

	Obsah	3
	Úvodem	5
1	Všeobecně	6
1.1	Východiska oceňování a současný stav problematiky	6
1.2	Podniky a jejich funkce v ekonomice	9
1.3	Pozice podniku	11
1.3.1	Hlavní činnost podniku	11
1.3.2	Co ovlivňuje pozici podniku?	12
	Lokalita	13
	Výrobní program	14
	Dodavatelé	14
	Technologie	14
	Odpady	15
	Pracovníci	15
	Prodej	16
	Výsledky hospodaření	17
1.4	Od hodnoty k tržní hodnotě	20
1.4.1	Proč oceňujeme podnik?	20
1.4.2	Vzácnost, hodnota	22
1.4.3	Specifika trhu nemovitostí a podniků	24
1.4.4	Tržní hodnota	27
1.4.5	Znalec a znalecký posudek	29
1.5	Od tržní hodnoty k ceně	35
1.5.1	Kdy se obchod uskuteční?	35
1.5.2	Kupní cena	37
2	Věcná hodnota	41
2.1	Co je věcná hodnota	41
2.2	Co se v podniku oceňuje jako věcná hodnota?	43
2.3	Stálá aktiva	48
2.3.1	Objekty	48
2.3.2	Odpisování investičního majetku, opotřebení objektů	53
2.3.3	Pozemek	62
2.3.4	Stroje a zařízení	69
2.3.5	Ocenění hmotného investičního majetku pomocí přepočtu	78
2.3.6	Finanční investice	79
2.3.7	Nehmotný investiční majetek	82

2.4	Oběžná aktiva	83
2.4.1	Zásoby	83
2.4.2	Pohledávky	85
2.5	Srovnatelná hodnota objektu	86
2.6	Volba způsobu stanovení věcné hodnoty	88
3	Výnosová hodnota	90
3.1	Co je výnosová hodnota	90
3.2	Úroveň výrobního procesu	91
3.3	Vyjádření současné hodnoty budoucích výnosů	93
3.3.1	Výchozí stav	93
3.3.2	Doba podnikání	96
3.3.3	Rozpočet peněžního toku (cash flow)	98
3.3.4	Nepřímý způsob výpočtu cash flow	99
3.3.5	Současná hodnota peněžních toků	104
3.4	Vyjádření výnosové hodnoty	108
3.4.1	Od cash flow k výnosovému potenciálu	108
3.4.2	Od úrokové míry k žádoucí výnosnosti	110
3.4.3	Vztah mezi výnosovým potenciálem a mírou výnosnosti	114
3.4.4	Míra výnosnosti a koeficient kapitalizace	117
4	Souhrnné ocenění	126
4.1	Přístup k souhrnnému ocenění	126
4.1.1	Ocenění tržní hodnotou	126
4.1.2	Ocenění likvidační hodnotou	129
4.2	Propočet tržní hodnoty	130
4.2.1	Goodwill	130
4.2.2	Střední hodnota	137
4.2.3	Další metody	140
4.3	Ocenění porovnáním	144
4.3.1	Srovnatelná hodnota podniku jako celku	145
4.3.2	Burzovní hodnota	145
4.4	Související investice, věcná břemena	148
4.5	Volba způsobu souhrnného ocenění	152
4.6	Souhrnné analýzy a zjištění tržní hodnoty	154
	ZÁVĚR	157
	LITERATURA	158