

OBSAH

Předmluva	10
------------------------	-----------

1. Úvod a základní pojmy	11
---------------------------------------	-----------

1.1	Charakteristika předmětu	11
1.2	Základní pojmy používané ve starších předpisech	11
1.2.1	Základní pojmy z oblasti právní	11
1.2.1.1	Nemovitost	11
1.2.1.2	Součást a příslušenství věci	12
1.2.1.3	Vlastnictví a spoluvlastnictví	14
1.2.1.4	Bývalé osobní užívání pozemku	15
1.2.2	Základní pojmy z oblasti stavebně právní	15
1.2.2.1	Stavba	15
1.2.2.2	Podlaží, podkroví	16
1.2.2.3	Podlahová a obytná plocha	16
1.2.2.4	Zastavěná plocha	17
1.2.2.5	Obestavěný prostor	18
1.2.2.6	Byty a provozní místnosti (nebytové prostory)	20
1.2.2.7	Obytná místnost	21
1.2.2.8	Obytný dům	22
1.2.2.9	Rodinný domek	22
1.2.2.10	Stavby pro individuální rekreaci	24
1.2.3	Základní pojmy z oblasti ekonomické	24
1.2.3.1	Cena a hodnota	24
1.2.3.2	Prvky dlouhodobé a krátkodobé životnosti	27

2. Oceňování nemovitostí a předchozí předpisy	29
--	-----------

2.1	Základní metody oceňování nemovitého majetku	29
2.2	Jednotlivá oceňovací období z hlediska tvorby cen nemovitostí na území ČR	30
2.2.1	Dělení celého období z hlediska volnosti tvorby cen nemovitostí	30
2.2.1.1	Kalkulace ve stavebnictví té doby	30
2.2.1.2	Odbytové a rozpočtové ceny ve stavebnictví	32
2.2.1.2.1	Rozpočtová soustava pro výstavbu 1959 (NOROS 1959)	32
2.2.1.2.2	Rozpočtová soustava pro výstavbu 1964	32
2.2.1.2.3	Velkoobchodní ceníky stavebních prací 1967	32
2.2.1.2.4	Velkoobchodní ceníky stavebních prací 1977	33
2.2.2	Dělení celého období z hlediska metodické příbuznosti předpisů pro oceňování	33

3. Oceňování nemovitostí v ČR podle oceňovacích období 35

3.1	Oceňování nemovitostí v I. oceňovacím období (1897–1964)	35
3.1.1	Oceňování v době do 20. 6. 1939	38
3.1.1.1	Základní oceňovací předpis – Odhadní řád č. 100/1933 Sb. z. a n.	38
3.1.1.2	Obecné schéma ocenění pro nemovitosti postavené a oceňované do 20. 6. 1939	39
3.1.2	Oceňování nemovitostí v období od 21. 6. 1939 do 31. 5. 1953	39
3.1.2.1	Oceňování v období od 21. 6. 1939 do 31. 12. 1945	39
3.1.2.1.1	Nejdůležitější předpisy pro oceňování v době od 21.6.1939 do 31.12.1945	40
3.1.2.1.2	Obecné schéma oceňování nemovitostí po 20. 6. 1939 (do 31. 12. 1945)	42
3.1.2.2	Oceňování nemovitostí ve stopcenách	42
3.1.2.2.1	Náhradní metodiky pro určování stopcen a pořizovacích cen nemovitostí	43
3.1.2.2.2	Náhradní metodika podle knihy „Oceňování nemovitostí“ [5]	44
3.1.2.2.3	Postup ocenění stavby ve stopcenách nebo pořizovacích cenách podle publikace [5]	44
3.1.2.2.4	Postup ocenění pozemků ve stopcenách nebo pořizovacích cenách podle publikace [5]	47
3.1.2.3	Oceňování v období od 1. 1. 1946 do 31. 12. 1949	47
3.1.2.3.1	Nejdůležitější předpisy pro oceňování	47
3.1.2.3.2	Obecné schéma oceňování v době 1946–1949	48
3.1.2.4	Oceňování nemovitostí v období od 1. 1. 1950 do 31. 5. 1953	49
3.1.2.4.1	Základní předpisy tohoto období	49
3.1.2.4.2	Obecné schéma oceňování v době od 1. 1. 1950 do 31. 5. 1953	51
3.1.3	Oceňování v době od 1. 6. 1953 do 30. 4. 1964	52
3.1.3.1	Základní předpisy té doby	53
3.1.3.2	Obecné schéma oceňování v době od 1. 6. 1953 do 30. 4. 1964	54
3.2	Oceňování nemovitostí ve II. oceňovacím období (1. 5. 1964 – 31. 12. 1984)	55
3.2.1	Obecné schéma oceňování nemovitostí pro období 1964–1984	56
3.2.1.1	Výpočet výchozí ceny nemovitosti (CN)	57
3.2.1.1.1	Druhy a formy vlastnictví	57
3.2.1.1.2	Subjekty převodu	58
3.2.1.1.3	Typ převodu	58
3.2.1.1.4	Územní „příslušnost“ nemovitosti	58
3.2.1.2	Výměry (Vm) pro výpočet výchozí ceny (CN)	58
3.2.1.3	Jednotková cena (JC) pro výpočet výchozí ceny (CN)	58
3.2.1.4	Výpočet opotřebení (A):	58
3.2.2	Oceňování podle vyhlášky č. 73/1964 Sb.	59
3.2.2.1	Předmět úpravy	59
3.2.2.2	Struktura vyhlášky č. 73/1964 Sb.	59
3.2.2.3	Oceňovací postup podle vyhlášky č. 73/1964 Sb.	59
3.2.2.3.1	Ocenění staveb v osobním vlastnictví	59
3.2.2.3.2	Ocenění nemovitostí v soukromém vlastnictví	60
3.2.2.3.3	Ocenění nemovitostí bez ohledu na jejich druh a formu vlastnictví	60
3.2.2.4	Zjištění časové ceny (CČ) staveb podle první části vyhlášky	60
3.2.2.5	Náhrady za nemovitosti podle druhé části vyhlášky	61
3.2.3	Oceňování podle vyhlášky č. 43/1969 Sb.	62
3.2.3.1	Předmět úpravy	62
3.2.3.2	Struktura vyhlášky č. 43/1969 Sb.	62
3.2.3.3	Oceňovací postup podle vyhlášky č. 43/1969 Sb.	63
3.2.3.3.1	Ocenění staveb v osobním vlastnictví	63
3.2.3.3.2	Ocenění nemovitostí v soukromém vlastnictví	63
3.2.3.3.3	Ocenění nemovitostí bez ohledu na jejich druh a formu vlastnictví	64
3.2.3.4	Zjištění časové ceny (CČ) staveb podle první části vyhlášky	64
3.2.3.5	Náhrady za nemovitosti podle druhé části vyhlášky	65

3.2.4	Oceňování pozemků dle Výměrů ČCÚ č. 120/47/79 a č. 982/80	65
3.2.5	Oceňování porostů podle Výměru ČCÚ č. 315/126/78	65
3.3	Oceňování nemovitostí ve III. oceňovacím období (1. 1. 1985 – 31. 10. 1994)	66
3.3.1	Obecné schéma oceňování pro období 1985–1994	67
3.3.1.1	Výpočet výchozí ceny nemovitosti (CN)	67
3.3.1.2	Výměry (Vm) pro výpočet výchozí ceny (CN)	68
3.3.1.3	Počet bodů (PB) pro výpočet výchozí ceny (CN)	69
3.3.1.4	Výpočet opotřebení (A)	69
3.3.2	Oceňování podle vyhlášky č. 128/1984 Sb.	69
3.3.2.1	Předmět úpravy	69
3.3.2.2	Struktura vyhlášky č. 128/1984 Sb.	70
3.3.2.3	Stanovení časové ceny staveb (CČ) a ceny pozemků	70
3.3.2.3.1	Rodinné domky (§ 2)	70
3.3.2.3.2	Ostatní obytné domy (§ 3)	71
3.3.2.3.3	Rekreační a zahrádkářské chaty (§ 4)	71
3.3.2.3.4	Rekreační domky a rekreační chalupy (§ 5)	71
3.3.2.3.5	Samostatné garáže (§ 6)	71
3.3.2.3.6	Řadové a patrové garáže (§ 7)	72
3.3.2.3.7	Ploty (§ 8)	72
3.3.2.3.8	Studny (§ 9)	72
3.3.2.3.9	Vedlejší stavby (§ 10)	72
3.3.2.3.10	Stavby nesloužící osobní potřebě (§ 11)	73
3.3.2.3.11	Venkovní úpravy (§ 12)	73
3.3.2.3.12	Nedokončené stavby (§ 13)	73
3.3.2.3.13	Pozemky (§ 14)	73
3.3.2.3.14	Další paragrafy vyhlášky	73
3.3.2.3.15	Ustanovení společná a závěrečná	73
3.3.2.4	Vysvětlivky k oceňování	74
3.3.3	Oceňování podle vyhlášky č. 182/1988 Sb.	74
3.3.3.1	Předmět úpravy	74
3.3.3.2	Struktura vyhlášky č. 182/1988 Sb.	75
3.3.3.3	Stanovení časové ceny staveb (CČ) a ceny pozemků	75
3.3.3.3.1	Rodinný domek (§ 2)	75
3.3.3.3.2	Ostatní obytné domy (§ 3)	75
3.3.3.3.3	Rekreační chaty a zahrádkářské chaty (§ 4)	76
3.3.3.3.4	Rekreační domky a rekreační chalupy (§ 5)	76
3.3.3.3.5	Samostatné a řadové garáže (§ 6)	76
3.3.3.3.6	Patrové garáže (§ 7)	76
3.3.3.3.7	Ploty (§ 8)	76
3.3.3.3.8	Studny (§ 9)	77
3.3.3.3.9	Vedlejší stavby (§ 10)	77
3.3.3.3.10	Stavby nesloužící osobní potřebě	77
3.3.3.3.11	Venkovní úpravy (§ 12)	77
3.3.3.3.12	Nedokončené stavby (§ 13)	78
3.3.3.3.13	Ceny pozemků (§ 14)	78
3.3.3.3.14	Další paragrafy vyhlášky	78
3.3.3.3.15	Ustanovení společná a závěrečná	78
3.3.4	Oceňování podle novelizované vyhlášky č. 182/1988 Sb.	78
3.3.4.1	Oceňování podle novely č. 316/1990 Sb.	79
3.3.4.1.1	Charakteristika a účel novely č. 316/1990 Sb.	79
3.3.4.1.2	Změny proti vyhlášce č. 182/1988 Sb.	79
3.3.4.2	Oceňování podle novely č. 589/1990 Sb.	80
3.3.4.2.1	Charakteristika a účel novely č. 589/1990 Sb.	80
3.3.4.2.2	Změny podle novely č. 589/1990 Sb.	80

3.3.4.3	Oceňování podle novely č. 40/1991 Sb.	81
3.3.4.3.1	Charakteristika a účel novely č. 40/1991 Sb.	82
3.3.4.3.2	Změny podle novely č. 40/1991 Sb.	82
3.3.5	Oceňování podle vyhlášky č. 393/1991 Sb.	82
3.3.5.1	Předmět úpravy	82
3.3.5.2	Struktura vyhlášky č. 393/1991 Sb.	83
3.3.5.3	Stanovení časové ceny staveb (CČ) a ceny pozemků a trvalých porostů	83
3.3.5.3.1	Rodinný domek (§ 2)	83
3.3.5.3.2	Ostatní obytné domy (§ 3)	83
3.3.5.3.3	Rekreační chaty a zahrádkářské chaty (§ 4)	83
3.3.5.3.4	Rekreační domky a rekreační chalupy (§ 5)	84
3.3.5.3.5	Samostatné řadové a patrové garáže (§ 6)	84
3.3.5.3.6	Ploty (§ 7)	84
3.3.5.3.7	Studny (§ 8)	84
3.3.5.3.8	Vedlejší stavby (§ 9)	85
3.3.5.3.9	Provozní a zemědělské stavby (§ 10)	85
3.3.5.3.10	Venkovní úpravy (§ 11)	85
3.3.5.3.11	Nedokončené stavby (§ 12)	85
3.3.5.3.12	Stavby určené k demolici (§ 13)	86
3.3.5.3.13	Jiné stavby (§ 14)	86
3.3.5.3.14	Ceny pozemků (§ 15)	86
3.3.5.3.15	Úhrada za zřízení práva osobního užívání pozemku (§ 16)	86
3.3.5.3.16	Náhrada za dočasné užívání pozemků (§ 17)	86
3.3.5.3.17	Trvalé porosty (§ 18)	86
3.3.5.3.18	Společná ustanovení k „části první“ vyhlášky (§ 19-22)	86
3.3.5.3.19	K § 23 „části druhé“ vyhlášky	87
3.3.5.3.20	K § 24 „části třetí“ vyhlášky	87
3.3.5.3.21	K § 25 – 27 „části čtvrté“ vyhlášky	87
3.3.6	Oceňování podle novelizované vyhlášky č. 393/1991 Sb.	87
3.3.6.1	Oceňování podle novely č. 110/1992 Sb.	87
3.3.6.1.1	Charakteristika a účel novely č. 110/1992 Sb.	88
3.3.6.1.2	Doplnění vyhlášky podle novely č. 110/1992 Sb.	88
3.3.6.2	Oceňování podle novely č. 611/1992 Sb.	88
3.3.6.2.1	Charakteristika a účel novely č. 611/1992 Sb.	88
3.3.6.2.2	Změny podle novely č. 611/1992 Sb.	88

4. Oceňování bytů (1966–1994) 91

4.1	Základní předpisy pro oceňování bytů	91
4.1.1	Zákon č. 52/1966 Sb.	92
4.1.1.1	Charakteristika a předmět zákona	92
4.1.1.2	Struktura zákona	92
4.1.2	Vyhláška č. 66/1966 Sb.	94
4.1.2.1	Předmět úpravy	94
4.1.2.2	Struktura vyhlášky č. 66/1966 Sb.	94
4.1.2.3	Zjištění časové ceny bytů podle části druhé vyhlášky	94
4.1.2.4	Praktický postup při ocenění bytu	95
4.1.3	Zákon č. 30/1978 Sb.	95
4.1.3.1	Charakteristika a účel novely zákona	95
4.1.3.2	Doplnění původního zákona podle novely č. 30/1978 Sb.	96
4.1.4	Vyhláška č. 47/1978 Sb.	96
4.1.4.1	Předmět úpravy	96
4.1.4.2	Struktura vyhlášky č. 47/1978 Sb.	96
4.1.5	Novela č. 2/1982 Sb. vyhlášky č. 47/1978 Sb.	98