

OBSAH

1. ZÁKLADNÍ POJMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ.....	5
1.1 NEMOVITOST, STAVBA, POZEMEK.....	5
1.1.1 Nemovitosti podle Občanského zákoníku.....	5
1.1.2 Stavby podle stavebního zákona.....	6
1.1.3 Stavby podle zákona o oceňování majetku.....	7
1.1.4 Změny staveb, jejich údržba a demolice.....	8
1.1.5 Pozemky podle zákona o oceňování majetku.....	9
1.2 SOUČÁST A PŘÍSLUŠENSTVÍ.....	10
1.3 VLASTNICTVÍ A SPOLUVLASTNICTVÍ.....	13
1.3.1 Původní stav před novelou OZ v roce 1991.....	13
1.3.2 Stav po první novele OZ (1991 – 1998).....	14
1.3.3 Stav po novele OZ 1998.....	18
1.4 BÝVALÉ OSOBNÍ UŽÍVÁNÍ POZEMKU.....	20
1.5 PODLAŽÍ, PODKROVÍ.....	20
1.6 PODLAHOVÁ A OBYTNÁ PLOCHA.....	21
1.7 ZASTAVĚNÁ PLOCHA.....	22
1.7.1 Zastavěná plocha pro oceňování podle současných předpisů.....	22
1.7.1.1 Zastavěná plocha podlaží.....	22
1.7.1.1.1 Zastavěná plocha podlaží podle ČSN 73 4055.....	22
1.7.1.1.2 Zastavěná plocha podlaží podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. až č. 3/2008 Sb.....	24
1.7.1.2 Zastavěná plocha objektu.....	24
1.7.2 Zastavěná plocha pro oceňování ve stopenách.....	25
1.8 OBESTAVĚNÝ PROSTOR.....	26
1.8.1 Obestavěný prostor podle ČSN 73 4055.....	26
1.8.2 Obestavěný prostor při oceňování ve stopenách.....	30
1.8.3 Obestavěný prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. až č. 3/2008 Sb.....	30
1.8.4 Obestavěný prostor podle DIN 277/1950.....	32
1.9 BYTY A PROVOZNÍ MÍSTNOSTI (NEBYTOVÉ PROSTORY).....	32
1.9.1 Pojem provozní místnosti do 31.12.1992.....	32
1.9.2 Pojem provozní místnosti od 1.1.1993.....	33
1.9.3 Pojem bytu a nebytového prostoru podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.....	33
1.9.4 Byt a nebytový prostor podle zákona o oceňování majetku.....	33
1.9.5 Byt a nebytový prostor podle zákona č. 72/1994 Sb.....	34
1.9.6 Obytná místnost.....	34
1.10 OBYTNÝ DŮM, BYTOVÝ DŮM A DŮM S NÁJEMNÍMI BYTY.....	35
1.10.1 Obytný dům.....	35
1.10.1.1 Obytný dům do 31.12.1992.....	35
1.10.1.2 Obytný dům od 1.1.1993 do 31.10.1994.....	38
1.10.2 Bytový dům.....	38
1.10.3 Dům s nájemními byty (nájemní dům).....	38
1.11 RODINNÝ DOMEK A RODINNÝ DŮM.....	39
1.11.1 Rodinný domek.....	39
1.11.1.1 Rodinný domek podle bývalého zákona o hospodaření s byty a dřívějšího znění OZ.....	39
1.11.1.2 Rodinný domek podle některých dalších dřívějších předpisů.....	40
1.11.2 Rodinný dům.....	41
1.11.2.1 Rodinný dům pro oceňování podle vyhlášky č. 393/1991 Sb. ve znění vyhlášky č. 611/1992 Sb.....	41
1.11.2.2 Rodinný dům pro oceňování podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. a navazujících.....	41
1.11.2.3 Rodinný dům podle předpisů platných od 1.7.1998.....	41
1.11.2.4 Rodinný dům podle stavebních předpisů platných od 10.11.2006.....	41
1.12 BYT, BYTOVÝ DŮM, RODINNÝ DŮM PODLE ZÁKONA O DPH.....	42
1.13 STAVBY PRO INDIVIDUÁLNÍ RESP. RODINNOU REKREACI.....	42
1.13.1 Stav před novelizací stavebního zákona (do 30.6.1998).....	42
1.13.2 Stav po novelizaci stavebního zákona z roku 1998.....	43
1.13.3 Stav podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb. (od 1.1.2007).....	43

1.13.4	Stavby pro individuální rekreaci podle oceňovací vyhlášky od 1.1.2007	43
1.13.5	Stavba pro rodinnou rekreaci podle oceňovací vyhlášky od 1.2.2008	43
1.14	CENA A HODNOTA	44
1.14.1	Obecně	44
1.14.2	Cena a hodnota	44
1.14.3	Cena zjištěná	45
1.14.4	Cena pořizovací	48
1.14.5	Cena reprodukční	48
1.14.6	Věcná hodnota	48
1.14.7	Výnosová hodnota	49
1.14.8	Cena obecná	49
1.14.9	Výchozí cena	51
1.14.10	Stopcena	51
1.14.11	Jednotková cena, základní cena	51
1.14.12	Goodwill	52
1.14.13	Koeficient prodejnosti	52
1.14.14	Konstrukční prvek, konstrukce a vybavení	52
1.14.15	Nový podíl konstrukčního prvku, konstrukce, vybavení	52
1.14.16	Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti	53
1.15	ZÁKLADNÍ METODY OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÉHO MAJETKU	53
2.	PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ A OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ	57
2.1	OBECNÉ K PODKLADŮM PRO OCENĚNÍ	57
2.2	KATASTR NEMOVITOSTÍ	58
2.3	POZEMKOVÁ KNIHA	72
2.4	PODKLADY Z LETECKÉHO SNÍMKOVÁNÍ	73
2.5	OHLEDÁNÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCENĚNÍ	74
2.5.1	Praktické rady pro ohledání	74
2.5.2	Pomůcky k měření	77
2.5.3	Vztahy pro výpočet podlahových a zastavěných ploch	81
2.5.4	Výpočty obestavěného prostoru	84
2.5.5	Měření nemovitostí pro účely ocenění podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	88
2.5.5.1	Znění předpisu	88
2.5.5.2	Výpočet průměrné výšky a průměrné zastavěné plochy podlaží	92
2.5.5.2.1	Průměrování	92
2.5.5.2.2	Výpočet průměrné zastavěné plochy a průměrné výšky podlaží	93
3.	ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ HODNOTY STAVBY	95
3.1	ÚVODEM	95
3.2	CENOVÉ INDEXY	95
3.3	CENOVÉ PODÍLY STAVEBNÍCH KONSTRUKCÍ	98
3.3.1	Obecně o cenových podílech konstrukcí	98
3.3.2	Cenové podíly prvků stavby podle publikace „Oceňování nemovitostí“ z roku 1976	105
3.3.3	Cenové podíly konstrukcí a vybavení staveb podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	119
3.4	CENA ZA STAVEBNĚ TECHNICKOU HODNOTU (REPRODUKČNÍ CENA)	132
3.4.1	Individuální cenová kalkulace	132
3.4.2	Podrobný položkový rozpočet	134
3.4.3	Souhrnný rozpočet	135
3.4.4	Metody agregovaných položek	136
3.4.5	Propočet ceny	138
3.4.5.1	Úvod	138
3.4.5.2	Jednotková cena srovnatelného objektu (THU)	138
3.4.5.3	Vybavení objektu	139
3.4.5.4	Vliv velikosti zastavěné plochy	139
3.4.5.5	Vliv výšky podlaží	144
3.4.5.6	Zjištění THU oceňovaného objektu	146
3.5	ZJIŠTĚNÍ VÝCHOZÍ CENY STAVBY PODLE VYHLÁŠKY Č. 3/2008 Sb.	146
3.5.1	Obecně	146
3.5.2	Výpočet cenového (objemového) podílu konstrukcí neuvedených	155

3.5.3	Úprava koeficientem K_4 podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	161
3.6	BODOVACÍ METODIKA ZJIŠTĚNÍ CENY OBJEKTU	164
3.7	ZJIŠTĚNÍ CENY NA ZÁKLADĚ OBYTNÉ PLOCHY STAVBY	170
3.8	OCEŇOVÁNÍ ROZESTAVENÝCH STAVEB	174
3.8.1	Metodiky oceňování rozestavených staveb	174
3.8.2	Rozestavená stavba – bodovací metodika (vyhlášky č. 128/1984 Sb., č. 182/1988 Sb. a č. 393/1991 Sb.)	175
3.8.3	Rozestavená stavba – cenové podíly konstrukcí (postup při ocenění podle THU)	177
3.8.4	Rozestavená stavba – výpočet podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	178
3.9	OCEŇOVÁNÍ STAVEB URČENÝCH K ODSTRANĚNÍ	179
4.	ŽIVOTNOST STAVEB	185
4.1	VŠEOBECNÉ K ŽIVOTNOSTI STAVEB	185
4.2	PŘEDPOKLÁDANÁ ŽIVOTNOST	187
4.2.1	Předpokládaná životnost dle literatury	187
4.2.2	Předpokládaná životnost dle ČSN 73 0031	193
4.2.3	Předpokládaná životnost podle cenových předpisů	194
4.3	ŽIVOTNOST PŘESTÁRLÝCH STAVEB	195
4.3.1	Obecně k určování životnosti přestárklých staveb	195
4.3.2	Smejkalova bodovací metoda	195
4.3.3	Kubická metoda pro zjištění životnosti staveb	201
4.3.3.1	Úvodem ke kubické metodě	201
4.3.3.2	Odvození vztahů pro zjištění životnosti	202
4.3.3.3	Vliv stavu PDŽ na životnost u kubické metody	207
4.3.3.4	Vztahy pro výpočet životnosti kubickou metodou a postup výpočtu	209
5.	OPOTŘEBENÍ STAVEB	219
5.1	VŠEOBECNÉ K OPOTŘEBENÍ STAVEB	219
5.2	KLASICKÉ METODY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ	220
5.2.1	Metoda lineární	220
5.2.2	Kusýnova metoda	223
5.2.3	Metoda Kusýn – Röttingerova	223
5.2.4	Rossova metoda	223
5.2.5	Metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)	224
5.2.6	Metoda semikvadratická (Ungerova, Abelesova)	226
5.2.7	Metoda lineární se zbytkem	226
5.2.8	Metoda logaritmická	227
5.2.9	Porovnání klasických metod výpočtu opotřebení	227
5.3	ANALYTICKÉ METODY	228
5.3.1	Obecně	228
5.3.2	Výpočet opotřebení podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	228
5.3.2.1	Předpis	228
5.3.2.2	Postup při analytické metodě	232
5.3.2.3	Příklady výpočtu opotřebení analytickou metodou podle cenového předpisu	233
5.3.2.3.1	Objekt standardní, bez jakýchkoliv výměn prvků	234
5.3.2.3.2	Objekt standardní, bez úprav, s jednou konstrukcí neuvedenou	236
5.3.2.3.3	Objekt nestandardní, bez úprav, s konstrukcí neuvedenou	238
5.3.2.3.4	Objekt nestandardní, bez úprav, odborný odhad opotřebení prvků	240
5.3.2.3.5	Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet	242
5.3.2.3.6	Objekt nestandardní, různé stáří prvků, mechanický výpočet a odhad	244
5.3.2.3.7	Objekt nestandardní, různé stáří a provedení u jednoho prvků	246
5.3.2.3.8	Komentář k příkladům	247
5.3.2.3.9	Objekt nový nedokončený	248
5.3.2.3.10	Objekt v rekonstrukci	250
5.4	VÝPOČET OPOTŘEBENÍ U STAVEB S PROVEDENÝMI ÚPRAVAMI	255
5.4.1	Obecně k oceňování upravených staveb	255
5.4.2	Kolodzejova logaritmická metoda	256
5.4.3	Kasova analytická metoda	257
5.4.4	Oceňování přístaveb a nástaveb	262
5.4.4.1	Nástavby a přístavby při oceňování za obytnou plochu	262

5.4.4.2	Nástavby a přístavby při bodovací metodice	263
5.4.4.3	Nástavby a přístavby podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. v původním znění	265
5.4.4.4	Nástavby, přístavby a vestavby podle cenového předpisu od roku 1999	265
5.5	NOVĚJŠÍ NÁZORY NA METODIKU VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ STAVEB	265
5.6	METODA FIKTIVNÍHO STÁŘÍ	267
5.7	HODNOCENÍ VELKÝCH (GENERÁLNÍCH) OPRAV	268
5.8	K MOŽNOSTEM OBECNĚ METODIKY VÝPOČTU OPOTŘEBENÍ	268
5.8.1	Požadavky na metodu	268
5.8.2	Návrh metodiky výpočtu opotřebení	269
5.8.3	Průběh technické hodnoty při navržené metodice výpočtu opotřebení staveb	273
6.	OCEŇENÍ VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM	275
6.1	NÁZVOSLOVÍ	275
6.2	DEFINICE VÝNOSOVÉ HODNOTY	277
6.3	ZÁKLADY FINANČNÍ ARITMETIKY	278
6.3.1	Procentový počet	278
6.3.2	Průměrování	280
6.3.2.1	Prostý aritmetický průměr	280
6.3.2.2	Vážený aritmetický průměr	280
6.3.2.3	Prostý geometrický průměr	281
6.3.2.4	Vážený geometrický průměr	282
6.3.2.5	Harmonický průměr	282
6.3.2.6	Vážený harmonický průměr	282
6.3.2.7	Vztah mezi aritmetickým, geometrickým a harmonickým průměrem	282
6.3.3	Základní pojmy úrokového počtu	283
6.3.4	Složené úrokování	284
6.3.4.1	Přrůstek kapitálu za jedno období	284
6.3.4.2	Přrůstek kapitálu za více období	284
6.3.5	Střádání (spoření) při složeném úrokování	285
6.3.5.1	Střádání při ukládání na začátku období (předlůhuté)	285
6.3.5.2	Střádání při ukládání na konci období (polnlůhuté)	286
6.3.6	Umořování půjček	288
6.4	DISKONTOVÁNÍ BUDOUCÍCH VÝNOSŮ	289
6.4.1	Diskontování (odúročení) budoucího výnosu	289
6.4.2	Součet diskontovaných budoucích výnosů	294
6.4.2.1	Výnosy jen jeden rok	295
6.4.2.2	Výnos dva roky	295
6.4.2.3	Libovolný počet roků, proměnlivé výnosy	296
6.4.2.4	Výnosy konstantní, omezená doba výnosů	296
6.4.2.5	Výnosy konstantní po dlouhou dobu (věčná renta)	297
6.4.2.6	Výnosy po určitou dobu proměnlivé, následně konstantní	299
6.5	KAPITALIZOVANÝ BUDOUCÍ VÝNOS	299
6.5.1	Obecně	299
6.5.2	Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty	300
6.5.2.1	Obecný vztah	300
6.5.2.2	Konstantní výnos po neomezenou dobu	300
6.5.2.3	Konstantní výnos po určitou dobu, bez prodeje na konci	300
6.5.2.4	Konstantní výnos po určitou dobu, s prodejem na konci	300
6.5.2.5	Proměnlivý výnos v prvních letech, potom konstantní, bez prodeje na konci	301
6.5.2.6	Proměnlivý čistý výnos v prvních letech, potom po určitou dobu konstantní, s prodejem na konci	301
6.5.2.7	Metody vícečázové	301
6.5.3	Metoda diskontovaného cash-flow	302
6.6	MÍRA KAPITALIZACE	303
6.6.1	Citlivost výsledku na použitou míru kapitalizace	303
6.6.2	Vztah nominální a reálné úrokové míry	303
6.6.3	Zjištění míry kapitalizace porovnáním	306
6.6.4	Míra kapitalizace podle cenového předpisu	308
6.6.5	Míra kapitalizace používaná pro stanovení obvyklé ceny v ČR	308
6.6.6	Nominální nebo reálná míra kapitalizace	309
6.6.7	Vnitřní míra výnosnosti investice	311
6.7	VÝNOSY PRO VÝPOČET VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	312
6.8	NÁKLADY NA DOSAŽENÍ VÝNOSŮ Z NÁJEMNĚHO	316

6.8.1	Daň z nemovitostí.....	316
6.8.2	Pojištění stavby.....	316
6.8.3	Opravy a údržba.....	317
6.8.4	Rezervy.....	317
6.8.5	Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor.....	317
6.8.6	Správa nemovitostí.....	317
6.8.7	Amortizace.....	318
6.8.8	Provize za pronajmutí.....	320
6.8.9	Neúplné pronajmutí.....	320
6.8.10	Opoždění v platbách nájemného.....	320
6.8.11	Pronajmutí pozemku.....	320
6.9	ODPOČET NÁKLADŮ NA UVEDENÍ DO PRONAJÍMATELNÉHO STAVU.....	320
6.10	PŘÍKLADY VÝPOČTU OBECNÉ VÝNOSOVÉ HODNOTY.....	321
6.10.1	Výpočet věcnou rentou.....	321
6.10.1.1	Garáž jednopodlažní.....	322
6.10.1.2	Garáž dvoupodlažní.....	326
6.10.1.3	Rodinný dům s garáží a zahradou.....	327
6.10.2	Výpočet pro nekonstantní výnosy po určité době.....	327
6.10.2.1	Objekt v rekonstrukci, později postupně pronájem.....	327
6.10.2.2	Nájemné hrazené předem na dlouhou dobu.....	330
6.11	VÝPOČTY CENY VÝNOSOVÝM ZPŮSOBEM PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU.....	331
6.11.1	Ocenění podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (1.11.1994 – 31.12.1997).....	331
6.11.2	Ocenění podle vyhlášky č. 279/1997 Sb. (1.1.1998 – 30.6.1999).....	331
6.11.3	Ocenění po novele č. 127/1999 Sb. (1.7.1999 – 30.6.2000).....	331
6.11.4	Ocenění po novele č. 173/2000 Sb.	331
6.11.5	Ocenění výnosovým způsobem podle vyhlášky č. 540/2002 Sb.	332
6.11.6	Příklad výnosového ocenění budovy podle vyhlášky č. 540/2002 Sb. – jedna budova s příslušenstvím.....	332
6.11.7	Ocenění pronajatých budov a hal podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	333
6.12	VÝNOSOVÉ OCEŇENÍ DOMŮ S BYTY S REGULOVANÝM NÁJEMNÝM.....	335
7.	POROVNÁVACÍ (KOMPARATIVNÍ) METODY.....	339
7.1	OBECNÉ K OCEŇENÍ CENOVÝM POROVNÁNÍM.....	339
7.2	NÁZVOSLOVÍ KOMPARATIVNÍCH METOD OCEŇOVÁNÍ.....	340
7.2.1	Nemovitost oceňovaná.....	340
7.2.2	Nemovitost srovnávací.....	340
7.2.3	Metoda monokriteriální.....	340
7.2.4	Metoda multikriteriální.....	340
7.2.5	Metoda přímého porovnání.....	340
7.2.6	Metoda nepřímého porovnání.....	340
7.2.7	Databáze nemovitostí.....	341
7.2.8	Tržní cena nemovitosti.....	341
7.2.9	Jednotková cena.....	341
7.2.10	Jednotková tržní cena.....	342
7.2.11	Koeficient odlišnosti.....	342
7.2.12	Index odlišnosti.....	343
7.2.13	Indexovaná tržní cena.....	344
7.2.14	Indexovaná jednotková tržní cena.....	344
7.2.15	Standardní tržní cena.....	346
7.2.16	Standardní jednotková tržní cena.....	348
7.2.17	Koeficient prodejnosti.....	348
7.3	PODKLADY PRO CENOVÉ POROVNÁNÍ.....	350
7.3.1	Tržní ceny nemovitostí.....	350
7.3.2	Realitní inzerce.....	350
7.3.3	Cenové mapy pozemků.....	351
7.3.4	Vlastní databáze znalce.....	351
7.4	ZPRACOVÁNÍ DATABÁZÍ CEN NEMOVITOSTÍ.....	352
7.4.1	Základy statistického zpracování dat.....	352
7.4.2	Příklad zpracování výsledků pozorování.....	359
7.4.3	Vyloučení extrémních hodnot datového souboru.....	361

7.4.3.1	Grubbsův test	361
7.4.3.2	Dean-Dixonův test	362
7.5	METODY CENOVÉHO POROVNÁNÍ	363
7.5.1	Porovnání nemovitostí jako celku	363
7.5.1.1	Porovnání odbornou rozvahou	363
7.5.1.2	Porovnání pomocí indexu odlišnosti	365
7.5.1.3	Klímešova srovnávací metodika	366
7.5.2	Metoda porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny	371
7.5.2.1	Princip metody	371
7.5.2.2	Obecný postup	372
7.5.2.3	Systém přepočítacích indexů	373
7.5.2.4	Kritéria porovnávání	373
7.5.2.5	Postup při ocenění porovnávací metodou SJTC	380
7.5.3	K indexování hodnot	385
7.5.3.1	Závislost počtu a velikosti koeficientů k výpočtu indexu	385
7.5.3.2	Statistické hodnocení koeficientů prodejnosti	387
7.5.3.3	Další prameny kritérií a koeficientů	389
7.6	CENOVÉ POROVNÁNÍ PODLE OCEŇOVACÍHO PŘEDPISU	390
7.6.1	Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti	390
7.6.2	Ocenění porovnávacím způsobem vyhlášky č. 3/2008 Sb.	390
8.	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	395
8.1	OBEČNÉ K CENÁM POZEMKŮ	395
8.2	OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ	396
8.3	METODA TŘÍDY POLOHY	400
8.3.1	Původní Naegeliho metoda třídy polohy	400
8.3.2	Některé možné aplikace Naegeliho metody	406
8.3.2.1	Úprava metody třídy polohy pro ČR	406
8.3.2.2	Zjištění ceny pozemku ze smluvní ceny pomocí metody třídy polohy	407
8.3.2.3	Tvorba databáze pro oceňování pozemků metodou třídy polohy	408
8.4	SAMMETOVA METODA	410
8.5	INDEXOVÁ POROVNÁVACÍ METODA PRO ZJIŠTĚNÍ HODNOTY POZEMKŮ	411
8.5.1	Obecně k indexové metodě	411
8.5.2	Porovnání dvou pozemků navzájem indexovou porovnávací metodou	412
8.5.3	Tvorba databáze pro porovnání cen pozemků indexovou metodou	415
8.5.4	Ocenění pozemků indexovou metodou pomocí průměrné standardní jednotkové tržní ceny	417
8.5.5	Modifikace indexové metody	419
8.5.6	Metodika ocenění pozemků, používaná u České spořitelny, a.s.	419
8.5.6.1	Ocenění pozemků přímým porovnáním	419
8.5.6.2	Ocenění pozemků výnosovou metodou	420
8.6	CENOVÉ MAPY POZEMKŮ	421
8.6.1	Obecně k cenovým mapám pozemků	421
8.6.1.1	Cenové mapy	421
8.6.1.2	Cenové mapy podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.	422
8.6.1.3	Cenové mapy podle vyhlášky č. 178/1994 Sb.	424
8.6.1.4	Cenové mapy podle zákona č. 151/1997 Sb.	424
8.6.2	Příklady cenových map	429
8.6.2.1	Cenová mapa města Brna 1993	429
8.6.2.2	Cenová mapa pozemků města Jeseník 1994	433
8.6.2.3	Cenová mapa pozemků města Brna 1995	441
8.6.2.4	Cenová mapa pozemků města Brna 2006	444
8.6.2.5	Cenová mapa Hlavního města Prahy 1999	444
8.6.2.6	Cenová mapa Hlavního města Prahy 2000	445
8.6.2.7	Cenová mapa města Bonn 1992	447
8.7	STOPCENY POZEMKŮ	449
8.7.1	Obecně o stopcenách pozemků	449
8.7.2	Cenová mapa stopcen pozemků hl. m. Prahy z roku 1939	449
8.8	CENY ZEMĚDĚLSKÝCH POZEMKŮ	452
8.8.1	Obecně o cenách zemědělských pozemků	452
8.8.2	Ceny zemědělských pozemků podle bonity	452
8.8.3	Stopceny zemědělských pozemků	454

8.9	OCEŇOVÁNÍ LESNÍCH POZEMKŮ.....	457
8.9.1	Obecně.....	457
8.9.2	Oceňování lesních pozemků podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.....	457
8.10	PŘEHLED CENOVÝCH MAP STAVEBNÍCH POZEMKŮ OBČÍ.....	459
9.	OBVYKLÁ (OBECNÁ, TRŽNÍ) CENA NEMOVITOSTÍ	463
9.1	DEFINICE.....	463
9.2	VLIVY PŮSOBÍCÍ NA OBVYKLOU CENU NEMOVITOSTÍ	464
9.3	METODY VEDOUČÍ KE ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ (OBECNÉ, TRŽNÍ) CENY	468
9.3.1	Zjištění věcné hodnoty.....	468
9.3.2	Zjištění výnosové hodnoty	468
9.3.3	Srovnávací (komparativní) metoda	469
9.3.4	Metoda střední hodnoty.....	469
9.3.5	Naegeliho metoda váženého průměru.....	469
9.3.6	Bradáčova úprava metody váženého průměru.....	471
9.3.7	Metoda zbytku.....	476
9.4	ZNALECKÝ POSUDEK KE ZJIŠTĚNÍ OBVYKLÉ CENY	476
9.5	VADY ZNALECKÉHO ODHADU OBVYKLÉ CENY NEMOVITOSTI.....	480
9.6	DOBA PLATNOSTI ZNALECKÉHO POSUDKU O CENĚ NEMOVITOSTI.....	482
10.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V ZAHRANIČÍ	485
10.1	OBECNĚ	485
10.2	SLOVENSKÁ REPUBLIKA.....	486
10.2.1	Pojmy.....	486
10.2.2	Všeobecná hodnota majetku podniku a části podniku.....	487
10.2.2.1	Majetková metoda.....	487
10.2.2.2	Podnikatelská metoda.....	487
10.2.2.3	Kombinovaná metoda.....	487
10.2.2.4	Likvidačná metoda.....	487
10.2.2.5	Porovnávacia metoda.....	487
10.2.3	Všeobecná hodnota zložiek majetku podniku alebo iného majetku.....	488
10.2.4	Všeobecná hodnota nehmuteľností a stavieb	488
10.2.4.1	Výhodisková hodnota stavieb	489
10.2.4.2	Nedokončené a poškodené stavby	491
10.2.4.3	Technický stav	492
10.2.4.4	Porovnávacia metoda.....	493
10.2.4.5	Kombinovaná metoda.....	493
10.2.4.6	Výnosová hodnota	493
10.2.4.7	Metóda polohovej diferenciacie.....	495
10.2.4.8	Stavby určené na odstránenie.....	496
10.2.4.9	Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH _{POZ}).....	497
10.2.4.10	Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH _{POZ}) určená porovnávacou metódou	497
10.2.4.11	Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH _{POZ}) určená výnosovou metódou	497
10.2.4.12	Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH _{POZ}) určená metódou polohovej diferenciacie	498
10.2.4.13	Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH _{POZ}) 1. skupiny	498
10.2.4.14	Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH _{POZ}) 2. skupiny	503
10.2.4.15	Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH _{POZ}) 3. skupiny a 4. skupiny	503
10.3	SPOJENÉ KRÁLOVSTVÍ VELKÉ BRITÁNIE A SEVERNÍHO ÍRSKA	504
10.4	USA A KANADA	505
10.5	SPOLKOVÁ REPUBLIKA NĚMECKO	508
10.5.1	Obecně k oceňování ve SRN.....	508
10.5.2	Technické ohodnocení metodikou SRN	509
10.5.2.1	Použití metodiky	509
10.5.2.2	Princíp metodiky zjištění věcné hodnoty staveb.....	510
10.5.2.3	Vzorová osnova technického ohodnocení metodikou SRN	511
10.5.2.4	Vybrané jednotkové ceny	514
10.5.2.5	Baupreissindex.....	521
10.6	ŠVÝCARSKO.....	522
10.6.1	Úvod.....	522
10.6.2	Přehled základních pojmů.....	522
10.6.3	Stanovení věcné hodnoty u nemovitostí.....	523

10.6.3.1	Švýcarský klasifikační systém (Normpositionen – Katalog, NPK)	523
10.6.3.2	Index změny cen staveb – „Baukostenindex, Index der Wohnbaukosten“	525
10.6.3.3	Vedlejší náklady stavby (die Nebenkosten)	527
10.6.3.4	Opotřebení	528
10.6.4	Oceňování pozemků	529
10.6.4.1	Oceňování pozemků pomocí jednotkové ceny (der Quadratmeterpreis)	529
10.6.4.2	Metoda polohových tříd	529
10.6.4.3	Vývoj cen stavebních pozemků	530
10.6.4.4	Oceňování zemědělských pozemků	531
10.6.5	Výnosové oceňování (der Ertragswert)	531
10.6.5.1	Výnos z nájemného	531
10.6.5.2	Splátka 1. a 2. hypotéky	531
10.6.5.3	Vlastní kapitál (das Eigenkapital)	532
10.6.5.4	Výdaje na dosažení zisku z nemovitosti (die Bewirtschaftungskosten)	532
10.6.5.5	Rezerva za neúplně pronajmutí (die Rückstellung für Mietzinsausfall)	532
10.6.5.6	Rezerva na renovace (die Rückstellung für Renovationen)	532
10.6.5.7	Vývoj cen staveb a nájemného	532
10.6.5.8	Stanovení míry kapitalizace	533
10.6.5.9	Vývoj hypotečních úrokových míry	533
10.6.5.10	Riziková přírážka	534
10.6.6	Cena obvyklá (der Verkehrswert)	535
10.7	RUSKÁ FEDERACE	535
10.8	REPUBLIKA KAZACHSTÁN	536
10.9	NOVÝ ZÉLAND	536
10.10	MEZINÁRODNÍ OCEŇOVACÍ STANDARDY	539
10.10.1	Úvodem k mezinárodním oceňovacím standardům	539
10.10.2	IVSC – International Valuation Standards Committee	540
10.10.2.1	Poslání IVSC	540
10.10.2.2	Úspěchy IVSC	541
10.10.2.3	IVS v roce 1994	541
10.10.2.4	IVS v roce 2003	542
10.10.3	TEGoVA – The European Group of Valuers Associations	543
11.	ZJIŠTĚNÍ VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY, ZPŮSOBENÉ POŠKOZENÍM NEMOVITOSTI	545
11.1	OBECNĚ K NÁHRADĚ ŠKODY A MAJETKOVÉ ÚJMĚ	545
11.2	NÁHRADA ŠKODY V PRÁVNÍM ŘÁDU	545
11.2.1	Náhrada škody v občanském zákoníku	545
11.2.2	Náhrada škody v obchodním zákoníku	547
11.3	POSTUP ZNALECKÉHO VÝPOČTU VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY	549
11.3.1	Obecně	549
11.3.2	Ocenění nemovitosti před poškozením (C_1)	552
11.3.3	Ocenění nemovitosti po opravě poškození (C_2)	553
11.3.4	Zjištění výše nákladů na opravu poškození	553
11.3.5	Zjištění výše zhodnocení ev. znehodnocení provedenou opravou	553
11.3.6	Ocenění využitelných zbytků	553
11.4	VLASTNÍ VÝPOČET VÝŠE MAJETKOVÉ ÚJMY	553
11.4.1	Úvodní fáze	553
11.4.2	Totální (úplná) škoda	553
11.4.3	Zjednodušený výpočet výše majetkové újmy	554
11.4.4	Obecný výpočet	555
11.4.5	Výše majetkové újmy jako rozdíl ceny před a po poškození	555
11.5	PŘÍKLADY	556
11.6	SPECIFIKA PŘI VÝPOČTU DŮLNÍ ŠKODY	557
11.6.1	Obecně k důlní škodě	557
11.6.2	Vznik a náhrada škod v horním zákonu	557
11.6.3	Postup zjištění výše náhrady za důlní škody	559
12.	RESTITUCE A MIMOSODNÍ REHABILITACE	565
12.1	OBECNĚ O RESTITUCÍCH A MIMOSODNÍCH REHABILITACÍCH	565

12.2	K NĚKTERÝM PROBLÉMŮM OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČELY ZÁKONA Č. 403/1990 Sb.	568
12.2.1	<i>Zařazení stavby do kvalitativní třídy</i>	568
12.2.2	<i>Odpočet na opotřebení</i>	569
12.3	K PROBLEMATICE ZÁSADNÍ PŘESTAVBY	570
13.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PŘI OCEŇENÍ PODNIKU	575
13.1	OBECNĚ	575
13.2	PŘÍPRAVA OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCEŇENÍ PODNIKU	577
13.3	METODY OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO OCEŇENÍ PODNIKU	582
13.3.1	<i>Oceňení nemovitostí pro ocenění podniku podle zákona o oceňování majetku</i>	582
13.3.2	<i>Oceňení nemovitostí pro ocenění podniku v ostatních případech</i>	583
13.4	VYBRANÉ PROBLÉMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ V RÁMCI OCEŇENÍ PODNIKU	583
13.4.1	<i>Komplikace při obstarávání podkladů</i>	583
13.4.2	<i>Vypovídací schopnost inventárních seznamů majetku</i>	584
13.4.3	<i>Majetkové nesrovnalosti</i>	584
13.5	LITERATURA KE KAP. 13	585
14.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ VE VYBRANÝCH PŘÍPÁDECH	587
14.1	OCEŇENÍ NEMOVITOSTI PODLE SOUČASNÉHO CENOVÉHO PŘEDPISU	587
14.2	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ NÁKLADOVÝM ZPŮSOBEM (ČASOVÁ CENA, VĚCNÁ HODNOTA)	587
14.3	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ VÝNOSOVÝ ZPŮSOBEM (VÝNOSOVÁ HODNOTA)	588
14.4	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ POROVNÁVACÍM ZPŮSOBEM	588
14.5	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ OBVYKLOU CENOU	588
14.6	OCEŇENÍ NEMOVITOSTI S NEDOKONČENOU STAVBOU OBVYKLOU CENOU	589
14.7	OCEŇOVÁNÍ PRO ÚVĚROVÉ ŘÍZENÍ	589
14.8	OCEŇOVÁNÍ PRO ÚČETNICTVÍ	591
14.9	OCEŇOVÁNÍ PRO POJIŠTOVNY	592
14.10	OCEŇOVÁNÍ PRO DĚDICKÉ ŘÍZENÍ	592
14.11	OCEŇENÍ PRO ÚČELY DANĚ DĚDICKÉ, DAROVACÍ A Z PŘEVODU NEMOVITOSTÍ	594
14.12	OCEŇOVÁNÍ PŘI DĚLENÍ SPOLEČNÉHO JMĚNÍ MANŽELŮ (SJM)	595
14.13	POSOUZENÍ PŘI DĚLENÍ PODÍLOVÉHO SPOLUVLASTNICTVÍ, REÁLNÉ DĚLENÍ NEMOVITOSTÍ	596
14.14	OCEŇOVÁNÍ VĚCNÝCH BŘEMEN	597
14.14.1	<i>Úvodem k oceňování věcných břemen</i>	597
14.14.2	<i>Podstata ocenění věcného břemene</i>	601
14.14.3	<i>Ocenění věcných břemen pro účely zákona č. 151/1997 Sb.</i>	603
14.14.3.1	<i>Obecně k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.</i>	603
14.14.3.2	<i>Komentář z Cenového věstníku k oceňování věcných břemen podle zákona č. 151/1997 Sb.</i>	604
14.14.4	<i>Výpočet obvyklé hodnoty věcného břemene</i>	610
14.14.5	<i>Zjištění ceny věcného břemene jako závady vážnoucí na nemovitosti</i>	610
14.14.6	<i>Odhad hodnoty nemovitosti s věcným břemenem</i>	611
14.14.7	<i>Ocenění věcného břemene pro výkon rozhodnutí prodejem nemovitosti</i>	612
14.14.8	<i>Ocenění věcného břemene pro veřejnou dražbu</i>	613
14.14.9	<i>Příklady ocenění věcného břemene</i>	614
14.15	OCEŇENÍ NEMOVITOSTI PRO VÝKON ROZHODNUTÍ PRODEJEM NEMOVITOSTI	619
14.16	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO VEŘEJNOU DRAŽBU	629
14.17	OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO ÚČELY OBCHODNÍHO ZÁKONÍKU	632
14.18	OCEŇENÍ PROVEDENÝCH STAVEBNÍCH PRACÍ	634
14.19	POSOUZENÍ ZHODNOCENÍ STAVBY PROVEDENÝMI STAVEBNÍMI PRACEMI	634
14.20	POSOUZENÍ, ZDA SE JEDNÁ O STAVBU PŮVODNÍ NEBO NOVOU	635
14.21	VÝPOČET EKONOMICKÉHO NÁJEMNÉHO Z NEMOVITOSTI	636
15.	KLASIFIKACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ	639
15.1	ÚVOD	639
15.2	JEDNOTNÁ KLASIFIKACE STAVEBNÍCH OBJEKTŮ JKSO	639
15.2.1	<i>Metodika JKSO</i>	639
15.2.2	<i>Souhrnný přehled oborů jednotné klasifikace stavebních objektů a stavebních prací výrobní povahy</i>	640

15.2.3	Systematická část JKSO a stavebních prací výrobní povahy	643
15.3	STANDARDNÍ KLASIFIKACE PRODUKCE (SKP) A KLASIFIKACE STAVEBNÍCH DĚL (KSD)	667
15.4	KLASIFIKACE CZ-CC	669
16.	OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR	683
16.1	VLASTNICTVÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE ZÁKONA	683
16.1.1	Vlastnictví bytů a nebytových prostor	683
16.1.2	Dělení budovy na jednotky	684
16.1.3	Některá práva a povinnosti vlastníků jednotek	686
16.2	OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR PODLE CENOVÝCH PŘEDPISŮ	687
16.2.1	Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 393/1991 Sb. (do 31.10.1994)	688
16.2.2	Oceňování bytů a nebytových prostor podle vyhlášky č. 178/1994 Sb. (od 1.11.1994 do 31.12.1997)	695
16.2.3	Oceňování bytů a nebytových prostor podle zákona o oceňování majetku	696
16.3	OCEŇOVÁNÍ BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR OBVYKLOU CENOU	699
17.	VÝPOČETNÍ TECHNIKA PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	701
17.1	ÚVODEM	701
17.2	VÝPOČETNÍ SYSTÉMY UMOŽŇUJÍCÍ ZJIŠTĚNÍ CENY PODLE CENOVÉHO PŘEDPISU, PŘÍPADNĚ CENY OBVYKLÉ (OBEČNÉ, TRŽNÍ)	701
17.2.1	Přehled programů	701
17.2.2	Program ABN	702
17.2.3	Systém ACONS	703
17.2.4	Program Delta-NEM	704
17.2.5	Informační systém (IS) MOISES	704
17.2.6	Program NEM	705
17.2.7	NemExpress	705
17.2.8	NEMOsystém	706
17.2.9	Program TOMAS-majetek	706
17.3	VÝPOČETNÍ SYSTÉMY UMOŽŇUJÍCÍ ZJIŠTĚNÍ CENY STAVBY ROZPOČTEM	707
17.3.1	Přehled programů	707
17.3.2	Programy ÚRS PRAHA, a.s.	707
17.3.3	Programy firmy RTS, a.s. Brno	708
17.3.4	Programy firmy CALLIDA, s.r.o.	710
17.3.5	Programy firmy PORINGS, s.r.o.	710
18.	SEZNAM LITERATURY	713
18.1	KNIHY A ČASOPISY	713
18.1.1	Všechny předpisy – úplné znění v knižní podobě	719
18.2	ZÁKONY, VYHLÁŠKY A SOUVISEJÍCÍ	720
18.2.1	Oceňovací předpisy	720
18.2.2	Vlastnictví k bytům	723
18.2.3	Předpisy pro oceňování bytů	723
18.2.4	Náhrady při vyvlastnění	724
18.2.5	Stavební zákon	724
18.2.6	Normy	725
OBSAH	727

