

Obsah

Předmluva k 6. vydání	13
1. Základní pojmy při oceňování nemovitostí	15
1.1. Nemovitost, stavba, pozemek	15
1.1.1. Nemovitosti podle Občanského zákoníku	15
1.1.2. Stavby podle stavebního zákona	15
1.1.3. Stavby podle zákona o oceňování majetku	16
1.1.4. Změny staveb, jejich údržba a demolice	17
1.1.5. Pozemky podle zákona o oceňování majetku	18
1.2. Součást a příslušenství	19
1.3. Vlastnictví a spoluvlastnictví	20
1.3.1. Původní stav před novelou OZ v roce 1991	20
1.3.2. Stav po první novele OZ (1991–1998)	21
1.3.3. Stav po novele OZ 1998	26
1.4. Bývalé osobní užívání pozemku	28
1.5. Podlaží, podkrovní	28
1.6. Podlahová a obytná plocha	29
1.7. Zastavěná plocha	30
1.7.1. Zastavěná plocha pro oceňování podle současných předpisů	30
1.7.2. Zastavěná plocha pro oceňování ve stopcénách	32
1.8. Obestavěný prostor	32
1.8.1. Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055	32
1.8.2. Obestavěný prostor při oceňování ve stopcénách	36
1.8.3. Obestavěný prostor podle současné vyhlášky	36
1.8.4. Obestavěný prostor podle DIN 277/1950	37
1.9. Byty a provozní místnosti (nebytové prostory)	37
1.9.1. Pojem provozní místnosti do 31. 12. 1992	37
1.9.2. Pojem provozní místnosti od 1. 1. 1993	38
1.9.3. Pojem bytu a nebytového prostoru podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.	38
1.9.4. Byt a nebytový prostor podle zákona o oceňování majetku	38
1.9.5. Byt a nebytový prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.	39
1.9.6. Obytná místnost	39
1.9.7. Obytný dům, bytový dům a dům s nájemními byty	40
1.9.8. Bytový dům	42
1.9.9. Dům s nájemními byty (nájemní dům)	43
1.10. Rodinný domek a rodinný dům	43
1.10.1. Rodinný domek	43
1.10.2. Rodinný dům	45
1.11. Stavby pro individuální rekreaci	45
1.11.1. Stav před novelizací stavebního zákona (do 30. 6. 1998)	45
1.11.2. Stav po novelizaci stavebního zákona (od 1. 7. 1998)	46
1.12. Cena a hodnota	47
1.12.1. Obecně	47
1.12.2. Cena a hodnota	47
1.12.3. Cena zjištěná (administrativní, úřední)	47
1.12.4. Cena pořizovací	49

1.12.5.	Cena reprodukční	49
1.12.6.	Věcná hodnota	50
1.12.7.	Výnosová hodnota	50
1.12.8.	Cena obecná (obvyklá, tržní).	50
1.12.9.	Výchozí cena.	52
1.12.10.	Stopcena	52
1.12.11.	Jednotková cena, základní cena	52
1.12.12.	Goodwill	52
1.12.13.	Koeficient prodejnosti	52
1.12.14.	Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení.	52
1.12.15.	Cenový podíl konstrukčního prvku, konstrukce, vybavení	53
1.12.16.	Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti	53
1.13.	Základní metody oceňování nemovitého majetku	53
2.	Podklady pro oceňování nemovitostí	57
2.1.	Obecně k podkladům pro ocenění	57
2.2.	Katastr nemovitostí.	57
2.3.	Pozemková kniha.	63
2.4.	Podklady z leteckého snímkování	64
2.5.	Ohledání nemovitostí pro ocenění	64
2.5.1.	Praktické rady pro ohledání	64
2.5.2.	Pomůcky k měření	67
2.5.3.	Vztahy pro výpočet podlahových a zastavěných ploch	67
2.5.4.	Výpočty obestavěného prostoru	70
2.5.5.	Měření nemovitostí pro účely ocenění podle vyhlášky č. 504/2002 Sb.	73
3.	Zjištění výchozí hodnoty stavby	77
3.1.	Úvodem	77
3.2.	Cenové indexy	77
3.3.	Cenové podíly stavebních konstrukcí	80
3.3.1.	Obecně o cenových podílech konstrukcí.	80
3.3.2.	Cenové podíly prvků stavby podle publikace „Oceňování nemovitostí“ z roku 1976	86
3.3.3.	Cenové podíly konstrukcí a vybavení staveb podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	99
3.4.	Cena za stavebně technickou hodnotu (reprodukční cena).	111
3.4.1.	Individuální cenová kalkulace	111
3.4.2.	Podrobný položkový rozpočet	112
3.4.3.	Souhrnný rozpočet	113
3.4.4.	Metody agregovaných položek	114
3.4.5.	Propočet ceny.	115
3.5.	Zjištění výchozí ceny stavby podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	123
3.5.1.	Obecně	123
3.5.2.	Výpočet cenového (objemového) podílu konstrukcí neuvedených	129
3.5.3.	Úprava koeficientem K_4 podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	133
3.6.	Bodovací metodika zjištění ceny objektu.	136
3.7.	Zjištění ceny na základě obytné plochy stavby.	144
3.8.	Oceňování nedokončených staveb	147
3.8.1.	Rozestavěná stavba – bodovací metodika (vyhlášky č. 128/1984 Sb., č. 182/1988 Sb. a č. 393/1991 Sb.)	147
3.8.2.	Rozestavěná stavba - cenové podíly konstrukcí (postup při ocenění podle THU)	150
3.8.3.	Rozestavěná stavba – výpočet podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. resp. 178/1994 Sb.	151
3.9.	Oceňování staveb určených k demolici.	152
4.	Životnost staveb	153
4.1.	Všobecně k životnosti staveb	153
4.2.	Předpokládaná životnost	154

4.2.1.	Předpokládaná životnost dle literatury	154
4.2.2.	Předpokládaná životnost dle ČSN 73 0031	159
4.2.3.	Předpokládaná životnost podle cenových předpisů.	160
4.3.	Životnost u přestárých staveb	161
4.3.1.	Obecně k určování životnosti přestárých staveb.	161
4.3.2.	Smejkalova bodovací metoda.	161
4.3.3.	Kubická metoda pro zjištění životnosti staveb	165
5.	Opotřeбенí staveb	179
5.1.	Všeobecně k opotřeбенí staveb	179
5.2.	Klasické metody výpočtu opotřeбенí	180
5.2.1.	Metoda lineární	180
5.2.2.	Kusýnova metoda	182
5.2.3.	Metoda Kusýn – Röttingerova	182
5.2.4.	Rossova metoda.	183
5.2.5.	Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)	183
5.2.6.	Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)	184
5.2.7.	Metoda lineární se zbytkem	185
5.2.8.	Metoda logaritmická	185
5.2.9.	Porovnání klasických metod výpočtu opotřeбенí	186
5.3.	Analytické metody	186
5.3.1.	Obecně	186
5.3.2.	Výpočet opotřeбенí podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	186
5.3.2.1.	Předpis.	186
5.3.2.2.	Postup při analytické metodě	188
5.3.2.3.	Příklady výpočtu opotřeбенí analytickou metodou podle cenového předpisu	189
5.3.2.3.1.	Objekt standardní, bez jakýchkoliv výměn prvků	190
5.3.2.3.2.	Objekt standardní, bez úprav, s jednou konstrukcí neuvedenou	192
5.3.2.3.3.	Objekt nestandardní, bez úprav, s konstrukcí neuvedenou	194
5.3.2.3.4.	Objekt nestandardní, bez úprav, odborný odhad opotřeбенí prvků	196
5.3.2.3.5.	Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet	198
5.3.2.3.6.	Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet a odhad	200
5.3.2.3.7.	Objekt nestandardní, různé stáří a provedení u jednoho prvku	202
5.3.2.3.8.	Komentář k příkladům	203
5.3.2.3.9.	Objekt nedokončený	204
5.3.2.3.10.	Objekt v rekonstrukci.	206
5.4.	Výpočet opotřeбенí u staveb s provedenými úpravami	212
5.4.1.	Obecně k oceňování upravených staveb	212
5.4.2.	Kolodzejeva logaritmická metoda	213
5.4.3.	Kasova analytická metoda	214
5.4.4.	Oceňování přístaveb a nástaveb	217
5.4.4.1.	Nástavby a přístavby při oceňování za obytnou plochu.	217
5.4.4.2.	Nástavby a přístavby při bodovací metodice	218
5.4.4.3.	Nástavby a přístavby podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. v původním znění	219
5.4.4.4.	Nástavby, přístavby a vestavby podle cenového předpisu od roku 1999	220
5.5.	Novější názory na metodiku výpočtu opotřeбенí staveb	220
5.6.	Metoda fiktivního stáří	221
5.7.	Hodnocení velkých (generálních) oprav	222
5.8.	K možnostem obecné metodiky výpočtu opotřeбенí	223
5.8.1.	Požadavky na metodu.	223
5.8.2.	Návrh metodiky výpočtu opotřeбенí	223
5.8.3.	Průběh technické hodnoty při navržené metodice výpočtu opotřeбенí staveb	226

6.	Ocenění výnosovým způsobem	229
6.1.	Názvosloví	229
6.2.	Definice výnosové hodnoty	230
6.3.	Základy finanční aritmetiky	231
6.3.1.	Procentový počet	231
6.3.2.	Průměrování	233
6.3.2.1.	Prostý aritmetický průměr	233
6.3.2.2.	Vážený aritmetický průměr	233
6.3.2.3.	Prostý geometrický průměr	233
6.3.2.4.	Vážený geometrický průměr	234
6.3.3.	Základní pojmy úrokového počtu	234
6.3.4.	Složené úrokování	235
6.3.4.1.	Přírůstek kapitálu za jedno období	235
6.3.4.2.	Přírůstek kapitálu za více období	235
6.3.5.	Střádání (spoření) při složeném úrokování	236
6.3.5.1.	Střádání při ukládání na začátku období	236
6.3.5.2.	Střádání při ukládání na konci období	236
6.3.6.	Umořování půjčky	238
6.4.	Diskontování budoucích výnosů	238
6.4.1.	Diskontování budoucího výnosu	238
6.4.2.	Součet diskontovaných budoucích výnosů	244
6.4.2.1.	Příjmy jen jeden rok	244
6.4.2.2.	Výnos dva roky	244
6.4.2.3.	Libovolný počet roků, proměnlivé výnosy	245
6.4.2.4.	Výnosy konstantní, omezená doba výnosů	245
6.4.2.5.	Výnosy konstantní po dlouhou dobu (věčná renta)	246
6.4.2.6.	Výnosy po určitou dobu proměnlivé, následně konstantní	247
6.5.	Kapitalizovaný budoucí výnos	247
6.5.1.	Obecně	247
6.5.2.	Výnos bez budoucího prodeje	247
6.5.2.1.	Obecný vztah	247
6.5.2.2.	Konstantní výnos po neomezenou dobu	248
6.5.2.3.	Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodeje na konci	248
6.5.2.4.	Konstantní výnos po určitou dobu, s prodejem na konci	248
6.5.2.5.	Proměnlivý výnos v prvních letech, potom konstantní, bez prodeje na konci	248
6.5.2.6.	Proměnlivý čistý výnos v prvních letech, potom po určitou dobu konstantní, s prodejem na konci	248
6.5.2.7.	Metody vícefázové	249
6.5.3.	Metoda diskontovaného cash-flow	249
6.6.	Míra kapitalizace	250
6.6.1.	Citlivost výsledku na použitou míru kapitalizace	250
6.6.2.	Vztah nominální a reálné úrokové míry	250
6.6.3.	Zjištění míry kapitalizace porovnáním	252
6.6.4.	Míra kapitalizace podle cenového předpisu	253
6.6.5.	Míra kapitalizace používaná pro stanovení obvyklé ceny v ČR	254
6.6.6.	Nominální nebo reálná míra kapitalizace	254
6.6.7.	Vnitřní míra výnosnosti investice	256
6.7.	Výnosy pro výpočet výnosové hodnoty nemovitostí	256
6.8.	Náklady na dosažení výnosů z nájemného	259
6.8.1.	Daň z nemovitostí	259
6.8.2.	Pojištění stavby	259
6.8.3.	Opravy a údržba	260
6.8.4.	Rezervy	260

6.8.5.	Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor	260
6.8.6.	Správa nemovitosti	260
6.8.7.	Amortizace	261
6.8.8.	Provize za pronajmutí	262
6.8.9.	Neúplné pronajmutí	262
6.8.10.	Opoždění v platbách nájemného	262
6.8.11.	Pronajmutí pozemku	262
6.9.	Odpočet nákladů na uvedení do pronajimatelného stavu	263
6.10.	Příklady výpočtu obecné výnosové hodnoty	263
6.10.1.	Výpočet věcnou rentou	263
6.10.1.1.	Garáž jednopodlažní	264
6.10.1.2.	Garáž dvoupodlažní	268
6.10.1.3.	Rodinný dům s garáží a zahradou	269
6.10.2.	Výpočet pro nekonstantní výnosy po určitou dobu	270
6.10.2.1.	Objekt v rekonstrukci, později postupně pronájem	270
6.10.2.2.	Nájemné hrazené předem na dlouhou dobu	273
6.11.	Výpočty ceny výnosovým způsobem podle oceňovacího předpisu	274
6.11.1.	Ocenění podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (1. 11. 1994 – 31. 12. 1997)	274
6.11.2.	Ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. (1. 1. 1998 – 30. 6. 1999)	274
6.11.3.	Ocenění po novele č. 127/1999 Sb. (1. 7. 1999 – 30. 6. 2000)	275
6.11.4.	Ocenění po novele č. 173/2000 Sb.	275
6.11.5.	Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	275
6.11.6.	Příklad výnosového ocenění budovy podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. – jedna budova s příslušenstvím.	276
6.11.7.	Příklad výnosového ocenění budovy podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. – soubor pronajatý za jedno nerozlišené nájemné.	278
7.	Porovnávací (komparativní) metody	279
7.1.	Obecně k ocenění cenovým porovnáním	279
7.2.	Názvosloví komparativních metod oceňování	280
7.2.1.	Nemovitost oceňovaná	280
7.2.2.	Nemovitost srovnávací	280
7.2.3.	Metoda monokriteriální	280
7.2.4.	Metoda multikriteriální	280
7.2.5.	Metoda přímého porovnání	280
7.2.6.	Metoda nepřímého porovnání	280
7.2.7.	Databáze nemovitostí	281
7.2.8.	Tržní cena nemovitosti	281
7.2.9.	Jednotková cena	281
7.2.10.	Jednotková tržní cena	282
7.2.11.	Koeficient odlišnosti	282
7.2.12.	Index odlišnosti	282
7.2.13.	Indexovaná tržní cena	283
7.2.14.	Indexovaná jednotková tržní cena	284
7.2.15.	Standardní tržní cena	285
7.2.16.	Standardní jednotková tržní cena	286
7.2.17.	Koeficient prodejnosti	287
7.3.	Podklady pro cenové porovnání	289
7.3.1.	Tržní ceny nemovitostí	289
7.3.2.	Realitní inzerce	289
7.3.3.	Cenové mapy pozemků	289
7.3.4.	Vlastní databáze znalce	289
7.4.	Zpracování databází cen nemovitostí	290
7.4.1.	Základní pojmy matematické statistiky a počtu pravděpodobnosti	290
7.4.2.	Příklad zpracování výsledků pozorování	295

7.5.	Metody cenového porovnání	296
7.5.1.	Porovnání nemovitostí jako celku	296
7.5.1.1.	Porovnání odbornou rozvahou	296
7.5.1.2.	Porovnání pomocí indexu odlišnosti	299
7.5.1.3.	Klimešova srovnávací metodika	300
7.5.2.	Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny	304
7.5.2.1.	Princip metody	304
7.5.2.2.	Obecný postup.	305
7.5.2.3.	Systém přepočítacích indexů	305
7.5.2.4.	Kriteria porovnávání	305
7.5.2.5.	Postup při ocenění porovnávací metodou <i>SJTC</i>	312
7.5.3.	K indexování hodnot	316
7.5.3.1.	Závislost počtu a velikosti koeficientů k výpočtu indexu.	316
7.5.3.2.	Statistické hodnocení koeficientů prodejnosti z vyhlášky č. 540/2002 Sb.	317
7.5.3.3.	Další prameny kritérií a koeficientů.	320
7.6.	Cenové porovnání podle oceňovacího předpisu	320
7.6.1.	Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti.	320
7.6.2.	Ocenění porovnávacím způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	320
8.	Oceňování pozemků	325
8.1.	Obecně k cenám pozemků	325
8.2.	Oceňování pozemků podle cenových předpisů	327
8.3.	Metoda třídy polohy	328
8.3.1.	Původní Naegeliho metoda třídy polohy	328
8.3.2.	Některé možné aplikace Naegeliho metody	333
8.3.2.1.	Úprava metody třídy polohy pro ČR	333
8.3.2.2.	Zjištění ceny pozemku ze smluvní ceny pomocí metody třídy polohy	334
8.3.2.3.	Kokoškova modifikace Naegeliho metody polohových tříd	335
8.3.2.4.	Tvorba databáze pro oceňování pozemků metodou třídy polohy.	336
8.4.	Sammetova metoda	337
8.5.	Indexová porovnávací metoda pro zjištění hodnoty pozemků	338
8.5.1.	Obecně k indexové metodě	338
8.5.2.	Porovnání dvou pozemků navzájem indexovou porovnávací metodou	339
8.5.3.	Tvorba databáze pro porovnání cen pozemků indexovou metodou	343
8.5.4.	Ocenění pozemků indexovou metodou pomocí průměrné standardní jednotkové tržní ceny	343
8.5.5.	Modifikace indexové metody.	344
8.6.	Cenové mapy pozemků	345
8.6.1.	Obecně k cenovým mapám pozemků.	345
8.6.1.1.	Cenové mapy	345
8.6.1.2.	Cenové mapy podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.	346
8.6.1.3.	Cenové mapy podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.	347
8.6.1.4.	Cenové mapy podle zákona č. 151/1997 Sb.	348
8.6.2.	Příklady cenových map	351
8.6.2.1.	Cenová mapa města Brna 1993	351
8.6.2.2.	Cenová mapa pozemků města Jeseník 1994	355
8.6.2.3.	Cenová mapa pozemků města Brna 1995	364
8.6.2.4.	Cenová mapa pozemků města Brna 2000	365
8.6.2.5.	Cenová mapa Hlavního města Prahy 1999	365
8.6.2.6.	Cenová mapa Hlavního města Prahy 2000	367
8.6.2.7.	Cenová mapa města Bonn 1992.	367
8.7.	Stopceny pozemků	371
8.8.	Ceny zemědělských pozemků	371
8.9.	Oceňování lesních pozemků	373
8.10.	Přehled cenových map stavebních pozemků obcí	378

9. Obvyklá (obecná, tržní) cena nemovitostí	381
9.1. Definice	381
9.2. Vlivy působící na obvyklou cenu nemovitostí	382
9.3. Metody vedoucí ke zjištění obvyklé (obecné, tržní) ceny	385
9.3.1. Zjištění věcné hodnoty	385
9.3.2. Zjištění výnosové hodnoty	385
9.3.3. Srovnávací (komparativní) metoda	385
9.3.4. Metoda střední hodnoty	385
9.3.5. Naegeliho metoda váženého průměru	386
9.3.6. Bradáčova úprava metody váženého průměru	387
9.3.7. Metoda zbytku	391
9.4. Znalecký posudek ke zjištění obvyklé ceny	391
9.5. Přesnost a doba platnosti znaleckého odhadu obvyklé ceny nemovitosti	393
10. Oceňování nemovitostí v zahraničí	395
10.1. Obecně	395
10.2. Slovenská republika	396
10.3. Spojené království Velké Británie a Severního Irsku	401
10.4. USA a Kanada	403
10.5. Spolková republika Německo	404
10.5.1. Obecně k oceňování ve SRN	404
10.5.2. Technické ohodnocení metodikou SRN	405
10.6. Oceňování nemovitostí ve Švýcarsku	419
10.6.1. Úvod	419
10.6.2. Přehled základních pojmů	419
10.6.3. Stanovení věcné hodnoty u nemovitostí	419
10.6.4. Oceňování pozemků	425
10.6.5. Výnosové oceňování (<i>der Ertragswert</i>)	426
10.6.6. Cena obvyklá (<i>der Verkehrswert</i>)	429
10.6.7. Literatura ke kapitole 10.6.	429
10.7. Mezinárodní oceňovací standardy	430
10.7.1. Úvodem k mezinárodním oceňovacím standardům	430
10.7.2. IVSC – International Valuation Standards Committee	430
10.7.2.1. Poslání IVSC	430
10.7.2.2. Úspěchy IVSC	430
10.7.2.3. IVS v roce 1994	431
10.7.2.4. IVS v roce 2003	431
10.7.3. TEGoVA – The European Group of Valuers Associations	432
11. Zjištění výše majetkové újmy, způsobené poškozením nemovitosti	435
11.1. Obecně k náhradě škody a majetkové újmě	435
11.2. Náhrada škody v právním řádu	435
11.2.1. Náhrada škody v občanském zákoníku	435
11.2.2. Náhrada škody v obchodním zákoníku	436
11.3. Postup znaleckého výpočtu výše majetkové újmy	438
11.3.1. Obecně	438
11.3.2. Ocenění nemovitosti před poškozením (C_1)	440
11.3.3. Ocenění nemovitosti po opravě poškození (C_2)	440
11.3.4. Zjištění výše nákladů na opravu poškození	440
11.3.5. Zjištění výše zhodnocení ev. znehodnocení provedenou opravou	440
11.3.6. Ocenění využitelných zbytků	440
11.4. Vlastní výpočet výše majetkové újmy	440
11.4.1. Úvodní fáze	440
11.4.2. Totální (úplná) škoda	440
11.4.3. Obecný výpočet	441

11.4.4.	Výše majetkové újmy jako rozdíl ceny před a po poškození	441
11.5.	Příklady	442
11.6.	Specifika při výpočtu důlní škody	443
12.	Restituce a mimosoudní rehabilitace	449
12.1.	Obecně o restitucích a mimosoudních rehabilitacích	449
12.2.	K některým problémům oceňování pro účely zákona č. 403/1990 Sb.	451
12.3.	K problematice zásadní přestavby	453
13.	Oceňování nemovitostí při ocenění podniku	457
13.1.	Obecně	457
13.2.	Příprava ocenění nemovitostí pro ocenění podniku	458
13.3.	Metody ocenění nemovitostí pro ocenění podniku	462
13.3.1.	Ocenění nemovitostí pro ocenění podniku podle zákona o oceňování majetku	462
13.3.2.	Ocenění nemovitostí pro ocenění podniku v ostatních případech	462
13.4.	Vybrané problémy při oceňování nemovitostí v rámci ocenění podniku	463
13.4.1.	Komplikace při obstarávání podkladů	463
13.4.2.	Vypovídací schopnost inventárních seznamů majetku	463
13.4.3.	Majetkové nesrovnalosti	464
13.5.	Literatura ke kap. 13	464
14.	Oceňování nemovitostí ve vybraných případech	465
14.1.	Ocenění nemovitostí podle současného cenového předpisu	465
14.2.	Ocenění nemovitostí nákladovým způsobem (časová cena, věcná hodnota)	465
14.3.	Ocenění nemovitostí výnosový způsobem (výnosová hodnota)	465
14.4.	Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem	466
14.5.	Ocenění nemovitostí obecnou cenou	466
14.6.	Ocenění nemovitostí s nedokončenou stavbou obecnou (obvyklou) cenou	466
14.7.	Oceňování pro úvěrové řízení	467
14.8.	Oceňování pro účetnictví	468
14.9.	Oceňování pro pojišťovny	469
14.10.	Oceňování pro dědické řízení	469
14.11.	Ocenění pro účely daně dědické, darovací a z převodu nemovitostí	469
14.12.	Oceňování při dělení společného jmění manželů (SJM)	470
14.13.	Posouzení při dělení podílového spoluvlastnictví, reálné dělení nemovitostí	471
14.14.	Oceňování věcných břemen	471
14.14.1.	Úvodem k oceňování věcných břemen	471
14.14.2.	Podstata ocenění věcného břemene	473
14.14.3.	Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 151/1997 Sb.	474
14.14.4.	Výpočet obecné hodnoty věcného břemene	479
14.14.5.	Zjištění ceny věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti	480
14.14.6.	Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem	480
14.14.7.	Ocenění věcného břemene pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti	481
14.14.8.	Ocenění věcného břemene pro veřejnou dražbu	482
14.14.9.	Příklady ocenění věcného břemene	482
14.15.	Ocenění nemovitostí pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti	487
14.16.	Ocenění nemovitostí pro veřejnou dražbu	494
14.17.	Ocenění nemovitostí pro účely obchodního zákoníku	497
14.18.	Ocenění provedených stavebních prací	498
14.19.	Posouzení zhodnocení stavby provedenými stavebními pracemi	498
14.20.	Posouzení, zda se jedná o stavbu původní nebo novou	499
14.21.	Výpočet ekonomického nájemného z nemovitosti	500

15. Klasifikace stavebních objektů	503
15.1. Úvod	503
15.2. Souhrnný přehled oborů jednotné klasifikace stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy	504
15.3. Systematická část JKSO a stavebních prací výrobní povahy	508
15.4. Standardní klasifikace produkce	535
16. Oceňování bytů a nebytových prostor	537
16.1. Vlastnictví bytů a nebytových prostor podle zákona	537
16.1.1. Vlastnictví bytů a nebytových prostor	537
16.1.2. Dělení budovy na jednotky	538
16.1.3. Některá práva a povinnosti vlastníků jednotek	539
16.2. Cena bytů a nebytových prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.	540
16.3. Oceňování bytů a nebytových prostor podle cenových předpisů	540
16.3.1. Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 393/1991Sb. (do 31. 10. 1994)	540
16.3.2. Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (od 1. 11. 1994 do 31. 12. 1997)	548
16.3.3. Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku	549
17. Výpočetní technika při oceňování nemovitostí	553
17.1. Úvodem	553
17.2. Výpočetní systémy umožňující zjištění ceny podle cenového předpisu, případně ceny obvyklé (obecné, tržní)	553
17.2.1. Přehled programů	553
17.2.2. Program ABN	553
17.2.3. Systém ACONS	555
17.2.4. Program Delta-NEM	555
17.2.5. Informační systém (IS) MOISES	556
17.2.6. Program NEM	556
17.2.7. NemoEXpert	556
17.2.8. ONEM	556
17.2.9. Program TOMAS-majetek	557
17.3. Výpočetní systémy umožňující zjištění ceny rozpočtem	557
17.3.1. Přehled programů	557
17.3.2. Programy ÚRS PRAHA, a.s.	557
17.3.3. Programy firmy RTS, a.s. Brno	559
17.3.4. Programy firmy CALLIDA, s.r.o.	560
17.3.5. Programy firmy PORINGS, s.r.o.	560
18. Seznam literatury	563
Příloha č. 1 Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku	571