

Obsah

Úvod	5
Základní pojmy	6
Nemovitost.....	6
Stavba.....	7
Pozemek	7
Vlastnické právo	7
Zástavní právo	8
Katastr nemovitostí	9
Zásada konstitutivní (intabulační).....	9
Zásada dispoziční.....	9
Zásada legality.....	9
Zásada priority.....	10
Zásada veřejné víry.....	10
Zásada oficiality.....	10
Zásada formální publicity (veřejnosti).....	10
Stavební právo a územní plánování	13
Územní plánování	13
Stavební řád.....	18
Trh nemovitostí	25
Kupující - poptávka	25
Prodávající - nabídka.....	27
Základní vztahy na trhu nemovitostí.....	27
Subjekty na trhu nemovitostí.....	27
Cena, hodnota, tržní hodnota.....	30
Cena × hodnota.....	30
Tržní hodnota.....	32
Hodnototvorné faktory nemovitostí.....	35
Hodnototvorné faktory pozemku.....	35
Hodnototvorné faktory administrativních budov.....	37
Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů.....	39
Oceňování pozemků	40
Odhad hodnoty pozemku porovnáním.....	40

Indexová metoda.....	43
Metoda třídy polohy.....	45
Reziduální metoda.....	48
Ocenění podle cenové mapy	50
Věcná hodnota	52
Metoda THU.....	52
Další metody odhadu věcné hodnoty.....	57
Výnosová hodnota.....	60
Výnosová hodnota s věcnou rentou.....	60
Výnosová hodnota s dočasnou rentou.....	65
Zohlednění odlišné výše nájemného dle nájemní smlouvy a nájemného dosažitelného v místě a čase při výpočtu výnosové hodnoty pomocí věcné nebo dočasné renty	68
Výnosová hodnota metodou diskontovaných peněžních toků (DCF)	70
Stanovení diskontní míry.....	74
Ekonomické nájemné	77
Věcná břemena	79
Věcná břemena	79
Zdanění nemovitostí a jeho vliv na oceňování tržní hodnotou	85
Daň z příjmů	85
Daň z přidané hodnoty.....	89
Daň z nemovitostí.....	91
Daň z převodu nemovitostí.....	94
Oceňování nemovitostí pro zvláštní účely.....	96
Účetní ocenění.....	97
Ocenění podle zákona o oceňování majetku	98
Ocenění nemovitostí jako zástavy	105
Odhadce, ocenění, oceňování u nás a v zahraničí.....	117
Oceňování nemovitostí u nás	117
Ocenění nemovitostí.....	119
Oceňování nemovitostí v zahraničí.....	121
Literatura.....	122
Souhrnný příklad.....	125