



## Syllabus modulu

# 6. Oceňování nemovitostí

**Lektor: Ing. Petr Ort, Ph.D.**

### Anotace modulu

- Úvod – účel a použití moderních metod oceňování
- Teorie oceňování – oceňování majetku jako odraz skutečnosti. Pochopení vztahu mezi věcí a její užitečností.
- Porovnávací metoda – význam porovnávací metody v tržním ocenění
- Problematika vymezení porovnávací jednotky
- Způsoby aplikace korekčních činitelů
- Specifika aplikace porovnávací metody u ocenění pozemku
- Specifika aplikace porovnávací metody u ocenění majetku jako celku
- Oceňování porovnávací metodou ve zvláštních případech
- Výnosová metoda – význam výnosové metody v tržním ocenění
- Způsoby a zásady správného vytváření databáze nájmu
- Problematika nákladových položek a odpisů
- Správné stanovení hrubého, efektivního a čistého provozního výnosu
- Kapitalizační míra a způsoby jejího výpočtu
- Metody a varianty diskontace výnosů
- Oceňování výnosovou metodou ve zvláštních případech
- Nákladová metoda – význam nákladové metody v tržním ocenění

- Způsoby a zásady správného vytváření databáze nákladů
- Materiálově technická charakteristika
- Životnost – technická, morální, efektivní
- Metody výpočtu opotřebení – lineární, nelineární, analytická
- Výpočet obestavěného prostoru a ostatních výměr
- Metody výpočtu reprodukční ceny – položková, agregovaná, vysoce agregovaná
- Způsoby stanovení standardu stavby – analytický a agregovaný
- Úloha ekonomických nedostatků v oceňování nákladovou metodou
- Zvláštní případy – metody ocenění ve zvláštních případech
- Závěr – shrnutí problematiky, další otázky a problémy, výhledy do budoucnosti

#### Cíl modulu:

Cílem modulu je seznámit posluchače s teorií a obecnou metodikou základních tří skupin oceňovacích metod – porovnávací, výnosovou a nákladovou. Teorie oceňování vychází z principů a definic, které jsou zakotveny v Evropských oceňovacích normách a další normotvorné dokumentaci a jsou použitelné na všech trzích včetně Evropské unie a USA.

Ve druhé části předmětu budou probrány základy praktické aplikace teorie oceňování v cenové dokumentaci a argumentaci např. při ocenění při zajištění úvěru, facility managementu, mergers and acquisitions, v pojišťovnictví popř. i v jiných případech. Součástí modulu bude i přehled a výklad základní legislativy cenového práva.

## Literatura

### Základní

1. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87576-77-9.
2. ORT, Petr a Olga ŠEFLOVÁ ORTOVÁ. *Oceňování nemovitostí v praxi*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-571-5.
3. ORT, Petr. *Analýza realitního trhu*. Praha: Leges, 2019. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-364-3.
4. ORT, Petr. *Oceňování nemovitostí ve zvláštních případech*. Praha: Leges, 2022. Praktik (Leges). ISBN 978-80-7502-595-1.

### Doporučená

- |                 |   |
|-----------------|---|
| Polák,P. a kol. | Komentář k zákonu č. 151/1997 Sb, Wolters Kluwer, 2021                                  |
| s.n.            | Zákon č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a prováděcí vyhláška k zákonu v platném znění |
| Phillips, L.    | The Appraisal of Real Estate, Appraisal Institute, Chicago, 2001                        |
| s.n.            | International Valuations Standards  |
| s.n.            | Appraisal and Valuation Manual RICS   |
| s.n.            | Approved European Property Valuation standards TEGoVA                                   |

#### European School of Business & Management SE

Londýnská 376/57, 120 00 Praha 2  
IČ: 29299306, DIČ: CZ29299306

☎ + 420 221 620 232 ✉ info@esbm.cz  
☎ + 420 603 836 740 🌐 www.esbm.cz

Oceňování nemovitostí

