

Obsah

Úvod	3
1. Základní pojmy z oblasti oceňování majetku	5
1.1. Majetek	5
1.2 Hodnota	7
1.2.1 Tržní hodnota	11
1.2.2 Pojišťovací hodnota.....	15
1.2.3 Účetní hodnota	15
1.2.4 Věcná hodnota.....	15
1.2.5 Výnosová hodnota.....	15
1.2.6 Porovnávací hodnota.....	16
1.2.7 Reprodukční hodnota	16
1.3 Cena	16
2. Instituce z oblasti oceňování majetku	21
2.1 Znalecká a odhadcovská činnost	21
2.1.1 Znalci.....	21
2.1.1.1 Podmínky pro činnost znalců.....	21
2.1.1.2 Profesionální činnost znalce.....	22
2.1.2 Odhadci	23
2.1.2.1 Profesionální zásady a činnost odhadce.....	23
2.1.2.2 Archivační řád odhadce.....	25
2.1.3 Problematika znalecké a odhadcovské činnosti	27

2.2 Česká komora odhadců majetku	28
2.3 Komora soudních znalců ČR	29
2.4 Mezinárodní organizace	29
3. Právní rámec oceňování majetku	31
3.1 Ustanovení zákonů o povinnosti ocenění majetku	31
3.2 Ceny tržní a regulované	31
3.2.1 Zákon o cenách	31
3.2.1.1 Sjednávání ceny	32
3.2.1.2. Regulace cen	32
3.2.2 Zákon o oceňování majetku	32
4. Metody oceňování nemovitostí	34
4.1 Charakteristika nemovitého majetku a základní pojmy	34
4.1.1 Pozemky	34
4.1.1.1 Číslování parcel	34
4.1.1.2 Druhy pozemků a jejich grafické označování	35
4.1.1.3 Vliv zastavení na cenu pozemku	36
4.1.1.4 Cenová mapa pozemků	40
4.1.2 Stavby	43
4.2 Katastr nemovitostí	46
4.2.1. Obsah a smysl katastru nemovitostí	46
4.2.1.1 Předmět katastru	48
4.2.1.2 Obsah katastru	48
4.2.1.3 Veřejnost katastru	49
4.2.2 Evidence nemovitostí v katastru nemovitostí	51
4.2.3 Zásady využívání katastru nemovitostí	53
4.3 Návosloví oceňování nemovitostí	53
4.3.1 Třídění staveb a jejich skladba	53

4.3.1.1	Konstrukční provedení stavebních objektů	54
4.3.1.2	Podlaží budovy	54
4.3.1.3	Zastavěná plocha objektu	56
4.3.1.4	Obestavěný prostor	56
4.3.1.5	Podlahová plocha	61
4.3.2	Životnost staveb	62
4.3.2.1	Obecná charakteristika pojmů	62
4.3.2.2	Životnost stavebních objektů	63
4.3.3	Opotřebení staveb	67
4.3.3.1	Lineární metoda	68
4.3.3.2	Kvadratická metoda	68
4.3.3.3	Semikvadratická metoda	69
4.3.3.4	Analytická metoda	69
4.4	Stanovení hodnoty nemovitostí	69
4.4.1	Nákladové metody oceňování nemovitostí	73
4.4.1.1	Rozpočtový způsob	74
4.4.1.2	Metoda agregovaných položek	74
4.4.1.3	Metoda technicko hospodářských ukazatelů	75
4.4.2	Porovnávací metody pro oceňování nemovitostí	80
4.4.2.1	Metody na bázi zvolených kritérií	84
4.4.2.2	Metoda přímého porovnání	85
4.4.2.3	Metoda nepřímého porovnání	85
4.4.2.4	Porovnávání nemovitosti jako celku	86
4.4.2.5	Index odlišnosti	86
4.4.2.6	Koeficient odlišnosti	87
4.4.2.7	Klimešova porovnávací metoda	88
4.4.2.8	Zdroje dat pro porovnávací metodu	88
4.4.3	Výnosové metody oceňování nemovitostí	89
4.4.3.1	Definice výnosové hodnoty	90
4.4.3.2	Varianty výnosové hodnoty	91
4.4.3.3	Výnosová hodnota s věčnou rentou	100
4.4.3.4	Výnosová hodnota s dočasnou rentou	102
4.4.3.5	Stanovení výnosové míry	104

4.4.4	Statistické metody	107
4.4.5	Metody kombinované.....	109
4.4.6	Oceňování podle cenových předpisů a jeho vývoj v ČR.....	109
4.4.7	Počítačová podpora při oceňování nemovitostí	114
4.4.8	Byt jako specifická nemovitost a jeho hodnota.....	115
4.4.8.1	Vývoj bydlení v bytových domech	115
4.4.8.2	Struktura bytového fondu.....	115
4.4.8.3	Bytová výstavba	117
5.	Případové studie	122
5.1	Administrativní ocenění nemovitosti.....	122
5.1.1	Nález.....	123
5.1.2	Posudek	125
5.1.2.1	Hlavní stavby.....	126
5.1.2.2	Vedlejší stavby	131
5.1.2.3	Studny.....	133
5.1.2.4	Venkovní úpravy	134
5.1.2.5	Porosty.....	141
5.1.2.6	Pozemky	141
5.1.3	Rekapitulace cen nemovitosti.....	143
5.1.4	Znalecká doložka.....	145
5.2	Oceňování bytu	145
5.2.1	Ocenění administrativní cenou.....	146
5.2.1.1	Charakteristika nemovitosti.....	146
5.2.1.2	Podklady pro vypracování ocenění	147
5.2.1.3	Použitá metodika.....	147
5.2.2	Tržní ocenění bytu.....	151
5.2.2.1	Věcná hodnota.....	152
5.2.2.2	Komparativní hodnota	154
5.2.3	Výnosová hodnota.....	157
5.2.3.1	Výnosová hodnota s věcnou rentou	157
5.2.3.2	Výnosová hodnota s dočasnou rentou	160

