

Obsah

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Úvod | 4 |
| 2 | Základy teorie oceňování | 5 |
| 2.1 | Základní národohospodářské pojmy | 5 |
| 2.1.1 | Výroba a výrobní faktory | 5 |
| 2.1.2 | Výnos, důchod, renta | 6 |
| 2.1.3 | Hodnota a cena | 8 |
| 2.1.4 | Úrok, úroková míra | 9 |
| 2.2 | Základy finanční matematiky | 9 |
| 2.2.1 | Úrokový počet | 9 |
| 2.2.2 | Důchodový počet | 11 |
| 2.3 | Vývoj metod oceňování lesů | 11 |
| 2.4 | Rámcové podmínky pro oceňování | 14 |
| 3 | Oceňování lesní půdy | 15 |
| 3.1 | Hodnota lesní půdy, odvozená porovnáním s tržní (prodejní) hodnotou | 16 |
| 3.2 | Hodnota lesní půdy, odvozená porovnáním s cenami zemědělských půd | 16 |
| 3.3 | Hodnota lesní půdy, odvozená z očekávaného výnosu | 17 |
| 3.4 | Hodnota půdy dle Gofmana (Voronkova) | 20 |
| 3.5 | Hodnota půdy dle metody Net Present Value (NVP) | 20 |
| 3.6 | Nákladová hodnota pozemku | 20 |
| 3.7 | Hodnota půdy, odvozená z důchodové hodnoty lesa | 20 |
| 3.7.1 | Podíl z hodnoty lesa | 21 |
| 3.7.2 | Výpočet dle Martineita | 21 |
| 3.7.3 | Výpočet dle Baura | 21 |
| 3.7.4 | Výpočet podle Freye | 21 |
| 3.7.5 | Výpočet dle Šrogl | 21 |
| 3.7.6 | Výpočet podle Schiffela | 22 |
| 3.7.7 | Výpočet dle Riebela | 22 |
| 3.7.8 | Výpočet dle Honlingera | 22 |
| 3.7.9 | Výpočet dle Glasera | 22 |
| 3.8 | Úřední ceny lesních pozemků | 22 |
| 3.9 | Jiné způsoby oceňování lesních pozemků | 22 |
| 3.10 | Oceňování nelesních pozemků | 23 |
| 4 | Oceňování lesních porostů | 24 |
| 4.1 | Tržní (obecná) hodnota porostu | 24 |
| 4.2 | Hodnota porostu, stanovená výpočtem | 24 |
| 4.2.1 | Nákladová hodnota porostu | 24 |
| 4.2.2 | Očekávaná hodnota porostu | 25 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.2.3 | Mýtní hodnota porostu | 27 |
| 4.3 | Metoda věkových hodnotových křivek | 29 |
| 4.4 | Metoda věkových hodnotových faktorů | 31 |
| 5 | Hodnota lesa | 32 |
| 5.1 | Hodnota lesa jako součet hodnot pozemku a porostu | 32 |
| 5.2 | Důchodová hodnota lesa | 33 |
| 5.2.1 | Důchodová hodnota normální hospodářské skupiny | 33 |
| 5.2.2 | Důchodová hodnota lesa, odvozená pro hospodářskou skupinu, nesplňující podmínky normálního lesa | 34 |
| 6 | Úřední ceny a jejich používání | 36 |
| 6.1 | Stručný nástin vývoje úředních cen | 36 |
| 6.2 | Současná úprava úředních cen v ČR | 38 |
| 6.3 | Úřední ceny zemědělských pozemků | 41 |
| 7 | Náhrady škod | 42 |
| 7.1 | Současná praxe výpočtu náhrad škod | 42 |
| 7.1.1 | Škody na pozemcích | 43 |
| 7.1.2 | Škody na porostech | 44 |
| 7.1.3 | Provozní škody | 44 |
| 7.2 | Připravované předpisy o náhradách škod | 45 |
| 7.2.1 | Škody na lesních pozemcích | 45 |
| 7.2.2 | Škody na lesním porostu | 46 |
| 7.2.3 | Škody z mimořádných a nákladově náročnějších opatření | 47 |
| 7.3 | Obecné problémy oceňování škod | 47 |
| 8 | Oceňování mimoprodukčních funkcí lesů | 49 |
| 9 | Oceňování podniků | 51 |
| 9.1 | Metoda hodnoty substance | 51 |
| 9.2 | Metoda hodnoty výnosu | 51 |
| 9.3 | Upravená důchodová metoda | 52 |
| 9.4 | Metoda střední hodnoty | 52 |
| 9.5 | Metoda goodwillu | 52 |
| 9.6 | Jiné přístupy k posuzování podniků | 53 |
| 10 | Znalecká činnost | 54 |
| 10.1 | Právní normy, upravující činnost soudních znalců | 54 |
| 10.2 | Rizika oceňování | 55 |
| 10.3 | Některé vyjimečné případy oceňování | 56 |
| 10.3.1 | Oceňování pro případy vyvlastnění | 56 |
| 10.3.2 | Oceňování netypických porostů | 56 |
| 10.3.3 | Přirážka na mýtní nezralost | 56 |
| 10.3.4 | Oceňování lesního majetku | 57 |
| 11 | Přehled základních vzorců | 58 |
| 11.1 | Úrokový počet | 58 |
| 11.2 | Důchodový počet | 58 |
| 11.2.1 | Důchody věčné (stálé) | 58 |
| 11.2.2 | Důchody dočasné (konečné) | 59 |

| | |
|---|-----------|
| 12 Sbírka zákonů ČR, částka 57, vyhl. č.178/1994 (vybrané části) | 60 |
| 12.1 Část třetí – Oceňování pozemků | 60 |
| 12.2 Část pátá – Oceňování trvalých porostů | 60 |
| 12.2.1 Oddíl první – Lesní porosty | 60 |
| 12.2.2 Oddíl druhý – Ostatní porosty | 62 |
| 12.3 Část šestá – Společná, přechodná a závěrečná ustanovení | 62 |