

Stručný obsah

Kapitola 1

Trh nemovitostí a jeho veřejný charakter

Trh s nemovitostmi je determinován jejich dominantní vlastností, kterou je nepřemístitelnost. Z toho se také odvíjí potřeba tento trh určitým způsobem ve veřejném zájmu usměrňovat.

Kapitola 2

Trh nemovitostí a jeho specifika

Poloha má největší vliv na tvorbu ceny nemovitostí. Vedle ceny lze vymezit též hodnotu nemovitostí. Tyto dvě kategorie jsou do značné míry propojeny a podmíněny.

Kapitola 3

Evidence nemovitostí. Východiska oceňování

Evidence nemovitostí v katastru má zásadní význam pro určení vlastnických, užívacích a jiných práv. Oceňování je postup, jímž se získá cena nebo hodnota majetku.

Kapitola 4

Oceňování pozemků

Pozemky lze považovat za základní typ nemovitostí, neboť ostatní nemovitosti jsou s pozemkem vždy spojeny. Rozlišují se stavební, zemědělské a lesní pozemky.

Kapitola 5

Oceňování zemědělských pozemků

Zemědělské pozemky mají svá specifika, která se projevují při oceňování. Většine zemědělských pozemků je přidělen kód BPEJ, který jej charakterizuje.

Kapitola 6

Oceňování staveb

Pozemky lze považovat za základní typ nemovitostí, neboť ostatní nemovitosti jsou s pozemkem vždy spojeny. Rozlišují se stavební, zemědělské a lesní pozemky.

Kapitola 7

Nákladový způsob oceňování nemovitostí

Nákladový způsob oceňování vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení nemovitosti v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.

Kapitola 8

Porovnávací způsob oceňování nemovitostí

Porovnávacím způsobem se oceňuje samostatně stojící nebo řadová garáž netvořící příslušenství, byty ve vícebytových domech, zahrádkářské a rekreační chaty.

Kapitola 9

Výnosový způsob oceňování nemovitostí

Výnosovým způsobem oceňování se oceňují budovy, které jsou zcela nebo částečně pronajaty. Výpočet vychází z klasické výnosové ceny založené na míře kapitalizace.

Kapitola 10

Realitní kanceláře jako subjekt trhu nemovitostí

Realitní kanceláře působí jako zprostředkovatelé na trhu nemovitostí. Pomáhají oběma stranám trhu, které nemají dostatečné informace, dosáhnout cenové dohody.

Úplný obsah

1. Trh nemovitostí a jeho veřejný charakter	15
1.1. Co je to nemovitost	16
1.2. Naturálně věcné vlastnosti nemovitostí	16
1.3. Trh nemovitostí jako součást všeobecného tržního systému	19
Vymezení trhu nemovitostí	19
Veřejný charakter vlastnictví nemovitostí	19
Diversifikace trhu nemovitostí podle druhu vlastnictví	20
Trh nemovitostí je místním trhem	20
Trh nemovitostí a diferenciální polohová renta	20
Charakter nabídky a poptávky na trhu nemovitostí	21
Tržní a netržní kritéria na trhu nemovitostí	21
Trh nemovitostí a trh pracovní síly	22
Trh nemovitostí a národohospodářský cyklus	22
1.4. Územní plánování	22
Co se buduje ve veřejném zájmu	24
Územní plán	25
Územní řízení	25
Stavební povolení	26
Kolaudační řízení	26
2. Trh nemovitostí a jeho specifika	27
2.1. Specifika trhu nemovitostí mají fyzickou nebo sociální podstatu	28
Fyzická specifika	28
Sociální specifika	29
2.2. Cena a hodnota nemovitostí	29
Prostorové faktory	29
Časové změny ceny a hodnoty nemovitosti	30
Zjišťování ceny nemovitosti	32
2.3. Dysfunkce trhu nemovitostí	32
Nadměrná intenzita využívání území	32
Zhrocení trhu s neelastickou omezenou nabídkou	33
Subjektivní faktory na trhu nemovitostí	33
Spekulace v rozvojových územích	34
Blokování územního rozvoje jednotlivými majiteli	35
Subjektivní hodnota nemovitostí	35
3. Evidence nemovitostí. Východiska oceňování	37
3.1. Evidence nemovitostí	38
Desky zemské	38
Pozemkové knihy	38

Evidence nemovitostí v období 1948 – 1992	39
Vývoj po roce 1989	39
3.2. Katastrální úřady	39
Co je katastr a jaký je jeho obsah	40
Vklad a výmaz vkladu práv k nemovitostem	40
Evidence nájmu a katastr	41
Řízení o vkladu práva	41
Pozemková kniha	41
Povinnosti vlastníků	41
Veřejný charakter zápisů	42
3.3. Výchozí údaje oceňování	42
Důvody oceňování	42
Obvyklá cena	43
Jiné způsoby oceňování	44
Podklady pro oceňování nemovitostí	45
4. Oceňování pozemků	47
4.1. Pozemek	48
4.2. Cenová mapa stavebních pozemků	49
Textová část ve formátu A4 obsahuje	49
Grafická část složená do formátu A4 obsahuje	50
Poznámky k CMSP	50
Funkční charakteristiky obdobných pozemků	50
Přehled územních typů a jejich charakteristiky (dle CMSP města Brna)	50
Vypovídací schopnost cenové mapy	51
4.3. Oceňování stavebních pozemků neuvedených v Cenové mapě (CMSP)	52
Zastavěná plocha a nádvoří	52
Nezastavěný pozemek určený k zastavění	53
Stavební pozemek pro rekreační a zahrádkářské chaty	53
Zahrady nebo ostatní plochy	54
Ostatní stavební pozemky	54
4.4. Zemědělský pozemek	54
4.5. Lesní pozemek a nelesní pozemek s lesním porostem	54
5. Oceňování zemědělských pozemků	57
5.1. Taxonomické jednotky bonitační soustavy	58
Půdně ekologická jednotka – PEJ	58
Bonitovaná půdně ekologická jednotka – BPEJ	58
Hlavní půdní jednotka – HPJ	58
Hlavní půdně – klimatická jednotka – HPKJ	59
Klimatický region – KR	59
5.2. Struktura kódu BPEJ	59
Základní kód bonitované půdně ekologické jednotky	59

Pomocné kódy	60
5.3. Charakteristiky kategorií stanovištních a jiných faktorů a jejich kódování	60
Sklonitost – SL	60
Expozice	61
Sdružený kód pro kategorie sklonitosti a expozice	62
Skeletovitost – K	62
Hloubka půdy – H	63
Sdružený kód pro kategorie skeletovitosti a hloubky půdy	63
Zrinitost půdy	64
Výchozy tvrdých hornin a balvanů – B	65
Sdružený kód kategorií balvanitosti a výskytu antropozemí	65
Výskyt teras – T	66
Počet lokalit BPEJ v katastrálním území – PL	66
Nadmořská výška – V	67
5.4. Klimatická regionalizace pro účely bonitace	67
Podrobná klimatická regionalizace	67
Základní kritéria pro vymezení klimatických regionů	68
Přehled a lokalizace klimatických regionů	68
6. Oceňování staveb	73
6.1. Základní pojmy	74
6.2. Měření a výpočet výměr staveb a jejich částí	76
6.3. Opotřebením staveb	79
Lineární metoda	79
Analytická metoda	79
7. Nákladový způsob oceňování nemovitostí	83
7.1. Budova a hala	84
7.2. Inženýrská a speciální pozemní stavba	85
7.3. Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek	85
7.4. Rekreační chata a zahrádkářská chata	86
7.5. Vedlejší stavba	87
7.6. Garáž	87
7.7. Studna	88
7.8. Venkovní úprava	88
7.9. Byt a nebytový prostor	88
7.10. Opotřebením stavby	89
8. Porovnávací způsob oceňování nemovitostí	95
8.1. Garáž	96
8.2. Byt ve vícebytovém domě	99
8.3. Rekreační chata a zahrádkářská chata	103
9. Výnosový způsob oceňování nemovitostí	107

9.1. Úvodem	108
9.2. Výnosový způsob oceňování nemovitostí	108
9.3. Výpočet ceny	109
9.4. Aplikace výnosového způsobu ocenění	110
9.5. Hodnocení výnosového způsobu	113
10. Realitní kanceláře jako subjekt trhu nemovitostí	115
10.1. Realitní kanceláře a trh nemovitostí	116
10.2. Kritéria výběru realitní kanceláře	117
10.3. Smlouva o zprostředkování prodeje	117
10.4. Náležitosti k uzavření smlouvy o zprostředkování	118
10.5. Provize realitních kancelář	118
10.6. Realitní kanceláře jako druh podnikání	118
10.7. Databanka klientů a hypoteční banka realitních kancelář	119
10.8. Konzultační a jiná činnost realitních kancelář	119
10.9. Vlastnictví realitních kancelář	119