

# OBSAH

ÚVOD A VYMEZENÍ PROBLEMATIKY.....	9
1 METODOLOGICKÁ VÝCHODISKA A PŘEHLED O DOSAVADNÍM TEORETICKÉM BÁDÁNÍ V DANÉ OBLASTI.....	13
1.1 Terminologie	
1.1.1 Cena obvyklá .....	13
1.1.2 Tržní hodnota.....	14
1.1.3 Goodwill a mezinárodní účetní standardy.....	14
1.1.4 Další definice .....	15
1.1.5 Zvláštní vlivy.....	16
1.2 Přehled současného stavu poznání problematiky .....	17
1.2.1 Výpočet hodnoty goodwillu.....	17
1.2.2 Způsob ocenění nehmotných vlivů v zahraničí .....	18
1.2.3 Způsob ocenění nehmotných vlivů v ČR.....	19
1.3 Historické souvislosti.....	19
1.3.1 Všeobecné souvislosti .....	20
1.3.2 Metodiky pro válečné reparace.....	20
1.3.3 Komentář k jednotlivým dokumentům .....	21
1.3.4 Etické hledisko při oceňování v historických postupech .....	22
1.3.5 Nehmotné aspekty při hodnocení majetku v letech 1945 až 1948 .....	22
1.3.6 Mezinárodní oceňovací standardy z hlediska historických souvislostí.....	22
1.3.7 Závěr k historickým dokumentům pro válečné reparace .....	23
1.3.8 Odhadní (exekuční) řád.....	23
1.4 Shrnutí k dosavadnímu poznání.....	23
2 METODICKÉ POSTUPY.....	25
2.1 Metodické postupy.....	25
2.2 Všeobecné teze.....	25
2.3 Druhy modelů .....	25
2.3.1 Modely okolí .....	25
2.3.2 Modely, které se týkají vlastní nemovitosti .....	26
2.3.3 Model pro rozdělení hmotné a nehmotné části pozemků.....	26
2.4 Časové hledisko u ocenění nehmotného majetku .....	26
2.5 Typy modelů .....	27
2.6 Odchytky a chyby při modelování.....	27
2.7 Subjektivní vlivy při posuzování .....	28
2.8 Systémový přístup k ocenění zvláštních vlivů.....	28
2.9 Obsah zvláštních vlivů.....	28
2.10 Vývoj hodnoty majetku typu goodwill .....	29

3	Nové poznatky .....	31
3.1	Způsob ocenění zvláštních vlivů.....	31
3.2	Význam koeficientů prodejnosti .....	31
3.3	Citlivý přístup znalce .....	31
3.4	Specifikum pro pozemky .....	32
	3.4.1 Charakteristika a výjimečnost pozemků .....	32
	3.4.2 Hodnotový charakter pozemků .....	33
	3.4.3 Hmotná část ceny pozemku.....	33
3.5	Specifikum pro trvalé porosty .....	34
3.6	Návrh metodiky pro ocenění zvláštních vlivů u nemovitosti .....	34
	3.6.1 Využití koeficientů prodejnosti $K_p$ podle cenového předpisu.....	34
	3.6.2 Výnosové ocenění a goodwill.....	35
	3.6.3 Užitná hodnota nemovitosti .....	35
	3.6.4 Zvláštní vlivy - goodwill u nemovitosti .....	36
	3.6.5 Zvláštní vlivy - bezpečnostní aspekty u nemovitosti .....	37
	3.6.6 Zvláštní vlivy - záporný goodwill (badwill) u nemovitosti.....	37
3.7	Soupis skupin zvláštních vlivů.....	38
	3.7.1 Uplatnění srážek a přírůžek.....	38
	3.7.2 Limity srážek a přírůžek.....	38
3.8	Komentář k metodice pro ocenění zvláštních vlivů u nemovitosti.....	38
	3.8.1 Postup při uplatnění korekcí cen .....	38
	3.8.2 Relativní charakter hodnoty pozemku .....	39
	3.8.3 Tvar a vzhled nemovitosti .....	40
	3.8.4 Relativní charakter dalších vlastností nemovitosti .....	40
	3.8.5 Vliv ekologického znečištění.....	40
3.9	Charakter zvláštních vlivů .....	40
3.10	Doporučené zásady pro oceňování .....	41
	3.10.1 Výnosové oceňování.....	41
	3.10.2 Porovnávací hodnota.....	42
	3.10.3 Věcné – substanční ocenění.....	42
	3.10.4 Tržní ocenění.....	42
	3.10.5 Vážený průměr nákladové a výnosové metody .....	42
	3.10.6 Ocenění podle cenového předpisu.....	43
3.11	Ocenění hmotné části pozemků .....	43
	3.11.1 Zemědělské a lesní pozemky .....	44
	3.11.2 Stavební pozemky.....	45
	3.11.3 Pozemky vodních ploch a ostatní pozemky.....	45
3.12	Vzájemná vazba mezi cenou pozemku a cenou stavby .....	45
3.13	Vlastnictví nehmotného majetku .....	46
3.14	Příklady pro rozčlenění vlastnictví nehmotného majetku.....	46
	3.14.1 Výstavba inženýrských sítí v okolí .....	46

3.14.2	<i>Výkupy pozemků ve veřejném zájmu</i> .....	46
3.14.3	<i>Zrychlený prodej a vliv doby vlastnictví</i> .....	47
3.15	Návrh metodiky pro ocenění zvláštních vlivů pro nemovitosti cenou obvyklou .....	47
3.15.1	<i>Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti <math>CN_{KP}</math></i> .....	47
3.15.2	<i>Výnosová hodnota VH</i> .....	49
3.15.3	<i>Porovnávací hodnota PH</i> .....	49
3.15.4	<i>Obvyklá cena</i> .....	49
3.16	Koeficient míry nehmotného majetku.....	50
3.17	Uvedení nových poznatků dosud nepublikovaných .....	50
3.18	Stanovení účelu a náležitosti posudku při ocenění zvláštních vlivů.....	50
4	APLIKACE METOD .....	53
4.1	Prezentace zvláštních vlivů pro nemovitosti.....	53
4.2	Příklady propočtů ceny obvyklé nemovitostí se zahrnutím zvláštních vlivů na území České republiky .....	54
4.3	Příklady propočtů ceny obvyklé se zahrnutím zvláštních vlivů u portfolia nemovitostí mimo území České republiky .....	64
4.4	Vyhodnocení zvláštních vlivů u ocenění skupiny nemovitostí v ČR a portfolia nemovitostí v zahraničí .....	121
4.4.1	<i>Statistické vyhodnocení oceněných zvláštních vlivů u zastupitelských úřadů ČR v zahraničí</i> .....	121
4.4.2	<i>Komentář k vyhodnocení praktických příkladů</i> .....	126
4.4.3	<i>Nemovitosti v České republice</i> .....	127
4.4.4	<i>Nemovitostí MZV ČR v zahraničí</i> .....	127
4.4.5	<i>Závěr k vyhodnocení příkladů</i> .....	128
4.5	Ocenění zvláštních vlivů pro podniky .....	128
4.6	Ocenění zvláštních vlivů u věci movitých .....	128
4.7	Hmotné potřeby a nehmotné pocity .....	129
4.8	Cena uměleckého díla, dražba kolekce obrazů z MZV ČR .....	130
4.9	Cena za jméno autora a provenienci .....	130
4.10	Příklady goodwillu.....	131
4.11	Duální cenová skladba majetku .....	133
4.12	Ocenění zvláštních vlivů – goodwillu od 1. ledna 2014.....	133
5	SOUHRN NOVÉ METODIKY .....	135
5.1	Všeobecný souhrn.....	135
5.2	Jednotlivé poznatky .....	135
	ZÁVĚR.....	137
	SEZNAM PŘÍLOH.....	139
	PŘÍLOHA Č. 1 .....	140
	PŘÍLOHA Č. 2 .....	144
	PŘÍLOHA Č. 3 .....	166

Příloha č. 4 .....	168
Příloha č. 5 .....	172
Příloha č. 6 .....	177
Příloha č. 7 .....	179
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	181
SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK A SYMBOLŮ .....	183
SEZNAM TABULEK, GRAFŮ A OBRÁZKŮ .....	184
REJSTŘÍK .....	185