Oceňování lesních majetků

Forestry Assets Valuation

Vlastimil Vala^{a*}, David Březina^a, Augustin Sadílek^b, Filip Hakl^b

^aMendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta

^bStátní pozemkový úřad, Oddělení tvorby cen a verifikace, Praha

Abstrakt

Při oceňování lesních majetků se tak jako při oceňování jiných majetků určuje cena zjištěná, obvyklá cena a tržní hodnota v závislosti na účelu ocenění. Les jako majetek je však považován za majetek se specifickými sociálními, ekologickými a ekonomickými atributy. Článek analyzuje praktické poznatky z aplikace ceny zjištěné, obvyklé ceny a tržní hodnoty. Pozornost je věnována nákladovému, porovnávacímu a výnosovému přístupu s ohledem na specifika lesních majetků. Příspěvek byl prezentován na konferenci ExFoS 2019 [17].

Klíčová slova: lesní majetek, obvyklá cena, zjištěná cena, tržní hodnota, nákladový přístup, porovnávací přístup, výnosový přístup.

Abstract

When valuating forestry assets, the determined value, the open market value, and the market value are found depending on the purpose of the valuation similarly to the valuation of other properties. As a property, however, a forest is considered to be an asset with specific social, environmental, and economic attributes. The article analyses practical findings from applications of the determined value, the open market value, and the market value. Furthermore, it focuses on the cost approach, the sales comparison approach, and the income approach while considering the specifics of forestry assets. The paper was presented at the ExFoS 2019 conference [17].

Keywords: forestry asset, open market value, determined value, market value, cost approach, comparison approach, income approach.

1. ÚVOD

Při oceňování lesních majetků se určuje cena zjištěná, obvyklá cena a tržní hodnota v závislosti na účelu ocenění. Z tohoto hlediska se aplikují v zásadě stejné oceňovací metody a principy jako při oceňování jiných majetků. Obdobně jako při oceňování jiných majetků je při oceňování lesních majetků zaměřována obvyklá cena s tržní hodnotou, ačkoliv jde o rozdílné kategorie cen [1]. Lze se setkat i se záměnou obvyklé ceny s cenou určenou podle oceňovacího předpisu (cenou zjištěnou), což je podrobně analyzováno [2]. Na problémy spojené s koexistencí dvou oceňovacích systémů v ČR (administrativní a tržní) je upozorněno i jinými autory [3]. V kontextu oceňování majetku státu uvádí například [4]: „Problematická cena obvyklá by se měla nahradit tržní hodnotou“. Problematickou tržní ocenění lesů, včetně návrhu standardu tržního ocenění lesa se zabývá [5] [6].

Les je podmíněně obnovitelným přírodním zdrojem se specifickými sociálními a ekologickými atributy. To jednoznačně vynucuje modifikaci nákladového, porovnávacího a výnosového

přístupu pro potřeby oceňování lesních majetků. To se promítá do postupů oceňování lesních majetků cenou zjištěnou, cenou obvyklou a tržní hodnotou. V příspěvku analyzujeme tuto problematiku z dostupné literatury a znaleckých postupů. Cílem je najít srozumitelnou hranici pro rozlišení obvyklé ceny a tržní hodnoty lesních majetků a metod jejich určování. Příspěvek předkládáme i přesto, že by mnohé měl vyřešit nový zákon o oceňování majetku. Jeho přijetí je ale stále oddalováno. Článek může být oporou znalcům při praktické znalecké činnosti. S ohledem na fakt, že je určen také pro znalce, kteří nemají lesnické vzdělání a mají oprávnění k oceňování věcí nemovitých (tedy lesních majetků) jsou připomenuty alespoň okrajově některé lesnické pojmy.

2. METODIKA

Základním metodickým postupem je analýza různých definic cen v současné legislativě, analýza terminologie a konkrétních

Dodáno do redakce: 14. 8. 2019

Recenzní řízení: od 18. 8. do 10. 9. 2019

DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2019.3.29>

*Korespondenční adresa: vlastimil.vala@mendelu.cz

znaleckých postupů při určování ceny zjištěné, obvyklé ceny lesních majetků a tržní hodnoty lesních majetků. Pozornost je věnována analýze modifikací nákladového, porovnávacího a výnosového přístupu s ohledem na specifika lesních majetků.

3. DEFINICE, TERMINOLOGIE, LEGISLATIVA

3.1 Lesní majetek

Za lesní majetek považujeme v tomto příspěvku soubor věcí nemovitých, konkrétně lesních pozemků s lesními porosty.

Les

Lesem se podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů, rozumí lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa [7].

Lesní majetek a les chápeme pro účely tohoto příspěvku jako synonymum, a to z důvodu zjednodušení problematiky.

Lesnická typologie

Lesnická typologie, jako základní disciplína hospodářské úpravy lesů, se zabývá klasifikací trvalých ekologických podmínek. Lesnická typologie rozděluje lesy na segmenty s podobnými růstovými podmínkami, vyhodnocuje tyto podmínky, a vyvozuje závěry pro vhodné lesnické hospodaření. Lesnická typologie poskytuje mimo jiné podklady pro oceňování lesních pozemků podle § 12 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění [8]. Pro oceňování je klíčová diferenciací typologických jednotek tzv. souborů lesních typů (SLT) podle jejich potenciální úrodnosti (produkce).

Oceňování lesního majetku

Systematická činnost vedoucí k určení ceny lesního majetku, souboru specifických věcí nemovitých, konkrétně lesních pozemků a porostů, pro různé účely.

Cena

Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu (věc nemovitou). Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby [9].

Hodnota

Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi věcí nemovitou, kterou lze koupit na straně jedné a kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Při určení hodnoty se jedná o odhad. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka věci nemovité k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, tržní hodnota, výnosová hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy třeba přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována [9].

Tři přístupy (principy, způsoby) k určování hodnoty a ceny

Obecně je znaleckou teorií a praxí v různých modifikacích aplikován model tří přístupů (principů, způsobů) při určování hodnoty a ceny. Následně jsme základní oceňovací model [10] přizpůsobili pro účely oceňování lesa:

- **Nákladový přístup**

Hledaná hodnota je indikována (naznačena) náklady vynaloženými na zalesnění pozemku a pěstováním vzniklého lesa, se zohledněním jejich stavu. Výsledkem je nákladová (věcná, substanční) hodnota lesních pozemků a porostů, lesa, případně lesního majetku.

- **Porovnávací přístup**

Hledaná hodnota je indikována (naznačena) cenami obdobných lesů, lesních majetků, lesních pozemků a porostů dosahovanými na současném trhu.

- **Výnosový přístup**

Hledaná hodnota je indikována (naznačena) prospěchem (užitkem), který z vlastnictví lesa, lesního majetku, lesních pozemků a porostů vyplývá. Výnosovou hodnotou lesa rozumíme zjednodušeně řečeno jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě (úrokové míře) uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z lesa.

Náklady a výnosy lesního majetku

V rámci nákladového a výnosového přístupu je nutné určit konkrétní výši nákladů a výnosů. Při oceňování lesních majetků lze použít podkladů z účetní evidence (pokud existuje a je k dispozici). Širší využití pro potřeby oceňování mají modelové kalkulace, které používají specifického členění nákladů a výnosů ve vazbě na prováděné lesnické činnosti. U majetků malých výměr není zpravidla jiná možnost než modelová kalkulace nákladů a výnosů. Dále uvádíme základní systematizaci nákladů a výnosů pro účely oceňování lesních majetků.

Pokud v tomto článku hovoříme o nákladovém přístupu, kterým lze určit nákladovou hodnotu lesního porostu do věku, kdy začne porost přinášet výnosy, máme tím na mysli náklady na vznik lesního porostu zalesněním (náklady na zalesnění) a následnou péči a až po zajištění, náklady na další výchovu (bez výnosů) a ochranu včetně správních nákladů.

Samostatně jsou v modelech kalkulovány tzv. kulturní náklady též náklady na zjištěnou kulturu, které vyjadřují náklady vynaložené na vznik lesního porostu zalesněním a následnou péči od doby založení do doby tzv. zajištění. O vzniklý mladý lesní porost (lesní kulturu) je nutné se starat a chránit ji před útlakem buřeneš (název pro nežádoucí vegetaci škodící zalesněnému prostu), poškození hmyzem, poškození zvěří. Cílem těchto nákladových činností je dosáhnout tzv. zajištění lesní kultury, která je charakterizována tím, že na ploše se vyskytuje požadovaný počet jedinců odpovídající dřeviny v požadovaném rozmístění, stromky vykazují trvalý výškový přírůst, jsou odolné negativnímu vlivu buřeneš a nejsou výrazně poškozeny [18].

Pokud v tomto článku hovoříme o výnosovém přístupu, máme již na mysli určování výnosů z tržeb za vytěžené a prodané dříví po odečtení nákladů na těžbu dříví, nákladů na zjištěnou kulturu a nákladů správních. Do správních nákladů se zahrnují kromě režie, daní, poplatků také náklady vynakládané v období po zajištění lesního porostu a další náklady jako je ochrana lesa, údržba cest apod. Těžebními náklady se rozumí náklady na těžbu (sklizeň), kam patří kácení, odvětvění, sortimentace a doprava na odvozní místo. Výnos je v oceňovacích modelech představován jako tzv. hodnota mýtní výtěže. Stanoví se tak, že od tržeb za prodané dříví se odečtou těžební náklady.

Výše uvedené přístupy oceňování jsou přehledně uvedeny v tab. 1.

Tab. 1 Oceňovací přístupy.
Tab. 1 Valuation approaches.

OCEŇOVACÍ PŘÍSTUPY		
Nákladový	Porovnávací	Výnosový
<i>Hodnota lesního majetku je indikována</i>		
Náklady na zalesnění a pěstování lesa	Cenami obdobných lesních majetků dosahovaných na aktuálním trhu	Prospěchem (užitkem) který z vlastnictví lesního majetku vyplývá
<i>Které úkoly je třeba řešit</i>		
Kalkulovat kulturní a ostatní náklady	Hledat vhodné referenční cenové vzorky Adjustovat vzorky Provádět korekce vzorků dle logiky horší – lepší oproti oceňovanému lesnímu majetku Statistické zpracování	Konkretizovat budoucí prospěch v podobě výnosů a nákladů lesního majetku, transformovat prospěch k současnosti Kvalitativní analýza a kvantifikace Úroková míra v lesnictví
<i>Výsledek</i>		
Nákladová hodnota	Porovnávací hodnota Obvyklá cena podle § 2 ZOM. Pouze porovnáním již realizovaných prodejů	Výnosová hodnota
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; text-align: center; margin: 10px auto; width: 60%;"> Odhad finální tržní hodnoty lesního majetku (lesního pozemku s lesním porostem) Rekonceiliace indikovaných hodnot </div>		
Tržní hodnota		

Cena zjištěná

Pro přesně specifikované účely, především pro účely daňové – zjištění základu daně existuje tzv. oceňovací předpis:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (ZOM) [8] a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb. (OV) v aktuálním znění [11]. Podle § 2 odst. 3 ZOM je cena určena podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena cenou zjištěnou. Cena oceňované věci je přiřazena v OV stanoveným postupem podle konkrétních cen přiřazených stavbám, jednotkám, pozemkům, věcem.

Cena zjištěná je termín uváděný v ZOM.

Historicky se ve znalecké praxi používalo rovněž termínů cena podle cenového předpisu, cena vyhlásková, cena úřední, cena administrativní. Proto se lze setkat s označováním a ztotožněním:

*Cena zjištěná = podle cenového předpisu = vyhlásková =
=administrativní = úřední.*

Obvyklá cena

Obvyklá cena je v českém právním řádu definována vícekrát. Z hlediska oceňování lesa jako majetku, případně lesních porostů a lesních pozemků je diskutovaným a problematickým úkonem určování obvyklé ceny splňující definici obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 ZOM:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, 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. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její

výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Tržní hodnota a obvyklá cena

Tržní hodnota není v českém právním řádu definována. Používá se definice převzatá z definic podle Mezinárodních oceňovacích standardů (ISV) [12], Evropských oceňovacích standardů (EVS) a profesionálních standardů (RICS):

„Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by bylo možné k datu ocenění posuzovaný majetek směniti mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nezávislé transakci a po uskutečnění náležitého marketingu, přičemž každá ze stran jedná informovaně, obezřetně a bez donucení.“

Takto definovaná tržní hodnota bývá někdy vnímána i jako cena obvyklá, jak je definována v § 2 odst. 1. ZOM.

Dle [2] současná česká legislativa pojem tržní hodnota nezná, někteří odborníci však tvrdí, že v ČR je jejím synonymem obvyklá cena, jejíž definice je uvedena v ZOM.

Obvyklá cena a tržní hodnota jsou ale dle komentáře Ministerstva financí k ceně obvyklé [1] považovány za rozdílné kategorie hodnoty:

Tab. 2 Přehledný rámec systému cen v ČR podle cenového práva k roku 2015 [9].

Tab. 2 The Framework of the price system in the Czech Republic in accordance with the price law of the year 2015 [9].

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník	Cena obvyklá (§ 492/1)	Hodnota věci vyjádřená v penězích	
	Cena mimořádná (§ 492/2)	Hodnota s přihlédnutím ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci	
Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách (ZOC)	Ceny sjednané (smluvní) § 2 odst. 1 písm. a)	volné	Cena obvyklá (§ 2 odst. 6 ZOC)
		regulované seznam regulovaných cen se zveřejňuje v cenovém věstníku	–úředně (§5)
			–věcně (§6)
			–časově (§8) –zrušeno)
			–cenovým moratoriem (§ 9)
	Ceny určené podle zvláštního předpisu – § 2 odst. 1 písm. b)	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM) Prováděcí oceňovací vyhláška č. 441/2013 Sb. (OV)	Obvyklá cena (§ 2 odst. 1 ZOM) Cena mimořádná (§ 2 odst. 2 ZOM) Cena zjištěná (§ 2 odst. 3 ZOM)

„Cena obvyklá: Viz ustanovení § 2 odst. 1 ZOM [8]. Statistické vyhodnocení již realizovaných prodejů. Cena obvyklá se určuje porovnáním s již realizovanými historickými cenami, do kterých se však nemohou promítnout zvláštní vlivy. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota je často zaměňována za obvyklou cenu. Rozdíl oproti obvyklé ceně je v odhadu realizovatelné ceny na trhu za nabízený majetek (odhad do budoucnosti). Tržní hodnotu lze spočítat na rozdíl od obvyklé ceny vyhodnocením věcné hodnoty (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním s cenami obvyklých věcí (nemovitostí).“

ČKOM (Česká komora odhadců majetku) ve svých metodikách uvádí [13]:

„Tržní hodnota podle definice ISV, EVS, RICS a cena obvyklá dle § 2 zákona ZOM jsou dvě rozdílné kategorie hodnoty.“

Porovnávací metoda

Porovnávací hodnota lesního majetku se určuje porovnáním s cenami lesních majetků podobných, které byly dosaženy při jejich prodeji porovnání s porovnatelnými cenovými vzorky, které mohou reprezentovat oceňovaný lesní majetek. V zásadě lze použít přímé a nepřímé porovnání.

Přímé porovnání

Metoda přímého porovnání určuje porovnávací hodnotu lesa přímým porovnáním s porovnatelnými cenovými vzorky konkrétních realizovaných prodejů lesa se známou cenou. Odlišnost cenových vzorků od lesa oceňovaného se vyjadřuje koeficienty odlišnosti vzájemným porovnáním na principu horší a lepší.

Nepřímé porovnání

Metoda nepřímého porovnání určuje porovnávací hodnotu porovnáním s cenovým referenčním vzorkem, který reprezentuje (zastupuje) výběrový soubor vzorků se známou cenou a vlastnostmi, charakteristikami souboru vzorků (tab. 2).

4. SPECIFIKA URČOVÁNÍ CENY ZJIŠTĚNÉ LESNÍHO MAJETKU

Cena zjištěná lesního majetku patří do skupiny cen, které se určují podle oceňovacího předpisu, konkrétně podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (ZOM), a jeho prováděcí vyhlášky č. 441/2013 Sb. (OV), v aktuálním znění.

Lesy patří k jedinému přírodnímu zdroji, který je možné ocenit podle ZOM a OV. V § 1 odst. 2 ZOM je uvedeno: „Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů.“

Oceňování lesních pozemků

Pro účely oceňování jsou lesní pozemky definovány v § 9 ZOM jako pozemky evidované v katastru nemovitostí jako druh „lesní pozemky“ a zalesněné nelesní pozemky (§ 9 ZOM). Druh pozemku „lesní pozemek“ je pozemek určený k plnění funkcí lesa podle zákona o lesích. Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajícího souboru lesních typů (§ 12 ZOM).

Zajímavá je historie odvození cen lesních pozemků [14]: „Ceny lesních pozemků byly zpracovány na bázi tzv. potenciální produkce. Výnosové výpočty nebyly prováděny za účelem získání cen lesních pozemků, ale za účelem diferenciaci typologických jednotek, tzv. souborů lesních typů (SLT) podle jejich potenciální úrodnosti (produkce). Kritériem diferenciaci cen lesních pozemků se stala průměrná roční renta z lesa kalkulovaná pro jednotlivé SLT. Mezním hodnotám byla přiřazena minimální a maximální cena lesního pozemku ve vazbě na ceny zemědělských pozemků. Uvnitř intervalu byly ceny určeny proporcionálně podle kalkulované renty. Výsledkem byla tabulka od nejlepších po nejhorší SLT. Politickým rozhodnutím pak bylo stanovení rozpětí cen lesních pozemků od 0,24 Kč/m² po 6,60 Kč/m². Maximální cena lesního pozemku mohla dosahovat maximálně poloviny nejvyšší ceny zemědělských pozemků. Od roku 2003 bylo rozpětí upraveno

od 0,70 Kč/m² do 7,50 Kč/m². V současnosti činí rozpětí od 1,15 Kč/m² do 10,16 Kč/m².“

Proto je v ZOM uvedeno, že lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem.

Oceňování lesních porostů

Pro účely oceňování jsou lesní porosty definovány v § 14 ZOM odkazem na § 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích.

Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem (§ 15 ZOM).

§ 40 Lesní porost na lesním a nelesním pozemku

Poměrně rozsáhlý § 40 a na něj navazující další §§ 41 a 42. Základní ceny lze upravit. Není výslovně uvedeno, k jakému účelu je ocenění podle § 40 určeno. S ohledem na existenci zjednodušeného způsobu pro účely daně z nabytí věci nemovité podle § 45 lze mít za to, že má být využíván pro jiné než daňové účely. Ačkoliv to není v textu § 40 uvedeno, lze předpokládat, že aplikace tohoto ocenění je vhodná především pro určení majetkové újmy na lesním majetku a pro případy určování ceny obvyklé za oceňovací situace, kdy nelze určit cenu obvyklou porovnáním, a má se proto určit cena zjištěná.

Určování ceny porostu podle § 40 není jednoduchou záležitostí. To lze doložit například faktem, že cca 80 % až 90 % účastníků kurzů oceňování lesa má při zpracování cvičných příkladů potíže. Komplikovanost § 40 souvisí s již zmíněným způsobem ocenění lesních porostů nákladovým a výnosovým způsobem. Rozsah příspěvku neumožňuje podrobně osvětlit postup tvůrců vyhlášky. S velkou mírou zjednodušení však lze pro pochopení podstaty uvést alespoň nejdůležitější. Je známý fakt, že hodnota lesního porostu roste s jeho věkem (za jinak stejných podmínek (dřevina, bonitní stupeň, poměr výnosů a nákladů)). Nákladová hodnota lesního porostu se tak odvíjí od nákladů vynaložených na zalesnění lesního pozemku a na následnou péči o založený lesní porost. Cílem vynaložených nákladů je dosažení užitku, to je výnosů ze sklizně lesního porostu (těžby dříví). Vynaložené náklady s časem rostou, nákladová hodnota lesního porostu v čase roste. Od určitého věku porostu je možné získávat užitky z lesního porostu v podobě tržeb za sklizené dříví (těžby dříví), to je spojeno s náklady vynaloženými na sklizeň (těžbu dříví). Od určitého věku má lesní porost také výnosovou hodnotu, která je výslednicí rozdílu mezi náklady vynaloženými na zalesnění porostu a na následnou péči a výnosy z tržeb za sklizené (vytěžené) dříví po odečtení nákladů na sklizeň (těžbu). OV objektivní fakt vývoje nákladové hodnoty a výnosové hodnoty porostu v čase respektuje tím, že hodnotu lesního porostu různého věku počítá různými metodami, a to nákladovým a výnosovým způsobem.

Ve věku cca do 30 až 40 let je aplikována nákladová hodnota porostu.

Od věku cca 30 až 40 let až do věku, kdy porost dosahuje tzv. mýtního věku, je aplikována tzv. očekávaná hodnota lesního porostu. Jde o období, kdy je ocenění lesního porostu na pomezí mezi nákladovou hodnotou a výnosovou hodnotou. Lesní porost již začíná poskytovat výnosy, jde však o výnosy spojené s tzv. těžbou předmýtní. Primárním cílem není výnos z těžby, ale zvýšení budoucí výnosové hodnoty lesních porostů (proto očekávaná hodnota).

Ve věku, kdy porosty dosahují tzv. mýtního věku, to je cca 20 let před obmýtním (u) je aplikována výnosová hodnota lesního porostu.

§ 45 Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným způsobem. Zjednodušení spočívá v tom, že 13 skupin dřevin je nahrazeno 6 skupinami dřevin, místo věkových stupňů (interval 10 let) jsou užívány věkové třídy (interval 20 let) a je použito pouze maximální obmýtní pro dané skupiny dřevin. Neuplatňují se žádné úpravy srážkami nebo přírážkami.

V současnosti je častým případem prodej lesního pozemku s lesním porostem s výskytem souší až 100 %, přitom tabulkové sazby počítají s ojedinělým výskytem souší. Míra zdanění je v těchto případech neadekvátní. Řešením by bylo umožnění srážky.

Oceňování lesních pozemků

S určování ceny pozemků podle § 7 OV nejsou zpravidla žádné problémy. Základní cenu lze upravit.

Poznámky k praktické aplikaci OV při určování zjištěné ceny lesních majetků

Následující poznámky vznikly v průběhu konzultací lektorů a účastníků kurzu oceňování lesa, které jsou pravidelně organizovány na Lesnické a dřevařské fakultě Mendelovy univerzity.

Stanovení věku porostu (dřeviny)

Věk porostu (dřeviny) ke dni ocenění určujeme z LHP/LHO. K věku uvedenému v LHP/LHO připočítáváme každý následující rok po počátku platnosti LHP/LHO (rok počátku platnosti nezapočítáváme) včetně roku, ve kterém oceňujeme.

Příklad: platnost LHP/LHO je od 1. 1. 2015 a oceňujeme k roku 2018. Tedy připočítáme 3 roky (rok 2015 je jediný rok, kdy jsou údaje LHP/LHO aktuální, přesněji 1. 1. 2015).

Stanovení relativní bonity lesního porostu (dřeviny)

Dle textové poznámky pod převodní tabulkou v příloze č. 29. je uvedeno, že je třeba provést přepočtení relativních bonit (nelze použít relativní bonity přímo z LHP/LHO). V případě rozdílu mezi relativní bonitou uvedenou v LHP/LHO a výsledkem převodu podle převodní tabulky v příloze č. 29, má přednost výsledek z převodní tabulky.

§ 40

Hodnoty mýtní výtěže (A_u), náklady na zajištěnou kulturu (c), věkové hodnotové faktory (f_a), opravný faktor pro obmýtní ($1/f_{uv}$) či věkový koeficient lesního porostu (K_v) se vztahují vždy ke konkrétní dřevině v porostní skupině. Každou dřevinu v rámci porostní skupiny je tedy třeba posuzovat samostatně. Každá dřevina v rámci porostní skupiny může mít jiné hodnoty uvedené výše, případně se může počítat podle jiné varianty vzorce uvedeného v § 40 odst. 2 oceňovací vyhlášky. Rozhodující pro ocenění je skutečný (aktuální) věk dřeviny. Pokud tento skutečný věk dřeviny překročí obmýtní uvedený v LHP/LHO, je třeba ještě otestovat, zda se skutečný věk dřeviny nachází uvnitř či mimo rozpětí obmýtní dané dřeviny stanovené ve vyhlášce (pozn.: toto rozpětí je možné zjistit např. v příloze č. 28, 30 nebo 32). Pak se buď interpoluje v rámci tohoto rozpětí obmýtní, nebo se použijí hodnoty pro nejnižší či nejvyšší obmýtní dané dřeviny, jak stanovuje postup uvedený v § 40 odst. 5.

§ 40 odst. 2

Zde uvedený vzorec pro výpočet základní ceny jednotlivých skupin dřevin použijeme pouze v případech, kdy skutečný věk dřeviny je nižší nebo roven obmýti uvedenému v LHP/LHO a obmýti z LHP pro danou dřevinu má tabulkové hodnoty v příloze č. 32 oceňovací vyhlášky.

§ 40 odst. 8

V případech, kdy skutečný věk dřeviny je nižší, nebo roven obmýti uvedenému v LHP/LHO a obmýti z LHP pro danou dřevinu nemá tabulkové hodnoty v příloze č. 32 oceňovací vyhlášky, avšak nachází se v rozpětí obmýti přiřazeného jednotlivým skupinám dřevin v příloze č. 28 oceňovací vyhlášky, použije se varianta vzorce podle § 40 odst. 4 oceňovací vyhlášky. To znamená, že v takových případech je nutné do základní ceny skupiny dřevin zavést ještě tzv. opravný faktor $1/f_{uv}$. Tato situace nastane například u dřeviny SM s obmýtim podle LHP/LHO 90 let. Číselnou hodnotu „f“ do zlomku $1/f_{uv}$ budeme hledat v nejbližším vyšším obmýti podle přílohy č. 32 oceňovací vyhlášky, tzn. v tabulce pro obmýti 100 let. Vzhledem k tomu, že je obmýti podle LHP 90 let, budeme tuto hodnotu hledat v řádku 81 – 90 let. Věkový hodnotový faktor f_a najdeme ve stejné tabulce podle aktuálního věku dřeviny (aktuální věk dřeviny může být například $a = 42$ let). Hodnota mýtní výtěže A_u pro obmýti 90 let není v tabulkách, a proto se musí určit interpolací z přílohy č. 30, tj. z hodnot mýtní výtěže mezi obmýtim 80 a 100 let.

§ 40 odst. 5

Tuto variantu vzorce použijeme v případech, kdy skutečný věk dřeviny v rámci porostní skupiny překračuje mezní hodnoty obmýti pro danou skupinu dřevin z přílohy č. 30 oceňovací vyhlášky. Hodnotu mýtní výtěže v obmýti „u“ (používá se symbolu A_u) však musíme odečíst z maximálního obmýti z přílohy č. 30 dané skupiny dřevin, nikoliv z hodnoty obmýti z LHP/LHO!

§ 40 odst. 6

Tuto variantu vzorce použijeme v případech, kdy **skutečný věk dřeviny** v rámci porostní skupiny je vyšší, než obmýti stanovené v LHP/LHO a zároveň se skutečný věk dřeviny nachází v rámci rozpětí obmýti přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 30 oceňovací vyhlášky. Jedná se o interpolaci pro věk a mezi tabulkovými hodnotami mýtní výtěže, a proto se používá symbolu A_a .

Věkový koeficient K_v

Věkový koeficient K_v počítáme jen v případech, kdy je věk dřeviny nižší než její obmýti, a to podle § 42 odst. 2 oceňovací vyhlášky.

Ale v případech, kdy je v LHP pro danou porostní skupinu stanoveno obmýti např. $u = 100$ let a skutečný věk dřevin je např. $a = 110$ let, rozhoduje při výpočtu K_v rozmezí obmýti stanovené pro jednotlivé skupiny dřevin v příloze č. 28 oceňovací vyhlášky s tím, že se při překročení limitních obmýti pro dané skupiny dřevin uvedené ve vyhlášce musí použít ustanovení o nejnižším a nejvyšším obmýti (§ 40 odst. 5). Například dřevina DB má stanovené minimální obmýti $u = 120$ let. Proto pro DB budeme K_v ve vzorci počítat tak, že $u = 120$ a $a = 110$, ale pro SM nikoliv.

5. SPECIFIKA URČOVÁNÍ OBVYKLÉ CENY A TRŽNÍ HODNOTY LESNÍCH MAJETKŮ

Vycházíme z výše uvedeného faktu, že obvyklá cena a tržní hodnota lesních majetků jsou rozdílné kategorie cen (hodnot), které však lze zahrnout pod společný pojem tržní oceňování lesních majetků, který je v posledních letech používán [14].

Při určování výsledné hodnoty a ceny se v rámci tržního oceňování aplikují nákladový, porovnávací a výnosový přístup (viz tab. 1). Také OV využívá tyto tři přístupy. Na rozdíl od OV se v rámci těchto přístupů využívají data vzniklá na základě chování účastníků trhu. Předpokladem, aby se mohlo tržní ocenění aplikovat je, že se lesní majetky prodávají a kupují (přístup porovnávací), případně propachtovávají (výnos z pachtu), je nutné znát konkrétní výnosy z prodeje produkce lesní výroby (těžby dříví), případně jiných produktů a užitků z oceňovaného lesního majetku a náklady vynaložené na dosažení výnosů (přístup výnosový). Znalost tržních nákladů na jednotlivé činnosti lesní výroby od zalesnění, zajištění a péče o vzniklé porosty až po sklizeň (těžbu dříví), které se používají u výnosového přístupu se podle situace a účelu také využívají u nákladového přístupu.

Přístup porovnávací

Při tržním oceňování je považován za hlavní pilíř, to souvisí s tím, že se dá použít téměř vždy a lze jím určit jak cenu obvyklou, tak tržní hodnotu. Objasnili jsme, že za obvyklou cenu lesního majetku lze považovat pouze cenu určenou na základě porovnávací hodnoty. Porovnávat lze výhradně s cenovými vzorky reprezentovaných realizovanými prodeji srovnatelných majetků v blízké minulosti. Stejně je, že od roku 2014 Český úřad zeměměřický a katastrální zpřístupnil cenové údaje a listiny kupních smluv, což odstranilo do té doby obtížné získávání údajů o realizovaných prodejích. Klíčová je existence realizovaných obchodů, které jsou současně vhodné pro porovnání. To znamená, že referenční cenové vzorky použité pro porovnání by měly být co nejvíce podobné lesnímu majetku oceňovanému. Rozdílnost cenových vzorků a oceňovaného majetku by měla být zohledněna koeficienty odlišnosti. Je přitom zcela zjevné, že koeficienty odlišnosti při oceňování lesních majetků porovnávací hodnotou se budou vždy obtížně hledat. Patrně bude často překračováno praxí uznávané omezení úpravy cenových vzorků v rozmezí cca $\pm 20\%$. Zkušenosti znalce, rozsah analýzy trhu s lesními majetky a rozsah disponibilní databáze prodeje jsou přitom zásadní. Jen velmi těžko lze najít hranici mezi odůvodněným a neodůvodněným konstatováním znalce, že se nepodařilo zajistit dostatečný počet relevantních cenových vzorků pro určení ceny obvyklé, případně pro stanovení tržní hodnoty.

Přístup výnosový

Při tržním oceňování lesních majetků je výnosový přístup založen na úvaze, že hodnota lesního majetku je dána součtem diskontovaných čistých výnosů, které plynou jeho majiteli v budoucnosti.

Metoda je uplatnitelná pro majetky větších výměr při vyrovnané věkové struktuře a stabilním a rovnoměrném výnosu v kalkulačním období. Jde o majetky větších výměr, přitom je empirická zkušenost, že jde o majetky od výměry cca 200 až 250 ha případně majetky

menších výměr, ovšem za předpokladu optimální věkové struktury, těžební trvalosti a nepřetržitosti. Problematika určování nákladů a výnosů při výnosovém oceňování lesních majetků je v lesnictví předmětem tzv. nákladových a výnosových modelů. Komplexněji je problematika řešena například v rámci výzkumného projektu Grantové služby LČR s názvem „Diferenciální lesní renta“ [15].

Důležitým parametrem výnosového přístupu je úroková míra. Tu lze vyjádřit jako poměr očekávaného čistého ročního výnosu plynoucích z majetku a ceny majetku dosažené při jeho prodeji.

Úrokové míře v lesnictví je věnována samostatná monografie [16].

Výnosovou hodnotu lesního majetku lze určovat výpočty. V literatuře [14] [16] jsou uváděny různé doporučené varianty výnosových výpočtů. Aplikují se v zásadě varianty kalkulace periodických výnosů s různými periodami až po nejznámější výnosový vzorec s nekonečnou roční věcnou rentou:

$$VH = \frac{R}{p} \times 100 \text{ v Kč/ha,}$$

kde:

VH	výnosová hodnota lesního majetku,
R	roční renta v Kč/ha (trvale odnímatelný zisk) z oceňovaného lesního majetku,
p	míra kapitalizace v %.

Přístup nákladový

Při tržním ocenění lesních majetků je tento přístup uplatnitelný pro určení nákladové hodnoty lesních porostů, to je nákladů vynaložených na zalesnění a následnou péči o porost. Přístup je omezený pro ocenění mladých lesních porostů. Například pro účely vyvlastnění lesních pozemků s mladými porosty, případně pro účely odškodnění v případě vzniku škod na lesních porostech. Nutno si také uvědomit, že nákladový přístup při oceňování lesního porostu není z hlediska účelu totéž jako kalkulace nákladů činností lesní výroby, která se používá v rámci výnosového přístupu při oceňování lesa.

6. ZÁVĚR

Cena zjištěná

Pokud je zadavatelem požadováno ocenění lesního majetku cenou zjištěnou pro účely daně z nabytí věci nemovitě, ocení se lesní majetek takto:

Cena lesního pozemku podle § 7 OV

+

Cena lesního porostu podle § 45 OV

=

Zjištěná cena lesního majetku pro účely daně z nabytí věci nemovitě

Pokud je zadavatelem požadováno ocenění lesního majetku pro jiné účely než daňové, a je přitom požadována cena zjištěná, měl by se lesní majetek ocenit takto:

Cena lesního pozemku podle § 7 OV

+

Cena lesního porostu podle § 40 OV

=

Zjištěná cena lesního majetku pro jiné účely (než je daň z nabytí věci nemovitě)

OV neuvádí, k jakému účelu je možné ocenit lesní porost podle § 40. Má se za to, že lze lesní majetek ocenit podle § 7 (lesní pozemek) a § 40 lesní porost pro účely majetkových újem. Vedle toho je třeba mít na zřeteli, že ZOM a OV a následně také Komentář ministerstva financí ČR k určování ceny obvyklé [1] uvádí, že nelze-li určit cenu obvyklou, určí se cena zjištěná. Nelze však mít za správné a logické, že cena obvyklá se v daném případě rovné ceně zjištěné, a to proto, že cenu obvyklou oceňovatel nezná. V zásadě je požadovaná cena obvyklá, kterou v daném případě nebylo možné určit, nahrazena cenou zjištěnou. To pak také musí být uvedeno v závěrečném výroku o ceně lesního majetku v rekapitulaci znaleckého posudku.

Cena zjištěná jako substituent ceny obvyklé

Pokud zadavatel požaduje cenu obvyklou cenou podle § 2 ZOM, kterou však není objektivně možné určit a zpracovatel dojde k závěru, že nelze určit cenu obvyklou, může určit cenou zjištěnou:

Cena lesního pozemku podle § 7 OV

+

Cena lesního porostu podle § 40 OV

=

Zjištěná cena lesního majetku, která může být použita, jako substituent ceny obvyklé v případech, kdy nelze určit cenu obvyklou

Cena obvyklá

Pokud zadavatel výslovně požaduje obvyklou cenu podle § 2 odst. 1 (ZOM) je nutné tuto cenu určit porovnáním s využitím referenčních vzorků realizovaných prodejů porovnatelných lesních majetků. V současnosti, kdy Český úřad zeměměřický a katastrální umožňuje přístup k cenovým údajům včetně možnosti získat kopii příslušné kupní smlouvy, se již nelze odvolávat na obtížné získávání cen z kupních smluv. V důvodové zprávě k ZOM a také v komentáři ministerstva financí ČR k určování ceny obvyklé se uvádí, že nelze používat nabídkové ceny. Pokud i přesto znalec nabídkovou cenu použije, měl by to odůvodnit v kontextu účelu ocenění (případně se souhlasem zadavatele). V případě soudních sporů může být dokonce takové ocenění považováno za sporné, s tím že bude předmětem sporu také závaznost/nezávaznost důvodové zprávy a komentáře MF. Nutno si také představit situaci, že krátce po odevzdání ocenění se nabízený majetek prodá za diametrálně jinou cenu, což může zpochybnit výsledek ocenění.

Výsledkem porovnávací metody je cena lesního majetku (cena lesního pozemku s lesním porostem). Nelze paušálně tvrdit, že porovnání s využitím realizovaných prodejů není možné. Naopak je dnes známo, že pro určité majetky je toto ocenění vhodné, někdy dokonce jako jediné možné. Porovnání na základě realizovaných prodejů má podle našeho názoru již svůj nezastupitelný význam při oceňování lesních majetků. Pokud skutečně porovnání není možné, oceňovatel může podle situace a účelu přistoupit k nahrazení ceny obvyklé cenou zjištěnou, případně nahradit obvyklou cenou tržní hodnotou.

Tržní hodnota

Pokud zadavatel požaduje tržní hodnotu lesního majetku, zpracovatel postupuje kombinací nákladového, porovnávacího a výnosového přístupu. Individuální přístup se podřizuje charakteru oceňovaného lesního majetku.

S narůstající výměrou lesního majetku, rovnoměrnou věkovou strukturou lesních porostů je aplikace tří oceňovacích přístupů vhodnější, s patrně vůdčím postavením výnosového přístupu s využitím kapitalizace věčné renty. V zásadě takové ocenění lesního majetku principiálně přechází do metod ocenění lesního podniku.

Při ocenění lesních majetků malých výměr je kombinace tří přístupů závislá především na věkové struktuře lesních porostů.

Například při ocenění malé výměry lesního pozemku bez lesního porostu (holiny) je porovnání jediné možné.

Při ocenění malé výměry lesního pozemku s lesním porostem, který lze okamžitě těžít, lze kombinovat porovnávací přístup s přístupem výnosovým.

Při ocenění malé výměry lesního pozemku s lesním porostem, který bude možné těžít, lze kombinovat nákladový a výnosový přístup, zaleží však na délce období, kdy možnost těžeb skutečně nastane.

Závěrem autoři zdůrazňují, že nebylo ambicí příspěvku vyřešit problematiku oceňování lesních majetků v celé šíři. Hlavním cílem bylo usnadnit orientaci v současné terminologii a legislativě, která by měla být vyřešena novelizací zákona o oceňování majetku.

Poděkování

Příspěvek byl zpracován na základě řešení projektu NAZV č. QJ1530032 „Aktuální a strategické možnosti trvale udržitelného poskytování funkcí lesa a služeb polyfunkčního lesního hospodářství veřejnosti z hlediska sociálně-ekonomického, politického a právního v České republice.“

LITERATURA

- [1] Komentáře. *Komentář k určování obvyklé ceny*. Ministerstvo financí ČR [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, © 2014 [cit 2018-12-30]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349>
- [2] ZAZVONIL, Z. *Odhad hodnoty nemovitostí*. Ekopress, 2016 Praha, 454 s. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [3] KALABIS, P. Studie koexistence dvou oceňovacích systémů v ČR (administrativní a tržní). Česká komora odhadců majetku, *Odhadce 2011*, XVII/1, s. 33–42. ISSN 1213-8223.
- [4] POLÁK, P. Oceňování majetku státu. S majetkem státu se musí řádně hospodařit. Česká komora odhadců majetku, *Odhadce 2011*, XVII/3–4, s. 57–60. ISSN 1213-8223.
- [5] ZÁDRAPA, R. Možnosti tržního oceňování lesních majetků. Česká komora odhadců majetku, *Odhadce 2012*, VIII/3, s. 33–38. ISSN 1213-8223.
- [6] ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa obvyklou cenou a tržní hodnotou*. Seminář (studijní materiály), 2018.
- [7] Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-289>.
- [8] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151>.
- [9] BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016 Brno, 790 s. ISBN: 978-80-7204-930-1.
- [10] ZAZVONIL, Z. *Oceňování nemovitostí: výnosový přístup: textová část – cvičení*. Oeconomica, 2015 Praha, 52 s. ISBN: 978-80-245-1525-0.
- [11] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: ASPI [právní informační systém]. Praha: Wolters Kluwer ČR [cit 2018-12-30]. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441>
- [12] IVSC: *Mezinárodní oceňovací standardy 2017*. EKOPRES, S.R.O., 2017, 237 s. ISBN 978-80-87865-44-6.
- [13] ČESKÁ KOMORA ODHADCŮ MAJETKU: *Metodický pokyn pro tržní/netržní oceňování nemovitých věcí. 2016*
- [14] MATĚJČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa*. Lesnická a dřevařská fakulta, Mendelova univerzita v Brně, Brno 2016, 161 s., bez ISBN. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf.
- [15] VÝZKUMNÝ PROJEKT GRANTOVÉ SLUŽBY LČR: *Diferenciální lesní renta*. 2018. Dostupné z: <https://lesy.cz/grantova-sluzba-projekt/diferencialni-lesni-renta/>.
- [16] MATĚJČEK, J. a kol.: *Úroková míra v lesnictví*. Lesnická práce, s.r.o., Kostelec nad Černými lesy 2013, 160 s. ISBN 978-80-7458-049-9.
- [17] VALA, V., BŘEZINA D., SADÍLEK, A., HAKL, F. Oceňování lesních majetků. *Sborník příspěvků konference Expert Forensic Science Brno 2019*, s. 415–428. ISBN 78-80-214-5708-9. Dostupné z: http://exfos.cz/wp-content/uploads/2019/02/ExFoS_2019.pdf

Správná citace:

Vala, V., Březina D., Sadílek, A., Hakl, F. Oceňování lesních majetků. *Soudní inženýrství*, 2019, 30(3), 29–36. DOI: <http://dx.doi.org/10.13164/SI.2019.3.29>. ISSN 1211-443X.