

OBSAH

Úvod	9
1. Vývoj a základy oceňování přírody	13
1.1 Stručná historie ekonomie a oceňování přírody	14
1.2 Základy oceňování přírodních zdrojů	23
1.2.1 Faktor času (diskontování)	23
1.2.2 Analýza nákladů a výnosů	30
1.2.3 Základní metody oceňování přírodních zdrojů	32
1.3 Oceňování přírodních zdrojů v transformované české ekonomice	37
1.4 Některé základní pojmy z oblasti oceňování	39
Literatura	42
2. Metody oceňování produkčních funkcí lesa	45
2.1 Úvod	45
2.2 Přístup školy čistého výnosu z půdy	45
2.2.1 Dřevoprodukční cena lesní půdy	48
2.2.2 Dřevoprodukční cena lesního porostu	54
2.2.2.1 Metoda porostní nákladové hodnoty	54
2.2.2.2 Metoda porostní očekávané hodnoty	56
2.2.2.3 Metoda věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů	58
2.3 Přístup školy čistého výnosu z lesa	61
2.4 Vzájemný vztah obou škol s ohledem na využití v praxi	64
2.5 Rentní přístup Gofmana	65
2.6 Modifikované přístupy	69
2.6.1 Metoda čisté současné hodnoty	69
2.6.2 Metoda srovnávací a metoda ceny porostní zásoby	70
2.6.3 Metoda reprodukční ceny lesního porostu	70
2.6.4 Principy úředního oceňování lesa v praxi lesního hospodářství ČR (vyhláška MF č. 279/1997 Sb.)	73
2.6.4.1 Cena lesního pozemku	74
2.6.4.2 Lesní porost	76
2.7 Závěr	80
2.8 Výklad pojmů	81
Literatura	82
3. Stanovení cen zdrojů nerostných surovin	87
3.1 Úvod	87
3.2 Výpočet zásob ložisek nerostných surovin	89

3.2.1	Základní výpočtový vzorec	89
3.2.2	Výpočet objemu	90
3.2.3	Vliv kvality nerostné suroviny na její specifickou hmotnost	91
3.2.4	Výpočet obsahu užitkové složky	91
3.2.5	Geologické zásoby	92
3.2.6	Využitelné zásoby	92
3.2.7	Vytěžitelné zásoby	93
3.3	Klasifikace zdrojů a zásob nerostných surovin	94
3.4	Odhady cen	95
3.4.1	Specifika oceňování výskytů a ložisek	95
3.4.1.1	Ložisko jako pozemek	96
3.4.1.2	Ložisko jako podnik vyrábějící peníze	98
3.4.1.3	Ložisko jako majetek v účetní hodnotě	98
3.4.1.4	Ložisko jako tržně kapitalizovaný majetek	99
3.4.2	Praktické přístupy k oceňování výskytů a ložisek nerostných surovin	99
3.4.2.1	Oceňování těžených ložisek	99
3.4.2.2	Oceňování výskytů a netěžených ložisek	103
3.4.2.3	Zvláštní případy oceňování	104
3.4.2.4	Vliv rekultivace a zůstatkové hodnoty dolu na výši jeho ocenění	105
3.4.2.5	Sjednocení odhadů pro určení výsledné odhadní ceny	105
3.4.3	Vstupní data pro odhady	106
3.5	Poznámky k současné domácí praxi oceňování ložisek nerostných surovin (přírodních zdrojů nerostných surovin)	106
	Výběr z literatury	107
4.	Oceňování pozemků, zemědělské půdy, lesních a vodních zdrojů podle zákona č. 151/1997 Sb. a vyhlášky č. 279/1997 Sb.	109
4.1	Úvod	109
4.2	Pozemky jako přírodní zdroj	112
4.2.1	Základní definice a pojmy	114
4.2.1.1	Vybrané obecné pojmy	114
4.2.1.2	Stavby	114
4.2.1.3	Pozemky	115
4.2.1.4	Cena	116
4.2.2	Legislativa	117
4.2.2.1	Zákon o cenách	117
4.2.2.2	Zákon o oceňování majetku	119
4.2.3	Účelové třídění	122
4.2.3.1	Katastr nemovitostí	122

4.2.4 Zvláštnosti ve vodním hospodářství	128
4.3 Oceňování	130
4.3.1 Základní pojmy a metody	133
4.3.1.1 Metoda porovnávací hodnoty (komparativní)	133
4.3.1.2 Metoda podle hodnoty výnosu (výnosová)	133
4.3.1.3 Metoda podle věcné hodnoty (nákladová)	135
4.3.1.4 Průměrná hodnota nemovitosti	137
4.3.1.5 Forma a výkon oceňování	137
4.3.2 Oceňování staveb	139
4.3.3 Oceňování pozemků	141
4.3.3.1 Členění pozemků	142
4.3.3.2 Databáze cen	143
4.3.3.3 Vliv polohy	149
4.3.4 Oceňování stavebních pozemků	151
4.3.4.1 K problematice vymezení stavebního pozemku	151
4.3.4.2 Nabývání vlastnických a jiných práv k pozemkům	153
4.3.4.3 Oceňování stavebních pozemků pro potřebu státní správy	154
4.3.4.4 Oceňování stavebních pozemků pro trh s nemovitostmi	159
4.3.5 Oceňování zemědělských pozemků	171
4.3.5.1 Vlastní oceňování	172
4.3.5.2 Bonitované půdně-ekologické jednotky (BPEJ)	172
4.3.5.3 Administrativní ceny	173
4.3.5.4 Tržní ceny zemědělských pozemků	176
4.3.6 Oceňování lesních pozemků	177
4.3.7 Oceňování jiných pozemků	180
4.3.8 Oceňování vodních zdrojů	180
4.3.8.1 Rozbor právního stavu vlastnictví vody a dalších přírodních zdrojů a právních důsledků možných řešení	181
4.3.8.2 Oceňování povrchových vod	181
4.3.8.3 Podzemní vodní zdroje	183
Literatura	184
5. Metody oceňování netržních statků a služeb přírody	187
5.1 Pojetí oceňování netržních částí přírody	187
5.1.1 Pojetí ekonomického oceňování a ekonomické hodnoty	195
5.1.2 Ekonomické hodnocení a udržitelný rozvoj	201
5.2 Základní metody oceňování environmentálních statků	203
5.2.1 Metody oceňování pomocí souvisejících trhů (nepřímé metody odhalování preferencí na základě údajů trhu)	206
5.2.1.1 Metoda hedonického oceňování	207
5.2.1.2 Metoda cestovních (přepravních, transportních) nákladů	209

5.2.1.3 Metoda mzdového rizika	211
5.2.2 Metoda kontingentního oceňování (<i>contingent valuation method</i> – CVM)	212
5.2.2.1 Formy dotazování	214
5.2.2.2 K obsahu dotazníku	214
5.2.2.3 Nejčastější formy chyb a výchylek	215
5.2.3 Metody ocenění environmentálních statků a služeb pomocí nákladů a fyzických škod	219
5.3 Netržní ocenění přírody – případová studie „Tmaň“	227
5.3.1 Popis dotazníku	225
5.3.2 Výsledky	227
5.3.2.1 Podrobnější zpracování výsledků	228
5.3.3 Dotazník	233
5.3.4 Vyhodnocení výsledků	237
Literatura	244
Rejstřík	247