst. 2 OZ	375
10.4.2.2 Zánik věcného břemene smrtí nebo zánikem oprávněného - § 151p odst. 4 OZ	376
10.4.2.3 Zánik věcného břemene dnem nabytí majetku do celospolečenského vlastnictví - § 396 bývalého hospodářského zákoníku	377
10.4.3 Zánik věcného břemene rozhodnutím oprávněného orgánu	377
10.4.4 Zánik věcného břemene smlouvou	378
10.4.5 Zánik věcného břemene splnutím	379
10.4.6 Zánik věcného břemene uplynutím doby	379
10.4.7 Zánik věcného břemene splněním rozvazovací podmínky	380
10.5 Promlčení věcných břemen	380
10.6 Oceňování věcných břemen	382
11. Restituce a mimosoudní rehabilitace	385
11.1 Obecně o restitucích a mimosoudních rehabilitacích	385
11.2 Znalecká problematika zákona č. 403/1990 Sb.	387
11.3 Znalecká problematika zákona č. 87/1991 Sb. a č. 229/1991 Sb.	398
11.3.1 Obecně	398
11.3.2 Vyhláška č. 182/1988 Sb., ve znění dalších předpisů	399
11.3.3 K problematice zásadní přestavby	430
12. Oceňování nemovitostí při hodnocení podniků	433
12.1 Obecně k oceňování podniků	433
12.2 Metody používané při oceňování podniků	436
13. Oceňování ložisek nerostných surovin	441
14. Oceňování pro úvěrové řízení	443
15. Řízení o dědictví a oceňování nemovitostí	445
15.1 Obecně	445
15.2 Dědění ze zákona	446
15.3 Dědění ze závěti	447
15.4 Řízení o dědictví	447
15.5 Specifika oceňování nemovitostí pro dědické řízení	448
16. Vypořádání spoluvlastnictví	479
16.1 Právní podmínky vypořádání spoluvlastnictví	449
16.1.1 Vypořádání podílového spoluvlastnictví	449
16.1.2 Vypořádání bezpodílového spoluvlastnictví manželů	450
16.2 Oceňování při dělení spoluvlastnictví	453

17. Vyvlastnění nemovitostí	455
18. Předkupní právo	457
19. Daň z nemovitostí	461
20. Znalecká činnost a odměny za znalecké posudky	475
20.1 Jmenování znalců a výkon znalecké činnosti	475
20.2 Znalecký posudek	476
20.3 Odměny a náhrady nákladů	477
20.3.1. Obecně k odměnám a náhradám nákladů znalecké činnosti	477
20.3.2. K výši sjednávaných odměn za odhad hodnoty nemovitostí	480
21. Literatura a související předpisy	483