



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta aplikované informatiky

JUDr. Ing. Karel Nedbálek, PhD., MBA

ÚJMA, ŠKODA v ČR a SR

PRAKTICKÝ NÁSTIN VÝPOČTU

MONOGRAFIE

JUDr. Ing. Karel Nedbálek, PhD., MBA

ÚJMA, ŠKODA v ČR a SR

PRAKTICKÝ NÁSTIN VÝPOČTU



 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta aplikované informatiky

NEDBÁLEK, Karel: *Újma, škoda v ČR a SR, Praktický nástin výpočtu.*
[monografie] Slušovice: Miroslav Tomšů – Nakladatelství Monument, 2017. ISBN
978-80-88143-02-6. Zlín: Univerzita Tomáše Bati, Fakulta aplikované informatiky,
ISBN 978-80-7454-658-7. 156 s.

Autorská práva © JUDr. Ing. Karel Nedbálek, PhD., MBA, 2017

Grafická úprava a sazba © Bc. Miroslav Tomšů, 2017

Obálka © Bc. Jana Čubová, 2017

Jazyková korektura © Mgr. Jana Kopečková, 2017

Všechna práva vyhrazena. Žádnou část této knihy není dovoleno použít nebo
jakýmkoliv způsobem reprodukovat bez souhlasu autora, možno použít při
dovolené citaci.

ISBN 978-80-88143-11-6

(Miroslav Tomšů - Nakladatelství Monument)

ISBN 978-80-7454-658-7

(Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně)

ABSTRAKT

Kniha se zabývá problematikou újmy, škody a odpovědnosti za škodu, včetně stanovení ušlého a hypotetického ušlého zisku pro Českou i Slovenskou republiku.

V primární – teoretické části – se nachází aspekty tvorby odpovědnosti za škodu. Obsahuje analýzu celé soukromoprávní a veřejnoprávní oblasti, přitom se vyhýbá konkrétní kauzalitě a jsou i zvládnutá východiska zkoumané otázky teorie pomocí vědeckých metod, hlavně syntézou a analýzou. Ukazuje novými metodami, jak stanovit ušlý a hypotetický zisk v případě chybějících relevantních informací. Zajímavostí je oceňování goodwillu společností. Např. goodwill České spořitelny byl stanoven na 8,3 mld. Kč jako abstraktní stínový zisk.

V praktické části jsou zpracovány tři příklady výpočtu. V prvním případě je výpočet hodnoty celkové újmy v privatizačním projektu, kdy škůdce působil bezmála 23 let, můžeme zde mluvit o případě ušlé újmy v minulosti. V druhém případě je stanovena budoucí hodnota developerského projektu na výstavbu komplexu bytových domů, jedná se o klasický příklad ušlého zisku v budoucnosti. Třetí příklad počítá investiční konzervativní plán výsadby lesů trvající v dlouhodobém horizontu 80 let.

Závěr obsahuje profesionální výklad týkající se úvah de lege ferenda, jak je přináší časopisecká a komentovaná literatura, resp. rekodifikace soukromého práva. Kniha takto může sloužit jako metodický návod na posuzování ušlého a hypotetického zisku a nemajetkové újmy, a tím může sloužit i pro stanovení celkové újmy.

Klíčová slova: nemajetková újma, majetková škoda, ušlý zisk, hypotetický ušlý zisk, metoda EVA, abstraktní ušlý zisk, goodwill společnosti, paušální újma.

ABSTRACT

This paper is handling the subject-matter for the Czech Republic and the Slovak Republic. Topic selection can be considered brave and in some sense even gamble. Many authors do not deal with matter of injury in general and calculation of lost profits is mainly absent in literature. This way specified topic necessarily requires appropriately developing primary theoretical part, I am referring specifically to all relevant aspects of the theory of liability for damage and subsequent calculations. It is also necessary to analyze the entire private and public areas, then it is necessary that the theoretical primary part of processed and connected in a suitable manner and applied to the secondary part of the calculation examples, and we have to avoid a particular causality. The paper masters the theory of examined questions using scientific methods, especially synthesis and analysis. The paper shows new methods to determine the hypothetical profit and loss in the absence of relevant information. The paper is valuating goodwill of the companies. Author calculated the goodwill of Česká spořitelna (Czech Savings Bank) 8 300 000 000 CZK as an abstract shadow profit.

In the practical part there are processed three examples of calculation. In the first case, the calculation of the total damage in the privatization project, the damage was dealt nearly 23 years, we can say the case of loss of damage in the past. In the second case, a future value of a development project for the construction of a complex of residential houses, a classic example of lost profits in the future. A third example of a conservative investment plan envisages the planting of forests in the long term, lasting 80 years. View the total loss of earnings provided by credible studies.

Professionally in the end it contains a commentary on the considerations de lege ferenda, such as bringing periodical literature and commentary, respectively. recodification of private law. Problems are clearly technically processed and can serve as methodological guidelines for assessing hypothetical loss and gain and non-material damage thereby determining the total injury.

Keywords: non-pecuniary damage, property damage, lost profits, hypothetical lost profits, EVA method, abstract lost profits, goodwill, lump damage.

RECENZE

S prací Karla Nedbálka „Újma, škoda v ČR a SR, Praktický nástin výpočtu“, jsem se seznamoval při několikaletých konzultacích s autorem na toto téma. Zaměřím se hlavně na hodnocení ekonomické oblasti. Specifikované téma nutně vyžaduje náležitým způsobem rozpracovat a vhodným způsobem rozvíjet primární teoretickou část, věnovat se vzniku odpovědností za škodu a nastítnit metody výpočtu výše škody. Tyto cíle autor naplnil.

Monografie novými metodami ukazuje, jak stanovit ušlý zisk a hypotetický zisk v případě chybějících relevantních informací. Výnos 10-20% je výnosem při ekonomické konjunktúře. V případě krize je možné odvodit výnos podle inflačních ukazatelů a statistických údajů. Úprava výsledků dle dostupných statistických údajů vhodně koreluje skutečný stav podnikatelského záměru. Je velmi těžké stanovit ohodnocení finanční náhrady nemajetkové újmy. Při výpočtu se musí ocenit značka společnosti, renomé manažerů, délka působení škůdce a dopady na rodinný a jiný život. Zobrazení celkového ušlého zisku poskytnuté studií je věrohodné. V závěru práce profesionálně obsahuje výklad týkající se úvahy o budoucím vývoji právní úpravy.

Bylo by nadmíru zajímavé, k jakým výsledkům by autor dospěl při rozboru a výpočtu ušlých zisků u **Agrokombinátu Slušovice**, který v roce 1989 dosahoval obrátu 7 miliard Kčs a ročního zisku téměř 850 milionů Kčs. Nechci předjímat, ale hodnoty ušlého zisku, by byly astronomické. Problematika je odborně a přehledně zpracovaná a může sloužit jako metodický návod na posuzování ušlého a hypotetického zisku a nemajetkové újmy a tím ke stanovení celkové újmy.

Uvedenou knihu vřele doporučuji.



Slušovice březen 2017

doc. ing. František Čuba, CSc.

„Nikdo by neměl mít více moci, než kolik má odpovědnosti.“

SMIDAKŮV PRINCIP

„Dokazovat musí ten, kdo něco tvrdí, nikoliv ten, kdo popírá.“

PAULUS

OBSAH

I. TEORETICKÁ ČÁST	15
1 VÝVOJ OCEŇOVÁNÍ	16
1.1 Obecné metody ocenění	16
1.1.1 Metoda věcné hodnoty (nákladová, substanční) – CN	17
1.1.2 Metoda výnosové hodnoty (CV)	18
1.1.3 Metoda porovnávací	19
1.1.4 Metody oceňování pozemků	19
2 ÚJMA	22
2.1 Majetková újma	23
2.2 Nemajetková újma	23
3 NÁHRADA ŠKODY A ÚJMY	25
3.1 Náhrada škody v biblických dobách	25
3.2 Filozo fický a ekonomický aspekt újmy	26
3.3 Náhrada z pohledu moci a odpovědnosti	26
3.4 Pojetí škody a nemajetkové újmy a její náhrada	28
3.5 Předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu	30
4 SOUČASNÁ LEGISLATIVA ÚJMY A ŠKODY	35
4.1 Náhrada škody dle 89/2012 Sb.	35
4.2 Náhrada při újmě na přirozených právech člověka	36
4.3 Náhrada při trestní a přestupkové odpovědnosti	37
4.4 Náhrada při ublížení na zdraví a usmrcení	38
4.5 Zvláštní odpovědnosti za škodu dle zákona č. 82/1998 Sb.	40
5 VÝPOČET ÚJMY V SOUKROMÉM PRÁVU	45
5.1 Přepočet na současnou hodnotu ušlého zisku	45
5.2 Výpočet škody z ušlého zisku konkrétního	45
5.2.1 Ušlý zisk z porušení smlouvy	46
5.2.2 Ušlý zisk z úroků z prodlení	47
5.2.3 Ušlý zisk znehodnocení inflací	50
5.2.4 Ušlý zisk z podnikatelského záměru	51
5.2.5 Ušlý zisk z finančních prostředků z kapitálu	51

5.2.6	Ušlý zisk z finančních prostředků v bance.....	52
5.3	Výpočet škody z hypotetického zisku	53
5.3.1	Hypotetický ušlý zisk vypočtený z rentability výrobních fondů.....	54
5.3.2	EVA pro výpočet rentability.....	59
5.4	Abstraktní ušlý zisk	64
II.	PRAKTICKÁ ČÁST	69
6	PŘÍKLAD Č. 1: ŠKOLICÍ STŘEDISKO HARMONIE	71
6.1	Úvod do studie střediska Harmonie	71
6.2	Vlastní výpočet škody	71
6.3	Vyhodnocení celkové škody	104
7	PŘÍKLAD Č. 2: BUDOUCÍ PROJEKT BUDĚJOVICE.....	107
7.1	Úvod do developerského projektu.....	107
7.2	Vlastní výpočet.....	108
7.3	Závěr k developerskému projektu	122
8	PŘÍKLAD Č. 3 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY LESA	124
8.1	Stanovení ceny lesa.....	125
8.2	Závěr zhodnocení investice	133
9	ZÁVĚR.....	134
9.1	Úvahy de lege ferenda újmy	134
9.2	Doslov	139
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	142
	SEZNAM GRAFŮ	149
	SEZNAM TABULEK.....	150
	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	152

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 VÝVOJ OCEŇOVÁNÍ

Monografie se snaží zpracovat danou problematiku pro Českou republiku, ale vzhledem k tomu, že se na českých vysokých školách setkávám s řadou studentů ze Slovenské republiky, používám některé zdroje také z této země. Mnoho praktických poznatků pochází z kauzy, kterou jsem obsáhle zpracoval ve studii a která se udála na Slovensku, avšak je snadno aplikovatelná v České republice. Práce se bude týkat především oblasti **práva a ekonomie**, ale okrajově se dotkne i jiných vědních oborů – historie, filozofie, psychologie, sociologie aj.

V zahraničí, ale i u nás je nejvíce propracováno oceňování nemovitostí. Stanovení ušlého zisku, nebo hypotetického zisku je na okraji dostupných studií a skutečné výpočty se do značné míry v různých zemích odlišují, nebo úplně absentují. Na jedné straně existují země, kde je oceňování regulováno zákonem. Tady patří například Spolková republika Německo, kde tamní stavební zákoník, resp. odpovídající vyhláška o oceňování, definuje tzv. normované postupy, například věcná, srovnávací a výnosová metoda na bázi dočasné renty. Legislativně je však na rozdíl od ČR upraven pouze rámec základní metody. Na opačném konci bychom našli např. Velkou Británii, kde je oceňování založeno nejen na platných zákonech, ale zejména na precedenčních případech a technických normách, z nichž patrně nejvýznamnější představuje tzv. **Červená kniha**, tedy RICS¹ Oceňovací manuál. V souvislosti s rozvojem globalizace a internacionalizace obchodu vyvstala potřeba, aby si rozuměli jednotliví účastníci trhu, kteří mohou být z různých zemí, resp. z různých oceňovacích kultur. V roce 1997 tak vznikla evropská asociace odhadců **TEGoVA**² s cílem formulovat panevropské standardy pro názvosloví a oceňovací metody, rozšířit tyto standardy a podporovat oblast oceňování v celé Evropě. Zásadním dokumentem TEGoVA je tzv. **Modrá kniha** Evropských oceňovacích standardů. Evropské standardy slouží k sjednocování metod pro oceňování nemovitostí, ale tyto metody nejsou propracované ohledně ušlého a hypotetického zisku.

Monografie se dále bude zabývat právě touto problematikou, která začíná nabývat na aktuálnosti. Škudce, může působit desítky let, vytváří těžko definovanou škodu. Škudce může být jak fyzická nebo právnická osoba, tak i stát.

1.1 Obecné metody ocenění

Existuje celá řada metod pro různé typy oceňování, které se používají pro oceňování nemovitostí, ale my je v řadě případů analogicky použijeme i pro dílčí výpočty ušlého zisku a hypotetického ušlého zisku a tím pro stanovení celkové újmy. V praktickém výpočtu se někdy stává, že některá metoda vyčnívá výpočtem nad ostatní. V rozsahu navýšení do 20 % tento výpočet zahrneme do celkových

¹ Royal Institution of Chartered Surveyors.

² The European Group of Valuers Associations, Evropská skupina sdružení odhadců.

průměrných hodnot pro výpočty celkové újmy. Nad výše uvedený rozsah výpočet této metody nebereme v úvahu.

Určování ceny se řídí **zákonem č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku (dále jen ZOM), a každoročně novelizovanou vyhláškou č. 3/2008 Sb. (dále jen VOM), kterou se provádějí ustanovení zákona ZOM a upravují způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely daňové. Cena určená podle tohoto zákona je cena zjištěná, tzv. úřední cena pro stanovení daně z nabytí majetku. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. **Obvyklá cena** vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. **Sjednaná cena** je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji. Tento zákon ale neřeší výpočty pro stanovení ušlého nebo hypotetického ušlého zisku, nemajetkové újmy a tím stanovení celkové újmy. Některé postupy v tomto zákoně jsou ale poměrně dobře propracovány, a tak pro dílčí výpočty jsou naprosto použitelné, jak je patrné v praktické části.

Oceňování stanovené tímto zákonem je hlavně:

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, jež by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) **výnosový způsob**, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu,
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a z ceny sjednané při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

1.1.1 Metoda věcné hodnoty (nákladová, substanční) – CN

Metoda věcné hodnoty (nákladová, substanční) je metoda, která vychází z věcné hodnoty substance pozemků a staveb. V ČR je tato metoda ocenění využita v platných oceňovacích postupech vyhlášky MF ČR pro stanovení administrativních cen. Metoda je založena na zjištění reprodukční ceny a je snížena o přiměřené opotřebení.

Principem této metody jsou náklady, které by bylo třeba vynaložit na pořízení daného oceňovaného předmětu v daném místě, nebo na nahrazení podobným předmětem se stejnou užitnou hodnotou ke dni ocenění. Od těchto nákladů se pak odečte existující opotřebení a znehodnocení na daném předmětu. Jinými slovy jde o statický přístup k ocenění.

Nejčastějším způsobem ohodnocení společnosti touto cestou je „metoda substanční“. Jde o souhrn relativně samostatných ocenění jednotlivých majetkových složek společnosti. Součet hodnot všech aktiv se rovná celkové hrubé substanční hodnotě. Čistá substanční hodnota se stanoví odečtením reálné hodnoty všech

závazků společnosti od hrubé substanční hodnoty. Můžeme ji použít také, když známe podnikatelský plán a budoucí výnosy. Náklady vcelku dost přesně odhadneme a bývá to nejpresnější část této metody. Případné výnosy a tím ušlý zisk je odvislý od tržeb a tyto již predikujeme. Použití této metody nám říká potenciální možnosti uvedeného podnikatelského záměru při stanovení újmy. Vymezuje mantinely ušlých ztrát, nebo někdy ukazuje i na špatný investiční záměr, kdy výnosy z investovaného kapitálu u jiných metod jsou vyšší.

1.1.2 Metoda výnosové hodnoty (CV)

Metoda výnosové hodnoty vychází z tvrzení, že hodnota substance pro jejího držitele je určena očekávaným užitkovým výnosem z tohoto statku plynoucím. Tento způsob se používá při oceňování majetků, u kterých je možno stanovit do budoucna jejich výnosovou schopnost. Základem koncepce této metody je „časová hodnota peněz“ v budoucnu přepočítaná o inflační údaje. Metoda je nejčastěji aplikována při kapitalizaci zisku a při metodě diskontovaného cash-flow (DCF).

Obecně se za neoptimálnější variantu považuje metoda diskontovaných peněžních toků (DCF), která je založena na zjišťování současné hodnoty očekávaných peněžních toků plynoucích ze společnosti diskontováním určitou diskontní sazbou.

Tuto metodu lze však použít, jen je-li možné odhadnout budoucí peněžní toky. Pokud je k dispozici věrohodný odhad na dostatečně dlouhou dobu, pak můžeme výsledek této metody považovat za velmi objektivní. Metoda je velmi přesná, když známe vývoj ekonomiky za určité období a počítáme ušlý zisk, nebo hypotetický ušlý zisk na řadu let.

Výnosová hodnota nemovitostí je součtem diskontovaných budoucích výnosů za jednotlivé roky. Zjistí se u nemovitostí z dosažitelného ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat odpisy, průměrné roční opravy a údržba, správa nemovitostí, daň z nemovitostí, pojištění apod.

$$Cv = Z / p \times 100 \% \text{ (tzv. věčná renta)}$$

Cv = výnosová hodnota

Z = čistý roční zisk z nájmu nemovitostí

p = míra kapitalizace v procentech

Použití této metody je vhodné a použitelné pro výpočty ušlého zisku a hypotetického ušlého zisku a tím stanovení celkové újmy, kdy matematickými výpočty deklarujeme jednotlivé dílčí propočty dle předpokládané použitelnosti kapitálu vyjádřených v penězích.

1.1.3 Metoda porovnávací

Je to nejrozšířenější metoda používaná v rozvinutých ekonomikách. Tato metoda je založena na srovnání předmětných nemovitostí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známy. Pro výpočty je užívána metoda standardní jednotkové tržní ceny objektu (SJTC) nebo přímé porovnání nemovitosti jako celku. Porovnávací metoda je vhodná pro stanovení tržní hodnoty zkoumaného substrátu. Tyto údaje mohou mít charakter obchodních nebo i statistických údajů rentability výrobních fondů. Zpětná vazba na tržní ceny je schopností reagovat na vztah nabídky a poptávky. Podmínkou však je, že elaborát musí být srovnatelný. S rostoucím množstvím odlišností roste i riziko nepřesností, je proto nutné důsledně sledovat srovnatelné hodnoty, které mají podobné hodnototvorné faktory, nebo je nutné provádět kvalifikované korekce.

Tato metoda je nejvhodnější pro výpočty ušlého a hypotetického ušlého zisku, a tím pro stanovení celkové újmy. Vede k dosti přesným výpočtům, když použijeme statisticky prokázané údaje u stejných odvětví průmyslu, zemědělství a služeb. Velmi se osvědčila u hypotetického ušlého zisku vypočteného z rentability výrobních fondů.

1.1.4 Metody oceňování pozemků

V praktické části jsou v příkladech použity k výpočtu Naegeliho metody třídy, případně Brachmannova indexová metoda ocenění pozemků. Pokud jsou známy a jsou zpracovány cenové mapy, je použita při stanovení ceny pozemků i metoda cenové mapy pozemků. Tyto informace jsou někdy nutné pro stanovení celkové újmy.

1.1.4.1 *Naegeliho Metoda třídy*

Metoda třídy polohy

Metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“ spočívá v poznání, že cena stavebního pozemku je ve zcela určité relaci jak k celkové ceně nemovitosti, tak k výnosu z nájmu. Relativní podíl hodnoty pozemku na celkové hodnotě nemovitosti je určen pomocí klíčů charakterizujících polohu nemovitosti, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8. Více viz tabulky s konkrétním přiřazením.

1. klíč: všeobecná situace

2. klíč: intenzita využití pozemku

3. klíč: dopravní relace k velkému centru

4. klíč: obytný sektor

5. klíč: výroba, průmysl, administrativa, obchod

6. klíč: povyšující faktory

7. klíč: redukuující faktory

Na základě průměrného klíče je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti.³ Hodnota pozemku se podílí a pohybuje na celkové hodnotě nemovitosti v rozmezí 1 až 38 %.⁴ Jiný autor udává podíl rozlišení mezi státy Německo a Švýcarsko, který se přesně vypočítá tak, že mezi polohami tříd se interpolací vypočítá procentní zastoupení pozemku na celkové hodnotě včetně budovy, které činí mezi 5–55 %.⁵

Vážený průměr podle Naegeliho (s váhami věcné a výnosové hodnoty podle rozdílu mezi nimi)

$$C_{vp} = \frac{C_n + n \times C}{n + 1}$$

C_{vp} = váženým průměrem zjištěná cena staveb na pozemku (+ cena pozemku)

C_n = nákladovým způsobem zjištěná cena staveb na pozemku (+ cena pozemku)

C_v = výnosovým způsobem zjištěná cena staveb (+ cena pozemku)

n = váha ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_v); tato váha činí:

a) je-li C_n menší nebo se rovná C_v , potom $n = 1$,

b) je-li C_n větší nebo se rovná $1,4 \times C_v$, potom $n = 5$.

1.1.4.2 *Brachmannova indexová metoda ocenění pozemků*

Indexové metody jsou založeny na principu odvození hodnoty pozemku ze známé hodnoty jiného pozemku na základě zohlednění některých jeho odlišných vlastností. Tato metoda, obecně nazývaná Brachmannova, byla sice zavedena jako překlenovací na omezenou dobu, ale u nás se stala standardem. Indexová řada pak slouží k přepočtu ceny pozemku z jednoho lokálního známého místa na druhé lokální neznámé místo námi zkoumané. Základem je cena známého pozemku, ze které se provádí odvození pomocí koeficientů.⁶

³ BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 3. vydání, Praha: Linde, 2004, s. 172.

⁴ DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. 1. vydání, Praha: Oeconomica, 2004, s. 40.

⁵ ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Oeconomica, 2007, s. 124.

⁶ ROSS, F. W., BRACHMANN, R., HOLZNER, P. *Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí*. Praha: Consultinvest, 1993, s. 321.

1.1.4.3 *Metoda cenové mapy pozemků*

Cenové mapy jsou grafickým elaborátem, z něhož je možno zjistit cenu pozemků. Jsou vypracovány v různém stupni podrobnosti. Představují určité databáze cen, jejichž grafickým výstupem je mapa s vyznačenými tzv. směrnými cenami určitého území v Kč/m². Cenové mapy jsou vytvářeny na základě základních metodik:

- Metodika vytváření cenových pásem,
- Metodika získání tržní ceny konkrétního pozemku.

Obvyklým způsobem vytvoření cenové mapy je získání souhrnu údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v určité oblasti, jejich zpracování a zanesení do mapy. Pro tento účel je obvykle obec rozdělena do zón podle převažujícího charakteru zástavby. Tyto zástavby bývají obytné, komerční, občanská vybavenost, parky, železnice, rekreace a další. Každý tento charakter zástavby má jinou cenu, která se ještě může lišit u konkrétních obcí v různé lokalitě.⁷

1.1.4.4 *Reziduální metoda*

Tato metoda se používá zejména, vykazuje-li pozemek potenciál (nového) stavebního využití. Je to kupříkladu tehdy, jedná-li se o pozemek nezastavěný, resp. zastavěný zástavbou, kterou je ekonomicky výhodné odstranit a na jejím místě vystavět stavbu novou.

Nejprve se stanoví hodnota nemovitosti po jejím dokončení. K tomu bývá nejčastěji využita některá z výnosových metod, příp. porovnávací metoda. Od budoucí hodnoty celé nemovitosti se odečtou náklady potřebné na výstavbu. Jedná se nejen o náklady stavební, ale rovněž o náklady na případné odstranění ekologické zátěže, vypracování projektu, poplatky a daně, financování výstavby atd. Na závěr se odečte obvyklý zisk developera. Současná hodnota výsledného rezidia představuje hodnotu pozemku stanovenou reziduální metodou.⁸

⁷ LA-MA. *Metody pro oceňování pozemků* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupný na internetu: < <http://www.la-ma.cz/?p=113>>, Internetové stránky vznikly za podpory **Fondu rozvoje vysokých škol**.

⁸ Dušek, D. *Základy oceňování nemovitostí*, 1. vydání, Praha: Oeconomica, 2004, s. 42.

2 ÚJMA

Při hledání styčných bodů mezi náhradami škod a nemajetkovou újmou v právu se neubráníme určité analogii, která nás přivádí až do virtuálního světa. Thomas Kuhn toto nazval paradigmaty, v souvislosti s analýzou a vysvětlením změn metod výpočtů, obecně řečeno, změny těch apriorních kognitivních předpokladů, s nimiž vědec, badatel, pozorovatel nebo experimentátor pracují. Paradigmata jsou tedy konceptuální schémata, pod jejichž zorným úhlem vidíme, vykládáme nebo chápeme určitou část světa, určitou doménu věcí a určité společenské jevy, kam patří i náhrada újmy. Nejde tudíž jen o to, že paradigmaty transformují cíle i výsledky pozorování a experimentů, ale slouží také jako schémata tvorby našich představ o struktuře dané domény, jako modely vědecké explanace jevů nebo událostí v této doméně, respektive modely predikce budoucích jevů nebo událostí.⁹ Toto modelování se použije při stanovení ušlého zisku nebo ušlého hypotetického zisku, majetkové újmy a nemajetkové újmy.

Ve většině případů škoda představuje zmenšení majetku, dále nezvětšení majetku, což je ušlý zisk, který z konkrétního pojetí přechází ještě do nehotového jakoby nereálného hypotetického zisku. NOZ tuto oblast specifikuje a rozšiřuje o nemajetkovou újmu.

Když chceme rozebrat teoretické aspekty, hlediska, stanoviska a úhel pohledu na skutečnost vzniku odpovědnosti za škodu, a tím škodu s následnou případnou i celkovou újmou, musíme vznik odpovědnosti za škodu zkoumat zejména z pohledu:

- historického,
- právního,
- ekonomického,
- filosofického,
- politologického,
- sociologického,
- psychologického.

Mohou se vyskytovat ale i jiné aspekty.

⁹ TONDL, L. *Věda, technika a společnost*. 1994, s. 41.

2.1 Majetková újma

Jedná se o situaci, kdy škůdce působí škodu, kterou dochází ke zmenšení majetku, nebo k nezvětšení majetku, tedy určité materiální části. Podnikatel, který na opatření podnikatelské příležitosti vynaloží určité náklady, je může poté, co podnikatelskou příležitost v důsledku protiprávního jednání škůdce pozbude, uplatnit. Musí je ale zahrnout do škody skutečné, jako zmenšení majetku. Tyto náklady, které podnikatel vynaložil, však indikují skutečnosti, a to ušlý zisk a hypotetický ušlý zisk. Zda uplatnit ušlý zisk nebo hypotetický ušlý zisk, je na posouzení, kolik fragmentů do skládanky segmentů dílčích výpočtů chybí. Dle ustanovení v § 2951 NOZ se škoda nahrazuje uvedením do předešlého stavu. Nemělo by to být dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích. Dle § 2952 NOZ se hradí skutečná škoda, což není v rozporu se stávající zákonnou regulací, u ušlého zisku je pouze lakonicky řečeno, že se hradí také, co poškozenému ušlo, hodnota je vyjádřená v penězích.

2.2 Nemajetková újma

Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech podle § 3, stanoví, že v indikovaných případech má škůdce povinnost nahradit majetkovou újmu a dále má povinnost nahradit i nemajetkovou újmu. Snažíme se zavést nový pojem **nemajetková škoda**, tento pojem není v odborných kruzích rozšířen a vyjadřuje koncentraci úvah o vztahu nemajetné újmy de facto abstraktního pojmu a nemajetkové škody, která je kvantifikována v penězích, respektive v ekvivalentní měně, tedy nemajetková škoda.

Zahraniční prameny někdy místo nemajetkové újmy užívají termín „nefinanční škody“ nebo „nemateriální škody“^{10,11}, což možná vystihuje podstatu, že nemajetková škoda je nemajetková újma vyjádřená v penězích. Více se dočteme v komentáři k nemateriální škodě při náhradě podle Vídeňské úmluvy o mezinárodní koupi zboží.^{12,13}

Za nemajetkovou újmu v právu je v obecném pojetí možné považovat jakoukoli újmu, která pro poškozeného neznamená přímou ztrátu na majetku. Typicky se jedná o zásah do zdraví, cti nebo soukromí osoby. Jako abstraktní prvek tak nastupuje nemajetková újma, při vyjádření v penězích tedy vyplývá nemajetková škoda.

¹⁰ Non-pecuniary damages, „immaterial“ damages.

¹¹ SCHLECHTRIEM, P. Non-Material Damages -- Recovery Under the CISG?. *19 Pace International Law Review*, Spring 2007/1, s. 90.

¹² Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží, výtvarné 7, 11. dubna, 1980, [CISG], Dostupný na internetu: <<http://www.cisg.law.pace.edu/cisg/text/treaty.html>>. Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí pod číslem 160/1991 Sb., Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží, podepsána v New Yorku dne 1. září 1981.

¹³ SCHLECHTRIEM, P. Non-Material Damages -- Recovery Under the CISG?. *19 Pace International Law Review*, Spring 2007/1, s. 89–102.

Součástí škody je také nemajetková újma. Ta si ale vyžaduje z pohledu výše uvedených aspektů daleko větší analýzu. Při porovnání s ušlým ziskem, přímou škodou a dobou celé kauzy by nemajetková **satisfakce**, která určuje zadostiučinění, zahrnuje omluvu, odčinění nějakého ublížení či újmy v penězích, měla být v určitém procentuálním poměru. Jako základ pro stanovení procenta, by měl být vzat průměr předcházejících vyčíslených škod a násobený počtem let působení škůdce.

Nejvyšší soud zde shodně s nálezem Ústavního soudu¹⁴ konstatuje, že poškozený žalobce dosáhne satisfakce uložení povinnosti škůdce nahradit mu nemateriální újmu anebo poskytnout mu morální satisfakci, popř. dosáhne konstatování porušení práva.

Satisfakce je jinými slovy kvantifikačně vyjádřená hodnota v penězích, stanovená určitým procentem ze škody za každý rok, kdy působil škůdce. Satisfakce je určité zvýšení prestiže manažera ve společnosti, protože se podařilo odolávat existenčním tlakům a na základě vytrvalé pile dosáhnout uspokojení svého práva. Myslím si ale, že společenské klima prozatím není dostatečně připraveno takovou satisfakci poskytovat, a dokonce se jeví jako nemorální o ni žádat, i když to zákon připouští a umožňuje.

Tato práce je výsledkem a shrnutím autorových předchozích akademických prací na toto téma. V žádné odborné literatuře není podrobný návod, způsob, jak by měl soud postupovat při výpočtu nemajetkové škody, pouze existuje metodika pro určení bolestného a náhrady za ztížení společenského uplatnění. Je taky zpracována metodika Nejvyššího soudu, jak mají soudy poskytovat satisfakci v průtazích řízení. Práce naznačuje, jak by se mělo postupovat, aby byla zachována co největší míra objektivit.

Nemajetková újma se nám jeví jako substrát něčeho nehmátatelného jakoby z virtuálního světa, ale abychom trochu pokročili ve stanovení této újmy, musíme nějakým způsobem stanovit škodu a s pomocí velikosti škody stanovit určitou komparaci možnosti daného objektu na náhradu nemajetkové újmy. Už z těchto naznačených úvodních předpokladů se jeví, že nemajetkovou újmu je celkem složité stanovit, protože u každého může být jiná a také její vznik ovlivňují různé okolnosti.

Náhrada nemajetkové újmy: mělo by být zvoleno takové řešení, které umožní způsobenou újmu dostatečně účinně odčinit. Jestliže takové řešení není možné, má být náhrada újmy poskytnuta v penězích podle § 2951 NOZ.

¹⁴ Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 1310/09 ze dne 5. 8. 2009.

3 NÁHRADA ŠKODY A ÚJMY

3.1 Náhrada škody v biblických dobách

Právo na území Mezopotámie bylo dlouhou dobu výhradně obyčejové. Na obyčejovém právu jsou rovněž založeny rané písemné dokumenty hospodářského a správního charakteru. Snad nejstarší písemné dokumenty byly věnovány odpovědnosti některých společenských tříd z doby vlády III. urské dynastie (léta 2118–1955 před n. l.). Zejména to byl zakladatel dynastie Umammu, z jehož doby se zachoval snad nejstarší soudní kodex stanovující normy rodinného a dědického práva. Zákonodárce zvláště zajímaly otázky pachtu, ochrany ovocných stromů, odpovědnost pastevce za svěřený dobytek a také stanovovali tresty za ukrývání uprchlých otroků.¹⁵ Exmplární náhrada škody má původ již v antických právních řádech a dokumentech. Nejznámější je **Chamurapiho zákoník** staré Mezopotámie, např. v § 8 se uvádí: „*Kdo ukradne krávu, ovci, osla, prase nebo kozu, zaplatí třicetinasobek, pokud patří bohu nebo soudu, nebo desetinasobek, pokud patří svobodnému muži. Nemá-li zloděj čím zaplatit, bude popraven.*“ V Bibli ve 2. knize Mojžíšově, zvané Exodus, se v kapitole 21, verši 37 praví: „*Když někdo ukradne býka nebo beránka a porazí jej nebo prodá, dá náhradou za býka pět kusů hovězího dobytka a za beránka čtyři ovce.*“¹⁶ Když zloděj nebyl schopen dostat svým závazkům, byl prodán do otroctví za cenu dluhu.

Obdobně se s danou problematikou vypořádává i jeden z nejstarších zdrojů, které lidstvo má k dispozici, a to **hinduistický zákon Manu**. Tyto starověké texty příliš nerozlišovaly mezi trestními a občansko-právními postihy, tj. několikanásobná náhrada škody zaplacená oběti představovala jak trest, tak náhradu způsobené škody a tím i vyjádření nemajetkové újmy. V případě neschopnosti zaplatit byl vykonán náhradní trest, např. poprava.¹⁷

V **římském právu** vznikala odpovědnost za škodu na základě porušení práva. Lze tedy říci, že vznikala z protiprávního činu (*obligationes ex delicto*). Už v této době byl tento čin definován jako úkon, který je v rozporu s objektivním právem. Za základní předpoklady vzniku odpovědnosti lze tedy považovat protiprávní jednání, vznik škody a příčinnou souvislost mezi tímto jednáním a vznikem škody. Římské právo také rozlišovalo dva druhy škody: škodu pozitivní, která vyjadřovala míru zmenšení jmění poškozeného subjektu, a ušlý zisk, který představoval potenciální rozšíření jmění, ke kterému by došlo nebýt škodné události. V podstatě se tedy tyto definice shodují se současným pojetím škody.

Dle § 189 v **Institutiones dle Gaiuse** stíhal podle **zákona 12 desek** zjevnou krádež trest hrdelní: neboť svobodný člověk býval po zbičování přičten tomu, koho okradl.

¹⁵ SCHELLE, K., ŽIDLICKÁ, M. et al. *Právní dějiny*. 2005, s. 61.

¹⁶ BIBLE: Písmo svaté Starého a Nového zákona: 2. kniha Mojžíšova Exodus. [21: 37:], 2009, s. 91.

¹⁷ KAVĚNA, M. *Exmplární náhrada škody v angloamerických a kontinentálních právních řádech*. 2007, s. 3.

Otrok býval rovněž zbičován a popraven. Později byla však příkrost trestu odmítnuta a jak proti osobě otroka, tak proti osobě svobodného člověka zavedl přetorský edikt žalobu na **čtyřnásobek**.¹⁸ Když pachatel nebyl schopen zaplatit, žalobce pronesl tuto formuli: „*Protože jsi z rozsudku povinen zaplatit mi 10 tisíc sesterciů, proto já, jelikož jsi nezaplatil, pro 10 tisíc sesterciů z rozsudku vkládám na tebe ruku,*“ a přitom se chopil nějaké části dlužníkovy těla¹⁹ a ze svobodného člověka se stal otrok.

Z historických pramenů nám dostupných zdá se být jasno, že součástí satisfakce byl ušlý zisk a prezentace nemajetkové újmy, která vystihovala postavení věřitele. Součástí trestu je i nápravný a výchovný prvek, který je vyjádřen násobkem škody.

3.2 Filozofický a ekonomický aspekt újmy

Thomas Hobbes se vyjadřoval k nezákonným skutkům páchaným na soukromých osobách, kde je těžkým zločinem například přijmout peníze za vynesení nesprávného rozsudku nebo vydání falešného svědectví. Toto je těžším zločinem než jinak někoho ošidit o stejný nebo větší obnos.²⁰ Ekonomický faktor byl vždy určitým ukazatelem a mírou spravedlnosti nebo nespravedlnosti, tyto se poměřovaly s peněžním ekvivalentem a ukazovaly odpovědnostní vztah k nim.

V této souvislosti jsou zajímavé i názory předních ekonomů P. A. Samuelsona a W. D. Nordhause, kteří formulují následující tezi: „*Důchodové nerovnosti mohou být politicky nebo eticky nepřijatelné. Národ nemusí přijmout výsledek konkurenčních trhů jako předurčený a nezměnitelný; lidé mohou prozkoumat rozdělení důchodů a rozhodnout, že je nespravedlivé.*“²¹ Tyto názory ukazují, jak si lidé mohou představovat ekonomickou spravedlnost, a proto zde musí být odpovědnost politiků, aby k velkým nerovnostem nedocházelo. Z výše uvedeného vyplývá nutná kvantifikace nemajetkové újmy a tím stanovení nemajetkové škody.

3.3 Náhrada z pohledu moci a odpovědnosti

Pod pojmem „moc“ rozumíme schopnost nebo možnost řídit člověka, prostředí a podmínky. Obecně vzato moc člověka spočívá v jeho současných prostředcích a nástrojích k dosažení něčeho v budoucnosti, to je i např. k získávání větší moci. Úspěch evokuje moc, protože vytváří pověst moudrosti nebo štěstí, což vede lidi k tomu, že se člověka buď bojí, nebo na něho spoléhají.²²

Pod pojmem „odpovědnost“ rozumíme uvědomění si důsledků užití moci, ať již námi samými nebo někým jiným.

¹⁸ KINCL, J., GAIUS. *Učebnice práva o čtyřech knihách (Institutiones)*. 1981, s. 189.

¹⁹ KINCL, J., GAIUS. *Učebnice práva o čtyřech knihách (Institutiones)*. 1981, s. 205.

²⁰ HOBBS, T. *Leviathan aneb látka, forma a moc státu církevního a politického*. 2009, s. 213.

²¹ SAMUELSON, P. A., NORDHAUS, W. D. *Ekonomie*. 1991, s. 45.

²² HOBBS, T. *Leviathan aneb látka, forma a moc státu církevního a politického*. 2009, s. 62.

S oběma těmito pojmy, aby je bylo možno plně využít, úzce souvisí kontrola, která má někdy velmi dominantní vztah k moci, nebo při koncentraci moci je jeho nezbytnou a hlavní součástí, neboť moc znamená schopnost kontrolovat dění. Mít moc

v určité oblasti znamená být schopen řídit, regulovat, a tedy kontrolovat tuto oblast. V americké literatuře se můžeme setkat i s nahrazením pojmu moc pojmem kontrola.²³ Moc je předpoklad, prostředek i výsledek sociální kontroly, jak uvádí Večeřa.²⁴ **Nikdo by neměl mít více moci, než kolik má odpovědnosti.** A nikdy bychom neměli mít více odpovědnosti než moci. Každý, kdo vládne jiným, si musí být jasně vědom toho, že za své činy nese odpovědnost. Moc by měli vykonávat pouze ti, kteří jsou schopni nést odpovědnost. Nést odpovědnost tedy znamená:

- napravovat škody způsobené vlastními skutky,
- nebo položit hlavu na špalek za své chyby,
- nebo obecně, nést důsledky svého jednání.

Aristoteles vypracoval první morální kodex – etiku – „jako praktickou část filosofie“. Tento kodex měl dát odpověď na otázku, jak bych měl vést svůj život. Po Aristotelovi se věnovalo etice bezpočet myslitelů, od stoiků přes Tomáše Akvinského až po Kanta. Každý, kdo používá moci bez vědomí odpovědnosti, jedná špatně. Princip moci a odpovědnosti je definicí etiky. Soud, kterému podléhá každý, kdo nese odpovědnost, by měl mít své místo uvnitř každé osoby, v jejím svědomí. Náboženství celého světa se zabývala otázkou svědomí a sepsala významná etická pravidla chování jako například desatero Božích přikázání. Je věcí každého jednotlivce, aby dbal na dodržování těchto základních pravidel. Mnoho z nich má v různých náboženstvích dlouhou tradici. Je v nich uložena tisíciletá zkušenost.²⁵

Nová povaha našeho jednání, vyplývající z nezměrné koncentrace moci v globálním měřítku u některých jednotlivců a korporací, žádá novou etiku dalekosáhlé odpovědnosti, jež by byla souměřitelná s dosahem této moci. Ukazuje se také nový druh pokory, ne z malosti, ale kvůli přílišné velikosti naší moci. Tato pokora pramení z určité zaslepenosti předvídat, hodnotit a posuzovat vlastní moc.²⁶ Odpovědnost se nejvíce projeví a nastupuje v době, kdy vzniká institut náhrady újmy. Na některých příkladech si můžeme ukázat, že celková újma je značná a škůdce ji není schopen plnit.

²³ Anglické „control“ můžeme překládat ve smyslu ovládat, řídit, upravovat, kontrolovat, dohlížet.

²⁴ VEČEŘA, M., URBANOVÁ, M. *Sociologie práva*. 2006, s. 196.

²⁵ SMIDAK, E. F. *Žaluji životní prostředí a Smidakovy principy: moc a odpovědnost akce a re-akce*. 1996, s. 124.

²⁶ JONAS, H. *Princip odpovědnosti: Pokus o etiku pro technologickou civilizaci*. 1997, s. 48–49.

3.4 Pojetí škody a nemajetkové újmy a její náhrada

Při určení výše škody na věci se **vychází z její obvyklé ceny** v době poškození a zohlední se, co poškozený musí k obnovení nebo nahrazení funkce věci účelně vynaložit dle § 2969 zákona číslo 89/2012 Sb., občanského zákona (dále jen NOZ). Pojem škody je definován tak, že jde o majetkovou újmu, tedy o újmu, která nastala v majetkové sféře poškozeného. Povinnost nahradit jinému újmu zahrnuje vždy povinnost k náhradě újmy na jmění neboli škody (dle § 2894 NOZ). Přitom majetková újma může existovat jen tehdy, lze-li ji objektivně vyjádřit penězi. Pokud takto charakterizovaná majetková újma nevznikne, nevznikne ani odpovědnost za škodu v občanském právu. Určitá disproporce nastane, když chceme vyjádřit satisfakci za nemajetkovou újmu. Donedávna soudy satisfakci nechtěly přiznávat, ale poslední dobou je patrný pozitivní trend. Satisfakce, a to i v penězích, se začíná více uplatňovat a soudy k ní začínají přihlížet. V ČR a SR nebyl na rozdíl od angloamerického práva znám pojem tzv. nominální škody (nominal damages), kdy se v určitých případech žalobci přiznává jako důkaz o tom, že jeho právo bylo porušeno a že ve sporu zvítězil, určitá symbolická peněžitá částka, i když mu žádná reálná škoda nevznikla. Úprava rozsahu a způsobu náhrady škody předchází zvláštním úpravám odpovědnosti za škodu a neustále se vyvíjí.

Při věcné škodě se rozeznává:

- **škoda skutečná** (zmenšení majetku),
- **ušlý zisk** (nezvětšení majetku při reálné ztrátě doložitelného ušlého zisku),
- **hypotetický ušlý zisk** (nezvětšení majetku při nemožnosti doložit konkrétní ušlý zisk),
- **abstraktní ušlý zisk** (nezvětšení majetku při nemožnosti doložit konkrétní ušlý zisk, nebo hypotetický ušlý zisk),
- **nemajetková újma** (zejména porušením osobnostních práv, průtahy v řízení atd.), za kterou má nastoupit satisfakce.

Škoda a újma jsou jedny z předpokladů vzniku odpovědnosti za škodu v našem občanském právu. Zákon umožňuje poškozenému domáhat se cestou satisfakce obecně i nemajetkové újmy. Při stanovení ušlého zisku otázka zní, zda chránit škůdce nebo poškozeného, nebo zda korigovat kogentními ustanoveními smluvní svobodu stran, nebo si sjednat škodní důsledky úplně volně. Problém ušlého zisku je v tomto směru méně kontroverzní nežli problém apriorní smluvní limitace náhrady škody.²⁷

O ekonomické, etické a právně politické nutnosti restituovat poškozenému nejen škodu skutečnou, ale i ušlý zisk, hypotetický ušlý zisk a nemajetkovou újmu se dá

²⁷ BEJČEK, J. Poznámka ke vztahu ušlého zisku a tzv. zmařeně příležitosti. *Obchodní právo*, 2005, č. 4. 2-7 s.

sotva rozumně pochybovat, že není v souladu se spravedlností a právem. Značné nejasnosti však nepochybně mohou vzniknout zejména u tzv. abstraktního ušlého zisku ze zmařených příležitostí nebo nezrealizovaných podnikatelských záměrů. Újmu můžeme vymezit jako ztrátu, kterou někdo utrpí na statku chráněném právem - tedy takovou ztrátu, kterou právo uzná za hodnou nápravy. Jistě totiž vzniká újma i zloději, kterému třetí osoba zničí pracně ukradenou věc, čímž mu znemožní její užívání, ale v takovém případě nejde o újmu v právním slova smyslu, právo ji neuznává. Újmou je jak újma na osobě, tak i na majetku.

Škoda je pojímána jako újma na majetku, kterou lze vyjádřit v penězích. Oproti škodě nelze **nemajetkovou újmu objektivně finančně kvantifikovat**, nelze ji změřit nebo zvážit. Narušení osobního statku (zdraví, důstojnosti, citového vztahu k věci apod.) totiž nevede vždy ke snížení majetku poškozeného.²⁸

Dalším problémem, který následuje, je subjektivní promlčecí doba. Ta se odvíjí od okamžiku, kdy poškozený nabyt vědomost o škodě a o tom, kdo za ni odpovídá. Její počátek se váže k okamžiku, kdy poškozený prokazatelně nabyt vědomost o tom, že na jeho úkor došlo ke škodě a kdo za ni odpovídá. To předpokládá, že se poškozený dozvěděl o tom, že mu vznikla majetková újma určitého druhu a rozsahu, kterou je možné natolik objektivně vyjádřit v penězích, že lze právo na její náhradu uplatnit u soudu. Poškozený se dozví o škodě, jakmile zjistí skutkové okolnosti, z nichž lze dovodit vznik škody a orientačně i její rozsah, aby bylo možné určit přibližně výši škody v penězích.²⁹

Na základě tohoto judikátu by se velmi těžko určovala počáteční lhůta na subjektivní počátek a tím i konec promlčecí doby, neboť nemajetková újma je těžko stanovitelná penězi. Toto vyvolává atributy, že i u nemajetkové újmy musí být korelace se škodou vyjádřenou v penězích a prokázaným mechanismem stanovení nemajetkové újmy.

Při stanovení výše škody se vychází z ceny, za kterou se věc, která byla předmětem útoku, v době a v místě činu obvykle prodává. Nelze-li takto výši škody zjistit, vychází se z účelně vynaložených nákladů na obstarání stejné nebo obdobné věci nebo uvedení věci v předešlý stav. Přiměřeně se postupuje při stanovení výše škody na jiné majetkové hodnotě.³⁰

Promlčení práva na zadostiučinění za nemajetkovou újmu z porušení ochrany osobnosti má zákonnou objektivní tříletou promlčecí lhůtu. Ta však nemusí být aplikována za všech okolností, ale případná tvrdost zákona může být eventuálně odstraněna tím, že námitce promlčení není přiznán účinek. Tak například Ústavní soud dospěl opakovaně ve svých nálezech³¹ k závěru, že soudy jsou povinny zvlášť pečlivě a citlivě zkoumat, zda uplatnění námítky promlčení žalovanou stranou není

²⁸ BEZOUŠKA, P., *Co je to škoda a co je to újma*, PRK Partners [online]. [cit. 2014-11-18]. Dostupný na internetu: <<http://www.prkpartners.cz/rekodifikace/legislativni-novinky/395-co-je-to-skoda-a-co-je-to-ujma/>>.

²⁹ Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 30. března 2011, sp. zn. 25 Cdo 224/2010.

³⁰ § 137 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³¹ Dle nálezu Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS643/04 ze dne 6. 9. 2005 a jině.

v rozporu s dobrými mravy. Tomu tak podle Ústavního soudu bude zejména, jestliže postižená osoba marně plynutí promlčecí doby nezavinila, její aplikace by pro ni znamenala nepřiměřeně tvrdý postih a výsledek sporu by tak nebylo možné považovat za spravedlivý. Soudy jsou podle Ústavního soudu zejména v případech, kdy postižená osoba utrpěla velmi závažnou a trvalou újmu spojenou s poškozením zdraví, povinny posuzovat rozpor s dobrými mravy námitky promlčení méně restriktivně, než činí v kontextu jiných skutkových okolností.³²

Objektivní promlčecí lhůta, je lhůta, kdy právo na náhradu škody nebo jiné újmy se promlčí nejpozději za deset let ode dne, kdy škoda nebo újma vznikla. Byla-li škoda nebo újma způsobena úmyslně, promlčí se právo na její náhradu nejpozději za patnáct let ode dne, kdy škoda nebo újma vznikla. (§ 636 NOZ)

Hranice výše škody, prospěchu, nákladů k odstranění poškození životního prostředí a hodnoty věci a jiné majetkové hodnoty jsou:³³

1. **Škodou nikoli nepatrnou** se rozumí škoda dosahující částky nejméně 5 000 Kč,
2. **škodou nikoli malou** se rozumí škoda dosahující částky nejméně 25 000 Kč,
3. **větší škodou** se rozumí škoda dosahující částky nejméně 50 000 Kč,
4. **značnou škodou** se rozumí škoda dosahující částky nejméně 500 000 Kč,
5. **škodou velkého rozsahu** je škoda dosahující nejméně částky 5 000 000 Kč.

3.5 Předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu

Podmínkou odpovědnosti je stanovení kauzality, od ní se odvodí vzájemné vztahy mezi jednáním a příčinou. Jednající subjekt musí odpovídat za svůj čin, je považován za odpovědného za jeho důsledky a případně za ně má ručit. To má především právní a nikoli vlastní mravní význam. Způsobená škoda musí být napravena.³⁴

Odpovědnost za škodu je právním institutem, kterým právo reaguje na takové chování subjektů, jehož výsledkem je vznik majetkové nebo nemajetkové újmy. Účelem tohoto institutu je zjednání nápravy a odstranění důsledků, které vznikly způsobením škod.³⁵

Za předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu jsou považovány:

³² Podle rozsudku Nejvyššího soudu ČR ze dne 27. 1. 2011, sp. zn. 30 Cdo 3170/2009.

³³ § 138 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

³⁴ JONAS, H. *Princip odpovědnosti: Pokus o etiku pro technologickou civilizaci*. 1997, s. 142.

³⁵ BREJCHA, A. *Odpovědnost v soukromém a veřejném právu*. 2000, s. 55.

a) protiprávní úkon:

1. nezákonné rozhodnutí,
2. nesprávný úřední postup,
3. porušení dobrých mravů (§ 2909 NOZ),
4. porušení obecně závazných předpisů – zákona i obcházení (§ 2910 NOZ),
5. porušení i interních norem, které měl škůdce dodržovat,
6. porušení povinností bezpečnostních předpisů, stanov a řádů,
7. porušení povinností vyplývajících ze smluv (§ 2913 NOZ).

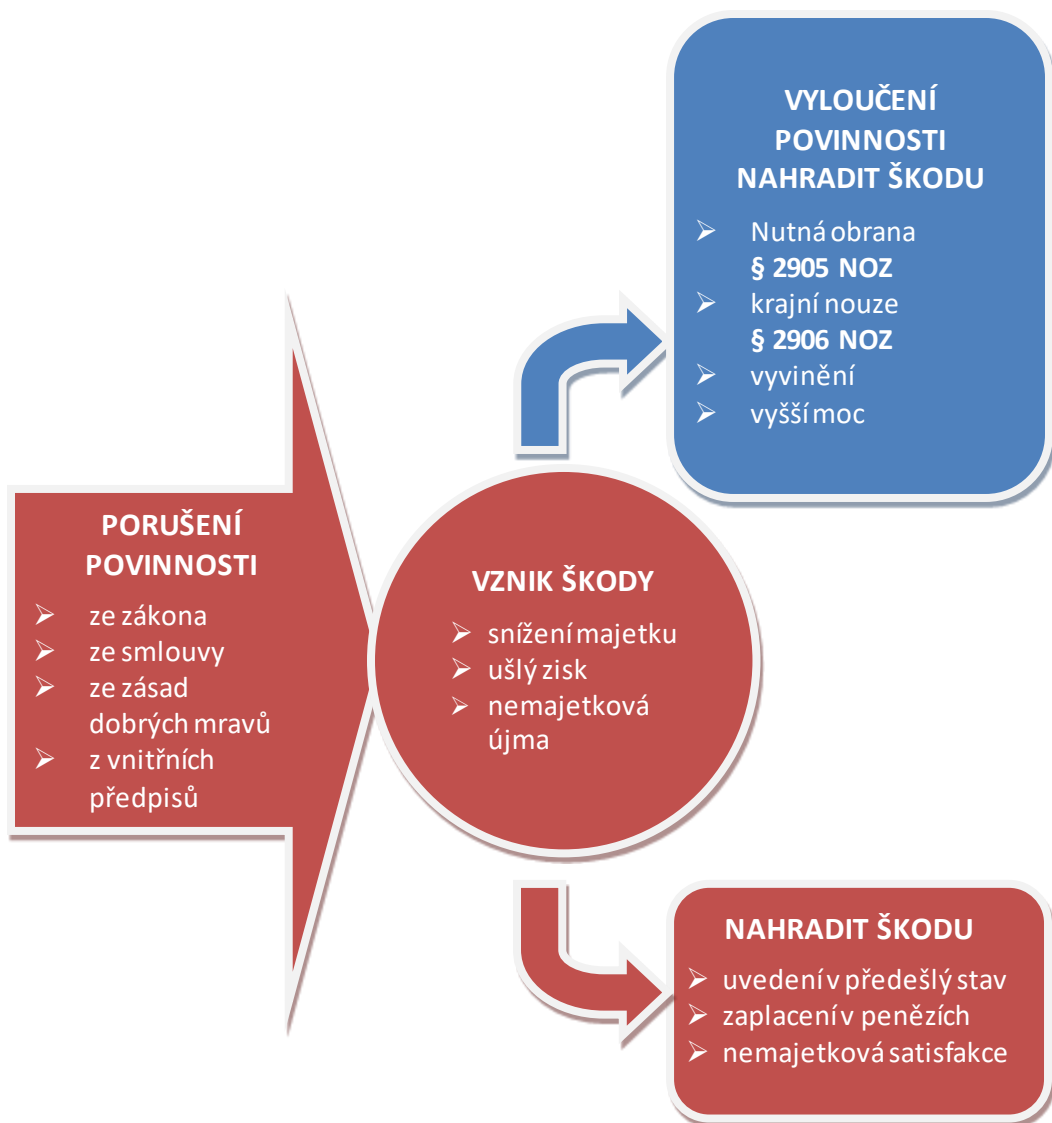
b) újma nebo škoda:

1. škoda na věcech (na majetku), tzv. věcná škoda,
 - škoda skutečná (zmenšení majetku),
 - ušlý zisk, hypotetický ušlý zisk (nezvětšení majetku),
2. škoda na zdraví (životě),
3. nemajetková satisfakce (porušení osobnostních práv).

c) příčinná souvislost mezi ad a) a ad b),

d) zpravidla i zavinění buď ve formě úmyslu, či nedbalosti,

e) způsobilý subjekt.



Graf č. 1: Vývojový diagram náhrady škody

Splnění těchto předpokladů má za následek vznik odpovědnostního vztahu jako zvláštního druhu závazkového právního vztahu. První tři předpoklady jsou objektivní povahy, čtvrtý (nikoliv však obligatorní) subjektivní povahy. V občanském právu hraje důležitou úlohu odpovědnost za škodu založená na principu zavinění (**subjektivní odpovědnost**). Úprava obecné odpovědnosti za škodu v ČR byla a v SR stále je podle § 420 zákona č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník).³⁶ Nový občanský zákoník obecné ustanovení řeší v § 2894 a následujících § NOZ.

Důkazní břemeno vychází nikoliv ze zásady dokazovaného, nýbrž ze zavinění předpokládaného (presumovaného), u kterého je na straně škůdce připuštěna možnost vyvinění (exkulpace). Hovoří se tedy o exkulpačním systému. Toto znamená, že poškozený prokazuje protiprávnost činu škůdce, vzniklou škodu a příčinnou souvislost mezi nimi. Naproti tomu škůdce musí prokázat, že danou škodu nezavinil. Musí se tzv. vyvinít. Je však třeba dodat, že se presumuje pouze nedbalost, a to nedbalost nevědomá. Úmysl musí poškozený vždy dokazovat. Presumované zavinění ovšem neznamená, že odpovědnost za škodu přestává být odpovědností za zavinění. Touto presumpcí se pouze zlepšuje postavení poškozeného v soudním řízení, a to v zájmu zajištění jeho zvýšené ochrany.

V některých případech občanské právo ze závažných důvodů spojuje vznik odpovědnosti za škodu s existencí předpokladů objektivní povahy, konkrétně jen s určitou, zákonem kvalifikovanou událostí, tzn. bez zřetele k zavinění či k protiprávnímu úkonu škůdce. Mluvíme proto o odpovědnosti zvýšené, přísné. Je to hlavně z toho důvodu, aby byl zvlášť chráněn veřejný zájem, aby byla účinně zajištěna ochrana poškozených. Tento zájem má své kořeny již v historii. Nejprve u škod způsobených dopravními prostředky a jinými technickými přístroji, pak i u škod způsobených vadami, respektive nebezpečnými vlastnostmi výrobků, dnes u škod způsobených zvířetem, věcí či zřícením stavby. Musím se zmínit také o poslední dobou diskutované škodě způsobené informací nebo radou dle § 2950 NOZ.

Kdo se hlásí jako příslušník určitého stavu nebo povolání k odbornému výkonu nebo jinak vystupuje jako odborník, nahradí škodu, způsobí-li ji neúplnou nebo nesprávnou informací nebo škodlivou radou danou za odměnu v záležitosti svého vědění nebo dovednosti. Jinak se hradí jen škoda, kterou někdo informací nebo radou způsobil vědomě.

V těchto a jiných podobných případech je příslušný subjekt povinen nahradit vzniklou škodu i tehdy, nebyla-li způsobena protiprávním jednáním škůdce. Škoda tedy vznikla v důsledku právně kvalifikované události odvozující svůj původ v činnosti daného člověka. Subjekt odpovídá i za škodu vzniklou náhodou. Jde-li o náhodu odvrátitelnou, kterou bylo možno za daného stupně poznání a při zachování potřebné opatrnosti předvídat a čelit jí, odpovídá vždy. Jde-li o náhodu neodvrátitelnou, je třeba rozlišovat:

- **náhodu vnitřní** (původ přímo v činnosti daného subjektu),

³⁶ Vzhledem k tomu, že škůdce působí v průběhu desítky let zpětně, při výpočtu stále musíme mít tento zákon č. 40/1964 Sb. (občanský zákoník), ačkoliv byl zrušený, v patnosti.

➤ **vnější náhodu** (nemá původ v okruhu činností).

Z vnitřní náhody není možno se liberovat, z vnější neodvratitelné náhody (tzv. vyšší moci) je liberace přípustná, a tím není povinností nahradit škodu. Škůdce je povinen nahradit škodu bez ohledu na své zavinění v případech stanovených zvlášť § 2895 NOZ. Hovoří se tu střídavě o odpovědnosti za škodu založenou na **objektivním principu**, o odpovědnosti za výsledek, o odpovědnosti za náhodu, o odpovědnosti za škodlivé riziko, odpovědnosti za ohrožení a o odpovědnosti bez zavinění. Jde většinou o činnosti, které jsou pro svou užitečnost dovoleny, i když jsou svým způsobem nebezpečné.

Existují však i případy přísné absolutní objektivní odpovědnosti, a sice tam, kde zákon dává možnost liberovat se jen z nějakého speciálně stanoveného důvodu. Nestačí tedy obecný důvod.

Obecně tedy platí, že subjektivní princip odpovědnosti za škodu souběžně s objektivním principem odpovědnosti za škodu tvoří základ právní úpravy odpovědnosti za škodu v rámci českého a slovenského občanského zákoníku.

Dlouho se řešilo, kdy nastane lhůta, od kdy má škůdce plnit. Je-li právní skutečností, s níž je spojován vznik újmy nesprávným úředním postupem při odpovědnost státu za škodu ZOŠ, potom postup nemůže působit újmu ještě před tím, než započal, tj. od počátku zjišťování skutkového stavu, ale od doby, kdy škůdce nevydal rozhodnutí, které vydat měl, jak to v obvyklých případech dělá.³⁷

³⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 24/2016, ze dne 20. 12. 2016.

4 SOUČASNÁ LEGISLATIVA ÚJMY A ŠKODY

Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem a také soukromým subjektem. Každý má právo odeprít výpověď, jestliže by jí způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobě blízké újmu³⁸. Kromě ústavního zákona a jeho nedílné součásti **Listiny základních práv a svobod** toto řeší občanský zákoník, trestní zákoník, trestní řád a jiné zákonné předpisy.

4.1 Náhrada škody dle 89/2012 Sb.

Nový občanský zákoník užívá pro majetkovou újmu na jmění pojmu „škoda“ a pro jinou újmu pojmu „nemajetková újma“. Povinnost nahradit způsobenou škodu je dána ve všech případech, kdy existuje povinnost nahradit újmu majetkovou i nemajetkovou nebo nahradit majetkovou škodu stanovenou zákonem. Povinnost nahradit nemajetkovou újmu je dána jen v případech, kdy ji zvlášť stanoví zákon, nebo jestliže byla výslovně sjednána (§ 2894 NOZ). Případy povinnosti nahradit nemajetkovou újmu stanoví přímo nový občanský zákoník šířeji a pro určité případy může být stanovena jinými zákony. Povinnost náhrady škody bez ohledu na zavinění nastupuje jen v případech stanovených zvlášť zákonem (§ 2895 NOZ). Náhrada nemajetkové újmy se poskytuje formou tzv. zadostiučinění, které může mít celou řadu podob. NOZ zdůrazňuje, že má být zvoleno takové řešení, které má potenciál způsobenou újmu dostatečně účinně odčinit. Jestliže takové zadostiučinění není možné zvolit, má být poskytnuto v penězích (§ 2951 NOZ).

Předpokladem vzniku povinnosti nahradit škodu bude i nadále protiprávní jednání. Nový občanský zákoník rozlišuje smluvní a mimosmluvní porušení povinnosti. Způsobí-li smluvně zavázaná strana porušením povinnosti škodu, vznikne poškozenému právo na její náhradu bez zřetele na škůdcovo zavinění. Povinnost nahradit škodu tak vzniká na objektivním principu, nezáleží na zaviněném nebo nezaviněném porušení závazku.

Nový kodex spojuje vznik náhrady škody způsobené porušením určité právní povinnosti se zaviněným stanovené přímo zákonem.³⁹

Jedná se o povinnost nahradit škodu způsobenou porušením dobrých mravů (§ 2909 NOZ.), kdy úmysl musí být prokázán a důkazní břemeno spočívá na žalujícím. Pokud poškozená strana je schopna splnit důkazní břemeno ohledně škody s dostatečnou jistotou, má důkazní břemeno o rozsahu škod, ale nemusí to být s matematickou přesností. Musí pouze poskytnout podklad, ze kterého soud může rozumně odhadnout rozsah škod. Poškozená strana může využít například znalecké

³⁸ Čl. 36 a čl. 37 Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

³⁹ TOMSA, M. Náhrada způsobené újmy (škody) a bezdůvodné obohacení v úpravě nového občanského zákoníku. *Obchodní právo*, 2013, č. 1, s. 2–10.

výpovědi, hospodářských a finančních údajů, průzkumů a analýzy trhů nebo obchodních záznamů podobných podniků. Tento požadavek vytváří rovnováhu mezi potřebou důkazů, na kterých mohou soudy založit přiznání náhrady škody dle stanoviska k výpočtu náhrady škody na základě článku 74 CISG⁴⁰.

Pod pojmem dobré mravy se rozumí základní požadavky na chování a jednání každé osoby, které jsou nutné k soužití ve vzájemných vztazích fyzických a právnických osob.

Mezi základní předpoklady vzniku odpovědnosti za škodu se řadí vznik škody. Podle dřívější ustálené judikatury, pokud škoda spočívá v povinnosti poškozeného uhradit určitou částku, vzniká škoda až skutečným zaplacením této částky, a nikoliv již vznikem či splatností příslušné pohledávky. Tento závěr podle nové úpravy neobstojí. Z ustanovení § 2952 NOZ vyplývá, že skutečná škoda může spočívat rovněž ve vzniku dluhu. V takovém případě se stanoví právo poškozeného požadovat na škůdci, aby jej dluhu zprostil nebo mu poskytl náhradu.⁴¹

4.2 Náhrada při újmě na přirozených právech člověka

Nový občanský zákoník upravuje povinnost odčinit člověku újmu na jeho přirozených právech (§ 2956 NOZ). Ochrany požívají zejména život a důstojnost člověka a jeho zdraví. Škůdce nahradí škodu i nemajetkovou újmu, kterou tím způsobil, a jako nemajetková újma se odčiní i způsobené duševní utrapy.

Speciálně je upravena náhrada při ublížení na zdraví a při usmrcení. Při ublížení na zdraví odčiní škůdce újmu poškozeného peněžitou náhradou vyvažující plně vytrpěné bolesti a další nemajetkové újmy. Škůdce nahradí i ztížení společenského uplatnění, vznikla-li poškozením zdraví překážka lepší budoucnosti poškozeného (§ 2958 NOZ). Při usmrcení nebo zvláště závažném ublížení na zdraví odčiní škůdce duševní utrapy manžela, rodičů, dětí nebo jiné osoby blízké peněžitou náhradou vyvažující plně jejich utrpení (§ 2959 NOZ). Nelze-li výši náhrady v těchto případech takto určit, stanoví se podle zásad slušnosti.

Zásady slušnosti jsou vágním kritériem, a proto při stanovení výše náhrady nemajetkové újmy bude třeba přihlížet k dalším kritériím, která vyjádřil Ústavní soud. Jsou jimi závažnost způsobené škody na zdraví, možnost vyléčení či eliminace způsobené škody a míra zavinění nedbalosti škůdce.⁴²

⁴⁰ GOT ANDA, J. Y., *CISG-AC Opinion No. 6, Calculation of Damages under CISG Article 74*, (CISG-AC Stanovisko No. 6, výpočet náhrady škody na základě článku 74 CISG), (2006). Villanova University School of Law, Villanova, Pennsylvania, USA. [online]. [cit. 2014-11-18]. Dostupný na internetu: <http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/CISG-AC-op6.html~HEAD=pobj>>

⁴¹ VRAJÍK, Michal. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2014, s. 691.

⁴² VLASÁK, M. Vybrané otázky práva civilních deliktů v novém občanském zákoníku na pozadí PETL. *Právní rozhledy*, 2012, č. 15–16, s. 561–567.

Při stanovení výše nemajetkové újmy na zdraví nebo náhrady při usmrcení již nebudou závazné tabulky náhrad, které stanovil podzákonný předpis.⁴³ Nový občanský zákoník ponechává určení výše nemajetkové újmy zcela na volné úvaze soudců, mohou se sice řídit doporučenou metodikou, bude ale na ně kladena velká odpovědnost za spravedlivé rozhodnutí v konkrétním případě. Rozhodnutí musí spočívat na racionální argumentaci při vyplnění mezery v právu. Musí dbát na to, aby přiznaná výše náhrady byla založena na objektivních a rozumných důvodech a aby mezi přiznanou výší (peněžní částkou) a způsobenou škodou na zdraví (újmou) existoval vztah přiměřenosti.⁴⁴

4.3 Náhrada při trestní a přestupkové odpovědnosti

Pokud došlo ke vzniku škody v důsledku porušení zákonem dané povinnosti (úmyslné nebo z nedbalosti), povinnost nahradit škodu je rozčleněna podle toho, zda jde o zásah do absolutního (osobnostního) práva poškozeného nebo jiného jeho práva. Pokud škůdce prokáže, že škodu nezavinil, nevzniká mu povinnost ji nahradit.

Odůvodňují-li to zvláštní okolnosti, za nichž škůdce způsobil újmu protiprávním činem, zejména porušil-li z hrubé nedbalosti důležitou právní povinnost anebo způsobil-li újmu úmyslně z touhy ničit, ublížit nebo z jiné pohnutky zvlášť zavrženíhodné, nahradí škůdce též nemajetkovou újmu každému, kdo způsobenou újmu důvodně pociťuje jako osobní neštěstí, které nelze jinak odčinit (§ 2971 NOZ).

Svědék je oprávněn odepřít vypovídat, jestliže by výpovědi způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě, svému příbuznému v pokolení přímém, svému sourozenci, osvojiteli, osvojeneci, manželovi, partnerovi, druhovi anebo jiným osobám v poměru rodinném nebo obdobném, jejichž újmu by právem pociťoval jako újmu vlastní.⁴⁵

Taktéž osobou blízkou z jiného zákona se rozumí příbuzný v pokolení přímém, osvojitel, osvojenec, sourozenec, manžel a partner; jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké jen tehdy, kdyby újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní.⁴⁶

Zákon *de facto* stanovuje hodnotu újmy za hranicí fikce i několik miliard Kč. Tím, že při objasňování trestních činů nemusí svědek vypovídat a velikost újmy není definovaná.

Ve způsobu náhrady škody se jako významná změna jeví preference náhrady škody uvedením do předešlého stavu před peněžitým odškodněním (§ 2951 NOZ). Není-li

⁴³ Vyhláška ministerstva zdravotnictví č. 440/2001 Sb., o odškodnění bolesti a ztížení společenského uplatnění.

⁴⁴ MERVARTOVÁ, J., *Náhrada újmy v novém občanském zákoníku, Sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference Pracovní právo 2013, Třešť*.

⁴⁵ § 100 zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů.

⁴⁶ § 125 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

to dobře možné, anebo žádá-li to poškozený, hradí se škoda v penězích. Volba je jednostranným právem poškozeného, dohoda je samozřejmě možná. Koncepční změna je překvapující, neboť se týká nejen náhrady majtkové, ale také i nemajtkové újmy, kde se má přistoupit k peněžité náhradě jen tehdy, nelze-li tuto újmu odčinit jinak.

Nemajtková újma se odčiní přiměřeným zadostiučiněním, které musí být poskytnuto v penězích, jestliže jiný způsob nezajistí skutečné a dostatečně účinné odčinění odškodnění způsobené újmy. Pro náhradu při újmě na přirozeném chráněném zájmu platí speciální ustanovení (§ 2956 a další NOZ).

Co se týče rozsahu náhrady škody, nový občanský zákoník vychází ze stávající koncepce, podle které se zásadně hradí majtková újma, zatímco nemajtková újma jen v případech zvlášť stanovených zákonem. Hradí se veškerá způsobená škoda, což znamená jak škoda skutečná, tak i to, co poškozenému ušlo (§ 2952 NOZ).

Za ušlý zisk je považována pouze ta újma, jež poškozenému vznikla tím, že v důsledku škodné události nedošlo k takovému rozmnožení jeho majtkových hodnot, jež se dalo očekávat s ohledem na pravidelný běh událostí. Nepostačuje přitom pouhá pravděpodobnost zvýšení majtkového stavu v budoucnu, ale musí být poškozeným najisto doloženo, že nebýt škodní události, jeho majtkový stav by se zvýšil. Vymezení ušlého zisku pak musí být podloženo existujícími či reálně dosažitelnými okolnostmi, z nichž lze usuzovat, že škodní událost skutečně zasáhla do průběhu konkrétního děje vedoucího k určitému zisku.⁴⁷ Pro stanovení velikosti újmy, tj. ušlého zisku, by se mělo vycházet z odborného posouzení, kde jsou věrohodně (důkazně) dokladovány jednotlivé skutkové podstaty nedosažení příslušné úrovně zisku. Při chybějícím segmentu některých prvků pro stanovení ušlého zisku lze toto nahradit hypotetickým ušlým ziskem.

Nelze-li výši náhrady škody přesně určit, určí ji podle spravedlivého uvážení jednotlivých okolností případu soud (§ 2955 NOZ). Zásadně se vždy hradí škoda, která vznikla porušením právní povinnosti v plné výši. Soud má však právo z důvodů zvláštního zřetele náhradu škody přiměřeně snížit (§ 2953 NOZ). Toto moderační právo má soud obecně, ale náhradu škody nelze snížit, byla-li škoda způsobena úmyslně.

4.4 Náhrada při ublížení na zdraví a usmrcení

NOZ ruší dosavadní úpravu náhrady škody na zdraví včetně jejího výpočtu (tabulky náhrad, bodový systém). Nově se újma na zdraví (vytrpěná bolest, překážka lepší budoucnosti – bolestné ztížení) nahrazuje podle pravidel slušnosti, tedy spravedlivě, přiměřeně a se zřetelem ke všem okolnostem případu. (Např. pokud bude omezen špičkový sportovec, bude soud k této okolnosti přihlížet a bude to mít na vliv na výši náhrady). NOZ také ruší ve starém zákoně stanovenou výši náhrady odškodnění za usmrcení pro příbuzné. Nově tedy pro požadovanou náhradu za

⁴⁷ Podle usnesení Nejvyššího soudu ČR ze dne 29. 2. 2012, sp. zn. 28 Cdo 4931/2009.

usmrcení neplatí žádný limit, soud ji stanoví podle zásad slušnosti. Uvedené se netýká jen pozůstalých při usmrcení, ale také přímých příbuzných těžce zraněných, kteří byli poškození protiprávním jednáním.⁴⁸

Výše jednorázových náhrad za bolest a za ztížení společenského uplatnění byla dříve určena vyhláškou ministerstva zdravotnictví ČR (vyhlášky č. 440/2001 Sb., vyhláška ministerstva zdravotnictví o odškodnění bolesti a ztížení společenského uplatnění, resp. před ní vyhlášky č. 32/1965 Sb., vyhláška ministerstev zdravotnictví a spravedlnosti, Státního úřadu sociálního zabezpečení a Ústřední rady odborů o odškodňování bolesti a ztížení společenského uplatnění), která však byla k 1. lednu 2014 zrušena a nově tak jejich výše závisí jen na úvaze soudce. Zákon pro jejich určení, podobně jako v případě jednorázových náhrad pozůstalým, stanoví pouze kritérium plného vyvážení vytrpěných bolestí a dalších nemajetkových újem, resp. kritérium zásad slušnosti.

Ministerstvo spravedlnosti iniciovalo jednání ohledně problematiky odškodňování nemateriálních újem na zdraví podle § 2958 (NOZ). Předmětem jednání bylo zejména projednání návrhu na vytvoření nového znaleckého odvětví v rámci oboru zdravotnictví.

V zájmu zachování právní jistoty a očekovatelnosti soudního rozhodování podle § 13 (NOZ) se několik soudců Nejvyššího soudu spolu se Společností medicínského práva pokusilo připravit nezávaznou metodiku pro určení bolestného a náhrady za ztížení společenského uplatnění, tzv. **Metodiku k odškodňování nemateriální újmy**.⁴⁹

Pomyslná hodnota zmařeného (byť neskončeného) lidského života při 100% vyřazení ze všech sfér společenského zapojení (**základní rámcová částka**) byla stanovena na 400násobek průměrné hrubé měsíční nominální mzdy v národním hospodářství za kalendářní rok předcházející roku, v němž se ustálil zdravotní stav poškozeného; pro rok 2014 tedy tato hodnota činí **10 051 200 Kč**.⁵⁰

Nelze neuvést průlom v dříve udávané 100% příčinné souvislosti mezi škodou a způsobem léčení. Když nelze se 100% jistotou potvrdit, že by v případně dřívějšího zahájení léčby došlo k uzdravení, odvolací soud s odkazem na rozhodnutí Ústavního soudu⁵¹ dovodil ve své interpretaci, že znalci uváděná pravděpodobnost

⁴⁸ ŠUSTEK, P. *Náhrada při ublížení na zdraví a usmrcení*, [online]. [cit. 2014-11-23]. Dostupný na internetu: <<http://projekty.rozhlas.cz/obcanskyzakonik/?okruh=12>>.

⁴⁹ Metodika byla krátkou dobu publikovaná pod č. 63/2014 *Sbirky soudních rozhodnutí a stanovisek* a dostupná na webových stránkách soudu, stanovovala podrobný postup pro jejich výpočet. Nejvyšší soud v tiskové zprávě, ale uvedl, že ve skutečnosti totiž kolegium přijalo jenom usnesení s formulací „materiál byl vzat na vědomí.“ Vzeti na vědomí není doporučením. Na základě těchto uvedených nepřesných informací byl materiál pod č. 63/2014 z webových stránek Nejvyššího soudu odstraněn.

⁵⁰ MALIŠ, D. *Nová metodika Nejvyššího soudu k náhradě nemajetkové újmy na zdraví – zatím zčásti nehotová, ale velmi užitečná* 94311, *epravo.cz*, [online]. [cit. 2014-11-17]. Dostupný na internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nova-metodika-nejvyssiho-soudu-k-nahrade-nemajetkove-ujmy-na-zdravi-zatim-zcasti-nehotova-ale-velmi-uzitecna-94311.html>>.

⁵¹ Usnesení Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS1919/2008 ze dne 12.8. 2008.

70 % až 80 % je pro závěr o příčinné souvislosti mezi nesprávným postupem žalované a úmrtím poškozeného dostačující.⁵²

4.5 Zvláštní odpovědnosti za škodu dle zákona č. 82/1998 Sb.

Zákonná úprava této **zvláštní odpovědnosti** za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem se nenachází v občanském zákoníku, nýbrž v lex specialist, speciálním zákoně č. 82/1998 Sb. Obecně však lze říct, že v podstatě spadá do režimu občanského práva jako lex generalis. Zákon představuje především reparační funkci, zvyšuje však i právní jistotu fyzických a právnických osob.⁵³

Podle ustanovení § 5 ZOŠ, o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, ve znění pozdějších předpisů stát odpovídá za podmínek stanovených tímto zákonem za škodu, která byla způsobena rozhodnutím, jež bylo vydáno v občanském soudním řízení, ve správním řízení nebo v řízení trestním, ale i jinými předpisy, např. zákonem o Policii ČR. V ostatních případech odpovědnosti za škodu má stát postavení právnické osoby.

Z pohledu právní teorie nutno upozornit, že právní úprava odpovědnosti státu za škodu představuje propojení aspektů soukromoprávních a veřejnoprávních. To lze ostatně dokumentovat i na tom, že v obecné části důvodové zprávy k tomuto zákonu je předmětná právní úprava vyčleněna z občanského zákoníku zejména z toho důvodu, že škoda z výkonu veřejné moci vzniká vždy z veřejnoprávního vztahu, zatímco odpovědnostní právní vztah je již vztahem soukromoprávním.⁵⁴ Odpovědnost dle tohoto zákona je nastavena velice široce. Je to z toho důvodu, že zákon chrání právní vztahy z mnoha právních odvětví. Jedná se především o právní vztahy vznikající v občanském soudním řízení, notářském, správním i trestním řízení.

Rozeznáváme tedy v rámci tohoto zákona několik druhů odpovědnosti:

- a) odpovědnost z nezákonného rozhodnutí,**
- b) odpovědnost z rozhodnutí o vazbě nebo trestu,**
- c) odpovědnost z nesprávného úředního postupu.**

ad a) Nezákonné rozhodnutí je rozhodnutí, které se porušením normy aplikované na konkrétní případ, v němž se určují subjektivní práva a právní povinnosti účastníků řízení, ocitá v rozporu s objektivním právem.⁵⁵ Jedná se o rozhodnutí

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 1628/2013 ze dne 31. 7. 2014.

⁵³ FIALA, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 2002, s. 375.

⁵⁴ TARANDA, P., KULKOVÁ, R. Zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci s komentářem. *Poradce*, 2005, č. 11, s. 13.

⁵⁵ ŠVESTKA, J. KNAPPOVÁ, M., DVORÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné II.: Závazkové právo*. 2006, s. 528.

v občanském soudním řízení, správním řízení, v trestním řízení (mimo ad b) a v řízení před bývalým státním notářstvím. Předpokladem odpovědnosti je ta skutečnost, že toto rozhodnutí bylo vydáno státním orgánem nebo orgánem územně samosprávného celku. Toto rozhodnutí musí být nezákonné. Určitým vodítkem, jak určit, zda je rozhodnutí nezákonné, může být ta skutečnost, že toto rozhodnutí bylo zrušeno nebo změněno příslušným orgánem. Toto se děje v řízení před orgánem, který má tuto kompetenci na podkladě mimořádných opravných prostředků. Zákonnost rozhodnutí při výkonu státní správy přezkoumávají správní soudy.

Nárok na náhradu škody lze však přiznat pouze tehdy, pokud poškozený využil možnosti podat proti nezákonnému rozhodnutí odvolání, rozklad, námitky, odpor, stížnost nebo opravný prostředek dle zvláštního předpisu, nejde-li o případy zvláštního zřetele (§ 8/2 zákona č. 82/1998 Sb.). Zákon nedefinuje pojem škoda. Vychází se tedy z obecného pojetí škody dle občanského zákoníku. Odpovědnost dle tohoto zákona je objektivní, je velice tvrdá, neboť zákon nezná žádné liberační důvody. Jedná se tedy o odpovědnost absolutně objektivní. Dle ustanovení § 3 tohoto zvláštního zákona se jedná v podstatě o odpovědnost státu za škodu, a to proto, že stát odpovídá za škody, které způsobily: státní orgány, právnické a fyzické osoby při výkonu státní správy, která jim byla svěřena nebo orgány územní samosprávy při výkonu přenesené působnosti.

ad b) Jedná se o užší pojetí odpovědnosti z rozhodnutí, neboť se jedná o odpovědnost jen těch orgánů, které jsou oprávněny rozhodovat o vazbě a trestu. Předpokladem pro vznik této odpovědnosti je zproštění obžaloby a zastavení trestního stíhání v pozdějším řízení. Právo na náhradu škody však nemá ten, kdo si vazbu zavinil sám. Dalším důvodem nepřiznání nároku na náhradu škody je skutečnost, že oprávněný byl zproštěn obžaloby nebo přestal být trestně stíhán z důvodu, že nebyl trestně odpovědný nebo mu byla udělena milost či byl amnestován. Výkonem těchto druhů rozhodnutí vzniká především majetková újma (většinou ztráta na výděлку, ušlý zisk). Může však vzniknout i nemajetková újma (bolest, ztížení společenského uplatnění).

ad c) Obecně lze v souladu s ustálenou soudní praxí nesprávný úřední postup vymežit tak, že jde „o porušení právní normy, která stanoví předepsaný postup státního orgánu, resp. porušení účelu postupu státního orgánu, jenž, ať už to souvisí s rozhodovací činností státního orgánu či nikoli, nenašel svůj bezprostřední výraz ve vydaném rozhodnutí“.⁵⁶ Tato odpovědnost je odvozena od jednání lidí, kteří plní úkoly státní správy. Tyto osoby musí mít oprávnění a skutečně tento úřední postup vykonávat. Jde o škodu, která byla způsobena orgány státní správy při výkonu jiné činnosti než rozhodovací. Také v tomto případě může vzniknout majetková i nemajetková újma. Jako povinný subjekt vystupuje v tomto odpovědnostním vztahu vždy Česká republika. Jednotlivá právní úprava pak stanoví, kdo je oprávněn za stát v tomto právním vztahu jednat. Oprávněnými osobami jsou fyzické a právnické osoby, které byly účastníkem dotčeného řízení. Tato odpovědnost je považována za odpovědnost zcela absolutní, tzn., že když se prokáže porušení

⁵⁶ KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné II.: díl třetí, Závazkové právo*. 2006, s. 530.

právní povinnosti ze strany státu, není možná žádná liberace. Jde v podstatě o odpovědnost za škodu, kdy jako povinný vystupuje stát prostřednictvím příslušných orgánů při jejich specifické činnosti. Jde sice o výkon veřejné správy, ale samotný odpovědnostní právní vztah je již vztahem soukromoprávním.⁵⁷ Odpovědnost upravená normami správního práva představuje významnou záruku zákonnosti ve veřejné správě.

Zvláštním případem odpovědnosti s bezprostředním vztahem k veřejné správě a postavením a činnosti jejích pracovníků je tzv. odpovědnost státu a územních samosprávných celků za škodu způsobenou nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem. Právo na náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím ve státní správě i v územní samosprávě mají ti, kdo jsou účastníky správního řízení a byli poškozeni nezákonným rozhodnutím vydaným v tomto řízení, jakož i ti, s nimiž nebylo jako s účastníky řízení jednáno, ačkoliv s nimi jako s účastníky jednáno být mělo. Podmínkou pro uplatnění nároku na náhradu škody přitom je, aby účastník využil možnost podat proti nezákonnému rozhodnutí řádný opravný prostředek, a dále, že pravomocné rozhodnutí, jímž byla škoda způsobena, bylo pro nezákonnost zrušeno nebo změněno příslušným orgánem. Předmětem náhrady škody přitom může být i škoda způsobená nezákonným rozhodnutím vydaným soudem v rámci správního soudnictví.⁵⁸

Zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem v § 16 obsahuje slovo „může“. Pokud tedy stát někoho poškodí a občan se domůže náhrady, má stát právo, nikoli povinnost požadovat částku, kterou občanovi nahradil, po zodpovědném úředníkovi, to je notáři, exekutorovi, pracovníkovi finančního úřadu, zaměstnanci katastrálního úřadu, soudci a jiném.

Stát má možnost škodu v tzv. regresním řízení vymáhat, ale uchyluje se k tomu jen výjimečně. Soud v rozhodnutí o škodě musí jednoznačně konstatovat, že za škodu odpovídá konkrétní úředník a zda škodu způsobil úmyslně nebo neúmyslným rozhodnutím, které vydal, nebo činností, kterou škodu způsobil. Při úmyslu zaplatí celou škodu, v případě neúmyslného způsobení do 4,5násobku své mzdy. Zde je nutno upozornit, že stát odpovídá objektivně, bez možnosti liberace, odpovědný úředník odpovídá subjektivně a při soudním řízení má možnost exculpate,⁵⁹ to je při škodě vis major, nebo nejednoznačném výkladu nařízení či zákonů. Je otázkou času, kdy k zpřísnění zákona a k důslednějšímu regresivnímu vymáhání ze strany státu dojde, neboť diskuze na toto téma již dlouhodobě probíhá v Parlamentu ČR.⁶⁰

K podmínkám uplatnění náhrady škody způsobené nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem je nutné splnit i další zákonem vyžadované podmínky, a to především tu, že poškozený musí v daňovém řízení využít veškerých řádných i mimořádných opravných prostředků vedoucích ke zrušení

⁵⁷ FIALA, J. et al. *Občanské právo hmotné*. 2002, s. 378.

⁵⁸ PRŮCHA, P. *Správní právo, Obecná část*, 2007, s. 371–373.

⁵⁹ Vyvinění – proštění se subjektivní odpovědnosti.

⁶⁰ KÖNIGOVÁ, M. Úředníci mají za své chyby platit, plánuje TOP 09. *Právo*. 22. července 2011, s. 1-2.

rozhodnutí, jež danou škodu způsobilo. Teprve následně, poté co je předmětné rozhodnutí zákonem předepsaným způsobem zrušeno, lze škodu uplatňovat. V případě, že nebyl opravný prostředek poškozeným v předcházejícím daňovém řízení využit, má se za to, že poškozený s tímto rozhodnutím souhlasil, tedy považoval je za rozhodnutí zákonné a oprávněné. V této souvislosti je nutné zdůraznit, že orgány státní správy vydávají rozhodnutí v téže věci jako orgány prvoinstanční nebo odvolací. Například když bude soudním rozhodnutím zrušeno pouze rozhodnutí odvolacího orgánu a ostatní rozhodnutí prvoinstančního daňového orgánu ve věci samé zůstanou v platnosti, nelze přiznat škodu, která vznikla v souvislosti s těmito prvoinstančními rozhodnutími.

Podmínky pro splnění přiznání nároku škody:

- **Každá konkrétní rozhodnutí byla jako nezákonná pravomocně zrušena** či změněna příslušným orgánem za předchozího využití řádných nebo mimořádných opravných prostředků. Rozhodnutí však mohou být zrušena i z moci úřední (dle § 8 nebo § 21, ZOŠ).
- **Stát odpovídá za škodu způsobenou nesprávným úředním postupem.** Nesprávným úředním postupem je také porušení povinnosti učinit úkon nebo rozhodnutí v zákonem stanovené lhůtě (dle § 13 nebo § 22 ZOŠ).
- **Neprobíhá další řízení (soud)** ve spojitosti s těmito zrušenými rozhodnutími.
- **Řízení**, na základě kterého vznikla eventuálně škoda, **musí být ukončeno**.
- Musí být přesně a konkrétně uvedeno, jakými opravnými prostředky byla jednotlivá rozhodnutí napadena.
- **Musí být vyčíslena přesná výše škody** a musí být doložena odborným odhadem.
- Vyčíslení výše škody na případných movitých věcech je nutné doložit znaleckým posudkem.
- Musí se **stanovit příčinný vztah** u každého jednotlivého protizákonného rozhodnutí hmotněprávní povahy nebo nesprávného procesního úkonu ke škodě.
- Nárok na náhradu škody je nutno uplatnit u příslušných orgánů státní správy dle § 6 ZOŠ.
- Nárok na uplatnění náhrady škody nesmí být promlčen dle § 32–35 ZOŠ.
- **Žaloba o náhradu škody** způsobené při výkonu veřejné moci nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem nemůže být uplatněna formou správní žaloby. Žalobu tohoto druhu, tedy žalobu na náhradu škody, projednává obecný soud žalovaného. Tyto závěry jsou zcela v souladu s dostupnou judikaturou.⁶¹ Podle zákona je stát subjektem odpovědnosti za škodu, přičemž jsou blíže vymezeny i orgány či právnické a fyzické osoby, z jejichž činnosti při výkonu veřejné moci může státu odpovědnost za škodu vzniknout. Za orgány a osoby, jež se podílejí na plnění funkcí státu, lze považovat pro účely tohoto zákona především orgány státní správy. V našem případě se jedná o finanční úřad, v žalobě se žaluje nadřazený orgán, který

⁶¹ Rozhodnutí Vrchního soudu v Praze sp. zn. 7 A 112/01 ze dne 27. 12. 2001.

jednal naposledy, a tím je finanční ředitelství. Byl-li tímto zákonem vymezen stát jako subjekt odpovědnosti za škodu, je s tímto aktem spojena taktéž nutnost označit ministerstva nebo jiné ústřední správní úřady, které jménem státu v odpovědnostních vztazích vystupují. Takové ústřední úřady stát nezastupují, ale ze zákona za něj jednají, a to nejen tehdy, pokud poškozený u těchto úřadů uplatňuje svůj nárok na náhradu škody podle § 14 ZOŠ, ale v jakýchkoli právních vztazích, které podle zákona o náhradě škody ve věcech náhrady škody i ve věcech regresních úhrad mohou vzniknout. Jsou to tyto státní orgány:

Ministerstvo financí – je ústředním orgánem státní správy pro daně, poplatky a clo. Bude-li se tedy jednat o problematiku náhrady škody způsobené činností správců daně, je v této věci dána působnost ministerstva financí. Ministerstvo financí je také subjektem, není-li možno určit příslušný ústřední orgán státní správy.

Ministerstvo spravedlnosti – vznikla-li škoda z činnosti soudů a v trestním řízení i z činnosti ostatních orgánů činných v trestním řízení, např. policie, státních zástupců a notářem.

Příslušný ústřední orgán státní správy – v případech, kdy škodu způsobí státní orgán, právnická či fyzická osoba, které byl svěřen výkon státní správy, nebo obec v přenesené působnosti, pokud jejich rozhodnutí bylo přezkoumáno ve správním soudnictví a rozhodnutí soudu bylo následně pro nezákonnost zrušeno.

Nejvyšší kontrolní úřad a Česká národní banka – ve věcech škody způsobené nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem těmito orgány.

K žádosti o náhradu škody způsobené nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem musí poškozený ještě splnit podmínky dle zákona č. 82/1998 Sb., a to v tom případě, že je požadována:

- a) **U náhrady škody způsobené nezákonným rozhodnutím dle § 7 ZOŠ** je nutné nejdříve uplatnit případnou náhradu škody na příslušném ministerstvu financí formou žádosti, a teprve v případě, že nebyla tato náhrada škody příslušným ministerstvem přirknuta, nebo není-li žadatel s rozhodnutím o náhradě škody spokojen, může se žalobním návrhem obrátit na příslušný soud. Je tomu tak i z toho důvodu, že zákonodárce poskytuje ústřednímu orgánu státní správy prostor, aby mohl poškozenému vyhovět smírnou cestou.
- b) **U náhrady škody způsobené nesprávným úředním postupem dle § 13 ZOŠ** není zákonem vyžadováno, aby se poškozený domáhal uplatnění nároku na náhradu škody nejdříve u příslušného ústředního orgánu. Žadatel se o náhradu škody, jež mu vznikla nesprávným úředním postupem, může obrátit přímo k příslušnému soudnímu orgánu.⁶²

⁶² ŠROT ÝŘ J. Škoda způsobená nesprávným úředním postupem: Některé souvislosti při projednání žádosti o náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem nebo nezákonným rozhodnutím v daňovém řízení a exekuci. *Poradce*, 2005, č. 6, s. 187.

5 VÝPOČET ÚJMY V SOUKROMÉM PRÁVU

Evropské standardy slouží k sjednocování metod pro oceňování nemovitostí, ale tyto metody nejsou propracované ohledně ušlého a hypotetického zisku. Tato problematika začíná nabývat na aktuálnosti. Škůdce, který desítky let působí, vytváří těžko definovanou škodu. Škůdcem může být jak fyzická nebo právnická osoba, tak i stát. Existuje celá řada metod pro různé typy oceňování, které se používají pro oceňování nemovitostí, ale my je v řadě případů analogicky použijeme i pro výpočet ušlého zisku a hypotetického ušlého zisku a v konečném důsledku i nemajetkové újmy.

5.1 Přepočet na současnou hodnotu ušlého zisku

Když chceme zjistit současnou hodnotu ušlého zisku, musíme výpočet upravit o inflační vlivy po splacení. Uplatňují to zejména firmy při výběru nejefektivnější investiční příležitosti. Firmy nejprve vypočítají náklady spojené s nákupem potřebných kapitálových statků, potom odhadnou roční čisté výnosy a ty odečtou vypočtenými náklady na tvorbu kapitálu. Potom volí tu variantu investice, která má nejvyšší míru výnosu.^{63,64}

$$SK = (BK_1 / (1 + u_r)) + (BK_2 / (1 + u_r)^2) + \dots + (BK_n / (1 + u_r)^n)$$

SK = současná hodnota kapitálu celého toku očekávaných budoucích výnosů z dílčích kapitálů

BK_n = čistý roční výnos z daného kapitálu v n-tém roce

u_r = příslušná roční úroková míra

n = počet let

5.2 Výpočet škody z ušlého zisku konkrétního

Ušlý zisk se obvykle charakterizuje jako rozdíl mezi tím, čeho poškozený majetkově skutečně dosáhl a čeho by dosáhl, kdyby nebylo škodné události. Jinak řečeno, v jakém zvýšení majetku mu zabránila škodná událost.

Ušlým ziskem se rozumí újma spočívající v tom, že u poškozeného nedojde v důsledku škodné události k rozmnožení majetkových hodnot, ač se to dalo důvodně

⁶³ MACÁKOVÁ, L. *Mikroekonomie, základní kurs*. 2007, s. 173–187.

⁶⁴ NORDHAUS, W. D., SAMUELSON, P. A. *Ekonomie*. 1991, s. 717–737.

očekávat s ohledem na pravidelný běh věcí. Jde o ztrátu očekávaného přínosu, o jaký reálně dosažitelný prospěch poškozený přišel. Náhrada se určuje jako rozdíl mezi **předpokládaným ziskem a náklady**, které bylo třeba na jeho dosažení vynaložit.⁶⁵

Ušlý zisk tedy může podle českého práva spočívat i v tzv. zmařené příležitosti. O konkrétní zisk se zjednodušeně jedná, jestliže podnikatel ztratil konkrétní podnikatelskou příležitost, např. tím, že jeho další partner odstoupil od smlouvy pro podnikatelskou prodloužení způsobené škůdcem. Ušlý zisk se dá odvodit ze smluvních podmínek oné zrušené smlouvy. Skutečně ušlý zisk spočívá podle ustálené judikatury^{66,67} v nezvětšení majetku poškozeného, k němuž průkazně došlo jen a pouze v důsledku škodné události. Jde o případy, kdy je možné od sebe přesně oddělit vliv škodné události od jiných okolností ovlivňujících možné zvýšení zisku. Jde o konkrétní výši ušlého zisku, kterého by bylo poškozeným v konkrétním případě vzhledem ke všem okolnostem nepochybně dosaženo.

5.2.1 Ušlý zisk z porušení smlouvy

Nový občanský zákoník rozšiřuje odpovědnost za jednání před samotným uzavřením smlouvy. **Předsmluvní odpovědnost** zahrnuje zákaz jednání na oko. Problematika je řešena v § 1724 a následných §§ NOZ. Vychází přitom ze základních zásad NOZ obsažených v § 3 odst. 2 písm. d) „daný slib zavazuje“ a § 6 odst. „každý má povinnost jednat v právním styku poctivě“. Za nepoctivé jednání označuje nový zákoník rovněž takové jednání, kdy uzavření smlouvy mezi stranami pokročilo již do takové fáze, že se jeví jako vysoce pravděpodobné, a jedna ze stran jednání od uzavření smlouvy odstoupí, aniž pro to má spravedlivý důvod. V takovém případě má poškozená strana podle § 1729 NOZ nárok na náhradu škody.

Škodou se podle NOZ rozumí nikoliv jen náklady vynaložené poškozenou stranou na uzavření smlouvy. Mezi tyto náklady můžeme zahrnout cestovné, právní zpracování smlouvy, zmeškaný čas a další, ale i ušlý zisk z neuzavřené smlouvy. Maximální výše ušlého zisku má odpovídat ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech.⁶⁸

Někdy se traduje, že se jedná o konkrétní ušlý zisk, jestliže podnikatel ztratil konkrétní podnikatelskou příležitost vyplývající ze smluvního vztahu. Další návazný smluvní partner odstoupil od smlouvy pro podnikatelskou prodloužení způsobené **druhou předcházející smluvní** stranou, nebo nedodržením smluvních

⁶⁵ Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp. zn. 25 Cdo 2858/2015 ze dne 20. 10. 2016.

⁶⁶ Nález Ústavního soudu, sp. zn. III. ÚS124/03 ze dne 11. 12. 2003.

⁶⁷ Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS321/98 ze dne 5. 5. 1999.

⁶⁸ JUNGWIRTH, T., DOUCHA, P. *Proč je zapotřebí být při uzavírání smluv podle nového občanského zákoníku opatrný (III)*. Advokátní kancelář Šikola a partneři, člen konsorcia Frank Bold, recenzent: prof. JUDr. Josef Fiala, CSc., Právnická fakulta Masarykovy univerzity v Brně, [online], únor 2014. [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu: <<http://www.tzb-info.cz/nomy-a-pravni-predpisy-facility-management/10824-proc-je-zapotrebi-byt-pri-uzavirani-smluv-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-opatrnii-iii>>.

podmínek. Ušlý zisk se dá odvodit od přesně definovaných podmínek zrušené smlouvy. Určitá pojmová disproporce může nastat, jestliže dochází k řetězení následných smluvně dodavatelko-odběratelských vztahů. Musíme stanovit, zda ušlý zisk se vztahuje k první smlouvě, nebo následné smlouvě. Je celkem přirozené, že při úhradě sankcí z nedodržení následných smluv není v odborné veřejnosti, ale i laické problém se snížením majetku vlivem škodné události. Tato otázka nastane, když chceme ušlý zisk při řetězení smluv převést na hypotetický ušlý zisk. Nabízí se otázka, jak dalece provádět řetězení ze smluv, tj. kolikrát následnou operaci zahrnout do výpočtu. Odpovědí může být doba, po kterou škůdce působil a oprávněný nemohl v činnosti pokračovat. Zahnutí následných operací do výpočtu újmů můžeme prosadit, když následné smlouvy jsou prokazatelně uzavřené v době uzavření první smlouvy a uzavření obchodní vazby logicky navazuje na první smlouvu.

Dohodou smluvních stran můžeme dospět ke konsenzu paušální hodnoty újmů, která prezentuje, jak jednoduše stanovit škodu. Ušlý zisk se stanoví od přesně definovaných podmínek zrušené smlouvy a případného byznys plánu ke konkrétnímu obchodnímu případu.

5.2.2 Ušlý zisk z úroků z prodlení

Historický vývoj úrokové sazby z prodlení ve veřejném sektoru

Diskontní sazba je centrální bankou používána k úročení přebytké likvidity, kterou si u ní ukládají komerční banky. Má však přetrvávající význam i pro výpočet úroků při správě daní. Diskontní sazba ČNB slouží pro stanovení úroků z prodlení, úroků z přeplatků zaviněných správcem daně a pro stanovení penále u daní. Rozhodující je sazba platná na začátku kalendářního čtvrtletí. Blíže viz §§ 60, 63 a 64 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků.

Diskontní sazbu ČNB v minulosti používal také zákon o daních z příjmů pro ocenění obvyklého úroku u půjček poskytovaných mezi spojenými osobami v § 23 odst. 7. Prakticky ve všech případech uvedené zákony používaly úrok ve výši $1,40 \times$ diskontní sazby ČNB platné na počátku kalendářního čtvrtletí. V roce 1993 tato hodnota například odpovídá 23,2 %. V současné době jsou úroky z prodlení a posečkání daní odvozovány od repo sazby.

Platnost	Průměrná roční diskontní sazba	$1,40 \times$ disk. sazba
1993	23,2 %	32,48 %
1999	10,6 %	14,84 %
2005	2,7 %	3,78 %
2013	1,4 %	1,96 %

Tabulka č. 1: 140 % diskontní sazby v SR

Historický vývoj úrokové sazby z prodlení v soukromém sektoru

Před 15. 7. 1994 činily úroky z prodlení vyhláškou č. 45/1964 Sb.⁶⁹ 3 % ročně; šlo o pevnou sazbu, která nebyla odvozována od žádné sazby ČNB. Po tomto datu se výše úroku z prodlení řídí nařízením vlády č. 142/1994 Sb.⁷⁰ ve znění pozdějších nařízení vlády.

Dvojnásobek diskontní sazby a neměnná sazba

Od 15. července 1994 do 27. dubna 2005 výše úroků z prodlení činila ročně dvojnásobek diskontní sazby stanovené ČNB a platné k prvnímu dni prodlení s plněním peněžitého dluhu. Procentní sazba úroků zůstávala pro konkrétní případ prodlení stejná, i když se později změnila diskontní sazba ČNB.

Repo sazba +7 procent a případná změna dvakrát do roka

Od 28. 4. 2005 do 30. 6. 2010 výše úroků z prodlení odpovídala ročně výši repo sazby stanovené ČNB zvýšené o sedm procentních bodů. V každém kalendářním pololetí, v němž trvá prodlení dlužníka, byla a je výše úroků z prodlení závislá na výši repo sazby stanovené ČNB a platné pro první den příslušného kalendářního pololetí. Procentní sazba úroků se tedy eventuálně měnila, mění a bude měnit vždy k 1. lednu a 1. červenci kalendářního roku.

Repo sazba +7 procent a neměnná sazba

Od 1. 7. 2010 do 30. 6. 2013 výše úroků z prodlení odpovídala ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o sedm procentních bodů. Procentní sazba úroků zůstávala, zůstává a bude zůstávat pro konkrétní případ prodlení stejná, i když se později změnila nebo změnila repo sazba ČNB.

Repo sazba +8 procent a neměnná sazba

Od 1. 7. 2013 výše úroku z prodlení odpovídá ročně výši repo sazby stanovené ČNB pro poslední den kalendářního pololetí, které předchází kalendářnímu pololetí, v němž došlo k prodlení, zvýšené o osm procentních bodů. Procentní sazba úroků zůstává a bude zůstávat pro konkrétní případ prodlení stejná, i když se později změnila repo sazba ČNB. Výše úroků z prodlení se dnes v ČR počítá dle § 2 nařízení vlády č. 351/2013 Sb.⁷¹

⁶⁹ Vyhláškou č. 45/1964 Sb. Vyhláška ministerstva spravedlnosti, kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.

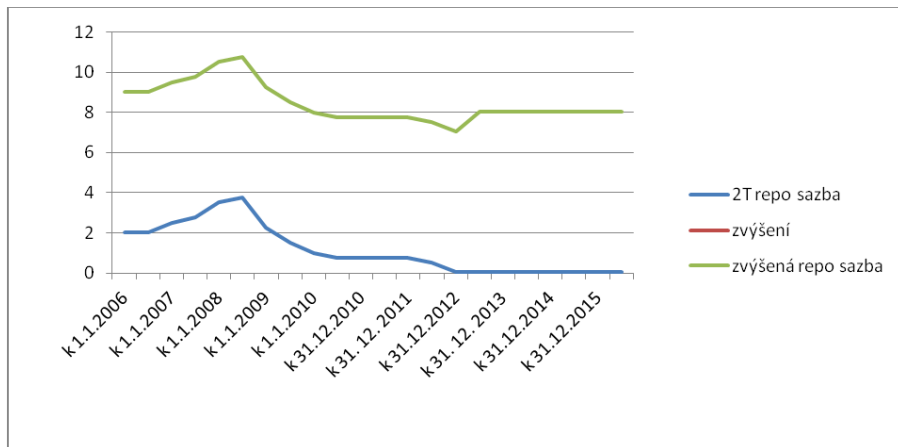
⁷⁰ Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.

⁷¹ Nařízení vlády č. 351/2013 Sb. Nařízení vlády, kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměnu likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravuje některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.

rozhodné období	datum rozhodného období	repo sazba	zvýšení	zvýšená repo sazba
1. pol. 2006	k 1. 1. 2006	2	7	9
2. pol. 2006	k 1. 7. 2006	2		9
1. pol. 2007	k 1. 1. 2007	2,5		9,5
2. pol. 2007	k 1. 7. 2007	2,75		9,75
1. pol. 2008	k 1. 1. 2008	3,5		10,5
2. pol. 2008	k 1. 7. 2008	3,75		10,75
1. pol. 2009	k 1. 1. 2009	2,25		9,25
2. pol. 2009	k 1. 7. 2009	1,5		8,5
1. pol. 2010	k 1. 1. 2010	1		8
2. pol. 2010	k 30. 6. 2010	0,75		7,75
1. pol. 2011	k 31. 12. 2010	0,75		7,75
2. pol. 2011	k 30. 6. 2011	0,75		7,75
1. pol. 2012	k 31. 12. 2011	0,75		7,75
2. pol. 2012	k 30. 6. 2012	0,5		7,5
1. pol. 2013	k 31. 12. 2012	0,05		7,05
2. pol. 2013	k 30. 6. 2013	0,05	8	8,05
1. pol. 2014	k 31. 12. 2013	0,05		8,05
2. pol. 2014	k 30. 6. 2014	0,05		8,05
1. pol. 2015	k 31. 12. 2014	0,05		8,05
2. pol. 2015	k 30. 6. 2015	0,05		8,05
1. pol. 2016	k 31. 12. 2015	0,05		8,05
2. pol. 2016	k 30. 6. 2016	0,05		8,05

Tabulka č. 2: Přehled repo sazeb ČNB⁷²

⁷² ČNB. *Jak se vyvíjela dvoutýdenní repo sazba ČNB?* [online]. [cit. 2017-03-22]. Dostupný na internetu: <https://www.cnb.cz/cs/faq/jak_se_vyvijela_dvoutydeni_repo_sazba_cnb.html>.



Graf č. 2: Vývoj úrokových sazeb od 2006–2015 v ČR

5.2.3 Ušlý zisk znehodnocení inflací

rok	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
inlace %	3,9	4,7	1,8	0,1	2,8	1,9	2,5	3	6,3	1	1,5	1,9	3,3	1,4	0,4	0,3	0,4

Tabulka č. 3: *Inlace dle ČSÚ mezi lety 2000–2016*⁷³

Z tabulky vyplývá, že průměrná inflace za posledních 16 let byla 2,2 %. O tuho hodnotu by se patrně minimálně zvýšila cena peněžních prostředků, kdyby nepřišly nějaké turbulentní a krizové jevy. Jinými slovy peníze na začátku působení škůdce by byly o tuto hodnotu znehodnoceny oproti penězům na konci období. Musíme hodnotu peněz diskontovat podle níže uvedeného vzorce:

$$BK = MK \times q^n$$

MK = minulý vstupní kapitál, jistina

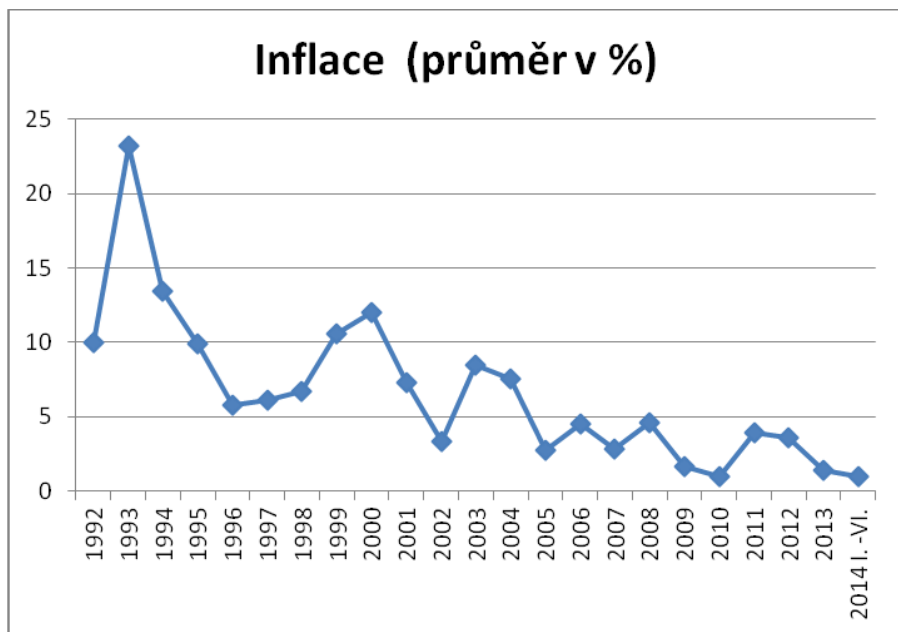
BK = kapitál na konci

q = úročitel = $1 + i = 1 + 0,04 = 1,04$

i = roční inflace v roce 2016 ($i = 0,04$)

n = počet let

⁷³ Zdroj: inflace dle ČSÚ mezi léty 2000–2016 [online]. [cit. 2017-1-4] Dostupný na internetu: <https://www.czso.cz/csu/czso/mira_inflace>.



Graf č. 3: Historický vývoj inflace v SR⁷⁴

5.2.4 Ušlý zisk z podnikatelského záměru

Podnikatelský záměr, který je zpracován, vychází z predikovaných údajů o potenciální tržbě a výnosech a ekonomické údaje zde obsažené se dají správnými kvalifikovanými odhady korigovat a tím se přiblíží možným skutečným hodnotám. Tyto údaje však vypovídají pouze o potenciálních možnostech uvedeného podnikatelského záměru. Uvedené hodnoty musíme porovnat s údaji jinými, které s odstupem času můžeme dodatečně verifikovat.

5.2.5 Ušlý zisk z finančních prostředků z kapitálu

Jedna z metod, jak stanovit ušlý zisk, kterého by se dalo s disponibilními prostředky dosáhnout, vychází z předpokladu, že tyto finanční prostředky byly vloženy do podnikání, kde se předpokládá výnos minimálně 10–20 % ročně. Dílčí roční zisky musíme diskontovat očekávanou mírou ročního zisku v podnikání a předpokládanou nebo statisticky doloženou mírou inflace.

Kapitálová míra zisku po zdanění by se měla pohybovat mezi 10–20 %, jinak míra zisku dle Karla Marxe⁷⁵, který se jako jeden z mála zabýval touto problematikou a

⁷⁴ Zdroj: míra inflace v SR dle Statistického úřadu Slovenské republiky.

⁷⁵ MARX, K. *Kapitál, Kritika politické ekonomie*, Kniha třetí, Celkový proces kapitalistické výroby, Díl třetí 1863–1883, upravil a uspořádal Bedřich Engels 11 let po Marxově smrti; 1. vydání, Vydavatel:

jeho závěry minimálně v oblasti kapitálové míře zisku jsou platné i dnes. Zatím jsem nenašel v literatuře obdobné jednoznačné závěry, proto jsem si ho dovolil citovat.

- 3 % nemocný
- 10 % zdravý
- 20 % dravý
- 50 % nebezpečný

Tato míra zisku jinými slovy představuje návratnost investice do vloženého podnikání v průběhu 5–10 let.

$$BK = SK \times q^n$$

SK = současný kapitál, jistina

BK = kapitál na konci

u = roční úrok = 10 %, (*i* = 0,1)

q = úročitel = 1 + *i* = 1,1

n = počet let

5.2.6 Ušlý zisk z finančních prostředků v bance

Jedna z dalších metod, jak stanovit ušlý zisk, je míra toho, co by se dalo s disponibilními prostředky dosáhnout, kdybychom počáteční kapitál vložili do banky. Vychází se z předpokladu, že tyto finanční prostředky by se vložily do banky s malou mírou rizika a s předpokládaným výnosem max. 5–15 % ročně, k těmto prostředkům se přičítá každoroční inflace. Dílčí roční zisky potom musíme diskontovat očekávanou mírou ročního zisku výnosu prostředků uložených v bance a zohlednit předpokládanou nebo statisticky doloženou mírou inflace, vzhledem k tomu, že dochází k znehodnocení finančních prostředků.

$$BK = MK \times q^n$$

MK = minulý vstupní kapitál, jistina

BK = kapitál na konci

q = úročitel = 1 + *i* + *u* = 1 + 0,03 + 0,05 = 1,08

i = roční inflace (*i* = 0,03)

u = roční úrok = 5 %, (*u* = 0,05)

n = počet let

Státní nakladatelství politické literatury, Praha, 1956, Poprvé publikováno 1894. V kap. 2 je rozebrána míra zisku.

5.3 Výpočet škody z hypotetického zisku

Hypotetický ušlý zisk byl ve smyslu § 381 obch. zák.⁷⁶ použit v případech, kdy je konkrétní vyčíslení obtížné nebo nemožné, např. u zisku z budoucích, ještě neuzavřených obchodů. Zákonná norma hypotetický zisk traduje jako zisk dosahovaný zpravidla v poctivém obchodním styku za podmínek obdobných podmínkám porušené smlouvy v okruhu podnikání poškozené osoby. Dokázat tento druh ušlého hypotetického zisku je mimořádně obtížné. Samotný charakter zákonem vyžadovaných podmínek předurčuje uplatnění tohoto způsobu v rutinních, standardních a opakovaných obchodech s nivelizovanou mírou zisku. Zákon podle mého názoru jen stanoví podpůrnou metodu vyčíslení, a nikoliv volbu mezi skutečným ušlým ziskem a hypotetickým až abstraktním ziskem. Hypotetický ušlý zisk je možno vyčíslit až v případě, že konkrétní (skutečný) ušlý zisk nelze vyčíslit. I důkazně bude vzhledem k zákonným podmínkám prakticky jednodušší dokazovat skutečný ušlý zisk nežli zisk hypotetický. Požadavky na jednoznačné prokázání příčinné souvislosti a věrohodnosti hypotetického ušlého zisku musí být totiž zvlášť důkladně prozkoumány objektivním odborným dobrozdáním či nezpochybnitelným expertním odhadem nebo studií. Hypotetický ušlý zisk se dá uplatnit právě jen u podnikatelů proto, že existuje jakýsi referenční rámec zpravidla dosahovaného zisku v daném okruhu podnikání při zachování poctivého obchodního styku a za podmínek obdobných podmínkám porušené smlouvy. Jde tedy o jakousi „zprůměrovanou“ ziskovost určitého druhu (okruhu) podnikání, v němž poškozený podnikatel působil, resp. teprve hodlal působit, a tento reálný záměr působení mu byl škodnou událostí znemožněn.

Přípustnost nároku na hypotetický zisk by měla vyplynout z toho, že žádný konkrétně doložitelný zisk poškozenému neušel. Toto stanovené kritérium plně dominuje, je-li podnikatel poškozen již při vstupu do podnikání, a proto dosud žádného zisku nedosahoval. Samotná ztráta podnikatelské příležitosti není sama o sobě ani skutečnou škodou, ani ušlým ziskem. Pokud však je poškozený protiprávním jednáním škůdce připraven o určitou podnikatelskou možnost, může uplatnit na škůdci náhradu zisku, který mu prokazatelně jen a výlučně v důsledku toho ušel. V takovém případě totiž tzv. ztracená podnikatelská příležitost a ušlý zisk splývají. Jde-li o konkrétní ušlý zisk, je k úspěšnému uplatnění jeho náhrady kromě prokázání všech dalších předpokladů vzniku odpovědnosti za škodu, tedy protiprávnosti, příčinné souvislosti mezi protiprávností a ušlým ziskem, neexistence okolností vylučujících odpovědnost a předvídatelnosti na straně škůdce, nutné jej vyčíslit. Teprve není-li to dobře možné, lze použít náhradní metodu vyčíslení jakožto tzv. zisku hypotetického.

Obecně je třeba vycházet z toho, že nárok na náhradu ušlého zisku a hypotetického ušlého zisku se nemusí vždy odvíjet od zjištění průměrného výdělku poškozeného nebo dosahovaného zisku před vznikem škody.⁷⁷ Způsob zjišťování výše ušlého

⁷⁶ Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník.

⁷⁷ Rozsudek Nejvyššího soudu 25Cdo1920/99 ze dne 28. 11. 2001.

zisku závisí v každém jednotlivém případě na skutkových tvrzeních poškozeného, jimiž je uplatněn nárok na náhradu škody zdůvodněn, tedy na tvrzeních o konkrétních okolnostech, z nichž odvozuje, že by v inkriminovaném období dosáhl při svém podnikání zisku, o který přišel. Významná pro vymezení nároku mohou být např. tvrzení o konkrétních smluvních vztazích, které měl poškozený pro rozhodnou dobu sjednány, do této oblasti se mohou zahrnout i částky, které souvisejí se záchranou majetku, zatímco předtím tyto prostředky nebyly vynakládány apod. Jednoznačně sem patří investice, které byly již uhrazeny do nového majetku ve fázi budování tohoto majetku. Tento majetek zatím nepřináší žádný zisk. V daném případě jde o posouzení výše nároku na náhradu příjmů, kterých by podnikatel svou podnikatelskou činností dosáhl, nebýt činnosti škůdce s odpovědností za vzniklou škodu. Takový nárok je v podstatě obdobným nárokem, jenž vzniká osobě, která pro poškození zdraví není schopna vykonávat své dosavadní zaměstnání. Podle obecné úpravy odpovědnosti za škodu v občanském zákoníku se ztráta na výdělků hradí, došlo-li při ní ke škodě na zdraví. Pro stanovení výše náhrady ušlého zisku a hypotetického ušlého zisku v rámci nároku na náhradu škody je tedy rozhodující zjištění, jaké kroky činil poškozený před vznikem škody, a to hlavně v případech, kdy zisk poškozeného nedosahoval před poškozením plánované úrovně nebo byl nulový či v záporných číslech. Výpočet hypotetického zisku se určuje specifickým způsobem. Vychází se zásadně ze stavu, jaký tu byl před poškozením, tj. v dané věci před okamžikem, než poškozenému začala vznikat škoda. Mezi faktory, které ovlivňují rozhodnutí, je nákup IM, podniku, závodu, provozní jednotky a plány, jak v budoucnu naložit s uvedeným majetkem, aby dosahoval patřičných výnosů.

5.3.1 Hypotetický ušlý zisk vypočtený z rentability výrobních fondů

Rentabilita kapitálu je **ukazatel využití kapitálu**, který patří do ukazatelů aktivity ve finanční analýze podniku, charakterizuje rychlost obrátu kapitálu.

- Znamená výnosnost na vložený kapitál.
- Vyjádříme ji jako podíl zisku na základu, za který budeme dosazovat kapitál.
- Udává, kolik procent zisku přinese jedna koruna daného základu.

Rentabilita by měla být vyšší, než je úroková sazba z bankovních vkladů. Doporučená hodnota v průmyslu je kolem 15 %. Jinými slovy návratnost investice v této oblasti by měla být kolem šesti let. U ubytovacích služeb a cestovního ruchu by se měla pohybovat ročně mezi 7–12 %. Praxe je taková, že špičková ubytovací centra mění vnitřní zařízení každých pět let a po dvaceti letech provádějí celkovou rekonstrukci.

Ukazatel rentability vlastního kapitálu (ROE) poměruje čistý zisk (EAT), který připadá

již pouze vlastníkům (věřitelé byli uspokojeni formou plateb nákladových položek a státu zaplacené dani), s velikostí vlastního kapitálu.

$$\text{ROE} = \text{EAT} / \text{VK}$$

ROE^{78} = rentabilita (výnosnost) vlastního kapitálu

EAT^{79} = čistý zisk po zdanění

VK = vlastní kapitál

Někdy se pro rentabilitu používají místo **EAT** jiné údaje zisku, a to zisk před zdaněním **EBT** anebo **EBIT** zisk před zdaněním a úroky.

Výpočet ukazatelů **EBIT**, **EBT**, **EAT**

Vypočítává se z výkazů zisků a ztráty neboli výsledovky⁸⁰ dané firmy za jednotlivé daňové období a z jednotlivých řádků výsledovky pro druhové členění pro rok 2016 tím, že dosadíme:

EAT = hospodářský výsledek za účetní období (ve výsledovce firmy řádek 55) + daň z příjmů (ve výsledovce firmy řádek 50)

ziskáme

EBT = (zisk před zdaněním) + nákladové úroky (ve výsledovce firmy řádek 43)

ziskáme

EBIT = (zisk před zdaněním a úroky)

Budeme počítat jen se ziskem z běžné činnosti, kterou chápeme ve smyslu „operating activity“, což je pro nás provozní činnost, nebudeme zde brát v úvahu mimořádný výnos a mimořádnou daň. V praxi amerických podniků, především při hodnocení investičních projektů, se používá další kategorie zisku, a to **EBDIT** (zisk před odpisy, úroky a daněmi) a též **EBITDA** (zisk před úroky, daněmi, odpisy a amortizací).⁸¹

ROE je jedním z klíčových ukazatelů hodnocení úspěšnosti podniku z pohledu vlastníků. Jejich cílem je maximalizovat čistý zisk s minimem vloženého vlastního kapitálu, tudíž jejich cílem je maximalizace hodnoty tohoto poměrového ukazatele. Minimální hodnota ROE konkrétního podniku by měla převyšovat míru implicitních nákladů, protože jen v tom případě čistý zisk může pokrýt náklady vlastního kapitálu. Aby byl pro vlastníky podnik investičně atraktivní, musí ROE dosahovat míry výnosnosti minimálně stejné jako alternativní investice, u které by investor podstoupil stejné riziko. Hodnota minimální ROE je pro různá odvětví stanovována řadou jednodušších i sofistikovanějších metod, např. následovně:

⁷⁸ ROE, anglicky Return On Equity.

⁷⁹ EAT, anglicky Earnings After Taxes.

⁸⁰ § 3, odstavec (3): Ve výkazu zisku a ztráty jsou uspořádány a označeny položky nákladů a výnosů a výsledku hospodaření. Uspořádání a označování položek výkazu zisku a ztráty se stanoví v přílohách č. 2 a č. 3. Vyhlášky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

⁸¹ SYNEK, M. *Ekonomická analýza*. 2003, s. 79.

- expertně (odhadem),
- na základě znalosti (nebo statistiky) průměrné rentability vlastního kapitálu v odvětví,
- na základě standardního podílu dividend na akcii v daném odvětví,
- pomocí výpočtu EVA.

Výslednou hodnotu ROE ovlivňují faktory tak, že zvýšení EAT a snížení VK vede ke zvyšování ROE. Mimo maximalizace tržeb a minimalizace nákladů za účelem zvyšování ROE lze uvést další faktory ovlivňování výše rentability vlastního kapitálu:

- zvolený způsob odpisování (odpisy: rovnoměrné, zrychlené, výkonové),
- oceňovací metody dalších výrobních vstupů (FIFO⁸², metoda průměrných cen),
- nákladovost cizího kapitálu (růst úrokové míry způsobuje pokles EAT),
- aktuální zadluženost podniku,
- tvorba a rozpouštění rezerv (tvorba snižuje EAT, rozpouštění zvyšuje EAT).

Pro názornost jsou v následující tabulce uvedeny průměrné hodnoty ROE v různých odvětvích, které na svém webovém portálu uvádějí ústřední orgány státní správy.

⁸² FIFO (First In – First Out) „první dovnitř – první ven“: první vstupující prvek zároveň ze systému první vystupuje.

typ	název	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A	ZEMĚDĚLSTVÍ, LESNICTVÍ A RYBÁŘSTVÍ	8,19 %	5,71 %				
B	TĚŽBA A DOBÝVÁNÍ	15,32 %	13,29 %	9,04 %	-1,33 %	-2,81 %	0,18 %
C	ZPRACOVATELSKÝ PRŮMYSL	12,73 %	12,98 %	12,42 %	10,81 %	4,47 %	6,49 %
D	VÝROBA A ROZVOD ELEKTRINY, PLYNU, TEPLA A KLIMATIZOVANÉHO VZDUCHU	11,57 %	13,69 %	22,51 %	16,85 %	7,00 %	7,36 %
E	ZÁSOBOVÁNÍ VODOU, ČINNOSTI SOUVISEJÍCÍ S ODPADNÍMI VODAMI, ODPADY A SANACEMI	6,96 %	6,32 %	5,83 %	3,96 %	4,74 %	4,35 %
	Průmysl (B+C+D+E)	12,24 %	12,90 %	14,97 %	12,12 %	10,51 %	11,36 %
F	STAVEBNICTVÍ	12,80 %	9,20 %	6,45 %	6,52 %	6,07 %	8,46 %
G	VELKOOBCHOD A MALOOBCHOD, OPRAVY A ÚDRŽBA MOTOROVÝCH VOZIDEL	17,63 %	10,28 %	9,02 %	8,03 %	9,20 %	10,50 %
H	DOPRAVA A SKLADOVÁNÍ	13,08 %	4,61 %	4,11 %	3,52 %	4,56 %	4,98 %
I	UBYTOVÁNÍ, STRAVOVÁNÍ A POHOSTINSTVÍ	17,48 %	-9,17 %				
J	INFORMAČNÍ A KOMUNIKAČNÍ ČINNOSTI	9,31 %	15,41 %	6,13 %	2,32 %	8,58 %	15,16 %
L	ČINNOSTI V OBLASTI NEMOVITOSTÍ	17,94 %	0,95 %				
M	PROFESNÍ, VĚDECKÉ A TECHNICKÉ ČINNOSTI	15,46 %	2,38 %				

Tabulka č. 4: ROE 2010–2015 – rentabilita vlastního kapitálu v ČR^{83,84,85}

Rentabilita (výnosnost) je peněžním ukazatelem, který nám říká o poměru mezi finančními prostředky, které plynou z našich aktiv, a prostředky, které jsme nějakým způsobem alokovali, nebo je sledujeme. My budeme sledovat jen rentabilitu vlastního kapitálu ve světě označovanou ROE. Vezmeme v úvahu, že hmotný a nehmotný investiční majetek je zjednodušeně součtem hodnoty výrobní technologie a hodnoty nemovitostí a rovná se tak výrobním fondům. Dále předpokládáme, že je to celý majetek společnosti a zároveň představuje vlastní

⁸³ ČSÚ. Tabulka č. 40. Rentabilita vlastního kapitálu, [online], [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu < <https://www.czso.cz/documents/10180/20547989/150141-1440.pdf/af96582-e44c-4a79-b8b7-8513face79a3?version=1.0> >.

⁸⁴ Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce průmyslu, odbor ekonomických analýz. Finanční analýza podnikové sféry se zaměřením na konkurenceschopnost sledovaných odvětví, [online], červen 2014. [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu: <<http://www.mpo.cz/assets/dokumenty/50629/57473/613085/priloha002.pdf> >.

⁸⁵ Ministerstvo průmyslu a obchodu, sekce průmyslu, odbor ekonomických analýz. Finanční analýza podnikové sféry za 1.–4. čtvrtletí 2015, [online], říjen 2016. [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu: <http://www.mpo.cz/assets/cz/rozcestnik/analyticke-materialy-a-statistiky/2016/11/FA_4Q15.pdf >.

jmění společnosti, potom bude výsledný zisk z rentability výrobních fondů, respektive vlastního jmění:

$$\text{ROE [\%]} = \text{ZR} / \text{VJ} \times 100$$

$$\Rightarrow \text{ZR} = \text{ROE} \times \text{VJ} / 100$$

ROE = rentabilita vlastního kapitálu

ZR = čistý zisk po zdanění

VJ = vlastní jmění redukované

Výpočtem dostaneme naprosto věrohodné údaje o hypotetickém ušlém zisku, které by dané zařízení reprezentující kapitál na pořízení produkovalo za rok. Rentabilita výrobních fondů vychází z průměrných statistických údajů v obdobných průmyslových výrobcích v ČR nebo SR. Tento hypotetický ušlý zisk představuje ztrátu společnosti za jeden rok, jinými slovy o kolik se nezvětšil majetek za jeden rok. Celkem dílčí roční ušlý zisk musíme diskontovat počtem let, za které působila škodná událost, a mírou inflace.

$$\text{BK} = \text{MK} \times q^n$$

MK = minulý vstupní kapitál,

BK = kapitál na konci po diskontování

u = roční míra inflace např. (3 % = (i = 0,03)

q = úročitel = 1 + i = 1,03

n = počet let

Výsledný hypotetický ušlý zisk z rentability výrobních fondů získáme tak, že sečteme jednotlivé roční ušlé zisky po předchozím diskontování.⁸⁶

1

$$\Sigma = \text{BK}_1 + \text{BK}_2 + \dots + \text{BK}_n$$

i = n

BK = ušlý zisk z rentability v součtu za jednotlivé roky

⁸⁶ NEDBÁLEK, K. Výpočet abstraktního ušlého zisku z rentability při škodě v daňovém řízení. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*. 2011, č. 3, s. 294.

5.3.2 EVA pro výpočet rentability

EVA⁸⁷ je svým způsobem další ukazatel rentability. S pomocí tohoto ukazatele můžeme za určitého předpokladu vypočítat vlastní rentabilitu. EVA patří do skupiny tzv. hodnotových a indexových ukazatelů.

V případě EVA jde o znázornění tzv. ekonomického zisku, tj. zisku, který firma vygenerovala po odečtení účetních nákladů, daní a nákladů na cizí i vlastní kapitál. Důležité jsou zejména náklady na vlastní kapitál, neboť nám připomínají prostou skutečnost, že vlastníci mohli své peníze v daném roce investovat také jinde a také by něco mohli vydělat.

V řeči mikroekonomie se tedy jedná o uvážení nákladů příležitosti. EVA tedy říká, kolik peněz vydělala firma navíc oproti minimálním požadavkům, jaké na ni vlastníci mají. Označení ekonomická přidaná hodnota se pak používá proto, že z hodnoty vygenerované nad rámec těchto požadavků může firma investovat do svého dalšího rozvoje a tím i do zvýšení své hodnoty.⁸⁸

Rozdíl ekonomického zisku proti zisku účetnímu spočívá v tom, že ekonomický zisk je rozdílem mezi výnosy a ekonomickými náklady, tj. náklady, které kromě účetních nákladů zahrnují i tzv. oportunitní náklady. Oportunitní náklady (náklady ušlých příležitostí) představují „peněžní částky, které byly ztraceny tím, že zdroje (kapitál) nebyly vynaloženy na nejlepší alternativní použití“. V praxi jsou oportunitními náklady především úroky z vlastního kapitálu podnikatele včetně odměny za riziko.⁸⁹

Pokud si níže uvedený vzorec rozebereme trochu podrobněji, zjistíme, že EVA je vlastně čistý provozní zisk, od kterého odečteme zaplacené úroky z cizího kapitálu

člen $(1 - t)$ vyjadřuje pouze to, že tyto úroky si dává firma do nákladů, takže z nich ve skutečnosti nemusí platit 100 %, nýbrž v podmínkách při sazbě DPO 15 % platí 85 %/ a výnos požadovaný vlastníky. EVA nám také jinak řečeno říká, kolik peněz zůstane firmě samotné na investice do jejího dalšího rozvoje. A to je právě ekonomická přidaná hodnota. Pokud totiž firma nemá peníze na rozvoj, hodnotu investice jen těžko zvýší. Pro výpočet hypotetického ušlého zisku předpokládáme, že $EVA = 0$, to znamená, že jednotka nebude generovat žádné zdroje navíc na případný rozvoj, ale bude mít zdroje z odpisů IM. Neboli jinak řečeno bude disponovat minimální částkou, kterou musí vydělat, aby uspokojila závazky vůči věřitelům, tedy bance a jiným věřitelům za úroky z prodlžení a dále vlastníkům.

EVA se vypočítá podle vzorce:

⁸⁷ Economic Value Added.

⁸⁸ SCHOLLEOVÁ, H. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. 2008, 256 s.

⁸⁹ MATYÁŠOVÁ, Š. *Ukazatel ekonomické přidané hodnoty: The Economic Value Added index*. In 5. odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí – Brno 2003. Brno : VUT v Brně, 2003. s. 1–5 [online], [cit. 2016-11-26]. Dostupné na: <<http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/5-2/mp/matyasova.pdf>>.

$$EVA = NOPAT - C \times WACC$$

NOPAT (Net Operating Profit After Taxes) je čistý provozní zisk po zdanění. Po dosažení $EVA = 0$ to představuje jenom prostou reprodukci. Při zisku, který by odpovídal i modernizaci, by na straně musely zůstat prostředky na modernizaci odpovídající minimálně desetiletému cyklu obnovy výrobního fondu.

$$EVA = 0$$

$$0 = NOPAT - C \times WACC, \Rightarrow NOPAT = C \times WACC$$

$$WACC = Re \times (E / C) + Rd \times (1 - t) \times (D / C)$$

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

$$ROEC [\%] = NOPAT / C \times 100$$

$\Rightarrow$ roční zisk

$$ZR = ROEC \times C / 100$$

ROEC = rentabilita celého kapitálu

t (tax rate) = sazba daně z příjmu fyzických osob (tj. aktuálně 0,15)
 $\cdot (1-t)$

C = celkový kapitál

D = cizí zdroje, ze kterých platí firma úroky

E = vlastní kapitál, ze kterého vlastníci požadují výnos

WACC (náklady na použitý kapitál)

Pod pojmem WACC⁹⁰ máme na mysli zdaněné náklady (after tax cost) v jejich aktuální, nikoliv historické velikosti spojené se zapojováním dlouhodobých vlastních a cizích zdrojů do financování firmy. Náklady kapitálu jsou náklady společnosti na získávání jednotlivých složek kapitálu společnosti. Představují minimální požadovanou míru výnosnosti (výnosové procento) kapitálu. Náklady na kapitál se využívají jako diskontní sazba pro výpočet současné hodnoty finančních toků z investic.^{91,92}

⁹⁰ (WACC) Weighted Average Cost of Capital, v českém překladu znamená vážený průměr nákladů na kapitál.

⁹¹ KISLINGEROVÁ, E. a kol.: *Manažerské finance*. 2007, 745 s.

⁹² KISLINGEROVÁ, E. *Oceňování podniku*. 2001, 367 s.

Obecně lze průměrné náklady na kapitál vypočítat:⁹³

$$WACC = Re \times (E / C) + Rd \times (1 - t) \times (D / C)$$

WACC = průměrné náklady na kapitál,

Re = náklady na vlastní kapitál, (př. 10 % = 0.1)

Rd = náklady na cizí kapitál, (př. 10 % = 0.1)

C = celkový investovaný kapitál (D+E),

E = vlastní kapitál (Equity),

D = cizí úročený (zpoplatněný) kapitál (Debt),

t = sazba daně ze zisku. (př. 25 % = 0.25)

Náklady na vlastní kapitál:

Náklady na vlastní kapitál vyjadřují očekávanou míru výnosu investorů s ohledem na míru rizika spojenou s touto investicí. Tento model stanovuje obecně náklady vlastního kapitálu ve tvaru:

$$Re = ro + \text{koef. beta} \times RP + SRP$$

ro = výnosnost státních dluhopisů (jako bezriziková investice),

RP = riziková premie

SRP = specifická riziková přírážka

Specifickým rysem tohoto modelu je, že stanovuje rizikovou premii jako součet dvou složek, jejichž velikost se určuje na základě ratingového ohodnocení. Složky rizikové premie tvoří:

Základní premie za riziko pro akcionáře – výše této premie pro ohodnocení AAA má hodnotu 5,5 %.

Dodatečná premie za riziko – vyjadřuje zvýšenou míru rizika na daném trhu (ratingu ČR odpovídá dodatečná premie za riziko velikosti 1,7 %).

Beta koeficient vyjadřuje citlivost výnosnosti akcií oceňované společnosti na změny celého trhu:

⁹³NECKÁŘ, J. *Algoritmy.net, Weighted average cost of capital*. 2016, [online], [cit. 2016-12-26].
Dostupný na internetu: <<http://www.algoritmy.net/article/146/WACC>>.

Beta = 1 ... výnosnost akcií společnosti se mění stejně jako výnosnost celého trhu.

Beta > 1 ... riziko akcií je větší než průměrné riziko trhu.

Beta < 1 ... riziko akcií je menší než průměrné riziko trhu.

Beta koeficient zobrazuje pouze jednu složku celkového rizika - tzv. systematické riziko, které postihuje ve stejné míře všechny společnosti. Kromě toho však hospodářské výsledky určité společnosti ovlivňují faktory, které jsou pro tuto společnost jedinečné. Tato složka rizika se označuje jako specifické riziko a stanoví se subjektivním expertním odhadem. Nedostatkem tohoto ocenění je relativní složitost a mnoho ukazatelů založených na subjektivním lidském faktoru.



Graf č. 4: Úrokové míry komerčních bank pro dlouhodobé vklady v SR⁹⁴

Pro výpočet nákladů vlastního kapitálu zvolíme pro zjednodušení výpočet z ročního úroku finančních prostředků uložených u finančních institucí a násobenou s konstantou K_r , která je stanovena na 1,2.

$$Re = r_D \times K_r$$

Re = náklady na vlastní kapitál

K_r = riziková konstanta = 1,2 (zahrnuje i položku r_D)

r_D = úroky z finančních prostředků v bance

⁹⁴ Zdroj: Národná banka Slovenska, úrokové míry, statistika úrokových míry dostupná z: <http://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/udajove-kategorie-sdds/urokove-sadzby/priemerne-urokove-miery-vkladov-v-domacej-mene> (Vybrané ekonomické a měnové ukazovatele SR).

Náklady na cizí kapitál se vypočítají poměrně jednoduše, a to z jednotlivých ročních úroků úvěrů od bank či soukromého sektoru. V minulosti se snadno spočítal jako 1,4násobek diskontní sazby ČNB.

Pro výpočet na cizí kapitál bude počítáno s ročním úrokem z úvěru od finančních institucí a násobeným konstantou K_r , která je stanovena na 1,4 % výnosu, tedy konstanta je vypočítána jako

$$R_d = r_u \times K_r$$

R_d = náklady na cizí kapitál

K_r = riziková konstanta = 1,4

r_u = úroky z úvěru

Současná hodnota hypotetického zisku

Když chceme zjistit současnou hodnotu hypotetického zisku, musíme výpočet upravit o inflační vlivy po splacení použijeme tento přepočet. Uplatňují ho zejména firmy při výběru nejeftivnější investiční příležitosti. Firmy nejprve vypočítají náklady spojené s nákupem potřebných kapitálových statků, potom odhadnou roční čisté výnosy a z nich odečtou vypočtené náklady na tvorbu kapitálu. Potom volíme tu variantu investice, která má nejvyšší míru výnosu.^{95,96}

$$SK = (BK_1 / (1 + u_r)) + (BK_2 / (1 + u_r)^2) + \dots + (BK_n / (1 + u_r)^n)$$

SK = současná hodnota kapitálu celého toku očekávaných budoucích výnosů z dílčích

kapitálů

BK_n = čistý roční výnos z daného kapitálu v n-tém roce

u_r = příslušná roční úroková míra

n = počet let

⁹⁵ MACÁKOVÁ, L. *Mikroekonomie, základní kurs*, 2007, s. 173–187.

⁹⁶ NORDHAUS, W. D., SAMUELSON, P. A. *Ekonomie*. 1991. s. 45.

5.4 Abstraktní ušlý zisk

Teoreticky je možno určit i **abstraktní ušlý zisk**, ale výše komentované podmínky zákona to činí prakticky velmi obtížným, neboť v podstatě znemožňují hodnověrný výpočet abstraktního ušlého zisku, který musí poškozená strana doložit. Problémem sice nebude důkaz o příčinné souvislosti jednání škůdce a újme poškozeného, ale stanovení a vyčíslení abstraktního zisku. Hlubším rozbořem tohoto ušlého zisku dojdeme k závěru, že máme dva typy abstraktního zisku. První, tzv. šedý (grey), vystihuje, jako by zisk ani nebyl, jsou to jenom kontury nějaké újmy, někdy to evokuje šedá ekonomika, která je také těžko zjištělná a měřitelná. Tato část někdy obsahuje i tuto dílčí sekvenci. Proto ji celým jménem nazveme **abstraktní šedý ušlý zisk**. Druhý typ vystihuje to, jako by stínoval (shadow) něco, co existuje v reálu. Tato reálná forma se projeví jenom někdy, a to v souvislosti se stanovením hodnoty lidského života a oceněním goodwillu společnosti. Při stanovení újmy se ani jeden z těchto prvků nemusí vyskytovat z důvodů, že nedošlo ke ztrátě lidského života, nebo neexistence přidané hodnoty goodwillu společnosti. Tento zisk nazveme **abstraktní stínový ušlý zisk**.

Naše právo tedy v zásadě nevylučuje tzv. náhradu škody „ze ztráty podnikatelské příležitosti“, má-li tato ztráta formu skutečné škody nebo ušlého zisku. Stěžejním problémem je však důkazní břemeno poškozeného, který musí prokázat zákonem stanovené podmínky, jež jsou v případě tzv. **abstraktního ušlého zisku** ztížené.⁹⁷

Abstraktní ušlý zisk se jeví jako **abstraktní pojem** vycházející z obecného teoretického hlediska a možná se více vzdaluje od hypotetického ušlého zisku, který je více založen na konkrétním předpokladu, jež se více blíží praktickému použití. V mých původních pracích jsem inklinoval k teoretickému abstraktnímu ušlému zisku, což tvoří ucelený základ pro stanovení také nemajetkové újmy, i když jsem to více nerozvíjel.⁹⁸

Náhrada materiální újmy v praxi přejde do institutu ztráty reálných šancí, příp. příležitostí, v souvislosti s očekávaným nebo hypotetickým ziskem, který by nastal. Ve francouzštině „*perte de chance*“⁹⁹ (zmařeně šance) nebo v angličtině „*lost of opportunity*“¹⁰⁰ (ztráta příležitosti). V oblasti českého práva lze náhradu za tzv. zmařenou příležitost nebo ztrátu reálné šance uplatnit prostřednictvím náhrady škody v podobě ušlého zisku, a to prostřednictvím institutu náhrady škody.¹⁰¹

⁹⁷ BEJČEK, J. Poznámka ke vztahu ušlého zisku a tzv. zmařeně příležitosti. *Obchodní právo: Časopis pro obchodněprávní praxi*, 2005, č. 4, s. 2–3.

⁹⁸ NEDBÁLEK, K. Abstraktní ušlý zisk při škodě v daňovém řízení. *Obchodní právo*, 2010, č. 1, s. 3., Praha: 2010. ISSN 1210-8278.

⁹⁹ Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 13. 7. 2006 ve věci stížnosti č. 77575/01 Farange S. A. proti Francii, § 49.

¹⁰⁰ Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 16. 1. 2007 ve věci stížnosti č. 60682/00 Young proti Spojenému království, § 48.

¹⁰¹ NEDBÁLEK, K. Výpočet abstraktního ušlého zisku z rentability při škodě v daňovém řízení. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*, 2011, č. 3, s. 294.

Abstraktní ušlý zisk ale více budeme konkretizovat, pokud postavíme na stejnou startovací rovinu **hodnoty lidského života a ocenění goodwillu společnosti**.

Typicky se jedná o zásah do zdraví, cti nebo soukromí osoby. Jako abstraktní prvek újmy tak nastupuje nemajetková újma, při vyjádření v penězích vyplývající nemajetková škoda.

Pomyslná hodnota zmařeného lidského života byla stanovena na 400násobek průměrné hrubé měsíční nominální mzdy v národním hospodářství za kalendářní rok předcházející roku, kdy ke zmaření lidského života došlo. Roku 2014 tedy tato hodnota činila **10 051 200 Kč**.¹⁰² Tato vyhláška platila jenom krátkou dobu, ale byl stanoven určitý postup, jak se s touto problematikou nějak vypořádat. Dle mého názoru stanovení hodnoty lidského života by mělo být také odvislé od aktivní pracovní činnosti a k vyššímu věku by měla být čas tečně korigována.

rok	Ø hrubá mzda	400násobek Ø hrubé mzdy
2013	25 128 Kč	10 051 200 Kč
2014	25 686 Kč	10 274 400 Kč
2015	26 467 Kč	10 586 800 Kč
2016	27 589 Kč	11 035 600 Kč

Tabulka č. 6: *Nominální průměrná hrubá mzda za 2016–2016*¹⁰³

Goodwill je rozdíl mezi účetní hodnotou závodu, tedy souhmem individuálně oceněných složek majetku snížených o dluhy, a jeho finální hodnotou, např. kupní cenou.

Do goodwillu lze zahrnout obchodní značku, image společnosti, zájem o výrobky na trhu, schopnost prodat produkty, vztahy se zákazníky a dodavateli, pozici na trhu i vztahy mezi zaměstnanci a mnoho dalších nehmotných atributů. Mezinárodní

¹⁰² MALIŠ, D. *Nová metodika Nejvyššího soudu k náhradě nemajetkové újmy na zdraví – zatím zčásti nehotová, ale velmi užitečná*. Mališ Nevrla Legal advokátní kancelář, květen 2014, [online], [cit. 2017-01-26]. Dostupný na internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nova-metodika-nejvyššího-soudu-k-nahrade-nemajetkove-ujmy-na-zdravi-zatim-zcasti-nehotova-ale-velmi-uzitecna-94311.html>>.

¹⁰³ Český statistický úřad, katalog produktů, průměrné mzdy online [cit. 2017-03-02]. Dostupný na internetu: <<https://www.czso.cz/csu/czso/crí/prumeme-mzdy-4-ctvrtleti-2016>>, dále 4-ctvrtleti-2013, 4-ctvrtleti-2014, 4-ctvrtleti-2015.

účetní normy, jako jsou IFRS¹⁰⁴, za rozhodující pro vykázání goodwillu považují skutečnost, že goodwill splňuje tři obecné vlastnosti, a to:

- a) přináší budoucí majetkový prospěch; nebo stanovení újmy společnosti,
- b) je výsledkem minulé události; ziskové období před škodní událostí,
- c) rozdílovým způsobem je ocenitelný.

Ekonomické vyčíslení goodwillu ex post je tedy poměrně srozumitelné. Jeho vyčíslení z pohledu analýzy pro budoucí období je však o poznání složitější.¹⁰⁵ Při činnosti škůdce se společnost nemohla zúčastňovat veřejných zakázek, když trpěla šikanozními ataky podáním na insolveni a podobně. Matematické výsledky můžeme zjistit, když máme k dispozici rentabilitu výrobních fondů a zisky za předcházející období, které předcházelo škodní události.

Samotný obsah pojmu goodwill se identifikuje velmi obtížně. Jedná se totiž do značné míry o subjektivní veličinu. Při stanovení újmy vyplývající z goodwillu se musí ocenit v goodwill společnosti i renomé manažerů a délka doby trvání škůdce a dopady na rodinný a jiný život.

Celkem snadno získáme goodwill společnosti, pokud společnost zveřejňuje ROEsp, které zpřůměrujeme za několik období. Takto získané ROEsp porovnáme s údaji, které zveřejňují autorizované instituce jako Český statistický úřad nebo některá ministerstva. Když je ROEsp u společnosti menší, než jak ROEst udávají statistické úřady, společnost nemá přidanou hodnotu vyplývající z goodwill, takže tuto hodnotu nepočítáme. Opačná situace nastane, když ROEsp společnosti je větší, než udávají statistické údaje. Potom **abstraktní stínový ušlý zisk** z goodwill společnosti stanovíme.

$$ASUZ = (ROEsp - ROEst) \times VK$$

ASUZ = abstraktní stínový ušlý zisk

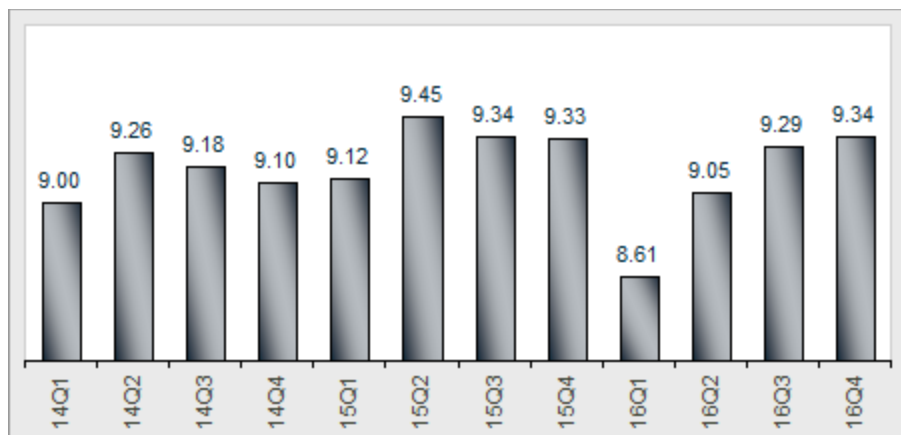
ROEsp = průměrný ROE společnosti za několik období

ROEst = ROE získané ze statistických údajů

VK = vlastní kapitál

¹⁰⁴ International Financial Reporting Standards, nebo tedy mezinárodní standardy pro finanční reportování, byly v roce 2002 potvrzeny Evropským parlamentem jako jediný evropský systém finančního reportování. V ČR je tato problematika stanovena podle § 19 odstavec 9 a § 23a zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

¹⁰⁵ NOVÁK, J., BARBARIČOVÁ M. *Ocenění goodwillu při koupi závodu a odpovědnost statutárních orgánů akciové společnosti*. TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNERI advokátní kancelář. [online], květen 2014. [cit. 2017-03-26]. Dostupný na internetu: <<https://www.epravo.cz/top/clanky/oceneni-goodwillu-pri-koupi-zavodu-a-odpovednost-statutamich-organu-akciovie-spolecnosti-94312.html>>.



Graf č. 5: ROE USA bank¹⁰⁶

Nad hodnotu ROEst amerických bank můžeme v případě porovnání s ROE_{psp} našimi bankami začít počítat goodwill banky v ČR ve formě **abstraktního stínového ušlého zisku**.

	2011	2012	2013	2014	2015
Vlastní kapitál mil. Kč	79 810	93 190	100 660	107 809	119 986
ROE	18,20 %	19,30 %	16,20 %	14,50 %	13,00 %
			průměr ROE _{psp}		16,24 %

Tabulka č. 5: ROE_{psp} Česká spořitelna¹⁰⁷

¹⁰⁶ all U.S. Bank, ROE Past 12 Qvartal, [online]. [cit. 2017-02-18]. Dostupný na internetu: <<http://www.bankregdata.com/allIEmet.asp?met=ROE>>.

¹⁰⁷ Justice, Česká spořitelna, sbírka listin, účetní závěrka [2015], výroční zpráva [2015], zpráva o vztazích, zpráva auditora, [online]. [cit. 2017-02-15]. Dostupný na internetu: <<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=711786>>.

$$ASUZ = (ROE_{psp} - ROEst) \times VK$$

$$ASUZ = (16,24 - 9,33) \times 119\,986\,000\,000 = 8\,291\,032\,600$$

$$ASUZ = 8,3 \text{ mld. Kč}$$

Goodwill České spořitelny a. s. v roce 2015 je v **abstraktním stínovém ušlém zisku asi**

8,3 mld. Kč v porovnání s americkými bankami, eventuálně ho lze porovnat s jinými bankami, závisí to na tom, z které lokality škůdce je.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

Celkem autor zpracoval více než 60 analýz odhadů a odborných posouzení s uvedenou problematikou. Jsou vybrány jenom tři, které reprezentují různá období, kdy působil škůdce a kdy dochází ke zmenšení majetku nebo k jeho možným nezvětšením.

Vypočítat hodnotu celkové újmy v privatizačním projektu, kdy škůdce působil bezmála 23 let; můžeme říct, že se jedná o případ ušlé újmy v minulosti. Dalším příkladem je stanovení budoucí hodnoty developerského projektu na výstavbu komplexu bytových domů, zde se jedná o klasický příklad ušlého zisku v budoucnosti. Posledním příkladem je dlouhodobý, 80 let trvající investiční konzervativní plán výsadby lesů.

Všechny příklady musíme anomizovat. Přílišná neurčitost prostředí možná bude na úkor srozumitelnosti tím, že není vše definováno. Někdy se neubráníme pro srozumitelnost uvést alespoň v náznacích i praktických příkladech teorii, která byla uvedena v první části. Uvedené příklady nedávají právní analýzy, ale jenom možné postupy při výpočtu a stanovení celkové újmy. Praktické příklady, kdyby byly absolutně zevšeobecněny, by pro pochopení spadaly zase do teorie a pro řadu čtenářů by se staly nepoužitelné, což nebylo cílem autora.

6 PŘÍKLAD Č. 1: ŠKOLICÍ STŘEDISKO HARMONIE

6.1 Úvod do studie střediska Harmonie

Příklad řeší výpočet výše nemajetkové újmy a hypotetického ušlého zisku pro případ náhrady škody na penzionu **Harmonie mezi léty 1992–2012**. Studie byla zpracovaná v roce 2014. V roce 1995 penzion předpokládal zásadní modernizaci a přestavbu s dobou provádění prací asi jeden rok. S tím že plné provozní využití se předpokládá zase od roku 1997. Celkové stavební náklady na navrhovaných 2 750 m² užitkové plochy byly plánovány ve výši 2 887 500 €. (k cenám k roku 2014).

Dne 29. 11. 1992 poškozený **vydražil v rámci malé privatizace** v souladu se zákonem provozní jednotku (dále PJ) „Doškolovací středisko, Harmonia“ patřící tehdy státnímu podniku. Zaplatil za ni 1 300 000 Sk. PJ sestávající se z pozemku o výměře 5 343 m² zastavěné plochy a nádvoří a chaty s inventářem. Státní podnik ale znovu zařadil tento pozemek v rámci velké privatizace státního podniku do svého majetku. V rámci velké privatizace pozemek přešel znovu na škůdce jako jeho právní nástupce. Škůdce začal jednání směřující k **dosažení odstranění chaty**. Neznámý pachatel chatu poškozeného zapálil a znehodnotil. Poškozený ztratil vlastnictví k chatě v důsledku svého zadlužení v exekuci, protože si musel půjčit peníze, aby mohl uhradit splátku na úvěr, který si vzal na zakoupení PJ, a provedl splátku tohoto úvěru z uvedených půjček. Škůdce **znemožňoval užívání chaty**. **Chata neměla přístupovou cestu** a stála uprostřed pozemku. Jednáním škůdce však poškozený nemohl využívat majetek, který koupil za účelem podnikání od roku 1992 prakticky do rozhodnutí soudu až do dne 11. 8. 2014, kdy mu byl pozemek pravomocně přiznán. Zabránění v provozování škůdcem způsobilo nemožnost splácení úvěru poškozenému. V současnosti představuje dlužná částka 216 496 €, kterou je žalobce povinen zaplatit věřiteli. Tato částka je přímou škodou vzniklou oprávněnému v důsledku jednání škůdce, který mu znemožnil podnikat, realizovat podnikatelský plán a ztržeb splácet úvěr. Tímto vědomě a úmyslně škůdce znemožnil oprávněnému užívat PJ a realizovat podnikání, čímž vznikla žalobci škoda.

6.2 Vlastní výpočet škody

Velikost škody, a zda došlo ke zmenšení majetku

Do zmenšení majetku se počítají všechny náklady, které musel poškozený přímo zaplatit, nebo se očekává, že bude muset ještě platit. Náklady, které již poškozený zaplatil, musí být diskontovány k dnešnímu dni. Po diskontování získáme hodnotu peněz k dnešnímu dni. Tato hodnota se ještě musí upravit o inflaci za znehodnocení. Vzhledem k tomu, že škodná událost trvala více než 22 let, nejsou zde naprosto všechny doklady, které vedly ke zmenšení majetku. Ve výpočtu jsou

jenom ty, které se podařilo doložit. Poukazují, že tato část výpočtu je tím pádem v neprospěch poškozeného a skutečné zmenšení majetku je větší.

1992	správní poplatek	300 Kčs
1992	pojištění objektu 1993	6 780 Kčs
1992	náklady na právní zastupování	30 000 Kčs
1992	zpracování projektu	3 000 Kčs
1992	finanční analýza	3 000 Kčs
1992	poplatek bance za úvěr	4 000 Kčs
součet 1992		47 080 Kčs
1993	záloha na projekt modernizace	54 000 Sk
1993	pojištění objektu 1994	11 434 Sk
součet 1993		114 875 Sk
1994	plnění pojišťovna	831 985 Sk
1998	náhrada právního zastoupení	85 770 Sk
2004	soudní poplatek – přepočten €	69 830 Sk
2007	soudní poplatek – přepočten €	6 000 Sk
přepočten k 2014		6 968 465 Sk
2014	úvěr	13 278 €
2014	úrok z prodlení	73 002 €
2014	náhrada právního zastoupení	2 034 €
	(30,126 Sk = 1 €), celkem €	88 314 €

Tabulka č. 6: *Položky zmenšení majetku*

V tabulce není zohledněna také velká ztráta času poškozeného, což by měla být vzhledem k počtu soudních pojednání a délce škodné události.

Pojistné plnění od pojišťovny činí **831 985 Sk**.

Rok	Část roku	Výnos v bance	Inflace	Úročitel v roce	PK	BK
1992	1,00	12,25	10	1,22	47080	57438
1993	1,00	16,8	23,2	1,4	57438	80413
1994	1,00	16,80	13,00	1,25	-671159	-838948
1995	1,00	18,23	9,90	1,28	-838948	-1073854
1996	1,00	13,50	5,80	1,19	-1073854	-1277886
1997	1,00	12,83	6,10	1,19	-1277886	-1520685
1998	1,00	11,56	6,70	1,18	-1434915	-1693199
1999	1,00	13,60	11,00	1,24	-1693199	-2099567
2000	1,00	13,54	12,00	1,26	-2099567	-2645454
2001	1,00	9,07	7,30	1,16	-2645454	-3068727
2002	1,00	7,06	3,30	1,10	-3068727	-3375600
2003	1,00	7,06	8,50	1,16	-3375600	-3915696
2004	1,00	8,52	7,50	1,16	-3845866	-4461204
2005	1,00	4,88	2,70	1,08	-4461204	-4818101
2006	1,00	2,68	4,50	1,07	-4818101	-5155368
2007	1,00	2,42	2,80	1,05	-5149368	-5406836
2008	1,00	2,49	4,00	1,06	-5406836	-5406836
2009	1,00	2,06	1,60	1,04	-5406836	-5623110
2010	1,00	2,42	1,00	1,03	-5623110	-5791803
2011	1,00	3,41	3,90	1,07	-5791803	-6197229
2012	1,00	2,79	3,60	1,06	-6197229	-6569063
2013	1,00	2,82	1,40	1,04	-6569063	-6831825
2014	0,66	2,43	0,67	1,02	-6831825	-6968462

Tabulka č. 7: zmenšení majetku diskontace k 8/2014

Po odečtení úhrad z tab. č. 6 a z tab. 7 pro rok 1993, 1994, 1998, 2004 a 2007 PK a po diskontaci o inflaci získáme z posledního řádku k 8/2014 hodnotu ve výši **6 968 462 Sk** za léta 1992 – 8/2014, přepočteme ho kurzem k € (30,126 Sk = 1 €), vyjde nám zaokrouhleno na celé € celkem 231 311 €. Po odečtení přímých nákladů, které poškozený musí platit, což je 88 314 € vychází částka zmenšení majetku na **-142 997 €**. Jedná se přebytek, který musíme v konečném důsledku odečíst od celkové újmy.

Velikost ušlého zisku (o kolik se majetek nezvětšil)

Výpočet je proveden standardní výnosovou metodou, kde je do výnosů zahrnut v místě a čase obvyklý ušlý zisk stanovený na základě nabídky a poptávky a skutečných situací, které se mohly stát. Takto zjištěné výnosy jsou sníženy o pravděpodobnost plného obsazení nemovitosti a dále o obvyklé náklady spojené se zajištěním stejné úrovně provozuschopnosti nemovitosti po neomezenou dobu. Takto získaný čistý výnos nemovitosti je kapitalizován v místě a čase obvyklou mírou kapitalizace a upravený o statistickou míru inflace, která znehodnocuje použitelné zdroje.

Ušlý zisk z podnikatelského plánu

Podnikatelský plán byl podán dne 3. 12. 1991 v bance. Na základě tohoto plánu byl poskytnut úvěr na koupi vydražené provozní jednotky.

Údaje o provozní jednotce (Doškolovacím středisku):

- zastavěná plocha o výměře 5343 m²,
- chaty s inventářem spolu s pozemkem:

kapacita lůžek: 50

plánovaný počet zaměstnanců: 6

Finanční plán záměru

Výnosy: 50 lůžek s plnou penzí měsíčně

$$50 \times 150 \text{ Kčs} \times 30 = 225\,000 \text{ Kčs}$$

$$\text{ročně: } 225\,000 \times 12 = 2\,700\,000 \text{ Kčs}$$

při vytíženosti 70 % hrubý výnos tržeb: 1 890 000 Kčs

Náklady a daně 65 %, tj. 1 228 500 Kčs

Roční zisk po zdanění: 661 500 Kčs

Podnikatelským záměrem je celkově rozšiřovat ubytovací kapacitu PJ rozšířením prostorů ubytovny na kapacitu 80 lůžek.

Provedením výpočtu za 22,66 let při promítnutí roční inflace vyjde:

1

$$\Sigma = BK_1 + BK_2 + \dots + BK_n$$

i = n

$$\dots BK = SK \times q^n$$

PK = kapitál, na počátku jistina

BK= kapitál na konci

u = roční úrok= 10 % (i = 0,1)

q = úročitel = 1 + (u + i) = 1,1

n = počet let

i = roční míra inflace, př. 1993 (23,2 % = (i = 0,232) inflace ze Statistického úřadu SR

Při výpočtu ušlého zisku z podnikání vycházíme z předpokladu, že každý rok bude výnos 661 500 Sk. Prostředky se vloží do banky na spořicí účet a připočte se inflace, která každoročně znehodnocuje uvedené zdroje, výpočet viz tabulka:

	Část roku	Výnos v bance	Roční míra inflace	Součet	Úročitel v roce
1992	1	12,25	10	22,25	1,22
1993	1	16,8	23,2	40,00	1,40
1994	1	16,8	13,4	30,20	1,30
1995	1	18,23	9,9	28,13	1,28
1996	1	13,5	5,8	19,30	1,19
1997	1	12,83	6,1	18,93	1,19
1998	1	11,56	6,7	18,26	1,18
1999	1	13,6	10,6	24,20	1,24
2000	1	13,54	12	25,54	1,26
2001	1	9,07	7,3	16,37	1,16
2002	1	7,06	3,3	10,36	1,10
2003	1	7,06	8,5	15,56	1,16
2004	1	8,52	7,5	16,02	1,16
2005	1	4,88	2,7	7,58	1,08
2006	1	2,68	4,5	7,18	1,07
2007	1	2,42	2,8	5,22	1,05
2008	1	2,49	4,6	7,09	1,07
2009	1	2,06	1,6	3,66	1,04
2010	1	2,42	1	3,42	1,03
2011	1	3,41	3,9	7,31	1,07
2012	1	2,79	3,6	6,39	1,06
2013	1	2,82	1,4	4,22	1,04
2014	0,660	2,43	1	3,43	1,02

Tabulka č. 8: Výpočet úročitele za roky 1992–2014

Úro č.	BK 1R	BK 2R	BK 3R	BK 4R	BK 5R	BK 6R	BK 7R	BK 8R	BK 9R	BK 10R	BK 11R	BK 12R	BK 13R	BK 14R	BK 15R	BK 16R	BK 17R	BK 18R	BK 19R	BK 20R	BK 21R	BK 22R	BK 2,66
1,22	0,6																						
1,40	0,8	0,6																					
1,30	1,1	0,8	0,6																				
1,28	1,4	1,0	0,8	0,6																			
1,19	1,7	1,2	0,9	0,7	0,6																		
1,19	2,0	1,4	1,1	0,9	0,7	0,6																	
1,18	2,4	1,7	1,3	1,0	0,8	0,7	0,6																
1,24	2,9	2,1	1,6	1,3	1,0	0,9	0,7	0,6															
1,26	3,7	2,6	2,0	1,6	1,3	1,1	0,9	0,8	0,6														
1,16	4,3	3,0	2,3	1,8	1,5	1,3	1,1	0,9	0,7	0,6													
1,10	4,7	3,4	2,6	2,0	1,7	1,4	1,2	1,0	0,8	0,7	0,6												
1,16	5,4	3,9	3,0	2,3	2,0	1,6	1,4	1,1	0,9	0,8	0,7	0,6											
1,16	6,3	4,5	3,5	2,7	2,3	1,9	1,6	1,3	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6										
1,08	6,8	4,9	3,7	2,9	2,4	2,0	1,7	1,4	1,1	1,0	0,9	0,7	0,6	0,6									
1,07	7,3	5,2	4,0	3,1	2,6	2,2	1,9	1,5	1,2	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6							
1,05	7,7	5,5	4,2	3,3	2,7	2,3	2,0	1,6	1,3	1,1	1,0	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6						
1,06	8,2	5,8	4,5	3,5	2,9	2,5	2,1	1,7	1,3	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6					
1,04	8,5	6,0	4,6	3,6	3,0	2,6	2,2	1,7	1,4	1,2	1,1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6				
1,03	8,7	6,2	4,8	3,7	3,1	2,6	2,2	1,8	1,4	1,2	1,1	1,0	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6			
1,07	9,4	6,7	5,1	4,0	3,4	2,8	2,4	1,9	1,5	1,3	1,2	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6		
1,06	10,0	7,1	5,5	4,3	3,6	3,0	2,5	2,1	1,6	1,4	1,3	1,1	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	
1,04	10,4	7,4	5,7	4,5	3,7	3,1	2,7	2,1	1,7	1,5	1,3	1,1	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,4
1,02	10,6	7,6	5,8	4,5	3,8	3,2	2,7	2,2	1,7	1,5	1,4	1,2	1,0	0,9	0,8	0,7	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,4

Tabulka č. 9: Ušlý zisk u PZ mezi léty 1992–2014

PZ = podnikatelský záměr

Hodnoty v posledním roce jsou násobeny hodnotou 0,66 z důvodu, že rok se počítá jen do srpna. Sečteme-li poslední řádek s přesným výpočtem na šest desetinných míst, získáme ušlý zisk ve výši 54 481 984 SK za léta 1992–2014, přepočteme-li ho kurzem k € (30,126 Sk = 1 €), vyjde nám zaokrouhleno na celé € celkem **1 808 471 € ušlého zisku**.

Ušlý zisk podnikatelský záměr 1992–1995

Výpočtem provozování provozovny v čtyřech letech od 1992 - 1995 do rekonstrukce, získáme provozováním prostředky ve výši 5,0 mil. SK. Tyto budeme úročit od roku 1996 jako peníze uložené v bance až do roku 2014.

	Celý rok	Výnos v bance	Inflace		Úročitel v roce	BK 1R	BK 2R	BK 3R	BK 4R	BK 5R
1992	1	12,25	10	22,3	1,22	0,7				
1993	1	16,8	23,2	40	1,40	0,9	0,7			
1994	1	16,8	13,4	30,2	1,30	1,2	0,9	0,7		
1995	1	18,23	9,9	28,1	1,28	1,5	1,1	0,8	0,7	
1996	1	13,5	5,8	19,3	1,19	1,8	1,3	1,0	0,8	5,0
1997	1	12,83	6,1	18,9	1,19					5,9
1998	1	11,56	6,7	18,3	1,18					7,0
1999	1	13,6	10,6	24,2	1,24					8,7
2000	1	13,54	12	25,5	1,26					10,9
2001	1	9,07	7,3	16,4	1,16					12,7
2002	1	7,06	3,3	10,4	1,10					14,0
2003	1	7,06	8,5	15,6	1,16					16,2
2004	1	8,52	7,5	16	1,16					18,7
2005	1	4,88	2,7	7,58	1,08					20,2
2006	1	2,68	4,5	7,18	1,07					21,6
2007	1	2,42	2,8	5,22	1,05					22,7
2008	1	2,49	4	6,49	1,06					24,2
2009	1	2,06	1,6	3,66	1,04					25,1
2010	1	2,42	1	3,42	1,03					26,0
2011	1	3,41	3,9	7,31	1,07					27,9
2012	1	2,79	3,6	6,39	1,06					29,6
2013	1	2,82	1,4	4,22	1,04					30,9
2014	0,660	2,43	0,67	3,1	1,02					31,5

Tabulka č. 10: Ušlý zisk u PZ mezi 1992–1995

Při přesnosti výpočtu na šest desetinných míst získáme ušlý zisk ve výši 31 526 219 Sk za léta 1992–1995, přepočteme-li ho kurzem k € (30,126 Sk = 1 €), vyjde zaokrouhleno na celé € celkem **1 046 479 €**.

Ušlý zisk ze statistických údajů

Tento vyčísľuje žalobce v žalobě takto: při kapacitě ubytování 50 lůžek a vytiženosti kapacity pouze z 50 % (přičemž standardně se počítá se 70 % vytiženosti), míra celkového zisku z jednoho lůžka činí 10 € (porovnatelná míra okolní chata je 100 €), žalobce tedy účtuje pouze 10 % porovnatelného zisku. Daný zisk představuje částku 500 € při plné vytiženosti zařízení. 50 % z 500 € je 250 €. Denní ztráta na majetku žalobce, ušlý zisk, představuje tedy částku 250 €.

$$250 \text{ €} \times 365 = 91\,250 \text{ € (ušlý zisk ročně)}$$

Žalobce nemohl realizovat podnikatelský záměr a provozovat PJ od roku 1991, tj. 23 roků.

$$91\,250 \times 23 = 2\,098\,750 \text{ €}$$

Korekce výpočtu při statistické vytiženosti a ze statistických údajů cen za lůžko

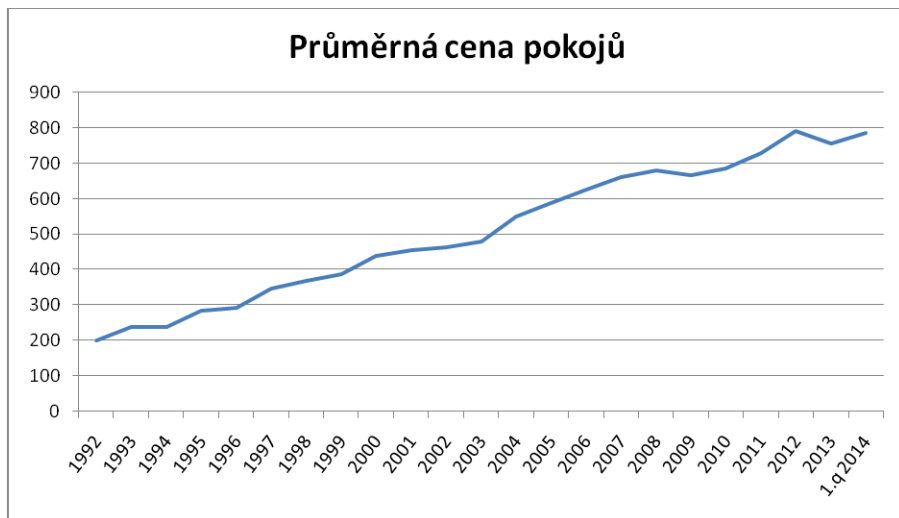
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Využití stálých lůžek (%)	36,2	28,3	28,7	27,7	31,3	32,3	31,2	29	28	30	31,9	30,1
Počet	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Fyzicky	18,1	14,15	14,35	13,85	15,65	16,15	15,6	14,5	14	15	15,95	15,1
Ø cena	200	237	237	285	291	345	368	387	438	456	463	480
Tržba za R	1,32	1,22	1,24	1,44	1,66	2,04	2,09	2,05	2,24	2,50	2,70	2,63
Zisk 40 %	0,53	0,49	0,50	0,58	0,67	0,81	0,84	0,82	0,90	1,00	1,08	1,05

Tabulka č. 11: *Výpočet zisku ze statistických údajů vytiženosti lůžek 1992–2003*¹⁰⁸

¹⁰⁸ Statistiky ubytovacích kapacit ve Slovenské republice.

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	1. q 2014
Využití stálých lůžek (%)	27,6	27,3	28,8	27,7	26,9	22,4	22	21,7	21,4	22,3	22,6
Počet	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Fyzicky	13,8	13,65	14,4	13,9	13,45	11,2	11	10,85	10,7	11,2	11,3
Ø cena	552	588	627	662	680	668	685	728	792	757	787
Tržba za R	2,78	2,93	3,30	3,35	3,34	2,73	2,75	2,88	3,09	3,08	3,24
Zisk 40 %	1,11	1,17	1,32	1,34	1,34	1,09	1,10	1,15	1,24	1,23	1,30

Tabulka č. 12: *Výpočet zisku ze statistických údajů vytíženosti lůžek 2004–2014*¹⁰⁹



Graf č. 6: *Průměrná cena pokojů*¹¹⁰

¹⁰⁹ Statistiky ubytovacích kapacit ve Slovenské republice.

¹¹⁰ Statistiky ubytovacích kapacit ve Slovenské republice.

Úroč.	BK 1R	BK 2R	BK 3R	BK 4R	BK 5R	BK 6R	BK 7R	BK 8R	BK 9R	BK 10R	BK 11R	BK 12R	BK 13R	BK 14R	BK 15R	BK 16R	BK 17R	BK 18R	BK 19R	BK 20R	BK 21R	BK 22R	BK 22,66
1,22	0,4																						
1,40	0,6	0,4																					
1,30	0,7	0,5	0,4																				
1,28	0,9	0,6	0,5	0,4																			
1,19	1,1	0,7	0,6	0,5	0,5																		
1,19	1,3	0,9	0,7	0,6	0,6	0,6																	
1,18	1,6	1,0	0,8	0,7	0,7	0,7	0,6																
1,24	1,9	1,3	1,0	0,9	0,9	0,9	0,8	0,6															
1,26	2,4	1,6	1,2	1,1	1,1	1,1	1,0	0,8	0,7														
1,16	2,8	1,9	1,4	1,3	1,3	1,3	1,1	0,9	0,8	0,8													
1,10	3,1	2,1	1,6	1,4	1,4	1,4	1,3	1,0	0,9	0,8	0,8												
1,16	3,6	2,4	1,8	1,7	1,6	1,7	1,5	1,1	1,0	1,0	0,9	0,8											
1,16	4,2	2,8	2,1	1,9	1,9	1,9	1,7	1,3	1,2	1,1	1,1	0,9	0,8										
1,08	4,5	3,0	2,3	2,1	2,0	2,1	1,8	1,4	1,2	1,2	1,2	1,0	0,9	0,9									
1,07	4,9	3,2	2,5	2,2	2,2	2,2	2,0	1,5	1,3	1,3	1,3	1,1	1,0	0,9	1,0								
1,05	5,1	3,4	2,6	2,4	2,3	2,3	2,1	1,6	1,4	1,3	1,3	1,1	1,0	1,0	1,0	1,0							
1,06	5,4	3,6	2,8	2,5	2,4	2,5	2,2	1,7	1,5	1,4	1,4	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0						
1,04	5,6	3,7	2,9	2,6	2,5	2,6	2,3	1,8	1,5	1,5	1,5	1,2	1,1	1,1	1,1	1,1	1,0	0,8					
1,03	5,8	3,9	3,0	2,7	2,6	2,7	2,3	1,8	1,6	1,5	1,5	1,3	1,1	1,1	1,2	1,1	1,1	0,8	0,8				
1,07	6,3	4,1	3,2	2,9	2,8	2,9	2,5	2,0	1,7	1,6	1,6	1,4	1,2	1,2	1,3	1,2	1,2	0,9	0,9	0,9			
1,06	6,7	4,4	3,4	3,1	3,0	3,1	2,7	2,1	1,8	1,8	1,7	1,4	1,3	1,3	1,4	1,3	1,2	1,0	0,9	0,9	0,9		
1,04	6,9	4,6	3,5	3,2	3,1	3,2	2,8	2,2	1,9	1,8	1,8	1,5	1,4	1,3	1,4	1,4	1,3	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	
1,02	7,2	4,7	3,6	3,3	3,2	3,3	2,9	2,2	2,0	1,9	1,8	1,6	1,4	1,4	1,5	1,4	1,3	1,0	1,0	1,0	1,0	0,9	0,1

Tabuľka č. 13: Ušľý zisk ze statistických údajů u PZ 1992–2014¹¹¹

¹¹¹ Statistický bytovacích kapacit ve Slovenské republice.

Sečteme-li poslední řádek a výpočet provedeme s přesností na šest desetinných míst, získáme ušlý zisk ve výši 47 864 010 SK za léta 1992–2014, přepočteme-li ho kurzem k € (30,126 Sk = 1 €), vyjde zaokrouhleno na celé € celkem **1 588 794 €**.

Statistický inflační ušlý zisk z let 1992–1995

	Počet let	Výnos v bance	Inflace		Úročitel v roce	BK 1R	BK 2R	BK 3R	BK 4R	BK 5R
1992	22,660	12,25	10	22,25	1,22	0,4				
1993	21,660	16,8	23,2	40	1,40	0,6	0,4			
1994	20,660	16,8	13,4	30,2	1,30	0,7	0,5	0,4		
1995	19,660	18,23	9,9	28,13	1,28	0,9	0,6	0,5	0,4	
1996	18,660	13,5	5,8	19,3	1,19	1,1	0,7	0,6	0,5	1,8
1997	17,660	12,83	6,1	18,93	1,19					2,2
1998	16,660	11,56	6,7	18,26	1,18					2,6
1999	15,660	13,6	10,6	24,2	1,24					3,2
2000	14,660	13,54	12	25,54	1,26					4,0
2001	13,660	9,07	7,3	16,37	1,16					4,6
2002	12,660	7,06	3,3	10,36	1,10					5,1
2003	11,660	7,06	8,5	15,56	1,16					5,9
2004	10,660	8,52	7,5	16,02	1,16					6,9
2005	9,660	4,88	2,7	7,58	1,08					7,4
2006	8,660	2,68	4,5	7,18	1,07					7,9
2007	7,660	2,42	2,8	5,22	1,05					8,3
2008	6,660	2,49	4	6,49	1,06					8,9
2009	5,660	2,06	1,6	3,66	1,04					9,2
2010	4,660	2,42	1	3,42	1,03					9,5
2011	3,660	3,41	3,9	7,31	1,07					10,2
2012	2,660	2,79	3,6	6,39	1,06					10,8
2013	1,660	2,82	1,4	4,22	1,04					11,3
2014	0,660	2,43	0,67	3,10	1,02					11,5

Tabulka č. 14: Ušlý zisk ze statistických údajů u PZ 1992–1995¹¹²

¹¹² Viz příloha č. 7 Statistiky ubytovacích kapacit ve Slovenské republice.

Sečteme-li poslední řádek a výpočet provedeme s přesností na šest desetinných míst, získáme ušlý zisk ve výši 11 527 257 Sk za léta 1992–1995. Přepočteme-li kurzem k € (30,126 Sk = 1 €), vyjde zaokrouhleno na celé € celkem **382 635 €**.

Ušlý zisk z finančních prostředků z kapitálu

Vychází se z předpokladu, že tyto finanční prostředky by se vložily do podnikání s omezenou mírou rizika, kde se předpokládá výnos min. 10 – 20 % ročně.

Dílčí roční zisky musíme upravit o znehodnocení prostředků inflací.

$$BK = SK \times q^n$$

SK = současný kapitál, jistina

BK = kapitál na konci

u = roční úrok = 10 % (i = 0,1)

q = úročitel = 1 + i = 1,1

n = počet let

Jednoduchým výpočtem stanovíme ušlý zisk.

1

$$\sum = BK_1 + BK_2 + \dots + BK_n$$

i = n

Inflační ušlý zisk 10 % p. a. a výnos z kapitálu

	Část roku	Výnos z podnikání	Roční míra inflace	Úročitel v roce	BK
1992	1	10	10	1,20	1 560 000
1993	1	10	23,2	1,33	2 077 920
1994	1	10	13,4	1,23	2 564 153
1995	1	10	9,9	1,20	3 074 420
1996	1	10	5,8	1,16	3 560 178
1997	1	10	6,1	1,16	4 133 367
1998	1	10	6,7	1,17	4 823 639
1999	1	10	10,6	1,21	5 817 309
2000	1	10	12	1,22	7 097 117
2001	1	10	7,3	1,17	8 324 918
2002	1	10	3,3	1,13	9 432 132
2003	1	10	8,5	1,19	11 177 076
2004	1	10	7,5	1,18	13 133 065
2005	1	10	2,7	1,13	14 800 964
2006	1	10	4,5	1,15	16 947 103
2007	1	10	2,8	1,13	19 116 333
2008	1	10	4,6	1,15	21 907 317
2009	1	10	1,6	1,12	24 448 566
2010	1	10	1	1,11	27 137 908
2011	1	10	3,9	1,14	30 910 078
2012	1	10	3,6	1,14	35 113 848
2013	1	10	1,4	1,11	39 116 827
2014	0,660	6,67	1	1,08	42 117 088

Tabulka č. 15: Inflační ušlý zisk 10 % p. a. a výnos z podnikání mezi roky 1992–2014

Ušlý zisk z prostředků z kapitálu s předpokládaným výnosem 10 % je ve výši 42 117 088 Sk za léta 1992–2014, přepočteme-li ho kurzem k € (30,126 Sk = 1 €) a zaokrouhlíme-li ho na celé €, vyjde celkem **1 398 031 €**.

Inflační ušlý zisk 20 % a výnos z kapitálu

20% výnos z podnikání upravený o inflaci

	Část roku	Výnos z podnikání	Roční míra inflace	Úročitel v roce	BK
1992	1	20	10	1,30	1 690 000
1993	1	20	23,2	1,43	2 420 080
1994	1	20	13,4	1,33	3 228 387
1995	1	20	9,9	1,30	4 193 674
1996	1	20	5,8	1,26	5 275 642
1997	1	20	6,1	1,26	6 652 585
1998	1	20	6,7	1,27	8 428 825
1999	1	20	10,6	1,31	11 008 046
2000	1	20	12	1,32	14 530 620
2001	1	20	7,3	1,27	18 497 480
2002	1	20	3,3	1,23	22 807 392
2003	1	20	8,5	1,29	29 307 499
2004	1	20	7,5	1,28	37 367 061
2005	1	20	2,7	1,23	45 849 384
2006	1	20	4,5	1,25	57 082 484
2007	1	20	2,8	1,23	70 097 290
2008	1	20	4,6	1,25	87 341 223
2009	1	20	1,6	1,22	106 206 927
2010	1	20	1	1,21	128 510 382
2011	1	20	3,9	1,24	159 224 364
2012	1	20	3,6	1,24	196 801 313
2013	1	20	1,4	1,21	238 916 794
2014	0,660	13,33	1	1,14	273 153 571

Tabulka č. 16: Inflační ušlý zisk 20 % p. a. a výnos z podnikání mezi roky 1992–2014

Ušlý zisk z prostředků z kapitálu s předpokládaným výnosem 20 % je ve výši 273 153 571 Sk za léta 1992–2014. Přepočteme-li ušlý zisk kurzem k € (30,126 SK = 1 €) a zaokrouhlíme-li na celé €, vyjde ušlý zisk celkem **9 067 037 €**.

Ušlý zisk z finančních prostředků v bance

Ušlý zisk můžeme také definovat jako míru toho, čeho by se dalo s disponibilními prostředky dosáhnout, kdybychom počáteční kapitál vložili do banky. Vychází se z předpokladu, že tyto finanční prostředky by se vložily do banky s malou mírou

rizika, kde se předpokládá výnos maximálně 2,5–16,8 % ročně, k těmto prostředkům se přičte každoroční inflace.

Dílčí roční zisky potom musíme diskontovat očekávanou mírou ročního zisku výnosu prostředků uložených v bance a upravit předpokládanou nebo statisticky doloženou mírou inflace, a to vzhledem k tomu, že dochází znehodnocení finančních prostředků.

Z ekonomických a měnových ukazatelů SR vyplývá:

i = roční kumulovaná inflace mezi lety 1992 – 8/2014= 151,4 % (i = 1,514)

u = roční kumulovaný úrok mezi léty 1992 – 8/2014= 182,4 % (u = 1,824)

$$BK_{1-n} = MK \times q^n$$

MK = minulý vstupní kapitál, jistina = 1 300 000 Kč

BK = kapitál na konci

q = např. 1992, úročitel 1 rok = 1 + i + u = 1 + 0,123 + 0,1 = 1,223

n = počet let = 22,66 let

Výsledný ušlý zisk z prostředků uložených v bance získáme tak, že sečteme jednotlivé roční dílčí ušlé zisky.¹¹³

$$\sum_{i=1}^n BK_i = BK_1 + BK_2 + \dots + BK_n$$

¹¹³ NEDBÁLEK, K. Výpočet abstraktního ušlého zisku z rentability při škodě v daňovém řízení. *Právník: Teoretický časopis pro otázky státu a práva*. 2011, č. 3, s. 294.

	Část roku	Výnos v bance	Inflace	Úročitel v roce	BK
1992	1	12,25	10	1,22	1,6
1993	1	16,8	23,2	1,40	2,2
1994	1	16,8	13,4	1,30	2,9
1995	1	18,23	9,9	1,28	3,7
1996	1	13,5	5,8	1,19	4,4
1997	1	12,83	6,1	1,19	5,3
1998	1	11,56	6,7	1,18	6,2
1999	1	13,6	10,6	1,24	7,7
2000	1	13,54	12	1,26	9,7
2001	1	9,07	7,3	1,16	11,3
2002	1	7,06	3,3	1,10	12,5
2003	1	7,06	8,5	1,16	14,4
2004	1	8,52	7,5	1,16	16,7
2005	1	4,88	2,7	1,08	18,0
2006	1	2,68	4,5	1,07	19,3
2007	1	2,42	2,8	1,05	20,3
2008	1	2,49	4	1,06	21,6
2009	1	2,06	1,6	1,04	22,4
2010	1	2,42	1	1,03	23,2
2011	1	3,41	3,9	1,07	24,9
2012	1	2,79	3,6	1,06	26,4
2013	1	2,82	1,4	1,04	27,6
2014	0,660	1,62	0,67	1,02	28,0

Tabulka č. 17: Ušlý zisk z prostředků uložených v bance 1992–2014

Průměrný roční úrok včetně inflace představuje kolem 15 %.

Ušlý zisk z prostředků v bance s předpokládaným ročním výnosem 15 % je ve výši 27 975 605 Sk za léta 1992–2014 a po přepočtení kurzem k € (30,126 Sk = 1 €) a zaokrouhlení na celé € vyjde ušlý zisk celkem **928 620 €**.

Ušlý zisk při 0,5 % za každý den prodlení

Další škodou žalobce je vklad jistiny do podnikání, tj. 900 000 Sk, za kterou koupil PJ, tj. 29 874,56 €, úrok z prodlení je 0,5 % za každý den prodlení, což představuje částku 149,37 €, za 23 let (tj. 365 dní $\times$ 23 = 8 395 dní násobených 149,37 €), je výsledná suma 1 253 983,40 €.

Ve výpočtu použijeme částku 1300 00 Sk, roční úrok představuje 18,25 %.

$$\mathbf{BK_{1-n} = MK \times q^n = 1\,300\,000\,Kč \times 1,1825^{22,66\,let} = 58\,025\,000\,Sk}$$

MK = minulý vstupní kapitál, jistina = 1 300 000 Kč

BK = kapitál na konci

$$\mathbf{q = 1\,rok = 1 + i + u = 1 + 0,1825 = 1,1825}$$

$$\mathbf{n = počet\,let = 22,66\,let}$$

Výsledný ušlý zisk při 0,5 % za každý den prodlení ve výši 58 025 000 Sk v roce 2014 za léta 1992–2014 přepočteme kurzem k €, to je 30,126 SK = 1 €, a zaokrouhlíme-li na celé €, vyjde celkem **1 926 077 €**.

Ušlý zisk 20 % p. a.

Při optimální míře podnikání s výnosem 20 % získáme celkový ušlý zisk:

	Počet let	Úročitel v roce	BK v 1992 Kč 1993-2014 v SK
1992	22,660	1,20	1 560 000
1993	21,660	1,20	1 872 000
1994	20,660	1,20	2 246 400
1995	19,660	1,20	2 695 680
1996	18,660	1,20	3 234 816
1997	17,660	1,20	3 881 779
1998	16,660	1,20	4 658 135
1999	15,660	1,20	5 589 762
2000	14,660	1,20	6 707 714
2001	13,660	1,20	8 049 257
2002	12,660	1,20	9 659 109
2003	11,660	1,20	11 590 931
2004	10,660	1,20	13 909 117
2005	9,660	1,20	16 690 940
2006	8,660	1,20	20 029 128
2007	7,660	1,20	24 034 954
2008	6,660	1,20	28 841 944
2009	5,660	1,20	34 610 333
2010	4,660	1,20	41 532 400
2011	3,660	1,20	49 838 880
2012	2,660	1,20	59 806 656
2013	1,660	1,20	71 767 987
2014	0,660	1,13	81 337 052

Tabulka č. 18: *Ušlý zisk 20 % p. a. 1992–2014*

Výsledný ušlý zisk ve výši 81 337 052 Sk v roce 2014 za léta 1992–2014 přepočteme kurzem k € (30,126 SK = 1 €) a zaokrouhlíme na celé €, vyjde celkem **2 699 896 €**.

Ušlý zisk sankční 28 % p. a.

V případě, že dosadíme roční úroky 28 %, které jsou po klientovi požadovány, z titulu nesplácení úvěru dojdeme k daleko vyšší částce.

Rok	Kapitál v roce	MK
1992	1,28	1 664 000 Kčs
1993	1,28	2 129 920 Kčs
1994	1,28	2 726 298 Kčs
1995	1,28	3 489 661 Kčs
1996	1,28	4 466 766 Kčs
1997	1,28	5 717 460 Kčs
1998	1,28	7 318 349 Kčs
1999	1,28	9 367 487 Kčs
2000	1,28	11 990 384 Kčs
2001	1,28	15 347 691 Kčs
2002	1,28	19 645 045 Kčs
2003	1,28	25 145 657 Kčs
2004	1,28	32 186 441 Kčs
2005	1,28	41 198 645 Kčs
2006	1,28	52 734 265 Kčs
2007	1,28	67 499 859 Kčs
2008	1,28	86 399 820 Kčs
2009	1,28	110 591 769 Kčs
2010	1,28	141 557 465 Kčs
2011	1,28	181 193 555 Kčs
2012	1,28	231 927 750 Kčs
2013	1,28	296 867 520 Kčs
2014	1,19	352 282 790 Kčs

Tabulka č. 19: *Ušlý zisk sankční 28 % p. a. 1992–2014*

Výsledný ušlý zisk ze sankčního úroku 28 % ve výši 352 282 790 Kč v roce 2014 za léta 1992–2014 přepočteme kurzem k €, to je 30,126 Sk = 1 € a zaokrouhlíme na celé €, vyjde celkem **11 693 646 €**.

Hypotetický ušlý zisk vypočtený z rentability výrobních fondů

Ukazatel rentability vlastního kapitálu (ROE) poměří čistý zisk (EAT) s velikostí vlastního kapitálu.

$$\text{ROE} = \text{EAT} / \text{VK}$$

ROE = rentabilita (výnosnost) vlastního kapitálu

EAT = čistý zisk po zdanění

VK = vlastní kapitál

Vzhledem k tomu, že se nepodařilo získat ze statistických údajů věrohodné údaje o rentabilitě ubytování v letech 1992–2014, rentabilitu vypočteme jinou metodou.

Diskontované investice (minulý stav k 1997)

Celkové stavební náklady na navrhovaných 2 750 m² užitkové plochy při odhadnutí průměrné ceny 1050 € na výstavbu 1 m² uvažujeme 2 887 500 €. Převedením na Sk kurzem 31,126 SKk= 1 € je investiční náročnost v 8/2014 89 876 325 Sk.

Jelikož se jedná o projekt, který byl vypracován z cen z roku 2014, musíme výsledek upravit alespoň o inflaci k cenám ke dni 1. 1. 1997. Pro základ výpočtu hypotetického zisku celkem musíme provést diskontaci o 17,66 %.

Kumulovaná inflace ze statistiky mezi lety 1997 – 8/2014 (včetně) byla 110 %.

$$\text{SK} = \text{MK} \times q^n$$

$$\text{MK} = \text{SK} / q^n = 89\,876\,325 \text{ Sk} / 1,0623^{17,66} = 30\,911\,500 \text{ Sk}$$

SK = současný kapitál

MK = minulý kapitál po diskontování

i_k = kumulovaná míra inflace 110 %.

i_p = průměrná roční míra inflace = 6,23 %

U = roční míra inflace + míra kapitalizace 6,23 % ($i = 0,0623$)

q = úročitel = $1 + i = 1,0623$

n = počet let = 17,66

Celkové stavební náklady na navrhovaných 2 750 m² užitkové plochy při odhadnutí průměrné ceny přepočten k 1. 1. 1997 činí **30 911500 Sk**.

Naegeliho metoda (metoda třídy polohy)

Tato metoda výpočtu ceny stavebního pozemku podle tzv. „třídy polohy“, přičemž jednotlivým klíčům je přiřazena hodnota od 1 do 8. Na základě průměrného klíče je potom stanoven poměr hodnoty zastavěné části pozemku na celkové hodnotě nemovitosti.

Výpočet ceny stavebního pozemku Naegeliho metodou polohových tříd:¹¹⁴

Výpočetní model pro danou lokalitu:

Výměra pozemků celkem: 5343 m²

Zastavěná plocha: 2750 m²

Reprodukční cena staveb: 30 911500 Sk

- 1. klíč:** Všeobecná situace: 4
- 2. klíč:** Dopravní situace: 4
- 3. klíč:** Intenzita využití: 6
- 4. klíč:** Obytný sektor: 6
- 5. klíč:** Sektor obchodu a služeb: 5
- 6. klíč:** Sektor průmyslu: 3
- 7. klíč:** Faktor zvětšení: 0,1
- 8. klíč:** Faktor snížení: -0,1

¹¹⁴ Softwarové služby Oneman. *Algoritmus výpočtu Naegeliho metody*. [online], 2002. [cit. 2014-06-25]. Dostupný na internetu: < http://www.cenovemapy.cz/CM_NAEGELI.HTML >.

Průměrná Naegeliho třída: 4,67

Naegeliho procento: 12,8

Cena 1 m² zastavěné plochy: 1649,99 Sk/m²

Průměrná cena 1 m² pozemku: 849,24 SKk/m²

Cena pozemku celkem: **4 537 468 Sk**

Diskontovaná PJ (budoucí stav k 1997)

Vzhledem k tomu, že ke koupi pozemků se stavbou došlo v roce 1991, musíme cenu PJ diskontovat o inflaci k 1. 1. 1997. Provozní jednotka byla koupena za 1 300 000 Sk. Předpokládáme, že budovy se z velké části musí odstranit, vznikne zde náklad s asanací ve výši kvalifikovaného odhadu 1 000 000 Sk.

$$\mathbf{BK = MK \times i_k + A = 1\,300\,000\,Sk \times 1,623 + 1\,000\,000\,Sk = 3\,109\,900\,Sk}$$

BK = budoucí kapitál

MK = minulý kapitál po diskontování

A = asanace

i_k = kumulovaná míra inflace 62,3 % = 1,623

n = počet let = 5 let

Cena stavebního pozemku přepočtem k roku 1995 činí **3 109 900 Sk**.

Průměrná cena pozemku stanovené výše uvedenými metodami:

Naegeliho metoda: **4 537 468 Sk**

Inflační metoda: **3 109 900 Sk**

Průměr: $7\,647\,368 / 2 = \mathbf{3\,823\,684\,Sk}$

Celková cena, se kterou budeme počítat u hypotetického ušlého zisku, to je cena pozemku a cena budoucí stavby, je **34 735 184 Sk**.

WACC (náklady na použitý kapitál)

Zde máme na mysli zdaněné náklady (after tax cost) v jejich aktuální, nikoliv historické velikosti spojené se zapojováním dlouhodobých vlastních a cizích zdrojů do financování firmy. Náklady kapitálu jsou náklady společnosti na získávání jednotlivých složek kapitálu společnosti. Představují minimální požadovanou míru výnosnosti (výnosové procento) kapitálu. Náklady na kapitál se využívají jako diskontní sazba pro výpočet současné hodnoty finančních toků z investic.^{115, 116}

Obecně lze průměrné náklady na kapitál vypočítat:

$$\text{WACC} = \text{Re} \times (\text{E} / \text{C}) + \text{Rd} \times (1 - \text{t}) \times (\text{D} / \text{C})$$

WACC = průměrné náklady na kapitál,

Re = náklady na vlastní kapitál, (př. 10 % = 0,1)

Rd = náklady na cizí kapitál, (př. 10 % = 0,1)

C = celkový investovaný kapitál (D + E),

E = vlastní kapitál (Equity),

D = cizí úročený (zpoplatněný) kapitál (Debt)

t = sazba daně ze zisku. (př. 10 % = 0,1)

Vzhledem k tomu, že se jedná o kategorii zisku, kterou musíme po obdržení finanční částky zdanit (předpoklad rok 2014–2015), nebudeme v této fázi provádět výpočet zdanění, ale zdanění provedeme k 31. 8. 2014.

$$\text{WACC} = \text{Re} \times (\text{E} / \text{C}) + \text{Rd} \times (\text{D} / \text{C})$$

Náklady na vlastní kapitál:

Náklady na vlastní kapitál vyjadřují očekávanou míru výnosu investorů s ohledem na míru rizika spojenou s touto investicí. Tento model stanovuje obecně náklady vlastního kapitálu ve tvaru:

$$\text{Re} = \text{ro} + \text{koef. beta} \times \text{RP} + \text{SRP}$$

ro = výnosnost státních dluhopisů (jako bezriziková investice)

¹¹⁵ KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance*. 2007, 745 s.

¹¹⁶ KISLINGEROVÁ, E. *Oceňování podniku*. 2001. 367 s.

RP je riziková prémie

SRP = specifická riziková přírážka

Základní prémie za riziko pro akcionáře – pro ohodnocení AAA má hodnotu 5,5 %.

Dodatečná prémie za riziko – vyjadřuje zvýšenou míru rizika na daném trhu (ratingu ČR odpovídá dodatečná prémie za riziko velikosti 1,7 %).

Beta koeficient – vyjadřuje citlivost výnosnosti akcií oceňované společnosti na změny celého trhu:

- a) $\beta = 1$ (výnosnost akcií společnosti se mění stejně jako výnosnost celého trhu),
- b) $\beta > 1$ (riziko akcií je větší než průměrné riziko trhu),
- c) $\beta < 1$ (riziko akcií je menší než průměrné riziko trhu).

Beta koeficient zobrazuje pouze jednu složku celkového rizika – tzv. systematické riziko, které postihuje ve stejné míře všechny společnosti. Kromě toho však hospodářské výsledky určité společnosti ovlivňují faktory, které jsou pro tuto společnost jedinečné. Tato složka rizika se označuje jako specifické riziko a stanoví se subjektivním expertním odhadem. Nedostatkem tohoto ocenění je relativní složitost a mnoho ukazatelů založených na lidském faktoru.

Pro výpočet hypotetického ušlého zisku zvolíme pro zjednodušení roční úrok z finančních prostředků uložených u finančních institucí, násobenou konstantou K_r , která je 1,2.

$Re = r_D \times K_r$ Re = náklady na vlastní kapitál

K_r = riziková konstanta = 1,2

r_p = úroky z finančních prostředků

Náklady na cizí kapitál:

Vypočítají se z jednotlivých ročních úroků úvěrů od bank či soukromého sektoru. V minulosti se snadno spočítal ve výši 1,4násobku diskontní sazby ČNB. V našem výpočtu zvolíme stejnou konstantu jako u vlastního kapitálu.

Výpočet hypotetického ušlého zisku bude počítán z ročního úroku úvěru od finančních institucí, násobeným konstantou K_r , která je stanovena 1,2.

$Rd = r_u \times K_r$

Rd = náklady na cizí kapitál

K_r = riziková konstanta = 1,2.

r_u = úroky z úvěru

Vlastní algoritmus výpočtu se nachází na internetových stránkách.¹¹⁷ Výpočet je v tabulce.

Výpočet nákladů na kapitál (WACC)

$Re = 1,2 \times \text{úrok z vkladů}$

$Rd = 1,2 \times \text{úrok z úvěru}$

rok	Re	Úrok z vkladů	Rd	Úrok z úvěru
1995	výstavba			
1996	výstavba			
1997	15,40	12,83	22,12	18,43
1998	13,87	11,56	23,19	19,32
1999	16,32	13,60	20,27	16,89
2000	16,24	13,54	14,21	11,84
2001	10,88	9,07	12,27	10,22
2002	8,48	7,06	10,89	9,07
2003	8,48	7,06	9,09	7,58
2004	10,23	8,52	9,52	7,93
2005	5,86	4,88	7,89	6,57
2006	3,21	2,68	8,68	7,23
2007	2,90	2,42	8,51	7,09
2008	2,99	2,49	8,67	7,23
2009	2,47	2,06	7,78	6,49
2010	2,91	2,42	7,23	6,03
2011	4,09	3,41	7,17	5,98
2012	3,34	2,79	7,28	6,07
2013	3,39	2,82	6,86	5,72
2014	1,94	8 M 1,62	4,38	8 M 3,65

Tabulka č. 20: Výpočet nákladů na kapitál za 1992–2014

¹¹⁷ NECKÁŘ, J. *Algoritmy.net, Weighted average cost of capital*. 2016, [online], [cit. 2016-12-26]. Dostupný na internetu: <<http://www.algoritmy.net/article/146/WACC>>.

Ve výše uvedené tabulce jsou uvedeny náklady na vlastní a cizí kapitál za jednotlivé roky. V dalším kroku v tabulce č. 21 pomocí váženého poměru kapitálu získáme vlastní náklad na kapitál.

$$WACC = Re \times (E / C) + Rd \times (1 - t) \times (D / C)$$

Výpočet hypotetického zisku pomocí EVA

EVA je svým způsobem další ukazatel rentability, protože po dosazení můžeme za určitého předpokladu vypočítat vlastní rentabilitu. EVA patří do skupiny tzv. hodnotových a indexových ukazatelů.

V případě EVA jde o znázornění tzv. ekonomického zisku, tj. zisku, který firma vygenerovala po odečtení účetních nákladů, daní a nákladů na cizí i vlastní kapitál. Důležité jsou zejména náklady na vlastní kapitál, neboť nám připomínají prostou skutečnost, že vlastníci mohli své peníze v daném roce investovat také jinam a také by něco mohli vydělat.

Označení ekonomická přidaná hodnota se pak používá proto, že z hodnoty vygenerované nad rámec těchto požadavků může firma investovat do svého dalšího rozvoje a tím i do zvýšení své hodnoty.¹¹⁸

Rozdíl ekonomického zisku proti zisku účetnímu spočívá v tom, že ekonomický zisk je rozdílem mezi výnosy a ekonomickými náklady, tj. náklady, které kromě účetních nákladů zahrnují i tzv. oportunitní náklady. Oportunitní náklady (náklady ušlých příležitostí) představují „*peněžní částky, které byly ztraceny tím, že zdroje (kapitál) nebyly vynaloženy na nejlepší alternativní použití*“. V praxi jsou oportunitními náklady především úroky z vlastního kapitálu podnikatele včetně odměny za riziko.¹¹⁹

Pokud si tento upravený vzorec rozebereme trochu podrobněji, dovíme se, že EVA je vlastně čistý provozní zisk, od kterého odečteme zaplacené úroky z cizího kapitálu. Vyjadřuje pouze to, že tyto úroky si počítá firma do nákladů, takže z nich ve skutečnosti nemusí platit 100 %, nýbrž v českých podmínkách při sazbě DPP 19 % pouze 81 %). EVA nám také jinak řečeno říká, kolik peněz zůstane firmě samotné na investice do jejího dalšího rozvoje. A to je právě ona ekonomická přidaná hodnota. Pokud totiž firma nemá peníze na rozvoj, svou hodnotu jen těžko zvýší. Pro výpočet hypotetického ušlého zisku předpokládáme, že EVA = 0, to znamená, že jednotka nebude generovat žádné zdroje navíc na případný rozvoj, ale

¹¹⁸ SCHOLLEOVÁ, H. *Ekonomická a finanční řízení pro neekonomy*. 2008, 256 s.

¹¹⁹ MATYÁŠOVÁ, Š. *Ukazatel ekonomické přidané hodnoty: The Economic Value Added index*. In 5. odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí – Brno 2003. Brno: VUT v Brně, 2003. s. 1–5 [online], [cit. 2016-11-26]. Dostupné na: < <http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/5-2/rp/matyasova.pdf> >.

bude mít zdroje z odpisů IM neboli jinak řečeno bude mít minimální částku, kterou musí vydělat, aby uspokojila závazky vůči věřitelům, zejména bankám a jiným za úroky z prodlení a aby měla zisk pro výplatu vlastníkům.

EVA se vypočítá podle vzorce:

$$\mathbf{EVA = NOPAT - C \times WACC}$$

NOPAT (Net Operating Profit After Taxes) je čistý provozní zisk po zdanění
po dosažení

$$\mathbf{EVA = 0}$$

$$\mathbf{0 = NOPAT - C \times WACC}$$

$$\Rightarrow \mathbf{NOPAT = C \times WACC}$$

$$\mathbf{WACC = Re \times (E / C) + Rd \times (1 - t) \times (D / C)}$$

$$\mathbf{ROEC \text{ [\%] } = NOPAT / C \times 100}$$

Když NOPAT vynásobíme koeficientem zdanění, získáme roční zisk (ZR) před zdaněním.

$$\Rightarrow \mathbf{\text{roční zisk}}$$

$$\mathbf{ZR \times t = ROEC \times C / 100}$$

ROEC = rentabilita celého kapitálu

t (tax rate) = je sazba daně z příjmu právnických osob (tj. aktuálně 0,19) $\times (1 - t)$

C = celkový kapitál

D = cizí zdroje, ze kterých platí firma úroky

E = vlastní kapitál, ze kterého vlastníci požadují výnos

WACC (Weighted Average Cost of Capital)

Rok	Re	E	C	Rd	D	Váha Re	Váha Rd	Σ WACC	NOPAT
1995									
1996	výstavba	3 823 684			30 911 500				
1997	15,4	3 823 684	35 322 830	22,1	30 911 500	1,7 %	19,4 %	21,0 %	7 426 471
1998	13,87	11 250 155	35 322 830	23,2	23 485 029	4,4 %	15,4 %	19,8 %	7 006 575
1999	16,32	18 256 730	35 322 830	20,3	16 478 454	8,4 %	9,5 %	17,9 %	6 319 681
2000	16,24	24 576 411	35 322 830	14,2	10 158 773	11,3 %	4,1 %	15,4 %	5 434 771
2001	10,88	30 011 182	35 322 830	12,3	4 724 002	9,2 %	1,6 %	10,9 %	3 844 852
2002	8,48	33 856 033	35 322 830	10,9	879 151	8,1 %	0,3 %	8,4 %	2 966 731
2003	8,48	36 822 764	35 322 830	9,09	-2 087 580	8,8 %	-0,5 %	8,3 %	2 932 809
2004	10,23	39 755 574	35 322 830	9,52		11,5 %		11,5 %	4 066 995
2005	5,86	43 822 569	35 322 830	7,89		7,3 %		7,3 %	2 568 003
2006	3,21	46 390 571	35 322 830	8,68		4,2 %		4,2 %	1 489 137
2007	2,9	47 879 709	35 322 830	8,51		3,9 %		3,9 %	1 388 512
2008	2,99	49 268 220	35 322 830	8,67		4,2 %		4,2 %	1 473 120
2009	2,47	50 741 340	35 322 830	7,78		3,6 %		3,6 %	1 253 311
2010	2,91	51 994 651	35 322 830	7,23		4,3 %		4,3 %	1 513 044
2011	4,09	53 507 696	35 322 830	7,17		6,2 %		6,2 %	2 188 465
2012	3,34	55 696 160	35 322 830	7,28		5,3 %		5,3 %	1 860 252
2013	3,39	57 556 412	35 322 830	6,86		5,5 %		5,5 %	1 951 162
2014	1,94	59 507 575	35 322 830	4,38		3,3 %		3,3 %	1 154 447
60 662 021									56 838 337

Tabuľka č. 21: Výpočet NOPAT za 1997–2014

Celkový součet NOPAT (modifikovaného hypotetického zisku před zdaněním) je 56 838 337 Sk. Od tohoto musíme odečíst vstupní investici v roce 1997 ve výši 30 911 500 Sk, zůstane nám 25 926 837 Sk, které musíme diskontovat o inflaci a přepočítat k 8/2014.

Úročíteľ v roke	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1,17	845229											
1,13	953080	4066995										
1,06	1007025	4297187	2568003									
1,07	1078523	4602287	2750331	1489137								
1,05	1130292	4823197	2882347	1560616	1388512							
1,07	1204214	5138634	3070853	1662680	1479321	1473120						
1,04	1254068	5351374	3197986	1731515	1540565	1534107	1253311					
1,04	1299340	5544558	3313433	1794022	1596179	1589488	1298556	1513044				
1,07	1384187	5906618	3529800	1911172	1700409	1693282	1383351	1611846	2188465			
1,06	1471252	6278144	3751825	2031385	1807365	1799789	1470364	1713231	2326119	1860252		
1,04	1529955	6528642	3901523	2112437	1879479	1871601	1529032	1781589	2418932	1934476	1951162	
1,02	1565654	6680977	3992558	2161727	1923334	1915272	1564709	1823159	2475373	1979614	1996689	1154447

Tabulka č. 22: Diskontace hypotetického zisku za roky 2003–2014

Po diskontaci 29 233 513 Sk a po zdanění nám vyjde hypotetický ušlý zisk.

$$H_{uz} = \sum NOPAT \times Kd = 29\,233\,513 \text{ Sk} \times 1,2476 = 36\,471\,731 \text{ Sk}$$

H_{uz} = hypotetický ušlý zisk před zdaněním

Kd = koeficient zdanění

Výsledný hypotetický ušlý zisk ve výši 36 471 731 Sk v roce 2014 za léta 1997–2014 přepočteme kurzem k €, to je 30,126 Sk = 1 € a zaokrouhlíme na celé €, vyjde celkem **1 210 640 €**.

Nemajetková újma

Mimo této částky vznikla žalobci i další škoda, a to nemajetková újma, jelikož žalobce musel snášet ataky policie a soudu, šikanu na podněty žalovaného. Byl mu způsoben stres po bezmála 23 let a žil v obavách o svůj majetek. Tento stav peněžní a hmotné nejistoty vnesl do rodinného života žalobce takový zásah, že způsobil rozpad rodiny a rozvod manželství. Celkem se jedná o 22 let a 8 měsíců, tedy 272 měsíců.

Při úvaze, že nemajetková újma musí nějakým způsobem odškodnit celkové strádání poškozeného po dobu 22,66 let a také mít odraz v celkové potencionální škodě se jako velmi efektivní se jeví 0,25 % z ušlého zisku a zmenšení majetku za každý rok. Nemajetková újma by také měla mít odraz v objektivní skutečnosti, že se poškozenému nepodařilo doložit všechny náklady, které vedly ke zmenšení majetku. V tomto případě bych neuvažoval, že došlo ke zmenšení majetku, který se odčítá od celkové škody.

Ze závěrečné rekapitulace vyplývá, že:

ušlý průměrný zisk z podnikatelského záměru v létech 1992–2014 je	1 774 154 €,
ušlý průměrný zisk z prostředků vložených do podnikání je	1 417 576 €,
Celková částka je	3 191 730 €.

Nemajetková újma:

$$3\,191\,730\text{ €} \times 22,66 \times 0,0025 = \mathbf{180\,812\text{ €}}$$

Částka, kterou jsme odvodili, se velmi přibližuje měsíční hodnotě nemajetkové újmy, kterou stanovíme na 5 000 Sk za měsíc, a po diskontování dle níže uvedeného výpočtu v tabulce za rok vychází 60 000 Sk.

BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK	BK</
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	------

Tabulka č. 23: Diskontace nemajetkové újmy 1992–2014

Součtem v řádku patřícímu roku 2014 s přesností na pět desetinných míst vyjde celkem 5 502 894 Sk, to přepočteme kurzem k € (30,126 Sk = 1 €) a zaokrouhlíme na celé €, vyjde nemajetková újma na **182 663 €**.

6.3 Vyhodnocení celkové škody

Výsledky jednotlivých metod výpočtu:

1. Ušlý zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–2014 je **1 808 471 €**.
2. Ušlý zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–1995 je **1 046 479 €**.
3. Ušlý zisk ze statistických údajů v letech 1992–2014 je **1 588 794 €**.
4. Ušlý zisk ze statistických údajů v letech 1992–1995 je **382 635 €**.
5. Ušlý zisk z prostředků z kapitálu s inflací s výnosem 10 % je **1 398 031 €**.
- ~~6. Ušlý zisk z prostředků z kapitálu s výnosem 20 % a inflací je **9 67 037 €**~~
7. Ušlý zisk z prostředků v bance s předpokládaným výnosem 15 % je **928 620 €**.
8. Výsledný ušlý zisk při 0,5 % za každý den prodlení je **1 926 077 €**.
- ~~9. Ušlý zisk 20 % je **2 699 896 €**~~
- ~~10. Výsledný ušlý zisk sankční 28 % je **11 693 646 €**~~
11. Hypotetický ušlý zisk za léta 1997–2014 je **1 210 640 €**.
12. Nemajetková újma je **182 663 €**.

Když vyhodnotíme ušlý zisk mezi vypočítaným hodnotami, vyskočí velmi vysoko sankční

28% ušlý zisk, v dalším tento nebudeme brát v úvahu, i když poškozený tento úrok musí dle rozhodnutí soudu zaplatit, tato částka je však zahrnuta ve zmenšení majetku. Dále nebudeme brát v úvahu ušlý zisk z prostředků z kapitálu s předpokládaným výnosem 20 % a zisk z prostředků z kapitálu s předpokládaným výnosem 20 % s inflací. To je míra zisku, kterou někteří teoretici označují jako míru dravého výnosu, při našich výpočtech se význačně vzdaluje od jiných hodnot. Podnikatelský záměr, který byl předložený bance k schválení úvěru a který byl sestaven formou predikace, důsledně nerozlišoval zisk od tržeb a dostatečně se nevypořádal s náklady. Byl sestaven v pionýrských dobách začátku podnikání. Nicméně záměr jistě posloužil k porovnání možného a i dnes ukazuje určitou hladinu ušlého zisku. S ohledem na dlouhé trvání škůdce (22,66 let) a vzhledem k tomu, že nevybočuje z jiných hodnot, použijeme jej jako část pro výpočet průměrné hodnoty.

1.) určíme průměrnou hodnotu podnikatelského záměru v letech 1992–1995

Ušlý zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–1995 je 1 046 479 €.

Ušlý zisk ze statistických údajů v letech 1992–1995 je 382 635 €.

$$\Sigma 1\,429\,114 \text{ €} / 2 = 714\,557 \text{ €}$$

Ušlý průměrný zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–1995 je **714 557 €**.

2.) sečteme 1992–1995 a hypotetický zisk

Ušlý průměrný zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–1995 je 714 557 € a hypotetický ušlý zisk za léta 1997–2014 je **1 210 640 €**.

Sečtený hypotetický ušlý zisk za léta 1992–2014 je **1 925 197 €**.

3.) průměrná hodnota podnikatelského záměru 1992–2014

Ušlý zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–2014 je **1 808 471 €**.

Ušlý zisk ze statistických údajů v letech 1992–2014 je **1 588 794 €**.

Sečtený hypotetický ušlý zisk za léta 1992–2014 je **1 925 197 €**.

$$\Sigma 5\,322\,462 \text{ €} / 3 = 1\,774\,154 \text{ €}$$

Ušlý průměrný zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–2014 je **1 774 154 €**.

4.) průměrná hodnota výnosu z prostředků vložených v počátku podnikání

Ušlý zisk z prostředků v podnikání s předpokládaným výnosem 10 % je **1 398 031 €**.

Ušlý zisk z prostředků v bance s předpokládaným výnosem 15 % je **928 620 €**.

Výsledný ušlý zisk při 0,5 % za každý den prodlení je **1 926 077 €**.

$$\Sigma 4\,252\,728 \text{ €} / 3 = 1\,417\,576 \text{ €}$$

Ušlý průměrný zisk z prostředků v počátku podnikání je **1 417 576 €**.

Chtěl bych poukázat na to, že metody a výpočet u ušlého zisku, hypotetického ušlého zisku a podnikatelský záměr ze statistických údajů měly každý jiné vstupní hodnoty z jiných prokazatelných zdrojů. Když predikujeme výsledek, že v jednom roce provozní jednotka se v době výstavby neprovozovala, rozdíly ve výpočtu jsou kolem 6 %. Když bereme v úvahu, že dojde k značné modernizaci provozní

jednotky Harmonie s odpovídajícím nárůstem kvalitních a špičkových služeb, došlo by ještě většímu ušlému zisku. Z těchto důvodů můžeme výsledkům dávat vysokou věrohodnost a pravděpodobnost korelace se skutečnými údaji, které mohly nastat nebýt škůdcova jednání, a také nastaly.

REKAPITULACE

Nemajetková újma je	182 663 €
Ušlý průměrný zisk z podnikatelského záměru v letech 1992–2014 je	1 774 154 €
Ušlý průměrný zisk z prostředků v počátku do podnikání je	1 417 576 €
Celkem zmenšení majetku je	-142 997 €

Zjištěná obvyklá cena (tržní) ušlého zisku a hypotetického zisku podle odborného odhadu odhadce upravená o inflační vlivy diskontovaná k 31. 8. 2014 je stanovena na **3 231 396 €**.

7 PŘÍKLAD Č. 2: BUDOUCÍ PROJEKT BUDĚJOVICE

7.1 Úvod do developerského projektu

Zjištění budoucí obvyklé hodnoty developerského projektu po výstavbě

Předpokládané datum zahájení výstavby je březen 2012. Doba výstavby bude 3 roky, ukončení výstavby v březnu 2015. V době zpracování studie 2011 byla zpracována jen projektová dokumentace a k dispozici byl pozemek. Cílem je stanovení hodnoty realizovaného projektu k roku 2015. V případě, že by škůdce nějakým způsobem zabránil výstavbě, byl by to výchozí údaj pro stanovení újmy, od kterého by se odečetly případné náklady. Komplex bytových domů (objekty A i B) zahrnuje 302 bytů. K této hlavní stavbě jsou přidruženy stavby technické infrastruktury, jako je komunikace, parkovací dům (objekt C) a hlavní řády jednotlivých druhů energií a kanalizačních a vodovodních řádů. Stavba bytového domu je rozčleněna na 3 části a každá část má svůj vlastní vchod a samostatný výtah. Dispoziční řešení každé části je navrženo tak, že uprostřed domu je chodba, ze které se jde do jednotlivých bytů. Byty jsou typu 1+kk, 2+kk a 3+kk. V každém bytě je předstíh s chodbou, ze které se jde na WC, do koupelny a jednotlivých obytných místností. Objekty A i B bytového domu jsou naprosto totožné.

Objekt C garážové stání propojuje objekty A a B, dvěma podzemními patry, kde jsou umístěny jednotlivé buňky pro parkování aut. Na střeše objektu C je parkoviště pro osobní auta. Součástí tohoto objektu jsou dvě rampy, které slouží pro příjezd a odjezd z jednotlivých pater do 1. PP a odtud ven na ulici. Konstrukčně je objekt navržen jako železobetonový skelet, který je založen plošně. Obvodové stěny jsou železobetonové. Stropy jsou železobetonové monolitické. Součástí objektu je také požární schodiště, které je železobetonové monolitické. Na pozemku se nachází budovy bytových domů A a B, garážového stání v budově C, dále komunikace komplexu, chodníky, opěrné zdi, schodiště, rampy, venkovní osvětlení.

	Plocha m ²	Obestavěný prostor m ³	Počet bytů / garáž. stání	
OBJEKT A	14 902	48 709	151	7 536
OBJEKT B	14 902	48 709	151	7 536
OBJEKT C	5 163	11 359	102	
POZEMEK	20184			

Tabulka č. 24: Základní rozměrové údaje o objektu

7.2 Vlastní výpočet

Ocenění komplexu nákladovou metodou:

Ocenění objektu budova A

Objekt: K

SKP¹²⁰: 46.21.12.2..1 – domy vícebytové (netypové)

Dispozice:

1 a 2 PP: obsahuje komunikaci, garážová stání, schodiště, výtah

1–10 NP: obsahuje vstup, chodbu, výtah, schodiště, sušárnu, úložné prostory, technické místnosti, byty, balkony či lodžie

Ocenění podle § 3 VOM – nákladový způsob pro budovy:¹²¹

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$ZC = 2150 \text{ Kč}$ (dle příl. č. 2 **VOM** pro domy vícebytové netypové)

$ZC =$ Základní cena

$ZCU =$ Základní cena upravena

$K_1 = 1,158$ (monolitické betonové tyčové)

$$K_2 = 0,92 + \frac{6,6}{1365,17} = 0,9248$$

$$K_3 = 0,3 + \frac{2,1}{3,0375} = 0,9914$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$$

Výpočet vybavení stavby je v příloze č. 15 tab. č. 1 **VOM**

¹²⁰ SKP je Standardní klasifikace produkce neboli systém třídění stavebních prací a stavebních děl podle opatření ČSÚ č. j. 1174/1993-3010 k zavedení SKP.

¹²¹ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška č. 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona.

Budova typu K

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1,000	Základy	0,060	s	1,00	0,060
2,000	Svislé konstrukce	0,188	s	1,00	0,188
3,000	Stropy	0,082	s	1,00	0,082
4,000	Zastřešení	0,053	s	1,00	0,053
5,000	Krytiny střech	0,024	s	1,00	0,024
6,000	Klempířské konstrukce	0,007	s	1,00	0,007
7,000	Úpravy vnitřních povrchů	0,069	s	1,00	0,069
8,000	Úprava vněj. povrchů	0,031	nad	1,54	0,048
9,000	Vnitřní obklady keram.	0,021	s	1,00	0,021
10,000	Schody	0,030	s	1,00	0,030
11,000	Dveře	0,032	s	1,00	0,032
12,000	Vrata	-	ch	0,00	0,000
13,000	Okna	0,054	nad	1,54	0,083
14,000	Povrchy podlah	0,031	s	1,00	0,031
15,000	Vytápění	0,047	s	1,00	0,047
16,000	Elektroinstalace	0,052	s	1,00	0,052
17,000	Bleskosvod	0,004	s	1,00	0,004
18,000	Vnitřní vodovod	0,033	s	1,00	0,033
19,000	Vnitřní kanalizace	0,032	s	1,00	0,032
20,000	Vnitřní plynovod	0,004	s	1,00	0,004
21,000	Ohřev teplé vody	0,021	s	1,00	0,021
22,000	Vybavení kuchyní	0,018	ch	0,00	0,000
23,000	Vnitřní hyg. vybavení	0,038	s	1,00	0,038
24,000	Výtahy	0,013	s	1,00	0,013
25,000	Ostatní	0,056	s	1,00	0,056
Celkem		1,000			1,027900

Tabulka č. 25: Analytická metoda výpočtu objektu A

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}) = 1 + (054 \times 1,02790) = 1,0151$$

$$K_5 = 1,15 \text{ (dle příl. č. 14 VOM)}$$

$$K_i = 2,154 \text{ (dle příl. č. 38 VOM)}$$

$$K_p = 1,487 \text{ (dle příl. č. 39 VOM)}$$

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 2,150 \times 1,158 \times 0,9248 \times 0,9914 \times 1,0151 \times 1,15 \times 2,154 \times 1,487 = 8\,535,07 \text{ Kč}$$

Jednotková cena: 8.535,07 Kč/jedn.

48 709 jedn. $\times$ 8 939,50 Kč/jedn. 415 734 724,63 Kč

Cena stavby objektu A: 415 734 724,63 Kč

Ocenění: THU

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy A.

Seznam porovnávaných objektů:

I_c = cenový index

I_p = index polohy

I_v – index vybavení

K_p = koeficient plochy podlaží

K_v = koeficient výšky podlaží

JKSO	Název							Základní jedn. cena
	I_c	I_p	I_v	K_p	K_v	VRN	Váha	Upravená jedn. cena
803.55	domy izolované mimo bodových svíslá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová							6 907 Kč
	1,010	1,100	1,000	0,925	0,991	0,00	1,0	7 034,27 Kč

Tabulka č. 26: Stanovení THU objektu A

Jednotková cena:	7 034,27 Kč/jedn.
48 709 jedn. × 7 034,27 Kč/jedn.	342 632 257,43 Kč
Cena stavby objektu A	342 632 257,43 Kč

Cena stavby A – stanovená cena:

Z obou metod, z administrativní a porovnávací metody, která má blíže k tržní, dále budeme uvažovat jenom o hodnotě nemovitosti stanovené porovnávací metodou.

Cena stavby A – stanovená cena: 342 632 257,43 Kč

Cena objektu B je shodná s cenou objektu A:

Objekt B – stanovená cena: 342 632 257,43 Kč

Ocenění objektu C (garáže)

Nákladová administrativní metoda

Objekt: R

SKP: 46.21.14.5.1 – garáže

$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$

$ZC = 2\,460 \text{ Kč}$

$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})$

Budova typu R

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1,000	Základy	0,071	s	1,00	0,071
2,000	Svislé konstrukce	0,297	s	1,00	0,297
3,000	Stropy	0,215	s	1,00	0,215
4,000	Zastřešení	0,092	s	1,00	0,092
5,000	Krytiny střech	0,053	s	1,00	0,053
6,000	Klempířské konstrukce	0,017	s	1,00	0,017
7,000	Úpravy povrchů	0,058	s	1,00	0,058
8,000	Dveře	0,018	s	1,00	0,018
9,000	Okna	0,011	ch	0,00	0,000
10,000	Vrata	0,052	s	1,00	0,052
11,000	Podlahy	0,073	s	1,00	0,073
12,000	Elektroinstalace	0,043	s	1,00	0,043
Celkem		1,000			0,989000

Tabulka č. 27: *Analytická metoda výpočtu pro objekt C*

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n) = 1 + (0,54 \times 0,9890) = 1,534$$

$$K_5 = 1,15$$

$$K_i = 2,158$$

$$K_p = 1,023$$

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 2460 \times 1,534 \times 1,15 \times 2,158 \times 1,023 = 9\,580,45$$

Jednotková cena

11359 jedn. $\times$ 9 580,45 Kč/jedn

Cena stavby: objekt C

9 580,45 Kč/jedn

108 820 499,37 Kč

108 820 499,37 Kč

Ocenění dle ukazatelů THU

Ke stanovení jednotkové ceny bylo použito ukazatelů THU firmy A

Seznam porovnávaných objektů:

I_c = cenový index

I_p = index polohy

I_v = index vybavení

K_p = koeficient plochy podlaží

K_v = koeficient výšky podlaží

JKSO	Název							Základní jedn. cena
	I_c	I_p	I_v	K_p	K_v	VRN	Váha	Upravená jedn. cena
812.62	budovy garáží osobních a automobilů svislá nosná konstrukce monolitická betonová tyčová							5 575 Kč
	1,010	1,100	1,000	0,924	1,000	0,00	1,0	5 723,09 Kč

Tabulka č. 28: Stanovení THU objekt C

Jednotková cena	5 723,09 Kč/jedn
11359 jedn. × 5 723,09 Kč/jedn	65 008 579,31 Kč
Cena stavby objektu C – stanovená cena	65 008 579 Kč

Ostatní objekty a venkovní úpravy

Ostatní stavby sestávají z přípojek inženýrských sítí, zpevněných ploch komunikací a ostatních venkovních úprav, kde na pozemcích komplexu se nachází okrasné stromy. Cena těchto staveb byla stanovena paušální částkou ve výši 3 % z nákladových cen objektů A, B a C.

Objekt A: 342 632 257,43 Kč

Objekt B: 342 632 257,43 Kč

Objekt C: 65 008 579,31 Kč

750 273 094,17 Kč

Název					Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{místa}$	$K_{inž. sítě}$	K_{tvaru}	$K_{přiměřenosti}$	$K_{nabídky}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
U Pramene					1 957 750 Kč	955,00 m ²
1,10	0,80	1,00	1,00	0,90	1 623,60 Kč	1,0
U Nemanického rybníka					7 600 000 Kč	5 678,00 m ²
1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1 084,18 Kč	1,0
U Špačků v Mladém					5 168 950 Kč	2 909,00 m ²
1,00	0,90	1,00	1,00	0,90	1 439,27 Kč	1,0
Haklový Dvory					1 890 000 Kč	1 564,00 m ²
1,10	1,00	1,10	1,10	0,90	1 447,59 Kč	1,0
Žerotínova					1 575 000 Kč	1 062,00 m ²
1,10	1,00	1,10	1,00	0,90	1 615,04 Kč	1,0
Pohůrka					1 230 000 Kč	668,00 m ²
1,00	0,80	1,00	1,00	0,90	1 325,75 Kč	1,0
Kněžské Dvory					3 700 000 Kč	1 142,00 m ²
0,90	1,00	1,00	0,90	0,90	2 361,91 Kč	1,0
Vřesová					2 610 000 Kč	1 800,00 m ²
1,10	0,90	1,00	1,00	0,90	1 291,95 Kč	1,0

Tabulka č. 29: Stanovení ceny porovnávaných pozemků

Minimální jednotková cena za m²: 1 084,18 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\square (JC \times V) / \square V$): 1 523,66 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 2 361,91 Kč

Stanovená jednotková cena za m²: 1 500 Kč

Cena pozemků = (M × SJC) = 20 184,00 m² × 1 500 Kč/m² 30 276 000 Kč

Stavební pozemky – dílčí stanovená cena: 30 276 000 Kč

Stavební pozemky – stanovená cena

Z obou metod, z administrativní a porovnávací metody, která má blíže k tržní, dále budeme uvažovat jenom o hodnotě nemovitosti stanovené porovnávací metodou.

Stavební pozemky – stanovená cena 30 276 000 Kč

Ocenění komplexu výnosovou metodou

Výpočet je proveden standardní výnosovou metodou, kde do výnosů je zahrnuto v místě a čase obvyklé nájemné stanovené na základě nabídky a poptávky na realitním trhu a skutečné výměry pronajatelných prostor v nemovitosti. Takto zjištěné výnosy jsou sníženy s ohledem na pravděpodobnost plného obsazení nemovitosti a dále o obvyklé náklady spojené se zajištěním stejné úrovně provozuschopnosti nemovitosti po neomezenou dobu. Takto získaný čistý výnos nemovitosti je kapitalizován v místě a čase obvyklou mírou kapitalizace.

Průměr zjištěný dle nabízených pronájmů za m²/měsíc

	Plocha	Nájem	Průměr Kč/m ²
1.byť Staroměstská	48 m ²	8.500Kč	177,08
2. byt Jírovcova	80 m ²	9.000 Kč	112,50
3. byt u Trojici	21 m ²	4.000 Kč	190,48
4. byt Husova	38 m ²	6.900 Kč	181,58
Průměr: 165,41 Kč/m² = 1984,92/rok			

Tabulka č. 30: *Porovnatelné pronájmy bytů*

V současné době se v obdobných lokalitách Českých Budějovic pronajaly nebo jsou vlastníky nabízeny k pronájmu či inzerovány realitními kanceláři následující garážová stání v nově postavených bytových domech.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{místa}$	$K_{nabídky}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Staroměstská		18 000 Kč	18,00 m ²
0,90	0,90	810 Kč	1,0
B. Smetany		12 000 Kč	18,00 m ²
1,00	0,90	600 Kč	1,0
Husova		24 000 Kč	32,00 m ²
1,00	0,90	675 Kč	1,0
Bachmačská		18 000 Kč	21,00 m ²
1,00	0,90	771,43 Kč	1,0

Tabulka č. 31: *Porovnatelné pronájmy garážových stání*

kde $JC = (VC / M) \times (K_{místa} \times K_{nabídky})$

Minimální jednotková cena za m ² :	600 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	714,11 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	810 Kč
Stanovená jednotková cena za m ² :	700 Kč

Výpočet ceny výnosovým způsobem			
a) Výměra pronajímaných ploch			
Obytné plochy:	15072	m ²	
Garáže:	10667	m ²	
Výnos z bytů	1984,92	Kč/m²	
Výnos z garáží	700,00	Kč/m²	
b) Výnosy z pronajímaných ploch			
Obytné plochy:			
ubytovací prostory	1984,92 Kč × 15072 m ²	Kč/rok	29 916 714,24
Ostatní plochy:			
Garáže	700 Kč × 10667 m ²		7 466 900
Výnosy celkem	VC	Kč/rok	37 383 614,24
Dosahované procento pronajmutí	PP	%	90,00
Výnosy po korekci	VC_k = VC × PP / 100	Kč/rok	33 645 252,82
c) Roční náklady na dosažení příjmů:			
Reprodukční cena	RC	Kč	772 781 287,0
Časová cena	C	Kč	772 781 287,0
Amortizace	RC × 1,0 %	Kč/rok	7 727 822,8
Náklady na údržbu	RC × 0,50 %	Kč/rok	3 863 911,4
Pojištění	odhad	Kč/rok	600000
Daň z nemovitosti	odhad	Kč/rok	400 000,00
Ostatní náklady	odhad	Kč/rok	100 000,00
Roční náklady celkem	N_R	Kč/rok	12 691 734,31
Čisté výnosy	V = VC_k - N_R	Kč/rok	20 953 518,51
d) Výpočet výnosové hodnoty věčnou rentou:			
Úroková míra	i		0,05
Výnosová hodnota	V / i	Kč	419 07370,12

Tabulka č. 32: *Výpočet výnosové hodnoty*

Zjištěná cena komplexu výnosovou hodnotou je 419 070 370,12 Kč.

Výpočet ceny komplexu kombinací nákladového a výnosového způsobu:

$$CV = \frac{N}{P} \times 100$$

$$CV = \frac{37\,383\,614,24}{5} \times 100 = 747\,672\,284,80 \text{ Kč}$$

Cena zjištěná kombinací náklad. a výnosové hodnoty je **747 672 284,80 Kč**.

Stanovení ceny komplexu porovnávacím způsobem

Ocenění bytů:

V současné době se v obdobných lokalitách prodaly nebo jsou vlastníky nabízeny k prodeji či inzerovány realitními kanceláři následující byty:

	cena Kč	plocha	cena / m ²
1. byt Fráni Šrámka	2 675 000Kč	78,34 m ²	34.146 Kč/m ²
2. byt Fráni Šrámka	2 350 000 Kč	81,36 m ²	28.884 Kč/m ²
3. byt Skuherského	3 450 000 Kč	92 m ²	37.500 Kč/m ²
4. byt Barcala	3 650 000 Kč	125 m ²	29.200 Kč/m ²
Průměr			32 432,5 Kč/m²

Tabulka č. 33: *Porovnatelné prodeje bytů*

Hodnota všech bytů při prodeji dle průměrné ceny nových bytů:

	Počet bytů	Plocha bytů m ²
BYTOVÝ DŮM A	151	7 536
BYTOVÝ DŮM B	151	7 536
Celkem	302	15 072
cena/m ²		32 432,50 Kč
Celkem za prodej bytů		488 822 640 Kč

Tabulka č. 34: *Prodej bytů porovnávacím způsobem*

Pro stanovení konečné ceny vezmeme v úvahu slevový koeficient a realitní provize ve výši 20 %.

$$P_c = 488\,822\,640/100 \times 0,8 = 391\,058\,112 \text{ Kč}$$

Ocenění garáží porovnávací metodou

V současné době se v obdobných lokalitách Českých Budějovic prodaly nebo jsou vlastníky nabízeny k prodeji či inzerovány realitními kanceláři následující garážová stání v nově postavených bytových domech. Jednotlivé srovnávané garáže s uvedením jejich ceny, výměry, koeficientů zohledňujících atraktivitu místa, koeficientu zohledňujících, zda se jedná o realizovanou či nabídkovou cenu, dále s uvedením upravené ceny srovnávané nemovitosti a váhy uvážené při výpočtu průměru jsou uvedeny v následující tabulce, kde $JC = (VC / M) \times (K_{\text{místa}} \times K_{\text{nabídky}})$:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{\text{místa}}$	$K_{\text{nabídky}}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Skuherského		270 000,– Kč	18,00 m ²
1,00	0,90	13 500,– Kč	1,0
Dobrovodská		200 000,– Kč	16,00 m ²
1,00	0,90	11 250,– Kč	1,0
Husova		356 000,– Kč	32,00 m ²
1,00	0,90	10 012,50 Kč	1,0
Klavíkova		199 000,– Kč	16,00 m ²
1,00	0,90	11 193,75 Kč	1,0

Tabulka č. 35: Porovnatelné prodeje garážových stání

Minimální jednotková cena za m²: 10 012,50 Kč

Průměrná jednotková cena za m² ($\sum (JC \times V) / \sum V$): 11 489,06 Kč

Maximální jednotková cena za m²: 13 500 Kč

Stanovená jednotková cena za m²: 11 490 Kč

Množství: 10 667,00 m²

Porovnávací hodnota ploch garáží: 122 563 830 Kč

Pro stanovení konečné ceny vezmeme v úvahu slevový koeficient a realitní provize ve výši 20 % a sníženou hodnotu garážového stání na střeše ve výši 10 %, tj. celkem 30 %.

$$PH = 122\,563\,830/100 \times 30 = 85\,794\,681 \text{ Kč}$$

Porovnávací hodnota bytů a garáží

Porovnávací hodnota ploch bytů:	391 058 112 Kč
Porovnávací hodnota ploch garáží a sklepů:	85 794 681 Kč
Porovnávací hodnota:	476 853 793 Kč

Cena zjištěná porovnávací hodnoty je 476 853 793 Kč.

Naegliho metoda (metoda třídy polohy)

Vychází z předpokladu, že hodnota pozemku a reprodukční hodnota stavby představuje 100 %.

Po zatřídění nám vychází aritmetický průměr klíčů 4. A dle tabulky hodnota klíčů 4 představuje 13 % hodnoty pozemku a 87 % hodnoty nemovitosti.

Potom:

$$RH = CP / PP \times PS = 30\,276\,000 \text{ Kč} / 13 \times 87 = 202\,616\,307,69 \text{ Kč}$$

CP = cena pozemku

RH = reprodukční hodnota stavby

PP = procento pozemku

PS = procento stavby

Cena nemovitosti zjištěná Naegliho metodou polohy třídy je 202 616 307,69 Kč.

Vážený průměr podle Naegliho:

s váhami věcné a výnosové hodnoty podle rozdílu mezi nimi:

$$C = \frac{C_n + n \times C_v}{n + 1} = \frac{803\,058\,287 \text{ Kč} + 5 \times 419\,070\,370,12 \text{ Kč}}{6} =$$

$$C = 483\,068\,365,35 \text{ Kč}$$

C = váženým průměrem zjištěná cena všech staveb na pozemku (+ cena pozemku)
C_n = nákladovým způsobem zjištěnou cenu všech staveb na pozemku (+ cena pozemku)
C_v = výnosovým způsobem zjištěná cena staveb (+ cena pozemku)
n = váha ceny zjištěné výnosovým způsobem (C_v); tato váha činí:

a) je-li C_n menší nebo se rovná C_v, potom n = 1

b) je-li C_n větší nebo se rovná 1,4 × C_v, potom n = 5

Cena nemovitosti zjištěná Naegliho metodou váženým průměrem je 483 068 356,35 Kč.

7.3 Závěr k developerskému projektu

Současný stav:

Cena pozemků určená porovnávací metodou	30 276 000 Kč
---	---------------

Budoucí stav:

Zjištěná věcná hodnota podle THU	772 781 287,00 Kč
Cena pozemků	30 276 000,00 Kč
Stanovená věcná hodnota celkem	803 058 287,00 Kč
Zjištěná cena komplexu výnosovou hodnotou	419 070 370,12 Kč
Cena zjištěná kombinací náklad. a výnosové hodnoty	747 672 284,80 Kč
Cena zjištěná porovnávací metodou je	476 852 793,00 Kč
Cena zjištěná Naegliho metodou polohy	202 616 307,69 Kč
Cena zjištěná Naegliho metodou váženým průměrem	483 068 356,35 Kč

Tabulka č. 36: *Cena budoucího stavu projektu*

Pro stanovení obvyklé ceny použijeme porovnávací metodu, která nejvíc osciluje kolem obvyklé tržní ceny a podle odborného odhadu odhadce je **476 852 793,- Kč**.

Diskontovaný budoucí stav

Dle ČSÚ činila v roce 2010 průměrná meziroční míra inflace 1,5 %. ČSÚ v hodnocení současného ekonomického vývoje uvádí, že celková inflace se ve třetím čtvrtletí 2011 nacházela nepatrně pod úrovní inflačního cíle ČNB. Celková

inflace se ve skutečnosti pohybovala poblíž hodnot přepokládaných prognózou, a to v celém predikčním horizontu. Dle prognózy celková inflace v roce 2012 dočasně vzroste těsně pod 3 %, a to v důsledku zvýšení DPH. Od začátku roku 2013 se pak sníží pod cíl (2 %). Dle prognózy se tedy pro příští dva roky bude pohybovat míra inflace pod 2 %. Střednědobou či dlouhodobou prognózu ČSÚ nezveřejňuje, ale vycházíme-li z jejich prognózy v návaznosti na předpoklad ekonomiky, dá se očekávat s inflací v rozmezí 2–3 %. My zvolíme 2,5 %. Míra kapitalizace u těchto nemovitostí je obecně stanovena na 5 %. Jelikož se jedná o ohodnocení developerského projektu, je nutno vzít v úvahu hodnotu nemovitosti v březnu 2015.

Budoucí hodnota se vypočítá z výnosů k dnešnímu dni, diskontovaných počtem let a mírou inflace:

$$BK = SK \times q^n$$

BK = kapitál na konci po diskontování = hodnota developerského projektu k 28. 2. 2015 po diskontování

SK = současný kapitál = cena zjištěná odhadem ke dni 28. 11. 2011

Ri = roční míra inflace = 2,5 %

Mk = míra kapitalizace = 5 %

U = roční míra inflace + míra kapitalizace (2,5 % + 5 % = 7,5 % (i = 0,075))

q = úročitel = 1 + i = 1,075

n = počet let = 3 roky a 3 měsíce = 3,25

$$BK = SK \times q^n = 476\,852\,793,00 \text{ Kč} \times 1,075^{3,25} = 603\,200\,703,72 \text{ Kč}$$

Zjištěná obvyklá cena (obecná, tržní) podle odborného odhadu odhadce diskontovaná k 28. 2. 2015 je stanovena na **603 000 000,- Kč**.

Při hlubší analýze z poslední tabulky č. 36 dojdeme k překvapujícímu závěru. Musíme porovnat, zda nákladová hodnota developerského projektu není vyšší než diskontovaná budoucí hodnota developerského projektu, jak je z uvedeného případu zřejmé. Při posuzování ušlé újmy by se nám těžko prokazovalo to, že jsme zvolili nesprávný podnikatelský záměr a tento si kompenzovali případnou újmou od škůdce.

8 PŘÍKLAD Č. 3 STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY LESA

Úvod do problematiky lesů a dřevní hmoty

Při nákupu prodeje lesního pozemku řešíme problém, jak stanovit cenu lesního pozemku včetně dřevní hmoty, která se na pozemku nachází. Tato hodnota je užitečná, pokud chceme dlouhodobě investovat do této komodity a chceme zjistit, jaký roční výnos nás očekává v horizontu např. 80 let. Čím dál víc bývá aktuální vypočítat újmu, která vzniká působením škůdce v dlouhodobém horizontu.

Znaleckým posudkem je stanovena úřední cena lesa. Tohoto posudku se využívá pro soudní spory, dědická práva, majetkové převody. Jde také o odhad, který chce finanční úřad při prodeji lesního pozemku pro stanovení daně z nabytí nemovitosti. Stanovení ceny se vesměs řídí zákonem ZOM a příslušnou, každoročně vydávanou vyhláškou pro stanovení administrativní ceny.

Tržní skutečná cena lesa se zjistí odbornou analýzou a porovnáním průměrných cen již zrealizovaných srovnatelných prodejů v daném místě a čase. Přitom nebereme v úvahu případy, ve kterých mohla být cena ovlivněna mimořádnými okolnostmi, např. finanční tísní prodávajícího, užším vztahem mezi prodávajícím a kupujícím nebo zvláštním zájmem kupujícího.

Porovnávací metoda. Tato metoda vychází z věrohodné nestátní nebo státní databáze kupních cen. Z hlediska tržní ekonomiky a vztahu nabídky a poptávky se jeví jako nejvhodnější. Problémem je nezveřejnění databáze zjištěných a sjednaných cen lesních majetků.

Metoda mýtní výtěže snižená. Je to metoda snižená o náklady na úklid klestu a zalesnění holiny. Uplatnění u majetků od 0–3 ha.

Metoda čisté současné hodnoty (MPV). Čistá současná hodnota je ukazatel, který počítá pouze a jen s budoucím cashflow. Říká, kolik peněz za zvolenou dobu životnosti projektu daný projekt přinese, nebo sebere.

Výnosová (důchodová) metoda. Výnosové metody jsou vázány na určitou velikost nebo věkovou strukturu lesního majetku, neodstraňují problém záporných tržních hodnot v lesních porostech do 20 (40) let a jsou vždy ovlivněny více, či méně subjektivně stanovenou úrokovou mírou.

Metoda nejnížší rentability. Je to způsob ocenění lesa pro investory kupující les. Investor vychází z výnosového ocenění, přičemž si rozvrhne v určitém časovém horizontu plánované těžby. K plánovaným hospodářským opatřením v lese vztáhne předpokládané výnosy z jednotlivých těžeb a odečte příslušející náklady těžební a pěstební činnosti.

Zjištěná (administrativní) cena lesa podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.¹²³ Zjištěná cena lesa je vypočítaná na základě platného cenového předpisu. Při stanovení zjištěné ceny je odděleně oceňována lesní půda a lesní porost. Součet těchto dvou položek dává výslednou cenu lesa. Oceňování lesního porostu je založeno na metodě věkových hodnotových faktorů, která vychází z modelu vývoje hodnoty porostu, tzn. z modelových věkových hodnotových křivek. V praxi jsou stanovené zjištěné ceny lesa ve srovnání se sjednanými cenami často neúměrně vyšší. O tom svědčí skutečnost, že investoři ani banky neberou na zjištěné ceny ve znaleckých posudcích zřetel a při sjednávání cen realizovaných prodejků nebo ceněných jistěn bank se k nim ani informativně nepřihlíží, neboť pro ně hodnota vytěženého dříví nepředstavuje jen výnos, ale průběžnou nákladovou položku pro zalesnění a péči o nezajištěné lesní porosty.

Z výše uvedených údajů se odvíjí také cena dřevní suroviny. Pro stanovení tržní ceny jsou důležitá tato hlediska, které ovlivňující cenu prodeje, nákupu lesa jsou:

1. **stáří porostu** – mýtní věk se počítá od 80 let a výše,
2. **složení a druhy dřevin** – borovicový porost má nižší cenu než smrkový nebo dubový,
3. **přístupové cesty** a dostupnost terénu,
4. **situace na trhu se dřevem.**

Je výhodné pro tyto účely zakoupit i les po těžbě dřevní hmoty. Práva a povinnosti majitelů lesních pozemků vymezuje zákon číslo 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon). Holina nebo les po těžbě se nakupujícíce kolem 1–5 Kč/m² podle lokality, způsobu těžby a množství dřevní hmoty zůstává na ploše po těžbě.

8.1 Stanovení ceny lesa

Lesní porosty v ČR jsou velmi rozrůzněné a tím i specifické, takže i cena lesa je velmi rozdílná, tudíž je třeba k jejímu stanovení přistupovat velmi individuálně. Cenu lesního porostu ovlivňují zejména tyto faktory:

1. **druh dřeviny**, její zastoupení,
2. **věk**,
3. **K_z = koeficient zakmenění** (hustota stromů v porostu),
4. **množství dřeva** a odvislé přírůstky od každoročních klimatických podmínek,
5. **terénní podmínky**, jiná zatížení (CHKO, rezervace, pásma ochrany),
6. **K_n = koeficient neznámých faktorů.**

¹²³ zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění a na něj navazující prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., která byla novelizována vesměs každoročními vyhláškami.

Výsledek výpočtu ceny lesa: 10 let – jehličnatý			průměr
Cena lesa silně poškozeného:		8 000 Kč	
Cena průměrného zdravého lesa:		20 000 Kč	
Cena lesa v nejlepších lokalitách:		38 000 Kč	
		66 000 Kč	22 000 Kč
Výsledek výpočtu ceny lesa: 20 let – jehličnatý			
Cena lesa silně poškozeného:		16 000 Kč	
Cena průměrného zdravého lesa:		40 000 Kč	
Cena lesa v nejlepších lokalitách:		75 000 Kč	
		131 000 Kč	43 667 Kč
Výsledek výpočtu ceny lesa: 40 let – jehličnatý			
Cena lesa silně poškozeného:		32 000 Kč	
Cena průměrného zdravého lesa:		80 000 Kč	
Cena lesa v nejlepších lokalitách:		150 000 Kč	
		262 000 Kč	87 333 Kč
Výsledek výpočtu ceny lesa: 60 let – jehličnatý			
Cena lesa silně poškozeného:		48 000 Kč	
Cena průměrného zdravého lesa:		120 000 Kč	
Cena lesa v nejlepších lokalitách:		225 000 Kč	
		393 000 Kč	131 000 Kč
Výsledek výpočtu ceny lesa: 80 let – jehličnatý			
Cena lesa silně poškozeného:		64 000 Kč	
Cena průměrného zdravého lesa:		160 000 Kč	
Cena lesa v nejlepších lokalitách:		300 000 Kč	
		524 000 Kč	174 667 Kč
Výsledek výpočtu ceny lesa: 100 let – jehličnatý			
Cena lesa silně poškozeného:		80 000 Kč	
Cena průměrného zdravého lesa:		200 000 Kč	
Cena lesa v nejlepších lokalitách:		375 000 Kč	
		655 000 Kč	218 333 Kč
Výsledek výpočtu ceny lesa: 120 let – jehličnatý			
Cena lesa silně poškozeného:		96 000 Kč	
Cena průměrného zdravého lesa:		240 000 Kč	
Cena lesa v nejlepších lokalitách:		450 000 Kč	
		786 000 Kč	262 000 Kč

Tabulka č. 37: *Generování ceny lesa dle kalkulačky*¹²⁴

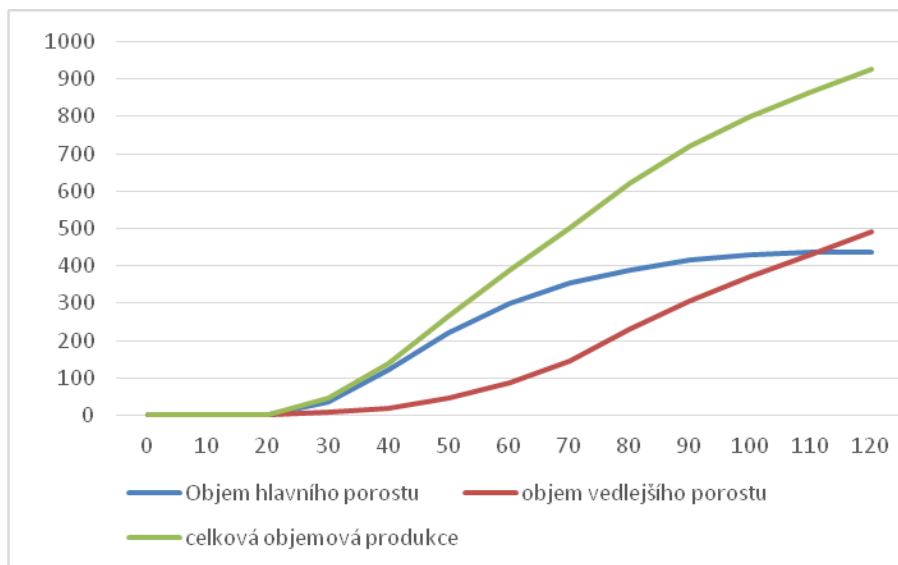
Sledujeme celkový průměrný přírůst porostu a průměrný mytní přírůst porostu. V hospodářské úpravě lesů mají velký význam také průměrné přírůstky, a to celkový průměrný přírůst (CPP) a průměrný mytní přírůst (PMP), které charakterizují roční

¹²⁴ Zdroj: na stránkách lesního hospodářství [online]. [cit. 2017-1-4] Dostupný na internetu <<http://www.lesnihospodarstvi.cz/cena-lesa/#usemessagea>>.

produkční výkon v prvním případě hlavního a podružného porostu od jeho založení ke zvolenému mýtnímu věku.¹²⁵

Stáří (roky)	Objem hlavního porostu v m ³	Objem vedlejšího porostu v m ³	Celková objemová produkce v m ³
0	0	0	0
10	0	0	0
20	0	0	0
30	36	10	46
40	120	20	140
50	220	45	265
60	300	88	388
70	355	145	500
80	390	232	622
90	416	305	721
100	430	370	800
110	435	430	865
120	435	490	925

Tabulka č. 38: *Objemová produkce se stářím lesa*



Graf č. 7: *Objemová produkce se stářím lesa*

¹²⁵ Zdroj: Josef Sequens, Dendrometrie [online]. [cit. 2017-1-3] Dostupný na internetu: <https://katedry.czu.cz/storage/3844_Souhm_Dendrometrie.pdf>. s. 128.

Cena stanovená dle průměrných zásob dle ročních přírůstků to je jednak objem hlavního porostu v m³ a objem vedlejšího porostu v m³.

$$Cz = \text{zásoby}_{\text{věk}} \times Kz \times Kn$$

$\text{zásoby}_{\text{věk}}$ = z výše uvedené tabulky

Cz = cena dřevní hmoty

Kn = koeficient neznámých faktorů (0,8)

Kz = koeficient zakmenění

Lesní hospodářská osnova

Pokud chcete určit přesně, jaká je cena lesa, může pomoci lesní hospodářská osnova (LHO), kterou lze najít na Úřadu pro hospodářskou úpravu lesů (tzv. ÚHUL).¹²⁶ S pomocí LHO je možné zjistit, v jakém stavu les je a odhadnout cenu. LHO se zpracovává na každých deset let, takže úplně nevystihuje stav, v jakém se les aktuálně nachází.

¹²⁶ Zdroj: Lesní hospodářské osnovy [online]. [cit. 2017-1-4] Dostupný na internetu: <http://www.uhul.cz/> a http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho/.

Průměrné ceny surového dříví pro tuzemsko za ČR v roce 2016 (Kč/m³)¹²⁷

Název		1. čtvrtletí	2. čtvrtletí	3. čtvrtletí	Průměr roku
		průměr ná cena	průměr ná cena	průměr ná cena	
Jehličnaté sortimenty	Výřezy I. třídy jakosti	smrk	---	---	---
		borovice	---	---	---
		modřín	---	---	---
	Výřezy II. třídy jakosti	smrk	2 985	2 912	2 747
		borovice	2 493	2 366	2 042
		modřín	4 109	4 094	---
					3 981
	Výřezy III. A/B třídy jakosti	smrk	2 092	2 051	2 046
		borovice	1 661	1 651	1 610
		modřín	2 556	2 557	2 529
					2 548
	Výřezy III. C třídy jakosti	smrk	1 841	1 816	1 707
		borovice	1 556	1 479	1 486
		modřín	2 311	2 063	2 204
					2 192
	Výřezy III. D třídy jakosti	smrk	1 532	1 486	1 480
Listnaté sortimenty		borovice	1 266	1 229	1 258
		modřín	1 503	1 601	1 646
					1 577
	Dříví IV. třídy – dříví pro výrobu dřevoviny		1 151	1 046	1 001
					1 064
	Dříví V. třídy – pro buničinu	smrk	860	790	743
		borovice	863	755	738
					798
	Dříví VI. třídy – palivové dříví		795	782	752
					777
	Výřezy I. třídy jakosti	dub	12 488	---	---
		buk	---	---	---
					14 676
	Výřezy II. třídy jakosti	dub	6 325	7 291	---
		buk	2 397	---	---
		bříza	---	---	---
					6 421
	Výřezy III. A/B třídy jakosti	dub	3 435	3 359	3 218
		buk	1 650	1 589	1 408
		bříza	1 384	---	---
					1 592
	Výřezy III. C třídy jakosti	dub	2 637	2 549	2 584
		buk	1 557	1 399	---
		bříza	921	1 550	---
					1 453
	Výřezy III. D třídy jakosti	dub	1 877	1 703	1 821
		buk	1 353	1 261	1 250
		bříza	---	1 004	974
					1 157
	Dříví V. třídy pro buničinu	dub	1 111	1 076	1 091
		buk	1 153	1 142	1 152
					1 096
	Dříví VI. třídy – palivové dříví		1 174	1 120	1 074
					1 149
					1 121

Tabulka č. 39: Průměrné ceny surového dříví pro tuzemsko za ČR v roce 2016

¹²⁷ Zdroj: Průměrné ceny surového dříví pro tuzemsko za ČR v roce 2016 [online]. [cit. 2017-1-4]
Dostupný na internetu: <<https://www.czso.cz/documents/10180/33117147/011035-16q304.xlsx/2462cbd0-477d-498f-a562-d1ed8f788ad5?version=1.0>>.

Z tabulky můžeme stanovit také průměrnou cenu dřevní hmoty, když dvě největší ceny nebudeme brát v úvahu. Průměrná cena dřevní hmoty v roce 2016 je **1 738 Kč**. Cena palivového dřeva se stanoví průměrem ze dvou hodnot a činí **949 Kč**.

S kvalitou dřeva úzce souvisí průměr kulatiny určený pro zpracování. Na našem trhu se jehličnaté dříví prodává většinou s minimální tloušťkou čepu 16 cm, kvalitnější výřezy s tloušťkou čepu 20 a 30 cm. Pro pilaře je výhodný také nákup dříví s tloušťkou na čepu větší než 24 cm, neboť od této hranice se začíná rapidně zvyšovat výtěž, produktivita práce a současně rentabilita výroby. Pokud však pilař prodává silnější a kvalitnější dříví, je pro něj vždy výhodná pečlivá sortimentace podle jednotlivých kritérií.¹²⁸

Majitel lesa má totiž povinnost pozemek opět zalesnit.

- 1) **náklady na zalesnění cca** do 3 let: 50 000 Kč (28 000 Kč za materiál 3 500 ks stromků + 22 000 Kč za práci),
- 2) **ochrana proti vysoké trávě a ostružiní**, které stromky dusí, a zvěři, která je ohrožuje okusem. Provádí se do 7 let a za tu dobu stojí cca 22 000 Kč (3 000 Kč za materiál + 19 000 Kč za práci),
- 3) $3 \times \text{žihání } 3 \times 10000\text{Kč} = 30000\text{Kč}, 4) \text{ v } 15. \text{ a v } 25. \text{ roku věku bude třeba les prořezat, asi } 10\,000 \text{ Kč.}$

Pozemek: pořízení	ks	Kč/ks	30 000 Kč
Vysázení	3.500	8	28 000 Kč
Ošetření	3.500	2	7 000 Kč
práce	3 500	5	17 500 Kč
žihání			10 000 Kč
žihání			10 000 Kč
žihání			10 000 Kč
prořez			10 000 Kč
CELKEM			122 500 Kč

Tabulka č. 40: *Náklady potřebné na jeden ha lesa*

¹²⁸ Zdroj: Ing. JAN SÁDLÍK, Lesnická práce – časopis pro lesnickou vědu a praxi [online]. [cit. Lesnická práce č. 6/01], Tloušťka čepu a výtěžnost řeziva, Dostupný na internetu <<http://www.lesprace.cz/casopis-lesnicka-prace-archiv/rocnik-80-2001/lesnicka-prace-c-6-01/tloustka-cepu-a-vyteznost-reziva>>.

Příklad:

Stanovení ceny lesa Vizovice p. č. 5076/3 a 5076/4 o rozměře celkem 3,24 ha. Z lesní hospodářské osnovy (LHO) vyplývá, že 2,4 ha lesa je staré 82 let, zakmenění je 7 a celková zásoba 543 m³, dále 0,84 ha lesa je staré 10 let a nejsou zde žádné zásoby dřeva. Z celkových zásob dřeva vyplývá, že se jedná o nekvalitní porost, neboť zásoby u kvalitního porostu na 1 ha by byly kolem 600 m³, to je celkem 1440 m³.

	zásoba dřeva	Kč/m ³	
tržba			
dle LHO 82 let	543		
tvrdé dřevo	408		
kulatina III třída	245	2022	495 390 Kč
pal.dřevo	163	1121	182 723 Kč
měkké dřevo	135		
kulatina III třída	81	2063	167 103 Kč
palivové dřevo	54	777	41 958 Kč
plocha ha	3,24		
cena pozemku Kč/ha	30 000		97 200 Kč
	celkem		984 374 Kč
náklad			
dopravní náklady	20	5000	100 000 Kč
těžba Kč/m ³	400		217 200 Kč
těženo na ha	2,4		
daň 4 %	300 000		12 000 Kč
zalesnění Kč/ha	92 500		222 000 Kč
	celkem		551 200 Kč
výnos			433 174 Kč
riziko	0,8		346 539 Kč
zisk	0,2		86 635 Kč
	cena k nákupu		259 904 Kč

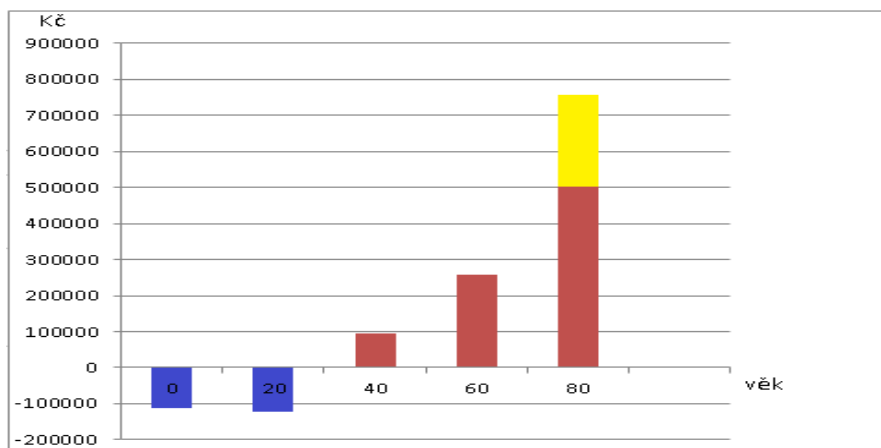
Tabulka č. 41: Stanovení ceny pro nákup

Z výsledku je jasné, že průměrná cena za jeden ha je kolem 80 000Kč, což odpovídá lesu na hraně silně poškozeného.

Ztráta/zisk z vlastnictví lesa

Let	Zásoba m ³	Průměrná cena	
0	0		-112 500 Kč
20	0		-122 500 Kč
40	100	949 Kč	94 900 Kč
60	271	949 Kč	257 179 Kč
80	435	1 738 Kč	756 030 Kč

Tabulka č. 42: Ztráta a výnos z vlastnictví lesa



Graf č. 8: Ztráta a výnos z vlastnictví lesa

Z tabulky vyplývá, že po 80 letech, když odečteme náklady na těžbu a zalesnění ve výši asi 250 000 Kč, získáme zisk ve výši kolem 500 000 Kč. Ročně to odpovídá 6 250 Kč, v poměru k počátečním nákladům je to ročně 5,2 %. Výnos a náklady musíme však ještě korigovat o inflaci. Do tabulky jsme zanesli údaje odpovídající zakmenění 7, to je méně kvalitní starost o les, což odpovídá konzervativní investici. Investice do lesa je ale běh na dlouhou trať.¹²⁹

¹²⁹ Zdroj: LIBOR NEVŠÍMAL, obchodní ředitel realitní společnosti Naxos, Investice do lesů nebo polí slibují dlouhodobé zhodnocení, *Ekonom* [online]. [cit. 2013-2-28] Dostupný na internetu: <http://ekonom.ihned.cz/c1-59409640-investice-do-lesu-nebo-poli-slibuji-dlouhodobě-zhodnocení>.

8.2 Závěr zhodnocení investice

Výhodou uložených peněz do lesních pozemků je skutečnost, že kromě ceny lesního pozemku poroste pravděpodobně i cena dřeva. Investice do lesa je ale běh na dlouhou trať a vrátí se třeba až investorovým dětem či vnoučatům. Je to metoda výpočtu pro zájemce o koupi lesa, kteří chtějí uložit své prostředky do lesních pozemků a tím zhodnotit dlouhodobě své investice. Je spočítáno, že les ročně přinese až 5–7 % vložené částky. Tento výnos neposkytují v současnosti žádné banky, a přitom se jedná o velmi konzervativní investici.

9 ZÁVĚR

9.1 Úvahy de lege ferenda újmy

Náhradou škody, co se týče úpravy de lege ferenda, by mělo být uplatňováno moderační právo soudu ve vztahu k náhradě škody a nemajetkové újmy, které by bylo podloženo seriózními znaleckými posudky a studiemi. Uplatňování tohoto práva v ČR a SR by vyžadovalo větší legislativní změny.^{130, 131}

Podívejme se však, jak by měl postupovat odpovědný ekonom nebo hospodář v případě, kdy uplatňujeme náhradu škody. Jednoduchá situace nastane, když řešíme problém zmenšení majetku, toto se dá jednoduše stanovit z účetní evidence jako rozdíl hodnoty majetku před škodní událostí a hodnoty majetku po škodní události. Daleko složitější případ nastane, když škodu řešíme presumpcí ve formě ušlého zisku. Někdy je popisována jako zmařená příležitost, zmařená šance, jedná se o institut, který je znám i v mezinárodním právu v oblasti ochrany základních lidských práv. Při porušení těchto práv se přiznávají těm, jejichž práva a svobody chráněné evropskou Úmluvou o ochraně lidských práv a základních svobod¹³² byly porušeny, určité spravedlivé nároky a zadostiučinění. Zadostiučinění má tři základní složky:

- náhradu materiální újmy,
- náhradu nemajetkové újmy,
- náhradu nákladů řízení.

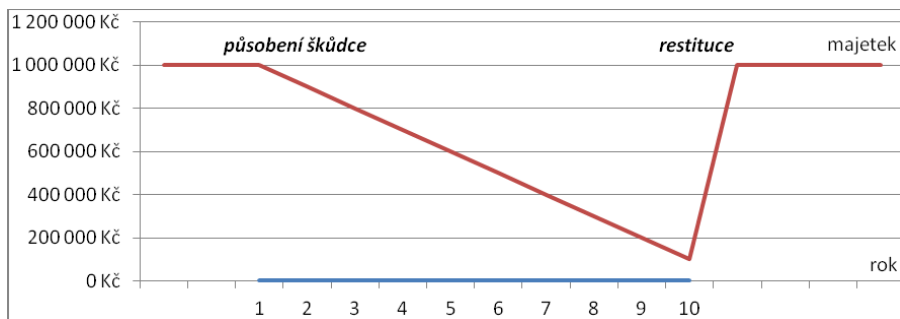
Při věcné škodě se rozeznává:

- **škoda skutečná** (zmenšení majetku),
- **ušlý zisk, hypotetický ušlý zisk** (nezvětšení majetku),
- **nemajetková újma abstraktní ušlý zisk** (zejména porušení osobnostních práv), za kterou má nastoupit satisfakce.

¹³⁰ NEDBÁLEK, K. Metodický návod výpočtu hypotetického ušlého zisku. *Bulletin advokacie.cz*, oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie, <<http://www.bulletin-advokacie.cz/metodicky-navod-vypoctu-hypotetického-usleho-zisku>>, publikováno 20.01.2014.

¹³¹ NEDBÁLEK, K. Metodický návod výpočtu hypotetického ušlého zisku s komparací v SR a ČR. *Bulletin slovenskej advokacie*. 2014, č. 1–2.

¹³² Evropská Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, článek 41.



Graf č. 9: Zmenšení majetku vlivem škůdce

Na grafu č. 9 je modelový příklad kdy škůdce působil na majetku 1 mil. Kč po dobu deseti let. Je vidět, jak hodnota majetku klesá a po určité době může dosáhnout hodnoty nula. Po restituci, to je úhradě finančních prostředků, které dorovnávají původně snížený majetek, trvá určitou dobu, než majetek získá formou oprav původní hodnotu. Nároky na náhradu ušlého zisku i skutečné škody byly doposud v českém a slovenském právu řešeny dle § 442 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, nyní v ČR podle NOZ.

Jsou to samostatné nároky a jsou na sobě nezávislé, oba mohou vzniknout z téže škodní události. Existence skutečné škody není předpokladem vzniku ušlého zisku, a to platí i naopak. Z praxe soudů a státních institucí tyto dvě složky nejsou v mnoha případech akceptovány. Uznáváme-li, že náhrada škody má určité společenské funkce, a to především preventivní a restituční, můžeme právní úpravu, resp. její interpretaci, poměřovat tím, jak k naplňování těchto funkcí přispívá, nebo jak je oslabuje. Můžeme též hodnotit konkurenční vztahy těchto právně-politických cílů a jejich vyvažování. Stejně jako ve smluvním právu můžeme pozorovat věčný spor mezi liberalismem a protekcionismem ve prospěch slabší smluvní strany, je i v reliktním právu odpovědnosti za škodu ona hranice konsensu a představ o správných proporcích mezi svobodou a rovností pohyblivá.¹³³

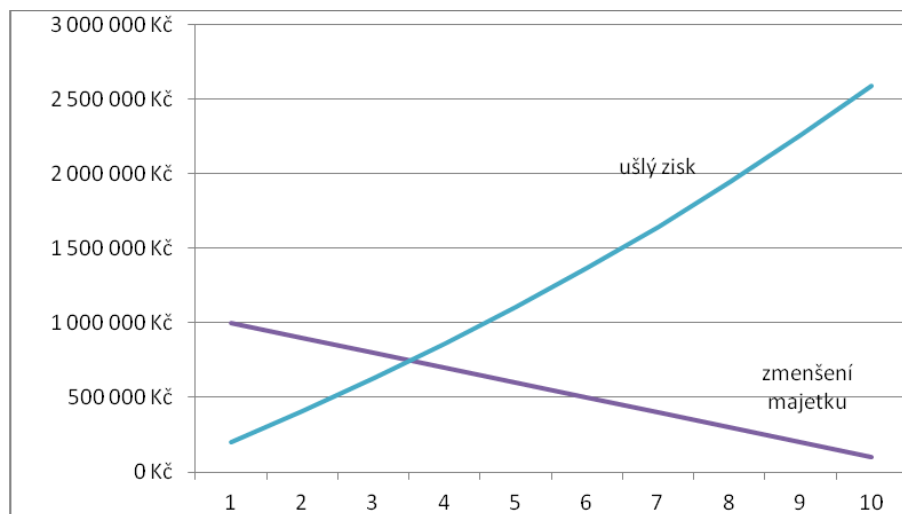
¹³³ BEJČEK, J. Poznámka ke vztahu ušlého zisku a tzv. zmařených příležitostí. *Obchodní právo: Časopis pro obchodně právní praxi*. 2005, č. 4, s. 2–3.

Rok	Mk	Bk
1	1 000 000 Kč	1 100 000 Kč
2	1 100 000 Kč	1 210 000 Kč
3	1 210 000 Kč	1 331 000 Kč
4	1 331 000 Kč	1 464 100 Kč
5	1 464 100 Kč	1 610 510 Kč
6	1 610 510 Kč	1 771 561 Kč
7	1 771 561 Kč	1 948 717 Kč
8	1 948 717 Kč	2 143 589 Kč
9	2 143 589 Kč	2 357 948 Kč
10	2 357 948 Kč	2 593 742 Kč

Tabulka č. 43: *Kapitál zvyšovaný 10 % ročně*

V tabulce č. 43 je modelový případ ušlého zisku počátečního kapitálu 1 mil. Kč, ročně zvyšujeme hodnotu kapitálového majetku o 10 %, po deseti letech se zvýšila nominální hodnota více než 2,5krát.

V grafu č. 10 je na modelovém příkladu vidět tendence zvyšování škody, a to zmenšováním majetku vlivem činnosti škůdce. Na druhé křivce tohoto grafu je exponenciální nárůst ušlého zisku, který by za normálních podmínek tento majetek, respektive kapitál vložený do tohoto majetku, generoval.



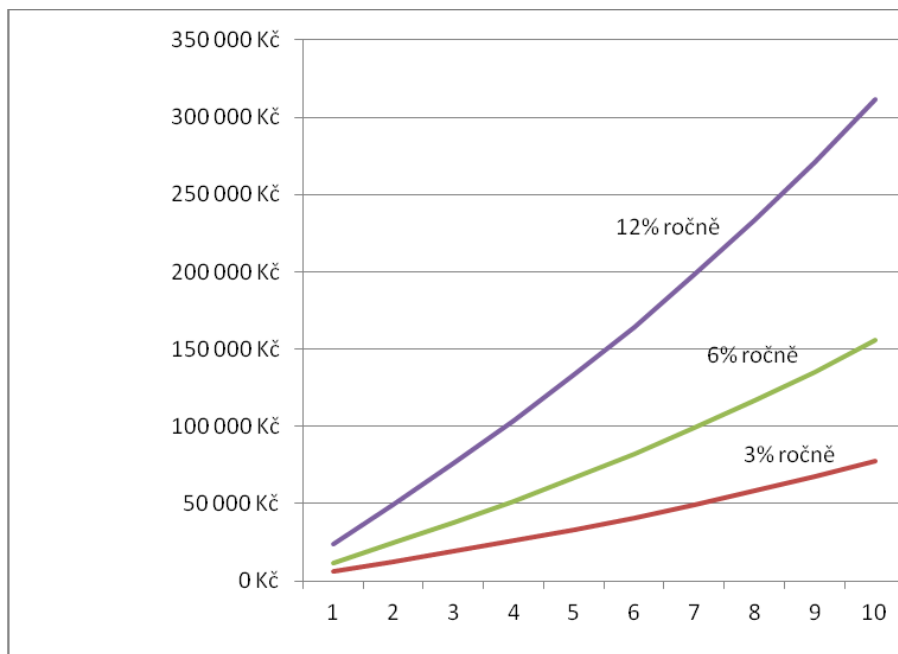
Graf č. 10: *Celková škoda*

Rok	škoda	3 %	6 %	12 %
1	200 000 Kč	6 000 Kč	12 000 Kč	24 000 Kč
2	410 000 Kč	12 300 Kč	24 600 Kč	49 200 Kč
3	631 000 Kč	18 930 Kč	37 860 Kč	75 720 Kč
4	864 100 Kč	25 923 Kč	51 846 Kč	103 692 Kč
5	1 110 510 Kč	33 315 Kč	66 631 Kč	133 261 Kč
6	1 371 561 Kč	41 147 Kč	82 294 Kč	164 587 Kč
7	1 648 717 Kč	49 462 Kč	98 923 Kč	197 846 Kč
8	1 943 589 Kč	58 308 Kč	116 615 Kč	233 231 Kč
9	2 257 948 Kč	67 738 Kč	135 477 Kč	270 954 Kč
10	2 593 742 Kč	77 812 Kč	155 625 Kč	311 249 Kč

Tabulka č. 44: *Různé roční úroky ze škody*

Graf č. 11 zobrazuje predikované možnosti úroků z celkové škody. Jedná se o roční úroky 3 %, 6 % a 12 %. Z toho může být odvozen třetí prvek celkové škody vyjádřené v penězích, respektive nemajetková újma.

Přiměřené zadostiučnění za vzniklou nemajetkovou újmu by podle autorova názoru mělo být takové procento, které nějakým způsobem vyjadřuje a kompenzuje nemajetkovou újmu. Vzhledem k tomu, že celková škoda roste exponenciálně, pak do 3 let by měla být 1 % za měsíc, do šesti let 0,5 % za měsíc, a více než 6 let se jeví ideální 0,25 % z celkové škody za měsíc působení škodné události. Když je možno škodu či újmu zjistit, tak z průměrného výdělku v oblasti, kde oprávněná osoba působí, a to za každý měsíc činnosti škůdce.



Graf č. 11: Úroky ze škody

Dále dle § 31 ZOŠ je nárok na zadostiučinění za vzniklou nemajetkovou újmu také bez ohledu na to, zda byla nezákonným rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem způsobena škoda.

Paušální náhrada újmy

Tento institut v českém ani slovenském právu neexistuje, hojně se používá v **anglosaském právu**. V mezinárodním obchodě je velmi rozšířený institut tzv. **liquidated damages**, tedy volným překladem dohodnutá, neboli smluvní paušalizace náhrady škody.

Můžeme zde aplikovat systém dispozitivní volby práv a povinností, na kterém je z velké části budováno soukromé právo, na rozdíl od menší části omezujících kogentních ustanovení, a to příkazujících, nebo zakazujících norem v občanském, obchodním, respektive korporativním zákoně.

Dohodou smluvních stran můžeme dospět k dohodě paušální hodnoty újmy, která prezentuje, jak jednoduše stanovit škodu. Vychází se ze škody zmenšení majetku, ušlého zisku nebo hypotetického zisku. Z těchto hodnot se stanoví určitá procentuální hodnota a ta se násobí jednotlivými roky působení škůdce. Vzhledem

ke smluvní svobodě nelze stranám bránit, aby škodu paušalizovaly jakkoliv jinak, pokud k tomu jejich vůle směřuje. Také jak nazvou uvedenou nemajetkovou újmu, je věcí těchto subjektů.

Paušalizační funkci si lze jednoduše představit podle obdoby v české smluvní pokutě, pokud je sjednána jako paušalizační, tedy pokud konzumuje nárok na náhradu škody vzniklé z porušení stejné povinnosti. Na rozdíl od smluvní pokuty však nemůže mít trestní povahu, nemá sloužit jako sankce za porušení. Liquidated damages mají důsledně fungovat jako vzájemně dohodnutý, v dobré víře učiněný **odhad rozsahu** škod, které mohou potenciálně vzniknout. Jde pouze o snahu co nej přesněji odhadnout a stanovit rozsah náhrady škody již dopředu. Smysl takového postupu je zřejmý, zjednodušení následné situace, která nastane po porušení. Odpadá nutnost zjišťovat a prokazovat výši skutečně vzniklé škody. Při porušení automaticky nastává povinnost zaplatit dohodnutou částku. To je na druhou stranu do jisté míry výhodné i pro povinného, neboť tím se veškeré nároky na náhradu škody z tohoto titulu konzumují, i když skutečně vzniklá škoda může být v porovnání s dohodnutou sumou vyšší. I pokud je ovšem skutečná suma nakonec o něco nižší než liquidated damages (neboť zcela precizní odhad je zpravidla možno provést pouze ve specifických případech), zcela nevýhodná taková situace ve svém souhrnu pro povinného být nemusí. Vzhledem ke spekulativní nejisté povaze potenciálních škod poskytuje tento institut povinnému relativně velmi vysokou míru jistoty o velikosti případných nákladů kontraktu a umožňuje při ekonomickém uvažování kalkulovat s exaktními čísly.¹³⁴

9.2 Doslov

Podnikatelský záměr jistě posloužil k porovnání možného a ukázal určitou hladinu ušlého zisku, a to s ohledem na dobu trvání škůdce. Podnikatelský záměr většinou nepracuje se skutečnými inflačními údaji. U podnikatelů je při určení náhrady ušlého hypotetického zisku nutno vycházet nejen z jejich průměrných zisků (příjmu) v období před škodní událostí. Musíme zde vzít v úvahu trajektorie případných výnosů buď z podnikatelského projektu, nebo průměrnou rentabilitu hodnoty výrobních prostředků a tyto musíme diskontovat na současnou hodnotu kapitálu. Při hledání vztahu mezi spravedlností a odpovědností musíme konstatovat, že dnešní společnost se snaží poměřovat i nemajetkové újmy jako čest, zdraví a život, finančním vyjádřením. U této satisfakce, kromě omluvy, vyžaduje i peněžní částky z nemajetkové újmy, poškozená osoba to vnímá jako spravedlivé vyrovnání škody vzniklé z odpovědnosti. Jako spravedlivé chápe také to, že škůdce má být přiměřeně potrestán, a to ekonomickým zatížením. Škodu a nemajetkovou újmu musíme posuzovat ze všech požadovaných kritérií:

¹³⁴ ŠILHÁN, J. *Náhrada škody v obchodních vztazích a možnosti její smluvní limity*. 2007, s. 89.

1. velikost škody, a zda došlo ke zmenšení majetku,
2. velikost ušlého zisku a hypotetického ušlého zisku, o kolik se majetek nezvětšil,
3. nemajetková újma.

V prvním případě tuto hodnotu však musíme ponížit o částky, které zatím poškozený nemusel platit, i když v budoucnu k tomu může dojít, ale naopak si myslím, že sem patří ztráta hodnoty nemovitostí, které hodnotu ztratily vinou škůdce, protože prokazatelně došlo ke zmenšení majetku. Musí být prokázána přímá souvislost s jednáním škůdce a vznikem škody. Škoda zahrnuje zmenšení majetku nebo přímé platby, které se na tom podílely.

V druhém případě je velmi těžké dokázat nárůst zisku, o němž nevíme, jak by se mohl vyvíjet. Využijeme rentabilitu výrobních fondů a porovnáme ji s podnikatelskými záměry, ušlým ziskem z finančních prostředků v bance a výpočtem hypotetického zisku pomocí EVA.

Pokud vypočítáme zisk výpočtem pomocí různých metod a pokud se některé výsledky výrazně liší od jiných, nebereme je v úvahu a nezahrneme je pro výpočet průměrné hodnoty a tím hodnotám dáme větší věrohodnost.

Z těchto důvodů můžeme výsledkům při výpočtech dle uvedených metod dávat vysokou věrohodnost a pravděpodobnost korelací se skutečnými údaji, které mohly nastat nebýt škůdcova jednání.

V třetím případě se částka za nemajetkovou újmu jeví jako velmi malá, pokud se bere v úvahu goodwill společnosti a také fakt, že se společnost nemohla zúčastňovat veřejných zakázek. Při porovnání s ušlým hypotetickým ziskem, škodou a dobou škůdcova konání by měla nemajetková satisfakce vyjádřená v penězích být průměrem předcházejících škod jako základ výpočtu v této části. Tímto je zohledněna doba působení škůdce, např. 0,25 % z výše uvedené částky za každý kalendářní měsíc, kdy působil škůdce z výše uvedené částky.

Závěr vyhodnocení škody a nemajetkové újmy

Můžeme si položit otázku, kde je dle doporučené metodiky stanovená cena na 400násobek průměrné hrubé měsíční nominální mzdy v národním hospodářství za kalendářní rok, odtud zkratka, že „zdravý člověk má cenu 10 milionů korun. Částečně 400 měsíců představuje 33,33 let, a to je číslo podobné počtu let, která jsou potřebná na nezkrácený nárok v důchodovém zabezpečení. Zodpovězení této otázky důkladnou analýzou však překračuje rámec této práce.

1. Závěrem této práce můžeme konstatovat, že nemajetková újma se u každého subjektu a každého případu musí posuzovat individuálně z několika aspektů:
2. celková výše škody a zmenšení majetku,
3. dále jak se majetek nezvětšil, i když mohl, kdyby pokračoval normální přirozený běh událostí nebýt zásahů škůdce,
4. doba působení škůdce, než došlo k saturaci restitučního nároku.

Po zodpovězení těchto aspektů můžeme stanovit spravedlivě velikost nemajetkové újmy a také i celkovou nemajetkovou škodu vyjádřenou penězi.

Když porovnáme celkovou výši nemajetkové újmy ve veřejném právu a soukromém právu, dojdeme k zajímavým závěrům. U veřejného práva 24 000 Kč jako základní roční sazba odpovídá celkové škodě, zmenšení a zvětšení majetku v soukromém právu přibližně asi 200 000 Kč. To ukazuje na 1 % měsíční úrokové sazby z celkové škody, kterou můžeme modelově a pomocí grafů odvodit.

Použití nemajetkové satisfakce součtem škod jako základ výpočtu a 0,25–1 % za každý kalendářní měsíc, kdy působil škůdce, z výše uvedené částky je naprosto reálné a spravedlivé.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

Monografie:

- 1) BRADÁČ, A., FIALA, J. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. Praha: Linde, 2004, 743 s. ISBN 80-720-1441-2.
- 2) BRADÁČ, A., SCHOLCOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2017 zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, vyhláška Ministerstva financí č. 443/2016 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) účinnost od 1. ledna 2017*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. ISBN 978-80-7204-950-9.
- 3) DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Oeconomica, 2004. 113 s. ISBN 80-245-0728-5.
- 4) FIALA, J. et al. *Občanské právo hmotné*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2002, 433 s. ISBN 8021027932.
- 5) „GAIUS“, KINCL, J. *Učebnice práva o čtyřech knihách (Institutiones)*. Brno: Doplněk, 1993, 274 s. ISBN 8085765187.
- 6) HOBBS, T. *Leviathan aneb látka, forma a moc státu církevního a politického*. Oikoymenh, 2009, 513 s. ISBN 978-80-7298-106-9.
- 7) JONAS, H. *Princip odpovědnosti: Pokus o etiku pro technologickou civilizaci*. [Das Prinzip Verantwortung: Versuch einer Ethik für die technologische Zivilisation]. Praha: Oikoymenh, 1997, (c1979). 320 s. ISBN 80-86005-06-2.
- 8) KISLINGEROVÁ, E. a kol. *Manažerské finance*. Praha: C. H. Beck, 2007, 745 s. ISBN 978-80-7179-903-0.
- 9) KISLINGEROVÁ, E. *Oceňování podniku*. Praha: C. H. Beck, 2001, 367 s. ISBN 80-7179-529-1.
- 10) KNAPPOVÁ, M., ŠVESTKA, J., DVOŘÁK, J. et al. *Občanské právo hmotné II. Díl třetí, Závazkové právo*. 4. Praha: ASPI, 2006, 612 s. ISBN 80-7357-128-5.
- 11) MACÁKOVÁ, L. *Mikroekonomie, základní kurs*. Slaný: Melandrium, 2007, 275 s. ISBN 978-80-86175-70.
- 12) MOJŽÍŠ. *BIBLE: Písmo svaté Starého a Nového zákona*. 2 kniha Exodus. Praha: Česká biblická společnost, 2009, 1240 s. ISBN 978-80-87287-09-5.
- 13) PRŮCHA, P. *Správní právo: Obecná část*. Brno: Masarykova univerzita v Brně, 2007, 420 s. ISBN 978-80-210-4276-6.
- 14) ROSS, F. W., BRACHMAN, R., HOLZNER, P. *Zjišťování stavební hodnoty budova obchodní hodnoty nemovitostí*. Praha: Consultinvest, 1993, 598 s. ISBN: 80-901486-0-3.

- 15) SAMUELSON, P., NORDHAUS, A. *Ekonomie*. Praha: Svoboda, 1991, 1011 s. ISBN 80-205-0192-4.
- 16) SCHELLE, K., ŽIDLICKÁ, M. et al., *Právní dějiny*. Praha: Eurolex Bohemia, 2005, 816 s. ISBN 80-86861-18-X.
- 17) SCHOLLEOVÁ, H. *Ekonomické a finanční řízení pro neekonomy*. Praha: Grada, 2008, 256 s. ISBN 978-80-247-2424-9.
- 18) SMIDAK, E. F. *Žaluji životní prostředí a Smidakovy principy: Moc a odpovědnost akce a reakce*. Brno: CENTA; Luzern: Nadace Avenir, 1996, 139 s. ISBN 3-905112-09-4.
- 19) SYNEK, M. *Ekonomická analýza*. Praha: Oeconomica, 2003, 79 s. ISBN 80-245-0603-3.
- 20) ŠILHÁN, J. *Náhrada škody v obchodních vztazích a možnosti její smluvní limitace*. Praha: C. H. Beck, 2007, 105 s. ISBN 978-807-1797-296.
- 21) TONDL, L. *Věda, technika a společnost: soudobé tendence a transformace vzájemných vazeb*. Praha: Filosofia, 1994, 182 s. ISBN 80-700-7051-X.
- 22) VEČEŘA, M., URBANOVÁ, M. *Sociologie práva*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2006, 336 s. ISBN 80-86898-72-5.
- 23) VRAJÍK, M. *Judikatura Nejvyššího soudu z pohledu nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. Olomouc: Anag, 2014, 851 s. ISBN 978-807-2638-468.
- 24) ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty pozemků*. Praha: Vysoká škola ekonomická v Praze, Oeconomica, 2007, 201 s. ISBN 978-80-245-1211-2.

Články ve sbornících a časopisech

- 1) BEJČEK, J. Poznámka ke vztahu ušlého zisku a tzv. zmařené příležitosti. In *Obchodní právo*. Praha: Prospektrum, 2005. ISSN 1211-8278, 2005, č. 4, 2-7 s.
- 2) KMEC, J. K výši zadostiučnění za nemajetkovou újmu způsobenou nepřiměřenou délkou řízení. *Právní rozhledy: časopis pro všechna právní odvětví*. 2006, s. 12 a násl. č. 8. ISSN 1210-6410.
- 3) MERVARTOVÁ, J. Náhrada újmy v novém občanském zákoník. In: *Sborník příspěvků z mezinárodní vědecké konference Pracovní právo*, 2013. Třešť.
- 4) VLASÁK, M. Vybrané otázky práva civilních deliktů v novém občanském zákoníku na pozadí PETL. *Právní rozhledy*, 2012, č. 15–16. ISSN 1210-6410.
- 5) KÖNIGOVÁ, M. Úředníci mají za své chyby platit, plánuje TOP 09. *Právo*, 2011, č. 170, s. 1–2. ISSN 1211-2119.
- 6) NEDBÁLEK, K. Abstraktní ušlý zisk při škodě v daňovém řízení. *Obchodní právo*, 2010, č. 1, s. 40. ISSN 1210-8278.

- 7) NEDBÁLEK, K. Metodický návod výpočtu hypotetického ušlého zisku s komparací v SR a ČR. *Bulletin slovenskej advokacie*, 2014, č. 1–2. ISSN 1335-1079.
- 8) NEDBÁLEK, K. Výpočet abstraktního ušlého zisku z rentability při škodě v daňovém řízení. *Právník: teoretický časopis pro otázky státu a práva*, 2011, č. 3, s. 294. č. 3/ 2011. ISSN 0231-6625.
- 9) ŠROTÝŘ J. Škoda způsobena nesprávným úředním postupem: Některé souvislosti při projednání žádosti o náhradu škody způsobené nesprávným úředním postupem nebo nezákonným rozhodnutím v daňovém řízení a exekuci. *Poradce*, 2005, č. 9, s. 183–191. ISSN 1211-2437.
- 10) TOMSA, M. Náhrada způsobené újmy (škody) a bezdůvodné obohacení v úpravě nového občanského zákoníku. *Obchodní právo*, 2013, č. 1, s. 2-10. ISSN 1210-8278.
- 11) TARANDA, P., KULKOVÁ, R. Zákon o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci, s komentářem. *Poradce*, 2005, č. 11, s. 13. ISSN 1211-2437.

Elektronické zdroje:

- 1) ALL U. S. BANK, *ROE Past 12 Qvartal*, [online]. [cit. 2017-02-18]. Dostupný na internetu: <<http://www.bankregdata.com/allIEmet.asp?met=ROE>>.
- 2) BEZOUŠKA, P., *Co je to škoda a co je to újma*, PRK Partners [online]. [cit. 2014-11-18]. Dostupný na internetu: <<http://www.prkpartners.cz/rekodifikace/legislativni-novinky/395-co-je-to-skoda-a-co-je-to-ujma/>>.
- 3) ČSÚ, *Tabulka č. 40. Rentabilita vlastního kapitálu*, [online], [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu: <<https://www.czso.cz/documents/10180/20547989/150141-1440.pdf/afc96582-e44c-4a79-b8b7-8513face79a3?version=1.0>>.
- 4) GOTANDA, J. Y., *CISG-AC Opinion No. 6, Calculation of Damages under CISG Article 74, (CISG-AC Stanovisko No. 6, výpočet náhrady škody na základě článku 74 CISG), (2006). Villanova University School of Law, Villanova, Pennsylvania, USA*. [online]. [cit. 2014-11-18]. Dostupný na internetu: Pace Law School Institute of International obchodního práva <<http://cisgw3.law.pace.edu/cisg/CISG-AC-op6.html~HEAD=pobj>>.
- 5) JUSTICE, Česká spořitelna, sbírka listin, účetní závěrka [2015], výroční zpráva [2015], zpráva o vztazích, zpráva auditora, [online]. [cit. 2017-02-15]. Dostupný na internetu: <<https://or.justice.cz/ias/ui/vypis-sl-firma?subjektId=711786>>.
- 6) KAVĚNA, M. *Exemplární náhrada škody v angloamerických a kontinentálních právních řádech*. Praha: Parlamentní institut, Studie Č. 5. 268,

- Parlament České republiky, 2007. 18 s.[online]. duben, 2007, [cit. 2011-08-30]. Dostupný na internetu: <<http://www.psp.cz/kps/pi/PRACE/pi-5-268.pdf>>.
- 7) LA-MA, *Metody pro oceňování pozemků* [online]. [cit. 2017-03-19]. Dostupný na internetu: <<http://www.la-ma.cz/?p=113>>.
 - 8) MALIŠ, D., *Nová metodika Nejvyššího soudu k náhradě nemajetkové újmy na zdraví – zatím zčásti nehotová, ale velmi užitečná 94311*, epravo.cz,[online]. [cit. 2014-11-17]. Dostupný na internetu: <<http://www.epravo.cz/top/clanky/nova-metodika-nejvyssiho-soudu-k-nahrade-nemajetkove-ujmy-na-zdravi-zatim-zcasti-nehotova-ale-velmi-uzitecna-94311.html>>.
 - 9) MATYÁŠOVÁ, Š. *Ukazatel ekonomické přidané hodnoty: The Economic Value Added index*. In 5. odborná konference doktorského studia s mezinárodní účastí– Brno 2003. Brno: VUT v Brně, 2003. s. 1–5 [online], [cit. 2016-11-26]. Dostupné na: <<http://www.fce.vutbr.cz/veda/dk2003texty/pdf/5-2/rp/matyasova.pdf>>.
 - 10) MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, sekce průmyslu, odbor ekonomických analýz. *Finanční analýza podnikové sféry se zaměřením na konkurenceschopnost sledovaných odvětví*, [online], červen 2014. [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu: <<http://www.mpo.cz/assets/dokumenty/50629/57473/613085/priloha002.pdf>>.
 - 11) MINISTERSTVO PRŮMYSLU A OBCHODU, sekce průmyslu, odbor ekonomických analýz, *Finanční analýza podnikové sféry za 1.–4. čtvrtletí 2015*, [online], říjen 2016. [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu: <http://www.mpo.cz/assets/cz/rozcestnik/analyticky-materialy-a-statistiky/2016/11/FA_4Q15.pdf>.
 - 12) NECKÁŘ, J., *Algoritmy.net, Weighted average cost of capital*. 2016, [online], [cit. 2016-12-26]. Dostupný na internetu: <<http://www.algoritmy.net/article/146/WACC>>.
 - 13) NEDBÁLEK, K., *Metodický návod výpočtu hypotetického ušlého zisku*. In Bulletin advokacie.cz, oficiální stránky odborného právníckého časopisu české advokacie, publikováno 20. 01. 2014, [online]. [cit. 2014-11-18], <<http://www.bulletin-advokacie.cz/metodicky-navod-vypoctu-hypotetického-usleho-zisku>>.
 - 14) JUNGWIRTH, T., DOUCHA, P., *Proč je zapotřebí být při uzavírání smluv podle nového občanského zákoníku opatrný (III)*. [online], únor 2014. [cit. 2017-03-25]. Dostupný na internetu: <<http://www.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-facility-management/10824-proc-je-zapotrebi-byt-pri-uzavirani-smluv-podle-noveho-obcanskeho-zakoniku-opatrnii-iii>>.
 - 15) SCHLECHTRIEM, P., *Non-Material Damages – Recovery Under the CISG?*, 19 Pace International Law Review, Spring 2007/1, [online]. [cit. 2014-11-23]. Dostupný na internetu:

<<http://digitalcommons.pace.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1061&context=pir>>.

- 16) SOFTWARE SLUŽBY ONEMAN. *Algoritmus výpočtu Naegeliho metody*. [online], 2002. [cit. 2014-06-25]. Dostupný na internetu: <http://www.cenovemapy.cz/CM_NAEGELI.HTML>.
- 17) ŠUSTEK, P., *Náhrada při ublížení na zdraví a usmrcení*, [online]. [cit. 2014-11-23]. Dostupný na internetu: <<http://projekty.rozhlas.cz/obcanskyzakonik/?okruh=12>>.

Zákony soudní rozhodnutí:

- 1) Vyhláška ministerstva spravedlnosti č. 45/1964 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení občanského zákoníku.
- 2) Vyhláška ministerstev zdravotnictví a spravedlnosti, Státního úřadu sociálního zabezpečení a Ústřední rady odborů, vyhláška č.32/1965 Sb., o odškodňování bolesti a ztížení společenského uplatnění.
- 3) Sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí pod číslem 160/1991 Sb., Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží, podepsána v New Yorku dne 1. 9. 1981.
- 4) Vyhláška ministerstva zdravotnictví č. 440/2001 Sb., o odškodnění bolesti a ztížení společenského uplatnění.
- 5) Vyhláška ministerstva financí č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví.
- 6) Vyhláška ministerstva financí č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů.
- 7) Nařízení vlády č. 142/1994 Sb., kterým se stanoví výše úroků z prodlení a poplatku z prodlení podle občanského zákoníku.
- 8) Nařízení vlády č. 351/2013 Sb., kterým se určuje výše úroků z prodlení a nákladů spojených s uplatněním pohledávky, určuje odměna likvidátora, likvidačního správce a člena orgánu právnické osoby jmenovaného soudem a upravují některé otázky Obchodního věstníku a veřejných rejstříků právnických a fyzických osob.
- 9) Opatření ČSÚ, č. j. 1174/1993-3010 k zavedení SKP.
- 10) Zákon č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů.
- 11) Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, zrušen.
- 12) Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zrušen.
- 13) Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

- 14) Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků.
- 15) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).
- 16) Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti (notářský řád).
- 17) Zákon č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- 18) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.
- 19) Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).
- 20) Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku ČR.
- 21) Předpis č. 209/1992 Sb., sdělení federálního ministerstva zahraničních věcí o sjednání Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod a Protokolů na tuto Úmluvu navazujících.
- 22) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, 25 Cdo 1920/99 ze dne 28. 11. 2001.
- 23) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 1145/2009, ze dne 20. 5. 2009.
- 24) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 1637/2009, ze dne 20. 10. 2010.
- 25) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 3026/2009, ze dne 21. 10. 2010.
- 26) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 30 Cdo 3170/2009, ze dne 27. 1. 2011.
- 27) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 25 Cdo 224/2010 ze dne 30. 3. 2011.
- 28) Stanovisko občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu ČR Cpjn 206/2010 ze dne 13. 4. 2011.
- 29) Usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 4931/2009 ze dne 29. 2. 2012.
- 30) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 1628/2013, ze dne 31. 7. 2014.
- 31) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 2858/2015, ze dne 20. 10. 2016.
- 32) Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 30 Cdo 24/2016, ze dne 20. 12. 2016.
- 33) Nález Ústavního soudu, sp. zn. II. ÚS 321/98, ze dne 5. 5. 1999.
- 34) Nález Ústavního soudu, sp. zn. III. ÚS 124/03, ze dne 11. 12. 2003.
- 35) Nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 643/04 ze dne 6. 9. 2005.

- 36) Usnesení Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 1919/2008 ze dne 12. 8. 2008.
- 37) Nález Ústavního soudu sp.zn. I. ÚS 1310/09 ze dne 5. 8. 2009
- 38) Nález Ústavního soudu č.j. I.ÚS 192/11 ze dne 28. 3. 2011.
- 39) Evropská Úmluva o ochraně lidských práv a základních svobod, článek 41.
- 40) Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 13.7. 2006 ve věci stížnosti č. 77575/01 Farange S.A. proti Francii, § 49.
- 41) Rozsudek Evropského soudu pro lidská práva ze dne 16. 1. 2007 ve věci stížnosti č. 60682/00 Young proti Spojenému království, § 48.

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: <i>Vývojový diagram náhrady škody</i>	32
Graf č. 2: <i>Vývoj úrokových sazeb od 2006–2015 v ČR</i>	50
Graf č. 3: <i>Historický vývoj inflace v SR</i>	51
Graf č. 4: <i>Úrokové míry komerčních bank pro dlouhodobé vklady v SR</i>	62
Graf č. 5: <i>ROE USA bank</i>	67
Graf č. 6: <i>Průměrná cena pokojů</i>	81
Graf č. 7: <i>Objemová produkce se stářím lesa</i>	127
Graf č. 8: <i>Ztráta a výnos z vlastnictví lesa</i>	132
Graf č. 9: <i>Zmenšení majetku vlivem škůdce</i>	135
Graf č. 10: <i>Celková škoda</i>	136
Graf č. 11: <i>Úroky ze škody</i>	138

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: 140 % diskontní sazby v SR	47
Tabulka č. 2: Přehled repo sazeb ČNB	49
Tabulka č. 3: Inflace dle ČSÚ mezi lety 2000–2016.....	50
Tabulka č. 4: ROE 2010–2015 – rentabilita vlastního kapitálu v ČR”	57
Tabulka č. 5: ROE _{sp} Česká spořitelna	67
Tabulka č. 6: Položky zmenšení majetku.....	72
Tabulka č. 7: zmenšení majetku diskontace k 8/2014	73
Tabulka č. 8: Výpočet úročitele za roky 1992–2014.....	76
Tabulka č. 9: Ušlý zisk u PZ mezi léty 1992–2014.....	77
Tabulka č. 10: Ušlý zisk u PZ mezi 1992–1995.....	79
Tabulka č. 11: Výpočet zisku ze statistických údajů vytiženosti lůžek 1992–2003	80
Tabulka č. 12: Výpočet zisku ze statistických údajů vytiženosti lůžek 2004–2014	81
Tabulka č. 13: Ušlý zisk ze statistických údajů u PZ 1992–2014.....	82
Tabulka č. 14: Ušlý zisk ze statistických údajů u PZ 1992–1995.....	83
Tabulka č. 15: Inflační ušlý zisk 10 % p. a. a výnos z podnikání mezi roky 1992–2014.....	85
Tabulka č. 16: Inflační ušlý zisk 20 % p. a. a výnos z podnikání mezi roky 1992–2014.....	86
Tabulka č. 17: Ušlý zisk z prostředků uložených v bance 1992–2014.....	88
Tabulka č. 18: Ušlý zisk 20 % p. a. 1992–2014.....	90
Tabulka č. 19: Ušlý zisk sankční 28 % p. a. 1992–2014.....	91
Tabulka č. 20: Výpočet nákladů na kapitál za 1992–2014.....	97
Tabulka č. 21: Výpočet NOPAT za 1997–2014	100
Tabulka č. 22: Diskontace hypotetického zisku za roky 2003–2014.....	101
Tabulka č. 23: Diskontace nemajetkové újmy 1992–2014.....	103
Tabulka č. 24: Základní rozměrové údaje o objektu.....	107
Tabulka č. 25: Analytická metoda výpočtu objektu A	109
Tabulka č. 26: Stanovení THU objektu A	110
Tabulka č. 27: Analytická metoda výpočtu pro objekt C.....	112
Tabulka č. 28: Stanovení THU objekt C	113
Tabulka č. 29: Stanovení ceny porovnávaných pozemků.....	115

Tabulka č. 30: <i>Porovnatelné pronájmy bytů</i>	116
Tabulka č. 31: <i>Porovnatelné pronájmy garážových stání</i>	117
Tabulka č. 32: <i>Výpočet výnosové hodnoty</i>	118
Tabulka č. 33: <i>Porovnatelné prodeje bytů</i>	119
Tabulka č. 34: <i>Prodej bytů porovnávacím způsobem</i>	119
Tabulka č. 35: <i>Porovnatelné prodeje garážových stání</i>	120
Tabulka č. 36: <i>Cena budoucího stavu projektu</i>	122
Tabulka č. 37: <i>Generování ceny lesa dle kalkulačky</i>	126
Tabulka č. 38: <i>Objemová produkce se stářím lesa</i>	127
Tabulka č. 39: <i>Průměrné ceny surového dříví pro tuzemsko za ČR v roce 2016</i>	129
Tabulka č. 40: <i>Náklady potřebné na jeden ha lesa</i>	130
Tabulka č. 41: <i>Stanovení ceny pro nákup</i>	131
Tabulka č. 42: <i>Ztráta a výnos z vlastnictví lesa</i>	132
Tabulka č. 43: <i>Kapitál zvyšovaný 10 % ročně</i>	136
Tabulka č. 44: <i>Různé roční úroky ze škody</i>	137

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

CISG	Úmluva OSN o smlouvách o mezinárodní koupi zboží (1980)
NOZ	Zákon č. <u>89/2012 Sb.</u> , občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
ZOŠ	Zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem a o změně zákona České národní rady č. 358/1992 Sb., o notářích a jejich činnosti, ve znění pozdějších předpisů
ZOM	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů
VOM	Každoročně novelizovaná vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí ustanovení zákona ZOM
ČR	Česká republika
SR	Slovenská republika
ČNB	Česká národní banka
ČSÚ	Český statistický úřad
ČsK	Československá koruna
ČK	Česká koruna
SK	Slovenská koruna
€	Euro
RICS	<i>Royal Institution of Chartered Surveyors</i> – Královská instituce certifikovaných odhadců
TEGoVA	The European Group of Valuers Associations – Evropská organizace národních asociací odhadců
IFRS	<i>International Financial Reporting Standards</i> – mezinárodní finanční standard
THU	Tržní nákladová metoda – jednotkových cen za 1 m ³ obestavěného prostoru, nebo 1 m ² zastavěné plochy
Cn	Nákladově zjištěná cena
Cv	Výnosově zjištěná cena
Cvp	Cena váženého průměru
SJTC	Standartní jednotková tržní cena
SJC	Standartní jednotková cena

DCF	<i>Diskontované cash-flow</i> – časová hodnota v minulosti nebo budoucnosti
MK	Minulý vstupní kapitál
BK	Kapitál na konci období
BK _n	Čistý roční výnos z daného kapitálu v n-tém roce
SK	Současný kapitál
PK	Počáteční kapitál
VK	Vlastní kapitál
VJ	Vlastní jmění redukované
q	Úročitel
i	Roční inflace
u	Roční úrok
n	Počet let
ROE	<i>Return on ekvity</i> – Rentabilita (výnosnost) vlastního kapitálu
ROE _{sp}	Přůměrný ROE společnosti za několik období
ROE _{st}	ROE získané ze statistických údajů
ROEC	Rentabilita celého kapitálu
H _{uz}	Hypotetický ušlý zisk před zdaněním
ASUZ	Abstraktní stínový ušlý zisk
AŠUZ	Abstraktní šedý ušlý zisk
FIFO	<i>First In – First Out</i> – „první dovnitř – první ven
ZR	Čistý zisk po zdanění
EBT	<i>Earnings before Taxes</i> – Zisk před zdaněním
EAT	<i>Earnings After Taxes</i> – Čistý zisk po zdanění
EBIT	<i>Earnings before Interest and Taxes</i> – Zisk před zdaněním a úroky (provozní hospodářský výsledek)
EBDIT	<i>Earnings before Depreciation, Interest and Taxes</i> – Zisk před zdaněním a odečtením odpisů a úroků
EBITDA	<i>Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization</i> – Zisk před zdaněním a odečtením odpisů a úroků a amortizací
NOPAT	<i>Net Operating Profit After Taxes</i> – Čistý provozní zisk po zdanění

Z	Čistý zisk roční z nájmu nemovitosti
p	Míra kapitalizace v procentech
IM	Investiční majetek
EVA	<i>Economic Value Added</i> – Ekonomická přidaná hodnota
WACC	<i>Weighted Average Cost of Capital</i> – Vážený průměr nákladů na kapitál vlastního a cizího
Re	Náklady na vlastní kapitál
Rd	Náklady na cizí kapitál
C	Celkový investovaný kapitál
E	<i>Equity</i> – Vlastní kapitál
D	<i>Debt</i> – Cizí úročený (zpoplatněný) kapitál
u_r	Příslušná roční úroková míra
r_u	Úroky z úvěru
r_p	Úroky z finančních prostředků v bance
AAA	Rating
koef. beta	Citlivost výnosnosti akcií oceňované společnosti na změny celého trhu
ro	Výnosnost státních dluhopisů (jako bezriziková investice)
RP	Riziková prémie
K_r	Riziková konstanta
SRP	Specifická riziková přírážka
DPO	Daň právnických osob
Kd	Koeficient zdanění
t	Sazba daně ze zisku
PJ	Provozní jednotka
PZ	Podnikatelský záměr
JKSO	Jednotná klasifikace stavebních objektů
SKP	Standardní klasifikace produkce
VRN	Vnější rozpočtové náklady
PP	Podzemní patro
NP	Nadzemní patro

ZC	Základní cena
ZCU	Základní cena upravená
I_c	Index cenový
I_p	Index polohy
I_v	Index vybavení
K_p	Koeficient plochy podlaží
K_v	Koeficient výšky podlaží
K_1	Koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
K_2	Koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy
K_3	Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží
K_4	Koeficient vybavení stavby
K_5	Koeficient polohový
K_i	Koeficient změny cen staveb
$K_{místa}$	Koeficient místa
$K_{inž. sítí}$	Koeficient inženýrských sítí
K_{tvaru}	Koeficient tvaru
$K_{přiměřenosti}$	Koeficient přiměřenosti
$K_{nabídky}$	Koeficient nabídky
M	Plocha parcely
Pc	Prodejní cena
MPV	Metoda čisté současné hodnoty
K_z	Koeficient zakmenění (hustota stromů v porostu)
CHKO	Chráněná krajinná oblast (rezervace, pásma ochrany)
K_n	Koeficient neznámých faktorů
CPP	Celkový průměrný přírůst
PMP	Průměrný mýtní přírůst
Cz	Cena dřevní hmoty
LHO	Lesní hospodářská osnova
ÚHUL	Úřadu pro hospodářskou úpravu lesů

JUDr. Ing. Karel Nedbálek, PhD., MBA

ÚJMA, ŠKODA v ČR a SR

PRAKTICKÝ NÁSTIN VÝPOČTU

Autor: JUDr. Ing. Karel Nedbálek, PhD., MBA

Grafická úprava a sazba: Bc. Miroslav Tomšů

Obálka: Bc. Jana Čubová

Jazyková korektura: Mgr. Jana Kopečková

Vydavatelé:

Miroslav Tomšů - Nakladatelství Monument

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta aplikované informatiky

Slušovice 2017

Tisk: Tisk Pětka, s.r.o., Praha 2017

Vydání první

ISBN 978-80-88143-11-6 (Miroslav Tomšů - Nakladatelství Monument)

ISBN 978-80-7454-658-7 (Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně)

