



**Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kolektiv:**  
**TEORIE A PRAXE OCEŇOVÁNÍ NEMOVITÝCH VĚCÍ.**  
**AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o. Brno**  
 (www.cerm.cz), 2016, 790 s.  
 ISBN 978-80-7204-930-1

Kniha o rozsahu 790 stran je podstatně aktualizovanou a rozšířenou publikací Teorie oceňování nemovitostí, jež v osmi postupně aktualizovaných vydáních vyšla rovněž v Akademickém nakladatelství CERM, s.r.o. Brno. Vzhledem k novému občanskému zákoníku a dalším předpisům byla publikace podstatně přepracována, doplněna byla také o problematiku praktického výkonu znalecké činnosti při oceňování nemovitých věcí; vzhledem k tomu byl také upraven název publikace.

První část textu je tvořena názvoslovím, specifickým pro oceňování nemovitostí z oblasti dřívějšího i nového občanského a stavebního práva, stavebnictví a ekonomiky.

Druhá kapitola je věnována podkladům pro ocenění a způsobu přípravy a provedení ohledání nemovitosti v různých druzích řízení.

Další tři kapitoly jsou věnovány nákladovému ocenění staveb:

- stanovení ceny nové stavby nákladovou kalkulací, rozpočtem, pomocí agregovaných položek, propočtem a také podle stávajících i dřívějších cenových předpisů,
- předpokládané životnosti staveb nových, starších a přestárých a

- různým metodám výpočtu opotřebení (lineární, kvadratická, semikvadratická, logaritmická, analytická, opotřebení staveb s vestavbami, nástavbami a přístavbami).

Samostatně je velmi podrobně pojednáno o určení ceny výnosovým způsobem, včetně podrobné teorie ke zdůvodnění prováděných výpočtů a hodnot, do výpočtů dosazovaných.

Další kapitola se týká porovnávacích metod ocenění, jež stále více nabývají na významu. Jsou odvozeny původní metody mono- a multikriteriální, metodiky přímého a nepřímého porovnání, včetně autorovy původní metody standardní jednotkové ceny/(SJTC). Probrána je i porovnávací metodika oceňovacího předpisu, jak se vyvíjela v historii.

Následují metody oceňování pozemků stavebních – prorovnávací metoda indexová, Naegelliho metoda třídy polohy k odvození ceny pozemku z ceny stavby na něm situované resp. předpokládané, ocenění pozemků zemědělských dřívě a nyní.

Souhrnná kapitola se týká určení obvyklé (obecné, tržní) ceny nemovitostí.

Navazuje problematika nájemného a ocenění staronového práva stavby, včetně ocenění pozemku s vázoucím právem stavby obvyklou cenou.

Věcná břemena jsou nově rozdělena na služebnosti a reálná břemena.

Další kapitoly se věnují zjištění výše majetkové újmy (výše škody) a bezdůvodného obohacení. Samostatně je pojednáno o oceňování bytů a nebytových prostor, o oceňování nemovitostí při ocenění závodu a nemovitostí s ekologickou zátěží.

Následuje problematika vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů a oceňování při vyvlastnění nemovitosti, pro úvěrové řízení, exekuci a dražbu.

V kapitole týkající se vybraných případů oceňování je pojednáno mj. o ocenění nedokončených staveb obvyklou cenou, o oceňování pro účetnictví, pro pojišťovny, pro dědické řízení, o postupu při ocenění provedených stavebních prací, o znaleckém posouzení, zda se jedná o stavbu původní nebo novou na místě původní a o problematice restitucí a mimosoudních rehabilitací.

Jako pomocné pro praxi jsou uvedeny kapitoly týkající se klasifikace stavebních objektů a přehledu oceňovacího softwaru.

Samostatnou kapitolu tvoří přehled o oceňování v některých jiných zemích. Seznam literatury pak bude jistě vděčnou pomůckou, v níž jsou také shrnuty nejdůležitější předpisy, vztahující se na oceňování nemovitostí.

#### Názvy jednotlivých kapitol

1. Základní pojmy při oceňování nemovitých věcí
2. Podklady pro oceňování a ohledání nemovitostí
3. Zjištění výchozí hodnoty stavby při nákladovém ocenění
4. Životnost staveb
5. Opotřebení staveb
6. Ocenění výnosovým způsobem
7. Porovnávací (komparativní) metody
8. Oceňování pozemků
9. Obvyklá cena nemovitostí
10. Nájemné z nemovitosti

11. Oceňování práva stavby
12. Oceňování věcných břemen (služebností a reálných břemen)
13. Zjištění výše majetkové újmy
14. Bezdůvodné obohacení
15. Oceňování bytů a nebytových prostor
16. Oceňování nemovitostí při ocenění závodu (podniku)
17. Oceňování nemovitostí s ekologickou zátěží
18. Vypořádání spoluvlastnictví a společného jmění manželů
19. Oceňování při vyvlastnění nemovitostí
20. Oceňování pro úvěrové řízení
21. Ocenění nemovitostí pro exekuci a dražbu
22. Oceňování nemovitostí ve vybraných případech
23. Klasifikace stavebních objektů
24. Výpočetní technika při oceňování nemovitostí
25. Oceňování nemovitostí v zahraničí
26. Seznam literatury

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. \* Ing. Vlasta Scholzová  
Ing. Pavel Krejčíř

## ÚŘEDNÍ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU 2016

### ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku,

ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb.,  
č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb.,  
č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.

### VYHLÁŠKA MINISTERSTVA FINANČÍ

č. 441/2013 Sb.,

k provedení zákona o oceňování majetku  
(oceňovací vyhláška)

ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.

a vyhlášky č. 345/2015 Sb.

Účinnost od 1. 1. 2016

PROSINEC 2015

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o. Brno

Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Ing. Vlasta Scholzová,  
Ing. Pavel Krejčíř:

### ÚŘEDNÍ OCEŇOVÁNÍ MAJETKU.

AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM®, s.r.o. Brno  
(www.cerm.cz), 2015, 328 s.  
ISBN 978-80-7204-927-1

Publikace obsahující komentovaný zákon č. 151/1997 Sb.  
a komentovanou související vyhlášku Ministerstva financí, vydané  
s účinností od 1. 1. 2016.

#### OBSAH

- Úvod
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v úplném znění
- Oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. v úplném znění k 1. 1. 2016
- Přílohy č. 1 až 41 oceňovací vyhlášky
- Počet obyvatel obcí dle Malého lexikonu obcí 2015, platnost pro oceňování nemovitých věcí od 1. 1. 2016
- CZ-CC kódy v oceňovací vyhlášce
- Komentář k oceňování věcí movitých
- Vybraná ustanovení zákonů k cenám a oceňování
- Novela vyhlášky k 1. 1. 2016
- Přehled postupů ocenění pozemků, staveb a věcných práv – 2016 (platné od 1. 1. 2016)

**SYSTÉM ABN PRO OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ NA DVD v prostředí textového editoru MS WORD a tabulkového procesoru MS EXCEL**  
**AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM<sup>®</sup>, s.r.o. Brno**  
**(www.cerm.cz)**

Text se vytváří běžným způsobem v editoru MS Word, doplňováním předdefinovaných posudků, výpočty se provádějí v tabulkovém procesoru MS Excel doplňováním předdefinovaných tabulek výpočtů, které se pro konečný text přenášejí do textu posudku ve Wordu. Program ABN předpokládá vlastnictví a licenci programů WORD a EXCEL a základní znalost jejich ovládní; specifické podrobnosti jsou uvedeny v jednotlivých pasážích návodu k systému.

System ABN je průběžně aktualizován a doplňován podle potřeb uživatelů; **současná verze má mj. následující moduly:**

- **ocenění nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb. a podle oceňovacích vyhlášek od roku 1997:**
  - ocenění staveb nákladovým způsobem (současný stav stavby – odpočet nedokončených konstrukcí, lineární nebo analytická metoda opotřebení), stav stavby po ev. dokončení, odhad nákladů na ev. dokončení stavby, výpočet cenového podílu podkroví u budov, posouzení cenového podílu nákladných konstrukcí,
  - u příslušných verzí ocenění výnosovým způsobem resp. kombinací nákladového a výnosového způsobu (stav současný, stav po ev. dokončení),
  - ocenění jednotek (bytů a nebytových prostorů) podle jednotlivých verzí způsobem nákladovým, výnosovým, porovnávacím resp. jejich kombinací,
  - od verze 03a ocenění bytů, garáží a chat porovnávacím způsobem, od verze 09 nová metodika vč. RD,
  - ocenění pozemků podle cenové mapy nebo oceňovací vyhlášky, rybníků a vodních nádrží, trvalých porostů;

- **ocenění staveb časovou cenou CC** – odhad časové ceny v současném stavu, po ev. dokončení, odhad reprodukční ceny, odhad nákladů na dokončení nedokončené (rozestavěné) stavby;
- **ocenění pozemků dále** porovnávacím indexovým způsobem, včetně souboru pro tvorbu databáze, ocenění metodou třídy polohy;
- **ocenění nemovitostí resp. jejich souborů výnosovým způsobem, střední hodnotou resp. váženým průměrem;**
- **odhad hodnoty nemovitostí metodou porovnávací** (včetně listů pro tvorbu databázi cen jednotlivých druhů objektů, s možností přiřadit každému údaji přiměřenou váhu podle věrohodnosti informací);
- **oceňování nemovitostí obvyklou cenou**, včetně rozdělení ceny na cenu staveb a cenu pozemků;
- **výpočet ekonomického nájemného, ocenění podle některých dřívějších předpisů;**
- **návod k provozování systému,**
- **soubory s údaji o počtu obyvatel od roku 1991 až po poslední z roku 2015 platný od 1. 1. 2016;**
- **znění řady důležitých předpisů** od roku 1897 ve formátu pro WORD nebo Acrobat Reader.

Oceňovací systém ABN je průběžně doplňován o další soubory, stávající soubory jsou doplňovány o nové možnosti výpočtů, podle toho, jak se mění požadavky na znaleckou činnost a podle toho, jak uživatelé navrhuji systém doplnit.