



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**  
INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

# **ZVLÁŠTNÍ VLIVY PŮSOBÍCÍ NA CENU NEMOVITOSTÍ**

**SPECIAL INFLUENCES AFFECTING THE PRICE OF REAL ESTATE**

**TEZE DIZERTAČNÍ PRÁCE**  
ABBREVIATED DISSERTATION THESIS

**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**ING. VLADIMÍR KULIL**

**BRNO 2012**

## **ABSTRAKT**

Cílem dizertační práce je návrh způsobu ocenění zvláštních vlivů, které působí na cenu nemovitostí. Jedná se o návrh postupů pro praktické oceňování tohoto nehmotného majetku a jsou navrženy jeho definice. Zvláštními vlivy jsou zejména jméno, historická hodnota, design, kvalita dispozice, aspekty bezpečnosti, dostupnosti, přítomnosti konfliktních skupin obyvatelstva v nemovitosti nebo blízkém okolí a poloha.

Hodnotu zvláštních vlivů lze vypočítat jako rozdíl mezi hodnotou obvyklou a věcnou hodnotou majetku bez koeficientů prodejnosti. Pro ocenění cenou zjištěnou podle cenového předpisu je v rámci disertační práce navržena úprava některých paragrafů zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a provádějící vyhlášky tohoto zákona v aktuálním znění. Součástí metodiky je všeobecný návrh způsobu rozdělení majetku na hmotnou a nehmotnou část.

Ve věci konkrétního postupu při výpočtu cen nemovitostí je v práci popsán postup pro ocenění zvláštních vlivů. Je navržena forma součtové matice zahrnující tyto vlivy. Cena v jednotlivých metodikách pro ocenění majetku se upraví o přiměřenou výši odhadnutého vlivu. Pro nemovitosti na území České republiky se využijí i koeficienty prodejnosti  $K_p$  podle cenového předpisu s ohledem na jejich vývoj v historických statistikách.

### **Abstract**

The subject matter of this dissertation thesis is a proposal for a method of valuation of special effects that with impact on real estate prices. It deals with proposed procedures for valuation of intangible assets, and definitions of such property. Special effects are in particular name, historical value, design, quality of layout, security aspects, accessibility, conflictful groups of inhabitants in or near the property, and location.

The value of special effects can be calculated as the difference between usual value and the material value of such property without coefficients of merchantability. For appraisal by official price, the thesis suggests to amend certain provisions and sections of the Act on Property Valuation No. 151/1997 Coll., and the implementing regulation of this Act, as amended. Part of the methodology is a general proposal for a method how to divide the assets into tangible and intangible part.

As concerns the concrete procedure when calculating real estate prices, the thesis specifies procedure for special effects valuation. A form of cumulative matrix comprising all such effects has been drafted. Prices in single methodologies for assets valuation has to be adjusted by reasonable quantity of impact. For real estate on the territory of the Czech Republic will be used also coefficients of merchantability  $K_p$  in accordance with the price regulation considering their development in historical statistics.

### **Klíčová slova**

Zvláštní vlivy, cena nemovitostí, nehmotný majetek, goodwill, badwill, koeficienty prodejnosti.

### **Key words**

Special effects, price of real estate, intangible assets, goodwill, badwill, coefficients of merchantability.

## **BIBLIOGRAFICKÁ CITACE VŠKP**

KULIL, Vladimír. *Zvláštní vlivy působící na cenu nemovitostí: disertační práce*. Brno 2012. 152 s., 68 s. příloh. VUT v Brně. Ústav soudního inženýrství. Vedoucí disertační práce Prof. JUDr. Ivo Telec, CSc.

## **PROHLÁŠENÍ**

Prohlašuji, že jsem disertační práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

.....  
podpis doktoranda

# OBSAH

ÚVOD.....	5
1 PŘEHLED O SOUČASNÉM STAVU PROBLEMATIKY.....	7
1.1 Terminologie.....	7
1.2 Přehled současného stavu poznání problematiky.....	7
1.2.1 Výpočet hodnoty goodwillu.....	7
1.2.2 Způsob ocenění nehmotných vlivů v zahraničí.....	8
1.2.3 Způsob ocenění nehmotných vlivů v ČR.....	8
1.3 Historické souvislosti.....	9
1.3.1 Všeobecné souvislosti.....	9
1.4 Shrnutí k dosavadnímu poznání.....	10
2 CÍL DIZERTAČNÍ PRÁCE.....	11
3 VÝSLEDKY DIZERTAČNÍ PRÁCE S UVEDENÍM NOVÝCH POZNATKŮ.....	12
3.1 Odchytky a chyby při modelování.....	12
3.2 Subjektivní vlivy při posuzování.....	12
3.3 Systémový přístup k ocenění zvláštních vlivů.....	13
3.4 Obsah zvláštních vlivů.....	13
3.5 Způsob ocenění zvláštních vlivů.....	13
3.6 Význam koeficientů prodejnosti.....	14
3.7 Citlivý přístup znalce.....	14
3.8 Specifikum pro pozemky.....	15
3.9 Specifikum pro trvalé porosty.....	15
3.10 Soupis skupin zvláštních vlivů.....	16
3.11 Vlastnictví nehmotného majetku.....	19
3.12 Návrh doplnění metodiky pro ocenění cenou zjištěnou.....	19
3.13 Návrh metodiky pro ocenění zvláštních vlivů pro nemovitosti cenou obvyklou.....	20
3.13.1 Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti $CN_{KP}$ .....	20
3.13.2 Výnosová hodnota $VH$ .....	20
3.13.3 Porovnávací hodnota $PH$ .....	21
3.13.4 Obvyklá cena.....	21
3.14 Koeficient míry nehmotného majetku.....	21
3.15 Uvedení nových poznatků dosud nepublikovaných.....	22
3.16 Stanovení účelu a náležitostí posudku při ocenění zvláštních vlivů.....	22
4 APLIKACE METOD.....	23
5 PŘÍNOS DIZERTAČNÍ PRÁCE PRO ROZVOJ SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ.....	25
5.1 Všeobecný přínos.....	25
5.2 Jednotlivé poznatky.....	26
ZÁVĚR.....	27
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	28

# ÚVOD

**Téma této dizertační práce spadá v systému Soudního inženýrství**

do oblasti Technického znalectví,

do oboru Ekonomika,

do odvětví Ceny a odhady,

zvláštní specializace Oceňování nemovitostí.

**Podle povahy zkoumaného majetku spadá téma**

do oblasti Nehmotného majetku,

do podoblasti Ostatního nehmotného majetku,

do specifikace Nehmotného majetku neregistrovaného.<sup>1</sup>

**Téma spadá**

do zvláštní specializace oceňování staveb, oceňování pozemků a oceňování trvalých porostů.

**Z hlediska typu ceny téma spadá**

do podoboru oceňování cenou zjištěnou a oceňování cenou obvyklou.

**Metodika řeší**

oceňování zvláštních vlivů působících na cenu nemovitosti.

Jedním z hlavních cílů oboru soudního inženýrství v oboru ekonomika je nalezení takových systémových postupů, aby bylo možno predikovat cenu majetku například pro řešení sporů soudních či arbitrážních, pro plánování investic, pro oceňování bankovních zástav, pro výpočet škod v tržní ekonomice, pro daňové účely a podobně.

Na cenu majetku movitých věcí, nemovitostí a podniků působí mimo běžných hmotných okolností zvláštní vlivy. Tyto vlivy zahrnují i tzv. genius loci (duch místa), nemají hmotnou podstatu a mohou mít podstatný či rozhodující vliv na cenu tohoto majetku.

Cena majetku vždy zahrnuje část hmotnou a nehmotnou. U oceňování by měla být k dispozici jednoznačná metodika pro možnost rozčlenění každého majetku na část hmotnou a na zbývající část nehmotnou. Zatím nebyla jednoznačně stanovena.

Vnější svět je složen ze dvou substancí, z ducha (myšlení) a hmoty.<sup>2)</sup> Cogito, ergo sum (myslím, tudíž jsem). Pak také platí teze, že co neprojde myslí člověka, to pro něj neexistuje a nemá pro něj hodnotu ani cenu.

---

<sup>1)</sup> Čada K, Oceňování nehmotného majetku, VŠE Oeconomia Praha 2009, Příloha č.3.

Cílem této dizertační práce je po analýze současného poznání osvětlit podstatu zvláštních vlivů a nalézt takový systém, aby bylo možno vlivy promítnout do ceny objektivním a kontrolovatelným způsobem.

Jeví se jako všeobecně prospěšné, aby znalci používali sjednocené postupy v oceňování jak v oblasti hmotného majetku, tak v oblasti majetku nehmotného, u kterého se projevují zkoumané zvláštní vlivy a které nemusí být vždy zjevné.

V dizertační práci je navržen souhrnný systém k oceňování nehmotného majetku pro metody nákladovou, výnosovou a porovnávací v rámci ceny administrativní a ceny obvyklé.

V experimentální výpočtové části je provedeno ocenění zvláštních vlivů u konkrétních nemovitostí za účelem praktického prověření navržených postupů s cílem metodiku zobecnit pro nemovitosti na území České republiky (dále jen ČR) a v zahraničí. Po projednání a souhlasu Ministerstva zahraničních věcí ČR (dále jen MZV) je proveden odhad hodnoty jednotkových cen zvláštních nehmotných vlivů u celého portfolia nemovitostí diplomatických misí vlastněných Českou republikou v zahraničí jako pilotní ověření metodiky. Jedná se o kvalitní reprezentativní nemovitosti, které mají vypovídací schopnost pro prověření navržené metodiky.

Podstatný zejména u nehmotné složky majetku<sup>3)</sup> je přístup znalce, který by měl být nejen technický, nýbrž by se zde měl projevit vedle zkušenosti zejména cit znalce pro spravedlivé<sup>4)</sup> a objektivní ohodnocení podstaty okolností, které mají vliv na cenu majetku. Je tudíž velmi podstatný eticky správný postup znalce, který by měl být lépe vkomponován do právního systému ČR v oblasti činnosti soudních znalců.

---

<sup>2)</sup> Descartes René (1593 - 1650): Viz Cetl J. a kolektiv, Průvodce dějinami evropského myšlení, Tiskařské závody, n. p. Praha 1985, s 304 - 307.

<sup>3)</sup> Telec I., Přehled práva duševního vlastnictví II, Česká právní ochrana, Nakl. Doplněk Brno 2007 s.17-21.

<sup>4)</sup> Telec I., Přehled práva duševního vlastnictví I, Lidskoprávní základy, Licenční smlouva, Nakladatelství Doplněk Brno 2007 s. 46-58.

# 1 PŘEHLED O SOUČASNÉM STAVU PROBLEMATIKY

Oceňování nehmotného majetku zahrnuje oproti běžným majetkům určitá specifika, která by měla být zohledněna v metodice a v konečné ceně. Existuje základní shoda ve způsobu ocenění hmotného majetku, u nehmotného majetku tomu tak není.

## 1.1 TERMINOLOGIE

Definice dále uvedených pojmů vycházejí ze zákonných předpisů a zvyklostí ve věci evaluace v ČR a ve světě. Terminologie včetně definice ceny obvyklé (taktéž cena obecná, tržní) a ceny zjištěné (taktéž cena administrativní či úřední), která je definována platným cenovým předpisem, se odvozuje z definic uvedených zejména v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.<sup>5)</sup> a v zákoně o cenách č. 526/1990 Sb.<sup>6)</sup> v platném znění.

Zvláštní vlivy, které působí na cenu nemovitostí, lze nejpřesněji definovat jako vlivy nehmotného charakteru, které tvoří reziduum mezi cenou obvyklou (tržní hodnotou nemovitosti) a cenou časovou nemovitosti. Nikoliv hodnotou majetkové substance, která již goodwill může zahrnovat. Pokud je rozdíl kladný, jedná se o goodwill, v záporném případě je to badwill.

## 1.2 PŘEHLED SOUČASNÉHO STAVU POZNÁNÍ PROBLEMATIKY

**Rozdělení majetku na hmotnou a nehmotnou část není v dostupné literatuře a v metodikách dořešeno celosvětově.** Znalci nemají jednoznačnou oporu pro ocenění. Toto rozdělení je přitom velmi důležité a potřebné pro hodnocení majetku jako celku, podává zřetelnější náhled na kvalitu a vnitřní podstatu majetku podniků, movitých věcí a nemovitostí. Může být kupříkladu podstatným měřítkem zvažování investic pro investory. Pokud nemovitost jako celek vykáže badwill, pak může být alokace kapitálu výhodnější v místě a v prostředí, které bude vykazovat goodwill.

### 1.2.1 Výpočet hodnoty goodwillu

Obvyklá hodnota goodwillu se stanovuje odhadem podle pomocných metod, není však všeobecná shoda jak v samém obsahu pojmu goodwill, tak ani ve způsobu jeho výpočtu.

---

<sup>5)</sup> Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. s prováděcími vyhláškami.

<sup>6)</sup> Zákon č. 526/1990 Sb. o cenách, v aktuálním znění č. 403/2009, § 2.

**Při aplikaci nejednoznačných definic vycházejí různé výsledky ocenění.** Je nezbytné pro praktické oceňování definovat způsob ocenění zvláštních vlivů - goodwillu a badwillu jednoznačně.

### **1.2.2 Způsob ocenění nehmotných vlivů v zahraničí**

V německých zemích je ponechán výčet zvláštních nehmotných vlivů na znalci, který si tyto sám definuje a oceňuje.<sup>7)</sup> Ve Velké Británii je základním dokumentem pro oceňování tzv. Red Book (RICS), kde je postup obdobný. Prošetřen byl dále systém oceňování nehmotných vlivů v Polsku, v Rusku a dále ve státech Hong Kong, USA, Kanada, Japonsko, Čína a v západní Evropě.<sup>8)</sup> Situace v těchto oblastech je obdobná, oceňování nehmotných vlivů není stanoveno konkrétním výčtem položek a není předepsán konkrétní jednoznačný postup.

Na Slovensku jsou nehmotné vlivy součástí cenového předpisu<sup>9)</sup> zejména v oblasti metod polohové diferenciacie. Je definováno až 21 faktorů nehmotných vlivů vůči stavbám a až 22 faktorů vůči pozemkům. Nejpodrobnější postupy a sjednocující definice pro ocenění nehmotného majetku v cizině jsou obsaženy v mezinárodních oceňovacích standardech IVS, kde je však toto řešeno pouze ve všeobecné rovině bez konkrétních výčtů nehmotných zvláštních vlivů.<sup>10)</sup> Evropské oceňovací standardy TEGoVA<sup>11)</sup> mají velmi podobnou koncepci.

### **1.2.3 Způsob ocenění nehmotných vlivů v ČR**

V ČR existuje zavedený kvalitní systém oceňování nehmotných vlivů podle cenového předpisu.<sup>12)</sup> Systém se od roku 1997 postupně vyvíjí a dopracovává s cílem přiblížit ceny zjištěné v maximální míře cenám obvyklým.

Pro nákladové ocenění cenou zjištěnou dle cenového předpisu byly zavedeny koeficienty prodejnosti  $K_p$ , vyjadřují vztah cen nemovitostí sjednaných podle kupních smluv a jejich cen zjištěných podle cenového předpisu, upravených na stejnou cenovou úroveň (příloha č. 39 vyhlášky). Podle odst. 11 § 44 je možnost úprav  $K_p$  podle uvážení znalce, koeficient lze snížit

---

<sup>7)</sup> Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o. Brno 2009. S. 498 - 542.

<sup>8)</sup> Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H.: International Real Estate an Institutional Approach, Blackwell Publishing Ltd., UK, USA, Australia 2004, s. 130 - 361.

<sup>9)</sup> Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenské republiky z 23.8.2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku č. 492/2004 Z.z.

<sup>10)</sup> International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 7. edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010, Směrnice č. 1, č. 4, č. 6.

<sup>11)</sup> EVS - European Valuation Standards, 5. vydání 2003.

<sup>12)</sup> Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. s prováděcími vyhláškami.



nebo zvýšit až o 30 %. Jde o velmi vysoké rozmezí a zde by bylo vhodné, aby měl znalec k dispozici nabídku – komplexnější soupis možných běžných zvláštních vlivů, které může započítat. Jedná se celkově o kvalitní metodiku použitelnou i pro oceňování cenou obvyklou a může sloužit jako statistický základ pro možné ocenění dalších zvláštních vlivů nad limit - etalon průměru v místě. Výčet vlivů je však uveden omezeně (maximálně 35 vlivů), i když s možností promítnutí dalších položek podle zvážení znalce.

Současné Mezinárodní oceňovací standardy<sup>13)</sup> nemají status oficiálního mezinárodního právně závazného dokumentu. Jedná se o doporučení pro použití metodik a sjednocení terminologie v mezinárodním kontextu. Tvůrci a signatáři jsou znalecké komory a uskupení v jednotlivých signatářských zemích, nikoliv státní orgány jednotlivých zemí. Standardy jsou velice užitečné, avšak pro svůj doporučující charakter **zde chybí právní závaznost a mezinárodní legislativní tlak na jednotnost** u výkladů obsahu pojmů a postupů oceňování. Toto se týká i oblasti majetků goodwill a badwill.

### 1.3 HISTORICKÉ SOUVISLOSTI

Nehmotný majetek typu goodwill je obchodován už po staletí. **Obsah pojmu goodwill je zaznamenán v literatuře již od roku 1571 v Anglii, pojmenován byl původně jako good will.**<sup>14)</sup> Z volného překladu tohoto pojmu jako „dobře v budoucnu“ vyplývá jeho nadčasovost, kdy předmětem ocenění zejména podle výnosové hodnoty je kapitalizace budoucích příjmů z tohoto nehmotného majetku.

#### 1.3.1 Všeobecné souvislosti

Hodnoty ostatních zvláštních vlivů a dobré pověsti u nemovitostí nejsou dodnes dořešeny. Dřívější metodiky znamenají pro znalce a odhadce propojení s historickým teoretickým vývojem, který překlenuje násilné přerušení návazností za období let 1948 - 1989. Období oceňování z let 1918 - 1948 zahrnuje pro území Československé republiky **Odhadní řád**<sup>15)</sup> a dále pro Evropu mezinárodně uznávané metodiky **oceňování veškerého majetku pro účely válečných reparací**.

Vítězné a poražené mocnosti s dalšími státy vytvořily po 1. světové válce během období let 1918-1925 podrobný systém oceňování, který tak nabyl oficiálního statutu mezinárodního

---

<sup>13)</sup> International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards 7. edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.

<sup>14)</sup> Smith G., Russell L.: Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, John Wiley and Sons, New York 1989 – 1992, s. 76 - 77.

právně závazného dokumentu.<sup>16)</sup> Metodiky byly používány v obdobném rozsahu i pro výpočty válečných reparací po 2. světové válce. Do těchto metodik je zapracován sofistikovaný systém oceňování podle oficiálních předpisů a zvyklostí v Československu po roce 1918.

#### 1.4 SHRUTÍ K DOSAVADNÍMU POZNÁNÍ

V ČR jsou používány velmi propracované postupy pro oceňování nemovitostí.

Pro oceňování podle platného cenového předpisu je ustanoven podrobný a kvalitní systém oceňování. Například statistické sbírání dat ze skutečných prodejů, jejich vyhodnocování a tvorba koeficientů prodejnosti  $K_p$  celostátně na úrovni Ministerstva financí. Toto je ve světě ojedinělé.

Nicméně na tento systém je možné navázat a metodiky doplnit včetně metod pro určení ceny obvyklé, což je také předmětem dizertační práce.

V oboru soudní inženýrství v oblasti ceny obvyklé i v ceně zjištěné podle cenového předpisu platného v ČR dosud nebyly definovány zvláštní vlivy komplexně jako nehmotný majetek.

Není proveden jejich úplnější podrobný obsahový soupis. Není provázáno jejich uplatnění v ceně navzájem v metodách nákladové, výnosové a porovnávací.

Nebyl zatím podrobně popsán typ předmětného nehmotného majetku, kam patří zvláštní vlivy, v systému dělení nehmotného majetku.

Také nebyl definován způsob rozdělení nemovitostí včetně pozemků, movitých věcí a podniků na hmotnou a nehmotnou část.

Nebyla popsána hodnotová podstata koeficientů prodejnosti z hlediska nehmotného majetku.

Výpočet majetku typu goodwill je vyřešen v oblasti účetnictví, avšak pro účely oceňování není jednoznačně určen postup.

Slabé a silné stránky nemovitostí se běžně hodnotí až v závěru ocenění, přičemž jejich obsah je právě předmětem zvláštních nehmotných vlivů, a měly by být zahrnuty do výpočtu průběžně.

Pro účely oceňování nebyly dosud podrobně zkoumány důležité mezinárodně uznané valuační metodiky v souvislosti s válečnými reparacemi z let 1918 až 1955.

---

<sup>15)</sup> Švarc B., Technické hospodářství ve stavitelství pozemním, odhadní řád č. 100/1933 Sb. z. a n., Nakladatelství Masarykova akademie práce, Praha 1935.

<sup>16)</sup> Archiv MZV ČR, oddíly Válečné reparace 1918-1953, fond, signatura I/8-9, II/4, V/13-14, 17, 18, VIII/1,2-6,9.

## 2 CÍL DIZERTAČNÍ PRÁCE

Cílem dizertační práce je návrh metodiky pro oceňování zvláštních vlivů u nemovitostí, definování předmětu nehmotného majetku, analýza současně používaných metod, návrh konkrétních postupů pro oceňování zvláštních vlivů, provedení ocenění vzorových praktických příkladů, jejich vyhodnocení a stanovení účelu a obvyklých náležitostí znaleckého posudku v souvislosti s nehmotným majetkem. Dizertační práce řeší dané téma v oblasti ceny zjištěné podle cenového předpisu a v oblasti ceny obvyklé podle definice uvedené v zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.<sup>17)</sup> Součástí práce je historické šetření ve věci oceňování těchto zvláštních vlivů v Evropě ve 20. století.

Cílem je také nalezení klíče pro rozčlenění hodnoty staveb, pozemků a trvalých porostů na část hmotnou a na část nehmotnou, což mimo jiné umožní rozčlenit i vlastnictví v této struktuře. Zkoumané zvláštní nehmotné vlivy se také souhrnně nazývají pojmem *genius loci* – tedy atmosféra místa, duch místa. U nemovitostí bude pro cenu zjištěnou podle cenového předpisu navržena úprava postupů za účelem návrhu doplnění zákona o oceňování majetku a cenové vyhlášky, která provádí zákon o oceňování majetku.<sup>18)</sup>

V práci bude stanovena osnova, účel a obvyklé náležitosti znaleckého posudku v souvislosti se zvláštními vlivy, které působí na cenu nemovitosti.

Zpracovatel uplatní v rámci historického šetření v Zemském archivu v Brně, v Archivu Ministerstva zahraničních věcí ČR, v archivu Ústavu oceňování majetku při EkF VŠB – TU Ostrava dřívější metodiky pro oceňování nehmotného majetku na území ČR<sup>19)</sup> a v Evropě ve 20. století za účelem využití historických ověřených postupů pro navrhované metody.<sup>20)</sup>

Obvyklou cenu zvláštních nehmotných vlivů nelze spočítat, lze ji pouze odhadnout. Dizertační práce není a ani nemůže být koncipována jako povinný a úplně detailní postup pro určení obvyklé ceny majetku včetně procentních rozsahů pro ocenění zvláštních vlivů.

Půjde o návrh kroků a doporučení pro oceňovatele, aby prozkoumal situaci v oblasti nehmotné složky majetku a přiměřeným způsobem vlivy promítl do ceny podle svých znalostí, zkušeností, citu a podle svého nejlepšího svědomí.

---

<sup>17)</sup> § 2 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.

<sup>18)</sup> Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. a cenové vyhlášky provádějící zákon o oceňování majetku v platném znění.

<sup>19)</sup> Švarc B., *Technické hospodářství ve stavitelství pozemním, odhadní řád č. 100/1933 Sb. z. a n.,* Nakladatelství Masarykova akademie práce, Praha 1935.

<sup>20)</sup> Archiv MZV ČR, oddíly Válečné reparace 1918-1953.

### **3 VÝSLEDKY DIZERTAČNÍ PRÁCE S UVEDENÍM NOVÝCH POZNATKŮ**

Na základě metodických postupů dále v práci popsaných lze provést podrobnější ocenění zvláštních vlivů, působících na cenu nemovitostí. Lze provést rozdělení jejich ceny na hmotnou a nehmotnou část.

#### **3.1 ODCHYLKY A CHYBY PŘI MODELOVÁNÍ**

U oceňování nehmotného – nehmatatelného majetku mohou vznikat velké disproporce mezi výsledky ocenění od různých znalců. Je to způsobeno chybami nebo subjektivními vlivy, které jsou osobnostní povahy. Chyba je definována jako odchylka od předepsaného etalonu popisu věci.<sup>21)</sup>

V oblasti nehmotného majetku není exaktně definovatelné, jaká odchylka je již chybou a kdy je ocenění vadné - chybné, pokud byly použity pro ocenění standardní postupy a nedošlo k početní chybě. Je tedy nanejvýš důležité definovat standardní postupy pro ocenění. V navržené metodice je stanoven jednoznačný postup, který je kontrolovatelný, využívá dosavadního stavu poznání v soudním inženýrství a zároveň dává znalci neomezený prostor pro zohlednění veškerých specifik, avšak jen pokud jsou relevantní.

#### **3.2 SUBJEKTIVNÍ VLVY PŘI POSUZOVÁNÍ**

Subjektivní vlivy a psychologie osobnosti znalce vůči ocenění jsou objektivními faktory tvorby ceny, pokud se nejedná o podjatost či zaujatost znalce. Modelování z hlediska psychologie znalce, jako prostředek k řešení problémů při oceňování, nemá tak výrazné rozšíření jako v technice. Je to důsledek absence matematických teorií popisujících procesy motivace, myšlení, vlivu okolí atd. a absence vhodných analogií a podobností.<sup>22)</sup> Zde má vliv míra informovanosti, schopnost tvůrčího myšlení a úhel pohledu znalce na nemovitost a její vlastnosti, její historii a perspektivu.<sup>23)</sup>

---

<sup>21)</sup> Janíček P., Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí, učební texty I, učební texty II, Akademické nakladatelství CERM Brno 2007 s. 553-557.

<sup>22)</sup> Janíček P., Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí, učební texty I, učební texty II, Akademické nakladatelství CERM Brno 2007 s. 690.

<sup>23)</sup> Janíček P., Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí, učební texty I, učební texty II, Akademické nakladatelství CERM Brno 2007 s. 691-697.

### 3.3 SYSTÉMOVÝ PŘÍSTUP K OCENĚNÍ ZVLÁŠTNÍCH VLVŮ

Navržená metodika zobecňuje uvedený systémový přístup podle modelování pro praktické oceňování. Pro určení obchodní ceny nemovitosti je třeba vzít za základ obecné poměry na trhu k rozhodnému datu.<sup>24)</sup> Metodika je v rámci dizertační práce ověřena **na pilotní databázi šedesáti položek skutečně existujících majetků v České republice a v zahraničí**. Skutečná hodnota zvláštních vlivů - nehmotného majetku typu goodwill a badwill se projeví až při vlastním prodeji majetku jako celku. V praxi je potřebné provést odhad ještě před vlastním prodejem například pro různé ekonomické analýzy nebo pro vypořádání majetku. Nehmotná složka majetku může být velmi významnou položkou.

### 3.4 OBSAH ZVLÁŠTNÍCH VLVŮ

Pro další šetření je potřebné upřesnit, co je předmětem majetku goodwill a badwill. Podle autora a dostupné literatury lze započítat pojmově pouze hodnotu nehmotných výhod či nevýhod plynoucích z hodnoty majetku a z toho vyplývající dobré či špatné pověsti podniku nebo nemovitosti ve smyslu § 24 odst. 4 zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. **Podle Mezinárodních oceňovacích standardů IVS je goodwill či badwill v obvyklé ceně rozdílem mezi obvyklou cenou majetku a součtem ocenění jednotlivých nákladových položek majetku.** Pozemky, trvalé porosty a stavby mají pouze dvě součásti ceny. **Je to cena časová a goodwill nebo badwill.**

### 3.5 ZPŮSOB OCENĚNÍ ZVLÁŠTNÍCH VLVŮ

Pro ocenění goodwillu a badwillu **u nemovitostí** se provede ocenění metodou porovnávací, výnosovou a nákladovou. Cena bude u každé použité metody upravena o přímé zvláštní vlivy, to znamená dobré nebo špatné pověsti a dalších obdobných vlivů, což ovlivní výši obvyklé ceny. Na základě těchto podkladů se odhadne cena obvyklá.

**Výše hodnoty zvláštních vlivů - goodwillu (GW) či badwillu (BW) bude rozdílem ceny obvyklé (CO) a ceny časové (CČ) podle vztahu:**

$$GW (BW) = CO - CČ.$$

Obvyklá cena CO se zjistí vynásobením časové ceny CČ (reprodukční cena snižená o opotřebení, jinak věcná hodnota) koeficientem prodejnosti KP podle vztahu:

$$CO = CC \times KP,$$

platí, že  $KP = CO / CC$ .

Koeficient prodejnosti je definován jako poměr mezi průměrnými skutečně dosaženými prodejními cenami a průměrnými časovými cenami věcí srovnatelného typu v rozhodné době a v rozhodném místě.

### 3.6 VÝZNAM KOEFICIENTŮ PRODEJNOSTI

Jestliže započítáme do výpočtu koeficient prodejnosti KP, **ohodnotíme tím ve skutečnosti přímo výši zvláštních vlivů**, tedy nehmotného majetku (goodwill či badwill), jelikož v časové ceně máme veškeré hmotné součásti majetků započítány v úplném rozsahu.

Z uvedeného vyplývá, že výše stanoveného koeficientu prodejnosti **KP přímo definuje výši goodwillu (badwillu)**. Toto pravidlo platí pro veškeré majetky nemovité, movité, pro podniky i pro majetek veřejných korporací. Goodwill je rozdílem ceny výnosové a ceny časové pouze v tom případě, že cena výnosová je rovna ceně obvyklé.

*Lze tedy konstatovat, že pokud oceňovatel uplatní KP větší než 1, zvyšuje věcnou hodnotu majetku (CC) o goodwill a naopak při KP menším než 1 se snižuje věcná hodnota (CC) majetku o badwill.*

### 3.7 CITLIVÝ PŘÍSTUP ZNALCE

Podstatný zejména u nehmotné složky majetku je přístup znalce, který by měl být nejen technický, nýbrž by se zde měl projevit vedle zkušenosti zejména cit znalce<sup>25)</sup> pro spravedlivé a objektivní ohodnocení podstaty okolností, které mají vliv na cenu majetku.

Je tudíž velmi podstatný eticky správný postup znalce, který by měl být lépe vkomponován do právního systému ČR v oblasti činnosti soudních znalců.

Soudce je zavázán zákonným slibem, že bude rozhodovat **svědomitě a spravedlivě** a jelikož pro rozsudek potřebuje odborný posudek znalce, znalec musí hledat obvyklou cenu, která bude i spravedlivá a podle jeho nejlepšího svědomí.

---

<sup>24)</sup> Ross-Brachmann-Holzner.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, vydal CONSULTINVEST, spol. s r. o. Praha, 1993, s. 446.

<sup>25)</sup> Telec I., Přehled práva duševního vlastnictví I, Lidskoprávní základy, Licenční smlouva, Nakladatelství Doplněk Brno 2007 s. 46-58.

### 3.8 SPECIFIKUM PRO POZEMKY

Vlastnictví vyrobené movité věci nebo stavby znamená možnost jakékoli manipulace v souladu se zákony. Stavbu, přestože je definovaná právně jako nemovitost, lze přesunout na jiný pozemek, věc či stavbu lze reprodukovat, existuje zde určité opotřebení, životnost je maximálně stovky či několik tisíc let. Tento majetek lze zničit, tedy jeho hmotnou i nehmotnou složku. Naproti tomu pozemek jako část povrchu planety nelze vyrobit, odvézt či zlikvidovat.

Z faktického pohledu pozemek lze ve skutečnosti na základě vlastnického nehmotného práva **pouze dočasně užívat**, což znamená, že pozemek je s člověkem svázán uživatelsky, nikoliv v pravém slova smyslu vlastnický.

**Hodnota pozemku je v bezprostřední souvislosti s jeho zastavěním a výnosem.**<sup>26)</sup> Pozemek nemá pro člověka žádnou hodnotu, jestliže pro něj nemá užitečnou funkci. Jakékoliv zásahy člověka mají nehmotný charakter právních úkonů (například územní rozhodnutí, práva stavby) nebo charakter existujících staveb a stavebních úprav (včetně terénních úprav a zemních prací), které zpětně ovlivnily, zpravidla zvýšily, cenu pozemku. Vůči pozemku se jedná o nehmotný majetek, který existuje z titulu vzniku jiné věci nebo jiným právním zásahem.

### 3.9 SPECIFIKUM PRO TRVALÉ POROSTY

Trvalé porosty jsou součástí pozemku a mají hmotnou složku majetku zjistitelnou nákladovou, výnosovou nebo porovnávací metodou zejména ve vztahu k hospodářskému prospěchu. Mohou mít i nehmotnou složku, která je ocenitelná obdobně jako u staveb a pozemků. Jedná se o zvláštní vlivy skutečné poptávky či využitelnosti pro vlastníka nebo případné kupující.

*Jako nehmotnou složku trvalých porostů lze uvést například krajinnou a estetickou funkci, zajištění soukromí a rekreace, bezpečnosti, obrany, funkci větrolamu, ochrany proti hluku, pachům, prachu, imisím, proti nepřízni podnebí a počasí, zajištění zpevnění podloží, svahů a pozemků. Dále to jsou například protierozní vlivy, hydrologická funkce, výroba kyslíku, možnost existence fauny, flóry, produkce vůní, kulturní a historická funkce například u chráněných stromů apod.*<sup>27)</sup>

Pro ocenění se navrhuje přiměřená procentní přírážka či srážka z ceny určené nákladovým způsobem (úpravou KP) a porovnávacím způsobem, u výnosového způsobu přiměřená úprava

---

<sup>26)</sup> Ross-Brachmann-Holzner.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, vydal CONSULTINVEST, spol. s r. o. Praha, 1993, s. 29.

<sup>27)</sup> Vyskot I. a kol.: Kvantifikace a hodnocení funkcí lesů České republiky, Ministerstvo životního prostředí ČR, KODIAK print s. r. o., Praha 2003.

míry kapitalizace. Uvedené postupy platí pouze v případech, že je reálné zpeněžení zvláštních vlivů ve vztahu k možné prodejnosti předmětných porostů.

### 3.10 SOUPIS SKUPIN ZVLÁŠTNÍCH VLVŮ

Tržní koeficient prodejnosti KP je součinem koeficientu prodejnosti  $K_p$  zjištěného podle cenového předpisu a indexem dodatečných zvláštních vlivů, pokud existují a mají vliv na cenu. Pokud  $K_p$  není stanoven nebo neodpovídá průměrné tržní ceně, pak se stanoví odborným odhadem.

$$KP = K_p \times \left( 1 + \sum_{i=1}^{10} KPi \% \times 0.01 \right)$$

**Tabulka č. 1: Soupis skupin zvláštních vlivů a jejich obsahový výpis**

Vliv č.	Zvláštní cenové vlivy nehmotné úpravou $K_p$ za položku s podrobným rozpisem	Doporučené rozpětí %
1.	<p><u>Výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kvalita lokality – poloha,</li> <li>2) kvalita okolní občanské vybavenosti a infrastruktury,</li> <li>3) situace pro obchod,</li> <li>4) situace pro zdravotnictví,</li> <li>5) situace pro kulturu,</li> <li>6) možnosti pro sport,</li> <li>7) možnosti vzdělávání,</li> <li>8) kvalita okolní krajiny,</li> <li>9) klimatické podmínky, místa s mimořádně chladným prostředím a větrné oblasti,</li> <li>10) suché oblasti, prašná území, kvalita životního prostředí,</li> <li>11) oslunění, mimořádné zastínění,</li> <li>12) úrodnost krajiny a pozemku,</li> <li>13) rekreační možnosti, turistický a cizinecký ruch,</li> <li>14) pracovní příležitosti,</li> <li>15) stavební uzávěra a obdobná omezení,</li> <li>16) CHKO, lázně, národní parky a chráněná přírodní místa,</li> <li>17) ochranná pásma chráněných území, přírodních výtvorů, památek, silnic, drah, vojenských újezdů, rybářských ploch, ploch letišť a nerostných surovin,</li> <li>18) možnosti napojení na inženýrské sítě,</li> <li>19) ochranná pásma inženýrské sítí.</li> </ol>	(-10% až +10%)
2.	<p><u>Jméno nemovitosti, prestižnost, dominantnost</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>20) dobrá pověst nemovitosti z hlediska historie užívání a provozu, jméno budovy, vily,</li> </ol>	(-10% až +10%)



	<p>21) zavedené jméno oblasti či regionu ve vztahu k oceňovanému majetku,</p> <p>22) vliv dominance pro místo a okolí,</p> <p>23) zda v objektu působí či působila významná osobnost, instituce nebo společnosti,</p> <p>24) skutečnost, že byl v nemovitosti spáchán závažný zločin, o kterém je povědomí v okolí,</p> <p>25) vliv nabídky a poptávky trhu po nemovitostech předmětného druhu, konkurence,</p> <p>26) vliv dezinformací a cenových bublin.</p>	
3.	<p><u>Historická hodnota, náklady památkové ochrany</u></p> <p>27) historická hodnota prvků staveb,</p> <p>28) historická hodnota trvalých porostů,</p> <p>29) vliv historie na vlastní nemovitost,</p> <p>30) vliv okolních historických staveb na oceňovanou nemovitost,</p> <p>31) území s památkovou ochranou,</p> <p>32) náklady spojené se stavebně-historickým a s archeologickým výzkumem,</p> <p>33) vliv z hlediska vícenákladů na údržbu historických prvků a na budoucí provoz,</p> <p>34) vliv z hlediska delší doby provádění stavebních a restaurátorských prací chráněných staveb.</p>	(-10% až +10%)
4.	<p><u>Architektonické ztvárnění, kvalita dispozice, výhled</u></p> <p>35) hodnota architektonického ztvárnění,</p> <p>36) vliv urbanismu,</p> <p>37) umělecká hodnota,</p> <p>38) jméno - proslulost autora projektu staveb a pozemkových úprav či jméno stavitele,</p> <p>39) nedefinovatelná, či nevhodná kombinace různých architektonických stylů,</p> <p>40) morální zastaralost staveb,</p> <p>41) technické řešení a dispoziční ve vztahu k výnosnosti nemovitosti, typové projekty,</p> <p>42) vhodnost umístění provozů v nemovitosti,</p> <p>43) komplikovanost změn dispozice,</p> <p>44) vliv umístění podle podlaží vůči předmětnému užívání,</p> <p>45) intenzita využívání a provozu (počet provozních či obytných jednotek),</p> <p>46) kvalita zázemí v nemovitosti pro její užívání, doprovodné stavby jako příslušenství,</p> <p>47) vliv konfigurace terénu na účel užití,</p> <p>48) velikost a tvar pozemku,</p> <p>49) výhodnost druhu parcely (například rohové),</p> <p>50) výhled,</p> <p>51) orientace ke světovým stranám.</p>	(-10% až +10%)
5.	<p><u>Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí</u></p> <p>52) zajištění bezpečnosti a soukromí uživatelů, omezení výhledu do nemovitosti,</p>	(-70% až +10%)

	<p>53) kvalita řešení a dispozice staveb, pozemků a trvalých porostů z hlediska bezpečnosti,</p> <p>54) zajištění utajení výrobních provozů,</p> <p>55) kvalita ochrany uživatelů proti útokům osob a terorismu,</p> <p>56) přítomnost konfliktního obyvatelstva v nemovitosti,</p> <p>57) přítomnost konfliktního obyvatelstva v blízkém okolí.</p>	
6.	<p><u>Nebezpečí záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachy, čistota ovzduší</u></p> <p>58) nebezpečí záplav, sesuvů půdy, skalních sesuvů, otřesů,</p> <p>59) nebezpečí pádu stromů,</p> <p>60) nebezpečí pádu staveb,</p> <p>61) nebezpečí poškození nárazem od dopravních prostředků,</p> <p>62) znečištění ovzduší, imisní zatížení, pachy,</p> <p>63) prach a hluk z průmyslových a zemědělských zdrojů,</p> <p>64) zdravotně závadná území například s výskytem encefalitidy, zamořená území.</p>	(-10% až +10%)
7.	<p><u>Nebezpečné řešení dispozice staveb a závadné materiály, radon</u></p> <p>65) nebezpečné prostředí v nemovitosti, nebezpečné detaily jako potenciální zdroje úrazů,</p> <p>66) nedodržení norem pro výstavbu a provoz, chybějící technické a požární revize,</p> <p>67) riziko snížení únosnosti podloží dle účelu užití,</p> <p>68) rizika s ohledem na poddolovaná území,</p> <p>69) rizika s ohledem na zamokření, na vysokou hladinu spodní vody,</p> <p>70) záplavová oblast,</p> <p>71) rizika a nejistoty z přítomnosti radonu,</p> <p>72) rizika a nejistoty z ekologického znečištění pozemků a staveb,</p> <p>73) rizika a nejistoty z přítomnosti zdravotně závadných materiálů staveb (například azbest, formaldehyd).</p>	(-10% až 0%)
8.	<p><u>Dopravní dostupnost s ohledem na etalon průměru v blízkém okolí</u></p> <p>74) dopravní infrastruktura v místě,</p> <p>75) dopravní dostupnost z hlediska příjezdů k nemovitosti pro osobní či nákladní dopravu,</p> <p>76) možnosti parkování,</p> <p>77) kvalita hromadné dopravy.</p>	(-10% až +10%)
9.	<p><u>Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový</u></p> <p>78) vliv u komerčních nemovitostí,</p> <p>79) vliv u rezidenčních nemovitostí.</p>	(-10% až 0%)
10.	<p><u>Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní zvláštní vlivy</u></p> <p>80) rozvojové možnosti nemovitosti, možnost přístaveb, modernizace,</p> <p>81) cenová perspektiva ve vztahu k chystaným změnám v okolí, synergie,</p>	(-70% až +10%)

	<p>82) makroekonomická situace ve státě a perspektiva ve vztahu k segmentu ocenění,</p> <p>83) dotační a daňová politika státu ve vztahu k segmentu ocenění,</p> <p>84) nejasné vlastnické vztahy, nepovolené stavby a jiná právní omezení,</p> <p>85) stavba na cizím pozemku, přístup po neveřejném cizím pozemku,</p> <p>86) podílové spoluvlastnictví například u bytových domů,</p> <p>87) velký počet vlastníků,</p> <p>88) družstevní vlastnictví z hlediska poptávky,</p> <p>89) vliv existence stavby na cenu pozemku a na cenu jiných staveb,</p> <p>90) práva výstavby pro nadzemní i podzemní část nemovitosti, včetně vodních nádrží,</p> <p>91) práva využití podzemí,</p> <p>92) vliv územních rozhodnutí, rozhodnutí o využití území,</p> <p>93) vliv demoličního výměru na cenu,</p> <p>94) vliv z hlediska atypických nemovitostí, podzemních staveb,</p> <p>95) práva těžby, právo čerpat vodu,</p> <p>96) možnosti lodní plavby,</p> <p>97) možnost využití vodní energie,</p> <p>98) rybářství, myslivost, možnost zřízení honitby,</p> <p>99) vliv módních trendů,</p> <p>100) ostatní vlivy podle názoru znalce ovlivňující prodejnost.</p>	
--	--	--

### 3.11 VLASTNICTVÍ NEHMOTNÉHO MAJETKU

**Kdo je vlastníkem trvalých porostů, staveb či úprav (i budoucích) na pozemku, je zpravidla vlastníkem goodwillu nebo badwillu vztahujícího se k tomuto pozemku.**

Cena pozemku je také odrazem vnějších stavebních úprav na sousedních pozemcích nebo i ve vzdálenějším okolí, například z hlediska přístupu k pozemkům, k protipovodňovým opatřením, k vybudované občanské vybavenosti. Goodwill a badwill se v tomto případě zpravidla bezplatně stává vlastnictvím vlastníka nemovitosti, na jehož cenu mají tyto vnější investice vliv.

### 3.12 NÁVRH DOPLNĚNÍ METODIKY PRO OCENĚNÍ CENOU ZJIŠTĚNOU

Koeficient prodejnosti  $K_p$  u zjištěných cen podle cenového předpisu<sup>28)</sup> v současné době zohledňuje goodwill či badwill hlavně s ohledem na polohu. U metody nákladové je pro stavby uveden 1 vliv pro vlastní nemovitost a 4 vlivy okolí. U pozemků je uvedeno 30 vlivů, pro

<sup>28)</sup> Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. s prováděcími vyhláškami v platném znění.

porovnávací metody je to 35 vlivů, u výnosové metody 10 zvláštních vlivů. Je umožněno, aby znalec ocenil i jiné vlivy nevyjmenované. Všechny vlivy nelze předem obsáhnout, autor navrhuje sto vlivů v deseti skupinách s užitím pro stavby, pozemky a trvalé porosty.

### **3.13 NÁVRH METODIKY PRO OCENĚNÍ ZVLÁŠTNÍCH VLVŮ PRO NEMOVITOSTI CENOU OBVYKLOU**

U obvyklé ceny bude provedeno ocenění záporného či kladného zvláštního vlivu všech součástí a příslušenství nemovitosti včetně pozemků podle následujícího postupu.

#### **3.13.1 Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti $CN_{KP}$**

Bude oceněno standardními nákladovými metodami a s pomocí odhadnutého základního průměrného koeficientu prodejnosti  $K_p$  v místě podle průzkumu trhu. Uvedený základní koeficient prodejnosti bude stanoven pro etalon průměru kvality nehmotného majetku v daném místě a čase. Odhadnutý základní  $K_p$  bude zahrnovat taktéž vliv polohy. Pro nemovitosti v České republice lze využít jako průměrného etalonu i aktuální koeficienty prodejnosti  $K_p$  podle ceny zjištěné podle cenového předpisu. Základní  $K_p$  bude podle uvedených sto položek zvláštních vlivů upraven o příslušné odhadnuté procentní body na základě vyhodnocení silných a slabých stránek nemovitosti. Navržený soupis zvláštních vlivů a doporučené rozpětí úpravy výše  $KP$  oproti průměrné kvalitě je uveden v tabulce č. 1.

Použití výsledného celkového  $KP$  po zahrnutí zvláštních vlivů bude náležitě zdůvodněno. Rozmezí pro výši  $KP$  v tomto případě není dáno, nemůže však přesáhnout reálnou hodnotu.

#### **3.13.2 Výnosová hodnota $VH$**

U výnosového ocenění bude provedeno ocenění goodwillu (badwillu) přiměřenou úpravou míry kapitalizace pomocí adekvátní srážky či přírážky oproti průměrnému etalonu kvality nemovitosti. Navrhuje se totožná korekce součtu vlivů podle nákladové metody, jelikož standardní míra kapitalizace, která je vázána na hmotnou složku majetku, by měla být upravena pouze o aspekty nehmotného majetku, a to vůči aspektu rizikovosti majetku do budoucna.

Míra kapitalizace  $P$  stanovená pro výpočet výnosové hodnoty bude upravena o totožnou procentní sazbu podle cenových vlivů (úprava rizikové přírážky) oproti nemovitosti standardního charakteru s průměrnou mírou kapitalizace ( $k$ ) a průměrnou výší rizika výnosnosti. Výnosová hodnota obecně při výpočtu podle vzorce pro věčnou rentu bude podílem čistého ročního výnosu  $ČV$  a míry kapitalizace  $P$  v procentech:

$$VH = ČV / P\%,$$

$$P\% = k\% + 0,01 \times \left( \sum_{i=1}^{10} KP_i\% \right).$$

### 3.13.3 Porovnávací hodnota PH

V případě porovnávacího ocenění bude provedeno ocenění pomocí porovnání opět vůči průměrnému etalonu nemovitostí ve vztahu ke goodwillu (badwillu). O sazbu  $\pm \sum KP_i$  bude upravena porovnávací hodnota PH oproti průměru porovnávací hodnoty nemovitostí Ph bez těchto zvláštních vlivů. Použití indexů porovnání je nutno náležitě zdůvodnit.

Budou použity totožné vlivy a sazby jednotlivých skupin položek č. 1 až č. 10 pro porovnání s nemovitostmi srovnávanými podle tabulky č. 1.

$$PH = Ph \times \left( 1 + \sum_{i=1}^{10} KP_i\% \times 0.01 \right).$$

### 3.13.4 Obvyklá cena

Podle nákladového, výnosového a porovnávacího ocenění uvedených v předcházejících bodech bude proveden odhad ceny obvyklé. **Výše ceny zvláštních vlivů - goodwillu či badwillu bude rozdílem obvyklé hodnoty majetku a ceny nákladové bez KP (časová cena CČ).**

Výše újmy v souvislosti s věcným břemenem bude spočítána standardně výnosovou metodou a odečtena od obvyklé hodnoty nemovitosti. Maximální srážka není stanovena.

## 3.14 KOEFICIENT MÍRY NEHMOTNÉHO MAJETKU

Z pojmu koeficient prodejnosti KP, či  $K_p$  (v německy mluvících zemích se používá obdobný pojem tržní nadějnost) je málo zřejmá jeho podstata jako indexu pro stanovení míry zvláštních vlivů - nehmotného majetku (NM) v kladné nebo záporné výši vůči ceně časové (CČ) a ceně obvyklé majetku (CO) jako celku.

$$CO = CČ + NM.$$

Jako přesnější pojem se nabízí koeficient míry nehmotného majetku  $K_{NM}$ . Z tohoto názvu již pro oceňovatele vyplývá, že určuje míru nehmotné substance. A nestanovuje se jako odhadnutá všeobecně málo srozumitelná konstanta, kterou si znalec stanovil.

Tento koeficient lze vyjádřit vzorci:

$$\text{Pro nemovitosti } K_{NM} = (CČ + NM) / CČ.$$

$$\text{Pro movité věci } K_{NM} = (CČ + NM) / CČ.$$

$$\text{Pro podniky z ceny hmotné substance (S) } K_{NM} = (S + NM) / S.$$

### **3.15 UVEDENÍ NOVÝCH POZNATKŮ DOSUD NEPUBLIKOVANÝCH**

V oboru soudní inženýrství byly u nemovitostí nově definované veškeré zvláštní vlivy jako nehmotný majetek a byl navržen logický systém jeho členění na sto zvláštních vlivů v deseti tematických skupinách.

Také zcela nově je definován způsob rozdělení nemovitého majetku na hmotnou část (cenu časovou) a nehmotnou část včetně pozemků s uvedením způsobu ocenění. Postup platí pro ocenění cenou obvyklou i cenou zjištěnou podle cenového předpisu.

Nově bylo doloženo, že nehmotná součást ceny u nemovitostí má plně charakter majetku typu goodwill anebo badwill. Pozemek byl pro účely ocenění nově charakterizován jako majetek s jeho základní nehmotnou charakteristikou goodwill.

Nově byly popsány koeficienty prodejnosti jako koeficienty vyjadřující míru nehmotného majetku. U nehmotného majetku byl nově navržen způsob jeho případného cenového rozdělení na různé vlastníky podle původu vlastnictví s dopadem možných zásadních úspor ze státního rozpočtu a z rozpočtů veřejných v případě výkupů ve veřejném zájmu.

Na Ministerstvu zahraničních věcí ČR našel autor významný historický zdroj pro oceňovací metodiky v souvislosti s válečnými reparacemi z let 1918 až 1955.

Nové poznatky jsou podrobně shrnuty v kapitole č. 5 dizertační práce, kde jsou podrobně uvedeny jednotlivé přínosy práce pro rozvoj soudního inženýrství. Dále jsou popsány v závěru dizertační práce.

### **3.16 STANOVENÍ ÚČELU A NÁLEŽITOSTÍ POSUDKU PŘI OCENĚNÍ ZVLÁŠTNÍCH VLVŮ**

Znalecký posudek by měl nově obsahovat soupis nehmotných vlivů s odhadem procentních úprav za jednotlivé vlivy, nejlépe v přehledné tabulce. Lze použít například soupis nehmotných zvláštních vlivů, který je uveden v tabulce č. 1 dizertační práce.

Dále by měl být uveden vývoj koeficientu prodejnosti  $K_p$  za uvedený segment nemovitostí podle dat uvedených v cenovém předpise od roku 1998 po současnost pro posouzení cenové perspektivy. Ve výpočtu bude v metodikách nákladové, výnosové a porovnávací zohledněna hodnota zvláštních vlivů. Z těchto údajů bude proveden odhad obvyklé ceny.

Na závěr bude cena rozčleněna na část hmotnou a nehmotnou. Pozemky budou součástí nehmotné složky ceny. Z těchto údajů bude konstatována výše nehmotného majetku a cenová perspektiva nemovitosti.

## 4 APLIKACE METOD

V další kapitole je navržen postup při aplikaci metodiky. Je provedeno ocenění zvláštních vlivů na praktickém příkladu pro ověření a prezentaci metody. Příklad výpočtu ceny obvyklé nemovitostí se zahrnutím zvláštních vlivů na území České republiky:

### 1. Hotel Hoffmann Kladno



Obr. 1 Hotel Hoffmann – přední pohled.

Stavba je po generální opravě a vestavbě podkroví v letech 1998 – 1999 ve výborném technickém stavu, celkové řešení a vybavení je luxusní a stylové. Původní budova je z roku 1905, přístavby jsou z let 1928 a 1941. Je to zděný čtyřpodlažní historický secesní hotelový dům od světoznámého uznávaného vídeňského architekta Josefa Hoffmanna (1870 - 1956) podle návrhu z roku 1903. Autor je spoluzakladatel architektonického stylu vídeňské secese. Nemovitost je zapsána do seznamu nemovitých kulturních památek ČR. Pozemky jsou bez závad s novou zahradní restaurací a malým parkem. Je zajištěna bezpečnost a soukromí, nadstandardní architektonická a historická hodnota.

*Goodwill lze vyjádřit pro nákladovou metodu zvýšením koeficientu prodejnosti KP o 18% podle sazeb v následující tabulce č. 2 oproti průměru v lokalitě.*

*U výnosového ocenění se zvýší výnosová hodnota pomocí snížení míry kapitalizace o 18 % oproti běžným hotelům bez uvedeného goodwillu.*

*Z výše uvedených metod a podle porovnávací metody, která bude zahrnovat přírážku o 18% vůči průměrným nemovitostem standardním, bude stanovena cena obvyklá. Goodwill nemovitosti bude rozdílem mezi cenou obvyklou a nákladovou cenou bez KP (CČ).*

**Tabulka č. 2: Odhad ceny zvláštních vlivů**

<b>Číslo vlivu</b>	<b>A. Cenové vlivy nehmotné úpravou <math>K_p</math> za položku</b>	<b>Doporučené rozpětí %</b>	<b>Odhad %</b>
1.	Výhodnost polohy v místě oproti průměru lokality	(-10% až +10%)	1
2.	Jméno nemovitosti, prestižnost, dominantnost	(-10% až +10%)	4
3.	Historická hodnota, náklady památkové ochrany	(-10% až +10%)	4
4.	Architektonické ztvárnění, kvalita dispozice, výhled	(-10% až +10%)	5
5.	Bezpečnost, soukromí uživatelů, konfliktní obyvatelstvo v okolí	(-70% až +10%)	2
6.	Nebezpečí záplav, sesuvů, poškození od dopravy, pachy, čistota ovzduší	(-25% až 0%)	0
7.	Nebezpečné řešení dispozice staveb a závadné materiály, radon	(-10% až 0%)	0
8.	Dopravní dostupnost s ohledem na etalon průměru v blízkém okolí	(-10% až +10%)	1
9.	Vliv řadové zástavby, dům uvnitř řady nebo koncový	(-10% až 0%)	0
10.	Cenová perspektiva nemovitosti a ostatní vlivy	(-70% až +10%)	1
	<b>Celkem</b>		<b>+18%</b>
	<b>B. Výnosová hodnota:</b> Míra kapitalizace P stanovená pro výpočet výnosové hodnoty bude snížena o 18 % (snížené riziko) oproti nemovitosti standardního charakteru s mírou kapitalizace k.	$P(\%) = k(\%) - 0,18$	<b>-18%</b>
	<b>C. Porovnávací metoda:</b> Budou použity stejné vlivy a sazby jednotlivých položek č. 1 až č. 10 k porovnání s nemovitostmi srovnávanými.	O sazbu +18% bude navýšena cena oproti průměru bez těchto vlivů	<b>+18%</b>



## **5 PŘÍNOS DIZERTAČNÍ PRÁCE PRO ROZVOJ SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ**

### **5.1 VŠEOBECNÝ PŘÍNOS**

V dizertační práci je nově vytvořen přínosný oddělený systém v oceňování hmotného a nehmotného majetku u nemovitostí. Pro oblast zvláštních vlivů, které mají nehmotný charakter, jsou navrženy a definovány výstižné pojmy goodwill a badwill pro oceňování nemovitostí analogicky podle systému pojmů používaných ekonomy a znalci pro oceňování podniků.

Pro oceňování cenou obvyklou je vypracován konkrétní a v praxi využitelný postup k využívání statisticky cenných koeficientů prodejnosti  $K_p$ , které sestavuje Ministerstvo financí ČR. Navrhuje se jejich modifikace podle vyhodnocení zvláštních nehmotných vlivů.

Taktéž pro oceňování cenou zjištěnou podle cenového předpisu je navržen rozšířený systém klasifikace zvláštních vlivů, aby tento aspekt ocenění byl zahrnut v metodách nákladové, porovnávací a v metodě výnosové pro kombinaci nákladového a výnosového ocenění.

V práci je nově jednoznačně vyjasněn charakter a podstata koeficientů prodejnosti  $K_p$  z hlediska jejich vazby na systém hmotného a nehmotného charakteru majetku. V dizertační práci je komplexně definováno deset hlavních okruhů a sto položek zvláštních nehmotných vlivů působících na cenu nemovitosti. Pokud tyto budou v ceně zjištěné podle cenového předpisu či obvyklé jmenovitě všechny zohledněny, je pravděpodobné, že oceňovatel žádný z těchto nehmotných zvláštních vlivů neopomene započítat.

Ocenění zvláštních vlivů nákladovým způsobem cenou obvyklou je v navržené metodice nově přiměřeným způsobem implementováno do metod výnosové a porovnávací.

V práci je vyřešeno rozčlenění cen staveb, pozemků a trvalých porostů na část hmotnou a na část nehmotnou s jednoznačnou metodikou k provedení odhadu vyčíslení. Zásadním přínosem je pak zprůhlednění a vyjasnění vlastnických vztahů například pro výkupy a vyvlastňování ve veřejném zájmu. Je možný výpočet neoprávněného majetkového prospěchu v dosud sporných případech zejména u pozemků.

Dizertační práce zahrnuje historický rozbor oceňovacích postupů ve 20. století se zaměřením na nehmotný majetek. V archivu Ministerstva zahraničních věcí ČR byly dohledány metodiky pro oceňování válečných reparací po 1. a 2. světové válce. Tyto dokumenty nebyly po

stránce metodických postupů pro oceňování dosud intenzivně zkoumány, součástí dizertační práce je základní popis metodik a odkaz na konkrétní nalezené dokumenty.

Uvedená zjištění a metodiky jako celek tvoří přínos pro rozvoj vědního oboru Soudní inženýrství. Navržené postupy a historický průzkum v oblasti znalectví jsou nepochybně nové a jsou použitelné v pedagogickém procesu i ve znalecké činnosti.

Autor vytvořil počítačový program NEMO-RATUS pro praktické použití, kde se aplikují navržené postupy v celém rozsahu oceňování s tabulkovým rozbohem navržených sto zvláštních vlivů a s promítnutí nehmotného majetku do cen nákladové, výnosové, porovnávací a obvyklé. Automaticky dojde k rozdělení ceny majetků na hmotnou a nehmotnou část.

Navržené postupy a podrobné soupisy zvláštních vlivů představují pro znalce komplexní, praktickou a jednoznačnou oporu pro oceňovací praxi.

## 5.2 JEDNOTLIVÉ POZNATKY

- Nemovitosti mají pouze dvě součásti obvyklé ceny. Je to nákladově vyčíslitelná hmotná cena časová, která je upravená o nehmotný goodwill (GW) nebo badwill (BW), jehož cenu lze pouze odhadnout.
- Z charakteru působení zvláštních vlivů jako vnějších plyne jejich nehmotný a relativní charakter.
- Pokud bude v ocenění použit koeficient prodejnosti, pak tento bude přímo kvantifikovat výši nehmotného majetku.
- Navržená metodika umožňuje nově rozdělit každý majetek movitý a nemovitý na hmotnou část (cenu časovou) a nehmotnou část (GW, BW) s dostatečnou odhadnutou přesností pro praktické využití. Potom i majetek podniků lze nově rozčlenit na hmotnou a nehmotnou část.
- Goodwill nebo badwill jako souhrn zvláštních nehmotných vlivů v ceně obvyklé se vypočítá jako rozdíl mezi obvyklou hodnotou majetku a jeho časovou cenou. Toto pravidlo platí všeobecně pro majetek movitý, nemovitý a podniky.
- Nehmotnou část ceny pozemku představují všechna práva, která souvisejí s lidskou činností na pozemku včetně výstavby a práva výstavby.
- Cena pozemku není určena v náhodné výši, nýbrž je odrazem („stínem“) hodnoty konkrétní stavby tam umístěné nebo plánované.
- Nositelem nehmotného majetku je u zastavěných či zastavitelných pozemků jak pozemek, tak i stavba či právo stavby.

## ZÁVĚR

Cílem dizertační práce bylo vyhotovení návrhu způsobu ocenění zvláštních vlivů, které působí na cenu nemovitostí. Byly navrženy kontrolovatelné postupy pro oceňování tohoto nehmotného majetku. Byl navržen systém ocenění s přímou implementací do nákladové, výnosové a porovnávací metody, ze kterých lze odhadnout cenu obvyklou.

U nemovitostí jsou zvláštní vlivy definovány zejména jako dobré či špatné jméno lokality a nemovitosti, historická hodnota, design, kvalita dispozice, aspekty bezpečnosti, dopravní dostupnost, přítomnost konfliktních skupin obyvatelstva v nemovitosti nebo v blízkém okolí, vliv řadové zástavby, ostatní vlivy a cenová perspektiva. Pro zkoumané zvláštní vlivy byly definovány pojmy goodwill při kladném vlivu (GW) a badwill (BW) při záporném vlivu.

Na základě šetření v metodikách užívaných v letech 1900 - 1955 podle Odhadního řádu a v archivu MZV ČR bylo zjištěno, že zvláštní vlivy se podle historických dokladů taktéž oceňovaly a byly součástí ceny obvyklé. Tyto postupy pro oceňování jsou dodnes metodicky využitelné. V roce 1922 byl definován vysoce kvalitní mezinárodní etický kodex pro oceňování majetku.

Navržená metoda je věrohodná, ověřitelná a kontrolovatelná ve vztahu k systémovému výčtu zvláštních vlivů a k použitým doporučeným procentním sazbám, které znalec použil pro jejich ocenění.

Metodika navazuje na dosud používané postupy a na platný cenový předpis v ČR.

Metodika byla prakticky vyzkoušena a vyhodnocena. Součástí dizertační práce je pilotní ocenění zvláštních vlivů na jednotku ceny u portfolia šedesáti zvolených nemovitostí v ČR a v zahraničí.

### Pozitiva a negativa metodiky:

Metodika nově do značné míry vyjasnila vnitřní cenovou strukturu majetků. Byl rozpoznán původ jednotlivých součástí vlastnictví. Byly jednoznačně definovány pojmy goodwill a badwill pro praktické využití. Metodika je také použitelná pro oceňování cenou zjištěnou podle cenového předpisu pro rychlé stanovování přírážek a srážek u koeficientu prodejnosti  $K_p$ .

Nevýhodou pro navržené postupy je vždy subjektivní přístup znalce při posuzování nehmotného majetku, každý expert může provést ocenění s odlišným výsledkem. Osobnímu náhledu znalce se nelze vyhnout.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### **Knihy, odborné časopisy a odborné články**

- [1] Babič I., Zvláštnosti trhů – Principles of Market Economy, Nakladatelství PC-DIR, spol. s r.o., Brno 1998.
- [2] Bělohávek A, Hótová R.: Znalci v mezinárodním prostředí, C. H. Beck, Praha 2011.
- [3] Borg Uwe: Hodnocení movitého majetku, vydal CONSULTINVEST, spol. s r. o., Praha 1995.
- [4] Brachmann R.: Stavební cena průmyslových budov, obchodní cena továrních nemovitostí, budovy – pojišťovací ceny, vydal CONSULTINVEST, spol. s r. o., Praha 1993.
- [5] Bradáč A. a kol.: Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 1999.
- [6] Bradáč A. a kol.: Soudní znaleství, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2010.
- [7] Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM s.r.o., Brno 2009.
- [8] Čada K, Oceňování nehmotného majetku, VŠE, Oeconomia, Praha 2009.
- [9] Časopis Soudní inženýrství, ISSN 01/1990 - 02/2012.
- [10] Československá akademie věd, Slovník jazyka staroslověnského, Nakladatelství ACADEMIA, Praha 1987.
- [11] Dejmek J. a kolektiv: Trianonská smlouva devadesát let poté, CEP, Praha 2010.
- [12] Descartes René (1593 - 1650). In: Cetl J. a kolektiv, Průvodce dějinami evropského myšlení, Tiskařské závody, n. p., Praha 1985.
- [13] Dvořáková E. A kol.: Technické památky Čech, Moravy a Slezska, Geodézie ČS a.s., Praha 2000.
- [14] Ernst & Young, Analýzy podnikových transakcí ve světě za rok 2009.
- [15] Horne Van J.: Financial Management and Policy, Englewood Cliffs, New Jersey, USA 1989.
- [16] Janíček P., Systémové pojetí vybraných oborů pro techniky, hledání souvislostí, učební texty I, učební texty II, Akademické nakladatelství CERM, Brno 2007.
- [17] Jurečka J. Oceňování ochranné známky, VŠE, Ekopress, Praha 2006.
- [18] Kislingerová E.: Oceňování podniku, C. H. Beck, Praha 1999.
- [19] Mařík M.: Určování hodnoty podniku, Ekopress, Praha 2007.

- [20] Mařík M. (Editor): Metodické problémy oceňování podniku, Sborník z mezinárodní konference VŠE, Praha 17. 9. 2004.
- [21] Malý J.: Obchod nehmotnými statky, C. H. Beck. Praha 2002.
- [22] Ministerstvo zahraničních věcí ČR, Loretánské náměstí 5, Praha 1, Archiv MZV, oddíl Válečné reparační 1918-1953, fotodokumentace k budovám ZÚ ČR v zahraničí z Tiskového oboru MZV ČR.
- [23] Novotná M.: Regionální politika EU, VŠB Technická univerzita Ostrava 2007.
- [24] Recenzovaný vědecký časopis Regionální studia ISSN 1803-1471. \*01/2007, \*01/2008.
- [25] Ross-Brachmann-Holzner.: Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, vydal CONSULTINVEST, spol. s r. o., Praha 1993.
- [26] Seabrooke W., Kent P., Hwee Hong How H.: International Real Estate an Institutional Approach, Blackwell Publishing Ltd., UK, USA, Australia 2004.
- [27] Sedláček T., Ekonomie dobra a zla, Nakladatelství 65. Pole, Praha 2009.
- [28] Shetty A. a kol.: Finance An Integrated Global Approach, vydal Austen Press, Homewood, USA 1995.
- [29] Scheib K. a kol.: Rekonstrukce objektu ZÚ ČR Paříž, nakladatelství Gema Art, Praha 2005.
- [30] Statistické údaje ČSÚ Praha, 1993-2012.
- [31] Statistické údaje EU, EUROSTAT Brusel, stránky [www.eurostat](http://www.eurostat) 1993-2012.
- [32] Svačina P. Oceňování nehmotných aktiv, Ekopress, Praha 2010.
- [33] Smith G., Russell L.: Valuation of Intellectual Property and Intangible Assets, John Wiley and Sons, New York 1989 – 1992, návrh změn červen 2010, ISBN 0-471-54950-9.
- [34] Švarc B., Technické hospodářství ve stavitelství pozemním, odhadní řád, Nakladatelství Masarykova akademie práce, Praha 1935.
- [35] Telec I., Přehled práva duševního vlastnictví I, Lidskoprávní základy, Licenční smlouva, Nakladatelství Doplněk, Brno 2007.
- [36] Telec I., Přehled práva duševního vlastnictví II, Česká právní ochrana, Nakladatelství Doplněk Brno 2007.
- [37] Vlček M. a kolektiv: Poruchy a rekonstrukce staveb díl I, díl II, Nakladatelství ERA group, spol. s r. o., Brno 2007.
- [38] Vyskot I. a kol.: Kvantifikace a hodnocení funkcí lesů České republiky, Ministerstvo životního prostředí ČR, KODIAK print s. r. o., Praha 2003.
- [39] Weigel L: Oceňování nemovitostí na území ČR (1897-1994), CERM Brno 2012.
- [40] Zelenka V.: Goodwill, Principy vykazování v podniku, Ekopress, Praha 2006.

## **Zákony a jiné předpisy**

- [40] Autorské právo, průmyslová práva podle stavu k 19. 10. 2009, soupisy zákonů a vyhlášek, ÚZ č. 752.
- [41] European Valuation Standards – EVS, TEGoVA, 5th edition 2003, Norma GN 6.
- [42] International Valuation Standards Committee: International Valuation Standards, 7th edition 2005, IVSC, London 2005, návrh změn červen 2010.
- [43] Zákon č 344/1992 Sb., katastrální zákon, v platném znění.
- [44] Mezinárodní účetní standardy IFRS 3 – Podnikové kombinace, IAS 38 – Nehmotná aktiva.
- [45] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v patném znění.
- [46] Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění.
- [47] Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenské republiky z 23. 8. 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku č. 492/2004 Z.z.
- [48] Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v aktuálním znění č. 403/2009.
- [49] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku s prováděcími vyhláškami.
- [50] Zákon č. 563/1961 Sb., o účetnictví, v platném znění.
- [51] Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnicích, ve znění č. 444/2011 Sb.
- [52] Zákon č. 248/2000 Sb., o regionech, v platném znění.
- [53] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, platný od 1. 1. 2014.
- [54] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, platný od 1. 1. 2014.
- [55] Zákon - Vládní návrh zákona o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi, <http://portal.gov.cz/wps/portal/>.
- [56] Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění).
- [57] Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství, v platném znění (horní zákon).