

# **Východiska oceňování nemovitostí**

**Co je to oceňování?**

**Omezení vypovídací schopnosti ocenění  
(objektivní faktory)**

**Vyjádření znalce – posudek, zpráva**

# Důvody oceňování

- převod vlastnictví
- financování a úvěrování
- kompenzace vyplývající obviněným ze soudních rozhodnutí
- účetní záležitosti
- daňové záležitosti
- poradenství při rozhodování o investicích

# Cena a hodnota

**Cena** je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit.

Jedná se o **odhad**.

Hodnota vyjadřuje užitek vlastníka zboží nebo služby **k datu**, k němuž se odhad hodnoty provádí.

## Poznámka

Přestože působí jistě velmi sofistikovaným dojmem rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota, a vy budete umět oba tyto pojmy v obecné rovině definovat, při vlastním oceňování nebudeme tyto pojmy rozlišovat a budeme jednotně používat termín **cena**.

# Ceny, hodnoty a nemovitosti

- administrativní cena
- regulovaná cena
- pořizovací cena
- reprodukční (pořizovací) cena
- věcná hodnota
- výnosová hodnota
- tržní cena (obecná cena)

# Regulované ceny

- úředně stanovená cena
- věcně usměrňovaná cena
- časově usměrňovaná cena
- cenové moratorium

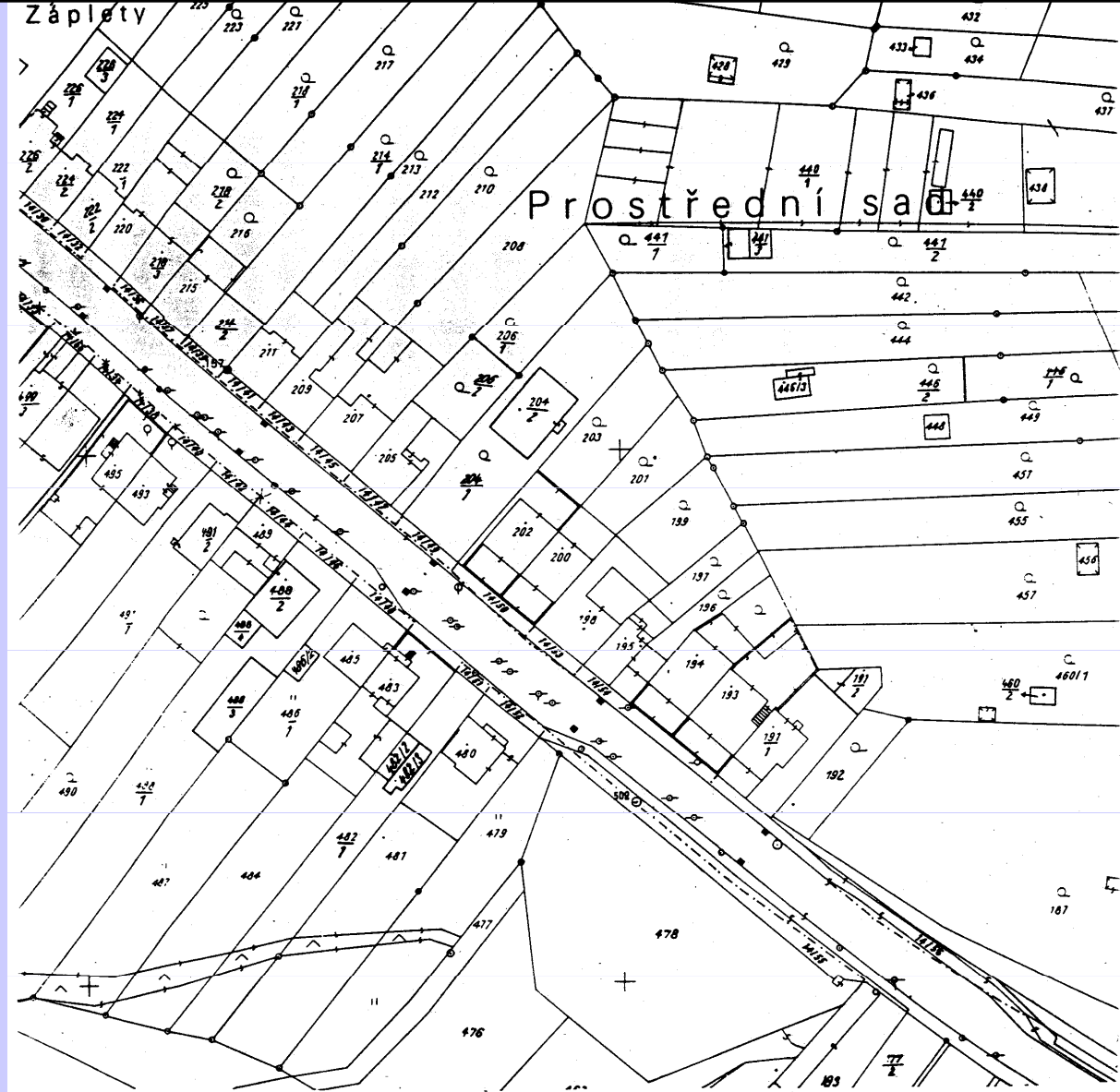
# Způsoby oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.)

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- podle jmenovité hodnoty
- podle účetní hodnoty
- podle kursové hodnoty
- sjednanou cenou

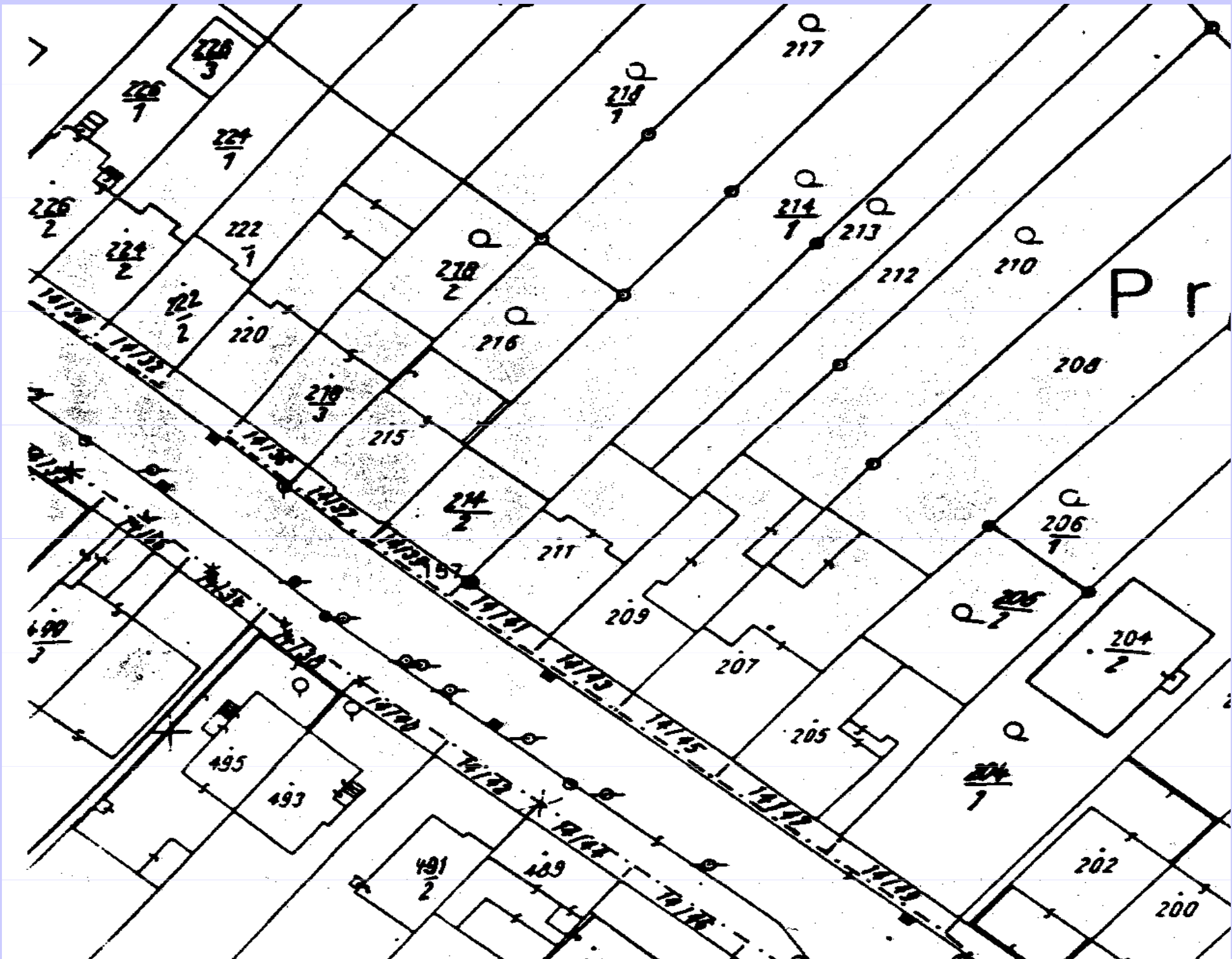


# Podklady pro oceňování nemovitostí

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie příslušné části katastrální mapy
- výpisy z pozemkové knihy
- cenová mapa pozemků
- výkresová dokumentace skutečného provedení staveb
- nájemní smlouvy a výměry nájemného
- pojistné smlouvy, smlouvy o správě nemovitostí
- výsledky místního šetření (+)



Název organizace	Okres Brno - město	Obec Brno	Kat. území
KATASTRÁLNÍ ÚŘAD BRNO - MĚSTO	Čís. zakázky	Mapový list	Měřítko 1 : 1 000
<b>KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</b>			
Vyhotovil	Potvrdil		
Dne:	Dne:		
N. Vokurková	ing. J. Rinda	Podpis, razítko	



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Okres: 3702 BRNO MĚSTO

Obec: BRNO

Kat.území: *Královo Pole* kód: *611484*

LIST VLASTNICTVÍ: *1251*

A Vlastník (pořadí, jméno nebo název a adresa)

Identifikátor Podíl

*1 Novák Josef Ing., Lipová 41a, Brno*

*560802/1210*

B Parcelní číslo	Výměra m2	Č.budovy Část obce	Druh pozemku Způsob využití	Způsob ochrany
------------------	-----------	--------------------	-----------------------------	----------------

## VLASTNICTVÍ POZEMKU A STAVBY

<i>832</i>	<i>200</i>	<i>čp. 415</i>	<i>zastavěná plocha</i>	<i>objekt bydlení</i>
------------	------------	----------------	-------------------------	-----------------------

## VLASTNICTVÍ POZEMKU

<i>833</i>	<i>250</i>		<i>zahrada</i>	
------------	------------	--	----------------	--

B1 Jiná práva PolVZ

Odkaz na listinu

Číslo

BEZ ZÁPISU

C Omezení vlastnického práva PolVZ

Odkaz na listinu

Číslo

BEZ ZÁPISU

D Jiné zápisy PolVZ

Odkaz na listinu

Číslo

BEZ ZÁPISU

E Nabývací tituly nebo jiné podklady zápisu PolVZ

Odkaz na listinu

Číslo

Celé vlastnictví Darovací smlouva V12 8692/99 339/99  
ze dne 23.9.1999, právní účinky vkladu vznikly dnem 24.9.1999

Celé vlastnictví Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1196/99 363/99  
ze dne 1.10.1999, právní moc dne 4.11.1999  
Městský soud v Brně, čj. 121 D 1196/99

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek k parcelám

Parcelní číslo Kód BPEJ Výměra v m<sup>2</sup>

833

25600

250

Katastrální úřad BRNO MĚSTO

Položka knihy o poskytnutých  
údajích katastru

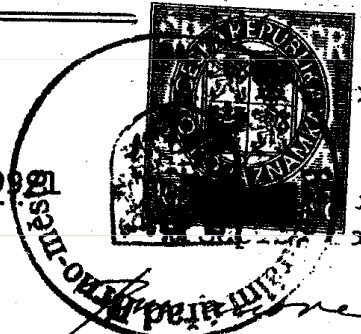
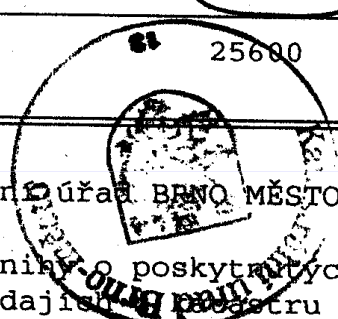
2605-9821

otoveno dne: 24.11.1999

hod.: 08:37:02

otovil: BURIANOVA DAGMAR

azítka:



Handwritten signature and a circular stamp with the text 'KATASTRÁLNÍ ÚŘAD BRNO MĚSTO' around the perimeter.

# Místní šetření

- je vhodné objekt znát předem
- nebát se a ptát se
- měřicí přístroje
- digitální fotoaparát
- obuv (oděv)
- postup místního šetření

# Znalecký posudek

- úvodní list
- část A: Nález
- část B: Posudek
- část C: Rekapitulace
- část D: Znalecká doložka
- část E: Přílohy

