

OBSAH:

PŘEDMLUVA	5
1. NEMOVITOSTI, JEJICH DRUHY A EVIDENCE	7
1.1. NEMOVITOST A JEJÍ CHARAKTERISTICKÉ ZNAKY	7
1.2. DRUHY NEMOVITOSTÍ	8
1.2.1. <i>Pozemky</i>	8
1.2.2. <i>Stavby</i>	16
1.3. EVIDENCE NEMOVITOSTÍ V KATASTRU NEMOVITOSTÍ.....	16
1.3.1. <i>Obsah a smysl katastru nemovitostí</i>	16
1.3.2. <i>Vlastnická a jiná práva zapisovaná do katastru nemovitostí</i>	17
1.3.3. <i>Zásady využívání katastru nemovitostí</i>	18
2. TŘÍDĚNÍ STAVEB A JEJICH SKLADBA	19
2.1. KONSTRUKČNÍ PŘEVENÍ STAVEBNÍCH OBJEKTŮ	19
2.2. PODLAŽÍ BUDOVY	19
3. ZÁKLADNÍ POJMY PŘI OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	21
3.1. ZASTAVĚNÁ PLOCHA PODLAŽÍ	21
3.2. ZASTAVĚNÁ PLOCHA OBJEKTU.....	21
3.3. OBESTAVĚNÝ PROSTOR.....	22
3.3.1. <i>Základní obestavěný prostor</i>	22
3.3.2. <i>Dílčí obestavěný prostor doplňujících částí objektu</i>	25
3.4. PODLAHOVÁ PLOCHA	26
3.5. CENA A HODNOTA	27
4. PODKLADY PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	29
4.1. KATASTR NEMOVITOSTÍ	29
4.2. MÍSTNÍ ŠETŘENÍ NEMOVITOSTI.....	30
5. ŽIVOTNOST STAVEBNÍCH OBJEKTŮ A POSTUPY JEJÍHO STANOVENÍ	33
5.1. CHARAKTERISTIKA POJMŮ ŽIVOTNOST A DALŠÍCH V TECHNICE.....	33
5.2. ŽIVOTNOST STAVEBNÍCH OBJEKTŮ.....	34
5.2.1. <i>Technická životnost stavebního objektu</i>	34
5.2.2. <i>Ekonomická životnost stavebního objektu</i>	34
5.2.3. <i>1935 → Kovařovič - Popper</i>	39
5.2.4. <i>1965 → J.Laciny - B.Nosek - A.Svoboda</i>	39
5.2.5. <i>1976 → V.Kasa a kolektiv</i>	44
5.2.6. <i>Kordíkova metoda</i>	46
6. OPOTŘEBENÍ STAVEB A JEHO STANOVENÍ	55
6.1. KLASICKÉ METODY STANOVENÍ OPOTŘEBENÍ STAVEB.....	55
6.1.1. <i>Lineární metoda</i>	55
6.1.2. <i>Rossova metoda</i>	56
6.1.3. <i>Kvadratická metoda</i>	57
6.1.4. <i>Kusýnova metoda</i>	58
6.1.5. <i>Röttingerova metoda</i>	58
6.1.6. <i>Použití jednohlivých metod výpočtu opotřebení budov</i>	59

7. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ	61
7.1. CHARAKTERISTIKA STAVEBNÍHO POZEMKU	61
7.2. ABSOLUTNÍ A RELATIVNÍ HODNOTA STAVEBNÍHO POZEMKU.....	61
7.3. OCEŇOVÁNÍ POZEMKŮ PODLE PŘEDPISŮ	62
7.4. NAEGELIHO METODA POLOHOVÝCH TŘÍD	65
7.4.1. <i>Vznik metody a její vývoj</i>	65
7.4.2. <i>Podstata metody</i>	65
7.4.3. <i>Zatřídění stavebního pozemku podle kritérií</i>	67
7.4.4. <i>Případy použití Naegeliho metody</i>	74
7.5. NÁKLADY NA DEMOLICI OBJEKTU.....	77
7.5.1. <i>Náklady na vlastní demolici objektu</i>	77
7.5.2. <i>Náklady na vodorovné přemístění sutí na skládku</i>	78
7.5.3. <i>Náklady na uložení sutí</i>	78
7.6. URČOVÁNÍ HODNOTY POZEMKU (METODA ZBYTKOVÉ HODNOTY)	79
7.6.1. <i>Princip metody zbytkové hodnoty</i>	79
8. ZPŮSOBY ZJIŠTĚNÍ VĚCNÉ (NÁKLADOVÉ) HODNOTY NEMOVITOSTI	87
8.1. VĚCNÁ HODNOTA	87
9. STANOVENÍ VÝNOSOVÉ HODNOTY NEMOVITOSTÍ	95
9.1. VÝNOSOVÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ	95
9.1.1. <i>Definice výnosové hodnoty a její stanovení</i>	95
9.1.2. <i>Stanovení čistého ročního výnosu</i>	100
9.1.3. <i>Míra kapitalizace</i>	109
9.2. VÝNOSOVÁ METODA.....	116
9.2.1. <i>Předpoklady (základy) výnosové metody</i>	117
9.3. ZJEDNODUŠENÁ VÝNOSOVÁ METODA	121
10. OBVYKLÁ (TRŽNÍ) CENA NEMOVITOSTI	131
10.1. OBVYKLÁ CENA NEMOVITOSTI	131
11. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODNIKU	133
11.1. ZÁKLADNÍ TECHNICKÉ INFORMACE O PŘEDMĚTU OCEŇOVÁNÍ.....	133
11.1.1. <i>Řešení průmyslových závodů</i>	133
11.1.2. <i>Pozemky průmyslových závodů</i>	135
11.1.3. <i>Průmyslové stavby</i>	138
11.2. OCEŇOVÁNÍ PODNIKU JAKO CELKU.....	147
11.2.1. <i>Oceňování podniku úřední cenou</i>	147
11.2.2. <i>Tržní oceňování podniku</i>	147
11.3. ANALÝZA VYUŽITÍ NEMOVITOSTÍ PODNIKU	152
11.3.1. <i>Podnik v chodu</i>	153
11.3.2. <i>Podnik v klidu</i>	153
11.4. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PODNIKU	156
11.4.1. <i>Oceňování nemovitostí podniku výnosovou hodnotou</i>	156
11.4.2. <i>Oceňování nemovitostí podniku věcnou hodnotou</i>	157

12. PŘEHLED POUŽÍVANÝCH POJMŮ	175
B	175
<i>Budova</i>	175
<i>Budova rozestavěná</i>	175
<i>Byt</i>	175
<i>Byt rozestavěný</i>	176
<i>Bytový dům</i>	176
Č	176
<i>Číslo evidenční (evidenční číslo)</i>	176
<i>Číslo orientační (orientační číslo)</i>	176
<i>Číslo parcelní (parcelní číslo)</i>	176
<i>Číslo popisní (popisné číslo)</i>	177
D	177
<i>Dočasné stavby</i>	177
<i>Drobné stavby</i>	177
<i>Druh pozemku</i>	178
<i>Dům</i>	178
E	178
<i>Evidence nemovitostí</i>	178
<i>Extravilán</i>	178
G	179
<i>Garáž</i>	179
<i>Geometrické určení nemovitosti a katastrálního území</i>	179
<i>Geometrický plán</i>	179
H	179
<i>Hala</i>	179
I	179
<i>Identifikace parcel</i>	179
<i>Identifikátor</i>	180
<i>Intravilán</i>	180
J	180
<i>Jednoduché stavby</i>	180
<i>Jednotka</i>	181
K	181
<i>Kategorie bytů</i>	181
L	181
<i>List vlastnictví</i>	181
N	182
<i>Nádvofí</i>	182
<i>Nástavby</i>	182
<i>Nebytový prostor</i>	182
<i>Nemovitosti</i>	182
O	182
<i>Obytná budova</i>	182
<i>Obytná místnost</i>	183
<i>Obytná část budovy</i>	183
<i>Obytný dům</i>	183
P	184
<i>Pobytová místnost</i>	184
<i>Podkrovní</i>	184

	<i>Podlahová plocha bytu nebo nebytového prostoru</i>	184
	<i>Podlahová plocha bytu</i>	184
	<i>Podlahová plocha nebytového prostoru</i>	185
	<i>Podlaží</i>	185
	<i>První nadzemní podlaží</i>	185
	<i>Příslušenství věci</i>	185
	<i>Přístavby</i>	185
	<i>Půda</i>	186
R	.....	186
	<i>Rekonstrukce nebo modernizace bytu</i>	186
	<i>Rekreační domky</i>	186
	<i>Rekreační chalupy</i>	186
	<i>Rekreační chaty</i>	186
	<i>Rodinný domek</i>	186
	<i>Rodinný dům</i>	187
	<i>Rozestavěná budova</i>	187
	<i>Rozestavěný byt a nebytový prostor</i>	187
S	.....	187
	<i>Součást věci</i>	187
	<i>Společné části domu</i>	188
	<i>Stáří stavby</i>	188
	<i>Stavba</i>	188
	<i>Stavba pro obchod</i>	188
	<i>Stavba ubytovacího zařízení</i>	188
	<i>Stavby inženýrské a speciální pozemní</i>	189
	<i>Stavby pozemní</i>	189
	<i>Stavby pro bydlení</i>	189
	<i>Stavby pro individuální rekreaci</i>	189
	<i>Stavby pro shromažďování většího počtu osob</i>	190
	<i>Stavební úpravy</i>	190
	<i>Stavební parcela</i>	190
	<i>Stavební povolení</i>	190
	<i>Stavební pozemky</i>	190
U	.....	191
	<i>Ubytovací jednotka</i>	191
V	.....	191
	<i>Věci</i>	191
	<i>Věcná břemena</i>	192
	<i>Vedlejší stavba</i>	192
	<i>Výměra parcely</i>	192
Z	.....	192
	<i>Zahrádkářské chaty</i>	192
	<i>Zahrady</i>	192
	<i>Základní příslušenství bytu</i>	193
	<i>Základní vybavení koupelny</i>	193
	<i>Zastavěné plochy a nádvoří</i>	193
	<i>Změny dokončených staveb</i>	193

13. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....195