

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	<i>Charakteristika a výjimečnost pozemků</i>	32
3.4.2	<i>Hodnotový charakter pozemků</i>	33
3.4.3	<i>Hmotná část ceny pozemku</i>	33
3.5	Specifikum pro trvalé porosty	34
3.6	Návrh metodiky pro ocenění zvláštních vlivů u nemovitosti	34
3.6.1	<i>Využití koeficientů prodejnosti K_p podle cenového předpisu</i>	34
3.6.2	<i>Výnosové ocenění a goodwill</i>	35
3.6.3	<i>Užitná hodnota nemovitosti</i>	35
3.6.4	<i>Zvláštní vlivy - goodwill u nemovitosti</i>	36
3.6.5	<i>Zvláštní vlivy - bezpečnostní aspekty u nemovitosti</i>	37
3.6.6	<i>Zvláštní vlivy - záporný goodwill (badwill) u nemovitosti</i>	37
3.7	Soupis skupin zvláštních vlivů.....	38
3.7.1	<i>Uplatnění srážek a přírážek</i>	38
3.7.2	<i>Limity srážek a přírážek</i>	38
3.8	Komentář k metodice pro ocenění zvláštních vlivů u nemovitosti.....	38
3.8.1	<i>Postup při uplatnění korekcí cen</i>	38
3.8.2	<i>Relativní charakter hodnoty pozemku</i>	39
3.8.3	<i>Tvar a vzhled nemovitosti</i>	40
3.8.4	<i>Relativní charakter dalších vlastností nemovitosti</i>	40
3.8.5	<i>Vliv ekologického znečištění</i>	40
3.9	Charakter zvláštních vlivů	40
3.10	Doporučené zásady pro oceňování	41
3.10.1	<i>Výnosové oceňování</i>	41
3.10.2	<i>Porovnávací hodnota</i>	42
3.10.3	<i>Věcné – substanční ocenění</i>	42
3.10.4	<i>Tržní ocenění</i>	42
3.10.5	<i>Vážený průměr nákladové a výnosové metody</i>	42
3.10.6	<i>Ocenění podle cenového předpisu</i>	43
3.11	Ocenění hmotné části pozemků	43
3.11.1	<i>Zemědělské a lesní pozemky</i>	44
3.11.2	<i>Stavební pozemky</i>	45
3.11.3	<i>Pozemky vodních ploch a ostatní pozemky</i>	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	<i>Výstavba inženýrských sítí v okolí</i>	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 CN_{KP}</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 náležitostí 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 věcí 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