



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCEŇOVÁNÍ LESA

VALUATION OF A FOREST

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Ing. Jana Rumanová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

doc. Ing. Pavel Alexandr, CSc.

BRNO 2017

Zadání diplomové práce

Ústav: Ústav soudního inženýrství
Studentka: **Ing. Jana Rumanová**
Studijní program: Soudní inženýrství
Studijní obor: Realitní inženýrství
Vedoucí práce: **doc. Ing. Pavel Alexandr, C.Sc.**
Akademický rok: 2016/17

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Oceňování lesa

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Na základě výběru lesních porostů a lesních pozemků reprezentujících většinový charakter lesa (zastoupení dřevin, SLT, HS atd.) v ČR, budou tyto podrobeny analýze z hlediska potřebných parametrů a oceněny. Získané ceny budou šetřeny v jednotlivých chronologických fázích z hlediska obsahu a formy používaných veličin. Případně zhodnocení - z tohoto pohledu - metodik, které znalci používají nejčastěji.

Cíle diplomové práce:

Cílem je – z pohledu forenzní ekotechniky: les a dřeviny – posoudit současné přístupy používané cenovým předpisem v oceňovací vyhlášce v rámci ceny zjištěné, resp. případně posoudit metodiky používané znalci a následně vybrat, vhodnou metodiku pro zjištění ceny obvyklé.

Seznam literatury:

ALEXANDR, Pavel a kol. Forenzní ekotechnika: les a dřeviny. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 625 s. ISBN 978-80-7204-681-2.

ALEXANDR P.: Základy Forenzní ekotechniky: les a dřeviny. Skripta, akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2011, ISBN 978-80-7204-734-5, 166 stran,

BRADÁČ, Albert a kol. Soudní znaleství. Vyd. 1. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2010. 242 s. ISBN 978-80-7204-704-8

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2016/17

V Brně, dne

L. S.

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Cílem práce bylo posoudit současné přístupy používané cenovým předpisem v oceňovací vyhlášce. Dalším cílem bylo vybrat vhodnou metodu pro zjištění ceny obvyklé a porovnat ji s cenou zjištěnou. Metodou byla zvolena metoda porovnávací.

V praktické části je oceněno šest lesních pozemků s lesními porosty z celé České republiky. Práce na závěr shrnuje zjištěné informace z oblasti oceňování lesů.

Abstract

The aim of the thesis was to explore current approaches used for valuation according to the valuation regulation. The next aim was to choose appropriate method for finding usual price and compare it with the price assessed determined by administrative methods according to Valuation Decree. Comparative method was the chosen method.

There are six forest properties from The Czech Republic evaluated in the practical part of the study. The conclusion of the thesis summarizes detected information from the area of valuation of forest.

Klíčová slova

Forenzní ekotechnika: les dřeviny, oceňování podle oceňovacího předpisu, les, lesní pozemek, lesní porost, cena zjištěná, cena obvyklá.

Keywords

Forensic ecotechnique: forest and trees, valuation according to the valuation regulation, forest, forest land, forest stands, price found, market price.

Bibliografická citace

RUMANOVÁ, J. *Oceňování lesa*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2018. 86 s. Vedoucí diplomové práce doc. Ing. Pavel Alexandr, CSc..

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 4. 10. 2017

.....

Podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat doc. Ing. Pavlu Alexandrovi, CSc. za odborné vedení práce, cenné rady a vstřícnost při konzultacích. Děkuji také Ing. Pavlu Scheuerovi za jeho odbornou a inspirativní přednášku.

OBSAH

1	ÚVOD	9
2	LEGISLATIVA A POJMY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM LESA V ČR.....	11
2.1	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.....	11
2.2	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů.....	11
2.3	Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách	14
2.4	Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí	14
2.5	Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů.....	15
2.6	Vyhláška č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování	16
3	OCEŇOVÁNÍ PODLE ZÁKONA	25
3.1	Oceňování lesních pozemků	25
3.2	Oceňování lesních porostů	25
3.2.1	<i>Oceňování lesního porostu podle věkových hodnotových faktorů.....</i>	<i>26</i>
3.2.2	<i>Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem</i>	<i>28</i>
4	VLASTNÍ OCENĚNÍ VYBRANÝCH LESNÍCH POROSTŮ A POZEMKŮ	30
4.1	Jehličnaté porosty	34
4.1.1	<i>Prořezávkový porost.....</i>	<i>34</i>
4.1.2	<i>Probírkový porost.....</i>	<i>38</i>
4.1.3	<i>Mýtní porost</i>	<i>42</i>
4.2	Listnaté porosty	46
4.2.1	<i>Prořezávkový porost.....</i>	<i>46</i>
4.2.2	<i>Probírkový porost.....</i>	<i>49</i>
4.2.3	<i>Mýtní porost</i>	<i>53</i>
5	POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN ZJIŠTĚNÝCH A CEN OBVYKLÝCH	57
5.1	Stručný popis konstrukce ceny zjištěné a různé metody výpočtů ceny obvyklé	57
5.2	Jehličnaté porosty	67
5.2.1	<i>Prořezávkový porost.....</i>	<i>67</i>
5.2.2	<i>Probírkový porost.....</i>	<i>68</i>
5.2.3	<i>Mýtní porost</i>	<i>69</i>
5.3	Listnaté porosty	73
5.3.1	<i>Prořezávkový porost.....</i>	<i>73</i>
5.3.2	<i>Probírkový porost.....</i>	<i>74</i>
5.3.3	<i>Mýtní porost</i>	<i>75</i>
6	ZÁVĚR	78

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	80
SEZNAM OBRÁZKŮ	83
SEZNAM TABULEK.....	84

1 ÚVOD

Les je nenahraditelnou složkou životního prostředí. V našich podmínkách se jedná téměř výhradně o umělý ekosystém založený a udržovaný člověkem v kulturní krajině (včetně známých pralesů ponechaných přirozenému vývoji). Les je tvořen lesními porosty s jejich prostředím a pozemky určenými k plnění funkcí lesa. Staleté tradice hospodaření v lese zahrnují jeho obnovu, výchovu, těžbu, ochranu a ostatní činnosti zabezpečující plnění všech jeho funkcí. Ty vykonává lesník s péčí řádného hospodáře s cílem trvale udržitelného hospodaření a zachování lesa. Vykonává je tak dobře, že laická veřejnost považuje les v našich podmínkách za přirozené přírodní prostředí. Veřejnost má do lesa zákonem zaručený přístup (s výjimkami: obory, obrana státu, oplocené části) a možnost sběru části lesních produktů. Les jako ekosystém je současně trvale obnovitelným výrobním prostředkem. Má několik zvláštností, které ovlivňují jeho hodnotu:

- duální povahu vlastnictví – vlastník lesa si ponechává pouze výnos za dříví a nedřevní produkty (vánoční stromky, ozdobná klest, kůra, biomasa, lesní plodiny, krmivo pro zvěř, zvěřina, jiné), tzv. produkční funkce lesa. Společnost po vlastníku většinou **bez náhrady** žádá: **environmentální funkce** (krajinotvorné, vodohospodářské, protierozní, klimatické, produkce CO₂, O₂, stínění pohlcování polutantů, hluku a další (zveme též mimoprodukční, celospolečenské funkce) **sociálně kulturní funkce** (využití volného času, sport, turistika, myslivost, naučný význam a další). Z pohledu vytvářených hodnot vznikají paradoxní situace. Převážná výměra oblastí přirozené akumulace vod je lesnatá. Vlastníci lesa se svými lesníky zabezpečují zdroje většiny nádrží na pitnou vodu (strategická oblast života společnosti).
- dlouhý výrobní cyklus – od **založení porostu**, přes jeho fáze (kultura, mlazina, tyčkovina, tyčovina, dozrávající kmenovina, kmenovina mytního věku) do **doby obmýetí** (věku kulminace celkového průměrného přírůstu čistého důchodu, který se odvozuje z rozdílů výnosů realizované produkce a výrobních nákladů, tvoří jej zisk a renta) uběhne značná doba. U jehličnatých dřevin hospodářského lesa průměrně 80–120 let u listnatých dřevin může být rozsah ještě vyšší 60–160 let. Od počátku cyklu se do jeho naplnění průměrně vystřídá 5–6 generací lesníků. Na průřezu kmene s výraznými letokruhy lze umístit letopočty společenských jevů (přeměny společenských řádů, vzniku států, válek, významných vynálezů, objevů). Při založení dnešního dubového porostu s obmýetím 160 let neexistoval náš státní útvar. Dopěstování porostu do fáze obnovní doby – sklizně

znamenal vyrovnat se s dynamikou nejen přírodních procesů, ale i společenského vývoje a poptávky.

- pomalejší návratnost počáteční investice kompenzovanou jistotou poptávky produktů.

Tyto skutečnosti jsou uvedeny proto, že jakékoliv nakládání s touto „živou“ nemovitostí znamená, že rozhodujeme o výsledku činností min. 5-6 generací, resp., že napravení případných nesprávných přístupů nelze provést za několik let.

Právě oceňování, ohodnocování lesa je tou odbornou činností – se kterou jsem se seznámila v rámci studia MSP REI na ÚSI VUT v Brně – která může být limitujícím faktorem pro objektivní rozhodování vlastníka lesa.

Proto jsem zvolila jako téma diplomové práce oceňování lesa z pohledu forenzní ekotechniky: les a dřeviny. Ze zákona vyplývá, že v České republice je oceňován odděleně lesní pozemek a zvlášť lesní porost, součet těchto cen tvoří výslednou cenu celkem.

Pro zpracování diplomové práce byly vybrány na základě hodnocení dřevinné skladby lesních porostů v České republice převážně zastoupené druhy hlavních hospodářských dřevin smrk a buk. Z hlediska růstových fází (chronologie růstu kultura, mlazina, tyčkovina, tyčovina, dozrávající kmenovina, kmenovina mýtního věku) 3 typy podle převažujících hospodářských činností a sice: prořezávkové porosty >40 let věku prořezávky a probírky převážně nákladového charakteru, probírkové porosty 40 až 80 let probírky s hmotou a mýtní porosty 80+ těžba různými postupy až do obnovy porostu.

Cílem práce je porovnání současných přístupů používaných cenovým předpisem v oceňovací vyhlášce pro výpočet ceny zjištěné, resp. případné posouzení metodik používaných znalci, a výběru vhodné metodiky pro zjištění ceny obvyklé.

Právní předpisy uvedené v této práci jsou ve znění platném a účinném k datu 30. 6. 2017.

2 LEGISLATIVA A POJMY SOUVISEJÍCÍ S OCEŇOVÁNÍM LESA V ČR

Jednou z podstatných skutečností problematiky oceňování lesa je znalost současné legislativy účinné na území ČR. Nejedná se jenom o normy týkající se oceňování, ale také: Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů; Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, a další.

2.1 ZÁKON Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK

Občanský zákoník vymezuje důležité pojmy, které definují nemovitou věc, její součásti a příslušenství.

V § 498 je nemovitá věc definována: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li jiný právní předpis, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“

Jsou také uvedeny definice součást věci a příslušenství věci. Tyto dvě věci jsou odlišné a je důležité je rozlišovat.

V § 505 a 506 je uvedeno: „*Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž se tím věc znehodnotí. Součástí pozemku je prostor nad povrchem i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení (dále jen „stavba“) s výjimkou staveb dočasných, včetně toho, co je zapuštěno v pozemku nebo upevněno ve zdech.*“ A v § 507 je doplněno: „*Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé.*“

V § 510 je definováno příslušenství: „*Příslušenství věci je vedlejší věc vlastníka u věci hlavní, je-li účelem vedlejší věci, aby se jí trvale užívalo společně s hlavní věcí v rámci jejich hospodářského určení. Byla-li vedlejší věc od hlavní věci přechodně odloučena, nepřestává být příslušenstvím.*“

2.2 ZÁKON Č. 151/1997 SB., O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU A ZMĚNĚ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ (ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU)

Zákon o oceňování majetku upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných nemajetkových hodnot. § 1 odst. (2) říká, že: „*Zákon se nevztahuje na sjednávání cen*

a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. “ Sjednávání cen je obsaženo v zákoně č. 526/1990 Sb. o cenách, ve znění pozdějších předpisů (poslední novela č. 183/2017 Sb.)

Dle zákona se majetek a služba ocení obvyklou cenou, pokud není zákonem stanoveno jinak. V § 2 odst. (1): „**Obvyklou cenou** se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním. “

§ 2 odst. (2) definuje mimořádnou cenu: „*Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.*“

Definice pro cenu zjištěnou se nachází v § 2 odst. (3): „*Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je **cena zjištěná.***“

Přístupy k vypočítání ceny zjištěné jsou uvedeny v § 2 odst. (5), kde jsou definovány jiné způsoby oceňování od a) – g), z nichž pro oceňování lesa mají význam zvláště:

- a) **nákladový způsob**, který vychází z nákladů, které 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 (úrokové míry),
- c) **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

§ 9 odst. (1) se zabývá členěním pozemků dle účelu oceňování na:

- a) *stavební pozemky,*
- b) *zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost,*

- c) **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy,
- e) jiné pozemky, které nejsou uvedeny v písmenech a) až d)¹.

V § 12 odst. (1) a (2) je uvedeno oceňování lesního pozemku a to tak, že: „*Lesní pozemek² se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů³ a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška.*“

§ 14 se zabývá rozčleněním trvalých porostů:

- a) *lesní porosty*⁴,
- b) *ovocné dřeviny*,
- c) *vinnou a chmelovou révu*,
- d) *okrasné rostliny*.

A v následujícím § 15 v zákoně o oceňování majetku je uvedeno oceňování lesního porostu:

- (1) *Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.*
- (2) *Postup zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva, stanoví vyhláška.*
- (3) *Při oceňování se vychází z údajů o lesním porostu obsažených v závazném podkladu zpracovaném podle zvláštního předpisu.⁵ Není-li tento podklad zpracován nebo údaje v něm uvedené neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti.*

¹ Například § 10 a 11 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění zákona č. 262/1992 Sb., a § 43 zákona č. 183/2006 Sb., ve znění zákona č. 350/2012 Sb.,

² Příloha č. 1 kód 10 vyhlášky Českého úřadu zeměměřického a katastrálního č. 190/1996 Sb. § 1 vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování,

³ § 6 až 10 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon),

⁴ § 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon),

⁵ § 24 - § 27 zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon).

2.3 ZÁKON Č. 526/1990 SB., O CENÁCH

Zákon se vztahuje především na uplatňování, regulaci a kontrolu cen výrobků, výkonů, prací a služeb (dále jen „zboží“) pro tuzemský trh, včetně cen zboží z dovozu a cen zboží určeného pro vývoz.

Cena je peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 - § 13 nebo určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Zvláštním předpisem je míněn zákon o oceňování majetku.

2.4 ZÁKON Č. 256/2013 SB., O KATASTRU NEMOVITOSTÍ (KATASTRÁLNÍ ZÁKON)

V katastrálním zákoně je v § 1 v odst. (1) definován **katastr nemovitostí** (dále jen katastr) jako: *„veřejný seznam, který obsahuje soubor údajů o nemovitých věcech (dále jen „nemovitost“) vymezených tímto zákonem zahrnujících jejich soupis, popis, jejich geometrické a polohové určení a zápis práv k těmto nemovitostem.“*

§ 2 obsahuje vymezení jednotlivých pojmů od a) - m):

- a) **pozemkem** část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí stanovenou regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků,
- b) **parcelou** pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,
- g) **výměrou parcely** vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry; výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna, přičemž jejím zpřesněním nejsou dotčena práva k pozemku,
- h) **katastrálním územím** technická jednotka, kterou tvoří místopisně uzavřený a v katastru společně evidovaný soubor nemovitostí,
- i) **katastrální mapou** polohopisná mapa velkého měřítka s popisem, která zobrazuje všechny pozemky, které jsou předmětem katastru, katastrální území a další prvky

polohopisu; pozemky se v katastrální mapě zobrazují průmětem svých hranic do zobrazovací roviny, označují se parcelními čísly a značkami druhů pozemků.

V katastru se mimo jiné podle § 3 odst. (1) evidují a) *pozemky v podobě parcel*. Podobně jako v zákoně o oceňování majetku je zde členění pozemků, v případě katastrálního zákona se pozemky člení v § 3 odst. (2) podle druhu na:

- ornou půdu,
- chmelnice,
- vinice,
- zahrady,
- ovocné sady,
- trvalé travní porosty,
- **lesní pozemky**,
- vodní plochy,
- zastavěné plochy a nádvoří
- a ostatní plochy.

2.5 ZÁKON Č. 289/1995 SB., O LESÍCH A ZMĚNĚ A DOPLNĚNÍ NĚKTERÝCH ZÁKONŮ (LESNÍ ZÁKON)

V úvodu lesního zákona a jeho § 1 je uvedeno, že lesy tvoří nenahraditelnou složku životního prostředí, les, jeho zachování, péči a obnovu.

V § 2 jsou vymezeny jednotlivé pojmy a) - s), z kterých vyjímám podstatné pro dané téma diplomové práce:

- a) **lesem** *lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa,*
- b) **funkcemi lesa** *přínosy podmíněné existencí lesa, které se člení na produkční a mimoprodukční,*
- c) **lesními porosty** *stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa.*

Dále je v § 6 uvedeno členění lesa do 3 kategorií. Jednotlivé kategorie jsou přesně definovány § 7 Lesy ochranné, § 8 Lesy zvláštního určení a § 9 Lesy hospodářské.

Důležité skutečnosti pro oceňování lesa obsahuje Hlava čtvrtá tohoto zákona, která má název „Předpoklady trvale udržitelného hospodaření v lese“. Jde o § 23 Oblastní plány rozvoje lesů (OPRL), § 24 Lesní hospodářské plány (LHP) a § 25 Lesní hospodářské

osnovy (LHO). Jak uvádí zákon, další podrobnosti stanoví ministerstvo právním předpisem, viz následující vyhláška, v kapitole 2.6.

Dále pak vyhláška č. 83/1996 Sb. obsahuje informace o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů.

2.6 VYHLÁŠKA Č. 84/1996 SB., O LESNÍM HOSPODÁŘSKÉM PLÁNOVÁNÍ

Vyhláška o lesním hospodářském plánování obsahuje informace o členění lesních pozemků, o lesních hospodářských plánech (dále též LHP) a jejich náležitostech.

Dle vyhlášky je definicí **lesního hospodářského celku** (dále jen LHC) *soubor lesních pozemků a jiných pozemků⁶, pro které se zpracovává jeden LHP.*

LHP má dle § 2 přesné náležitosti:

- a) *textová část,*
- b) *hospodářská kniha,*
- c) *lesnické mapy.*

V § 7 jsou podrobnosti o údajích obsažených ve zjištění stavu lesa v bodech a) - l). Pro zpracování diplomové práce je vybráno několik podstatných:

- b) ***výměra**, kterou se rozumí číselný údaj o velikosti části lesa zjištěný na podkladě katastru nemovitostí; údaj výměry lze pro účel této vyhlášky nahradit plochou pouze v případech, kdy rozdíl mezi zjištěným stavem a údajem katastru nemovitostí překračuje mez stanovenou podle vzorce $\delta P = 5.(0,001 P + 0,5 \sqrt{P})$, kde P je výměra v m^2 ; výměra se uvádí zaokrouhlená na setiny ha.*

Z konzultací se znalci vyplynulo, že se oceňuje na m^2 podle § 12 platného cenového předpisu! Výměry porostní půdy uvedené v LHP (LHO) v arech se vyrovnají na výměru parcel v KN v m^2 . Hranice parcel nemusí být vždy totožné s hranicemi nejnižší prostorové jednotky rozdělení lesa porostní skupiny. Při vyrovnání je zapotřebí z plochové tabulky hospodářské knihy k porostní půdě připočítat případné výměry bezlesí. Vzhledem k pravděpodobným změnám v průběhu platnosti LHP (LHO) je třeba aktualizovat existující prostorové uspořádání k datu ocenění. Pomocnými prvky jsou letecké snímky na podkladu

⁶ Lesní zákon, § 3 odst. 1 písm. b)

katastrální mapy s cca 2 letým intervalem aktualizace, LHE – lesní hospodářská evidence vedená OLH – odborným lesním hospodářem. Hlavním zdrojem je vlastní venkovní šetření s měřením změn.

- c) **Věk porostu**, porostní skupiny či etáže (dále jen "věk"), kterým se rozumí číselný údaj o stáří porostu. U porostů uměle založených se věk počítá od založení porostu, věk sazenic se neuvažuje. U porostů z přirozené obnovy se věk nárostů stanoví odhadem. U různověkých porostů se pro jednotku zjištění stavu lesa uvádí střední věk jako plošně vážený průměr částí různého věku, přičemž věk uvedený v LHP (LHO) k datu jejich zhotovení se aktualizuje k datu provedení znaleckého posudku,
- f) **zakmenění**, kterým se rozumí desetinásobek poměru redukované a skutečné plochy zaokrouhlený na celé číslo. Redukovaná plocha je součtem podílů skutečné a tabulkové zásoby dřevin hlavního porostu na skutečné ploše. Redukovanou plochu lze odvodit obdobně i dle výčetní kruhové základny dřevin. Hodnota zakmenění 10 odpovídá plné tabulkové zásobě nebo kruhové základně taxačních nebo růstových tabulek schválených Ministerstvem zemědělství (dále jen "taxační tabulky"), uvedenými v příloze č. 3, která je součástí⁷ této vyhlášky,
- g) **zastoupení dřevin**, které udává procentický podíl redukováných ploch jednotlivých dřevin hlavního porostu v šetřené jednotce. Udává se zpravidla v desítkách procent nebo podrobněji. Dřeviny se zastoupením nižším, než dolní vyčíslená hranice se vedou jako vtroušené. Seznam lesních dřevin s jejich zkratkami a číselnými kódy je v příloze č. 4 této vyhlášky,
- h) **střední porostní výška**, která se pro každou zastoupenou dřevinu v šetřené jednotce uvádí v celých metrech,
- i) **střední výčetní tloušťka** se uvádí u každé zastoupené dřeviny v šetřené jednotce jako tloušťka středního kmene hlavního porostu měřená 1,3 m nad terénem u kmenů, u nichž je tato tloušťka větší než 7 cm s kůrou, tj. hroubí, (uvádí se v cm),
- j) **bonita** se pro dřeviny odvozuje ze střední porostní výšky hlavního porostu dle schválených taxačních tabulek.

Bonita vyjadřuje taxační charakteristiku intenzity produkce porostu nebo dřeviny na daném stanovišti. Je vyjádřena v absolutních jednotkách – AVB (absolutní výšková bonita, používaná v LHP, LHO od r. 1991) udává průměrnou výšku

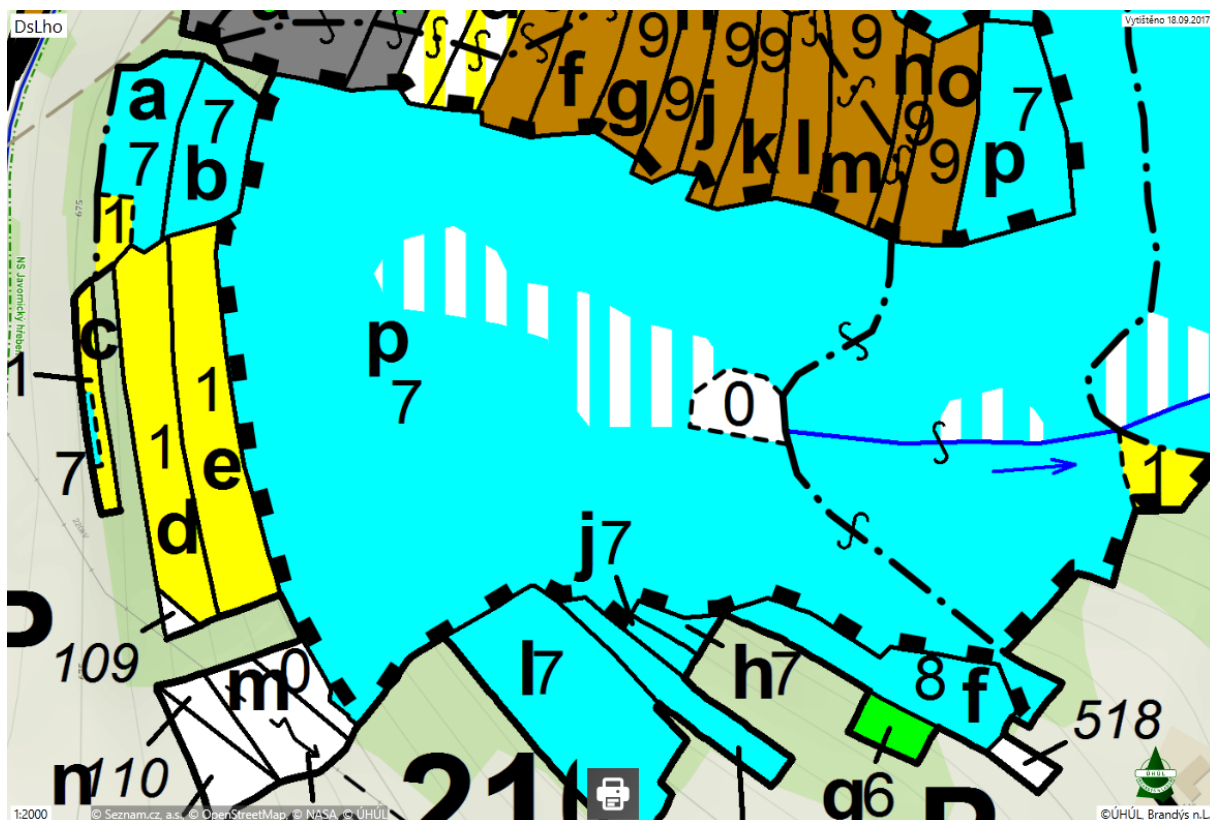
⁷ Příloha č. 3 je uveřejněna jako samostatná příloha Sbírky zákonů (bude vydána jako zvláštní publikace Ministerstva zemědělství),

porostu ve standartním věku (v našich podmínkách přibližně 100 let; nebo v relativních jednotkách – RVB (RB) (relativní výšková bonita) vyjadřuje produkční schopnost stanoviště v relativních bezrozměrných hodnotách na stupnici 1–9. RVB se často využívá pro srovnání produkčních schopností dřeviny na různých stanovištích. [1]

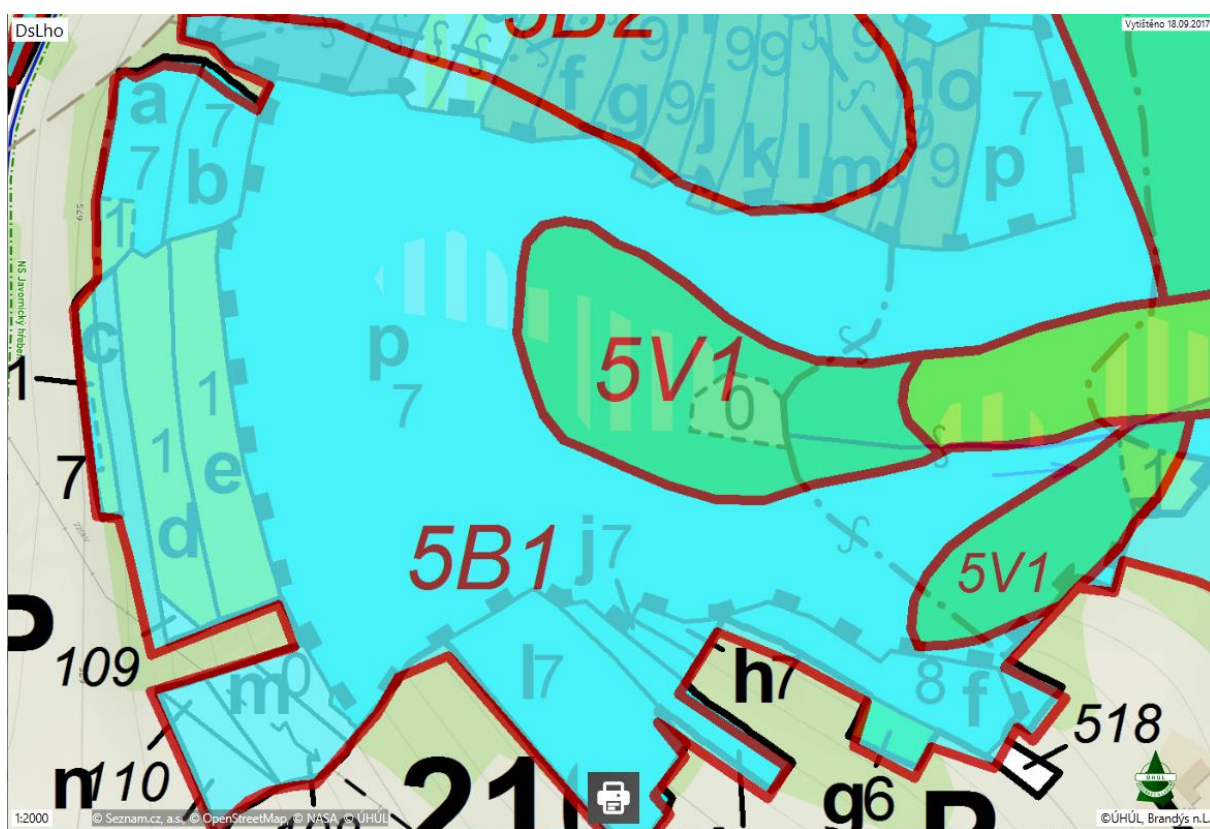
Jak již bylo zmíněno v kapitole 2.2, při oceňování lesního porostu se vychází z údajů o lesním porostu, které jsou obsaženy v závazných podkladech zpracované podle zvláštního předpisu⁸. Jedná se o LHP a LHO. Ve vyhlášce v Oddílu třetím, který má název „Lesní hospodářské osnovy“ se § 13 odst. (5) zabývá podkladovými materiály, které jsou nutné pro zpracování LHO:

- a) katastrální mapa,*
- b) výpis z katastru nemovitostí,*
- c) identifikace pozemků určených k plnění funkcí lesa,*
- d) obrysová nebo porostní mapa (Obr. č. 1 a Obr. č. 4),*
- e) typologická mapa (Obr. č. 2 a Obr. č. 5),*
- f) hospodářská kniha (Obr. č. 7),*
- g) oblastní plán rozvoje lesů.*

⁸ § 24 - 27 zákona č. 289/1995 Sb. (lesní zákon).



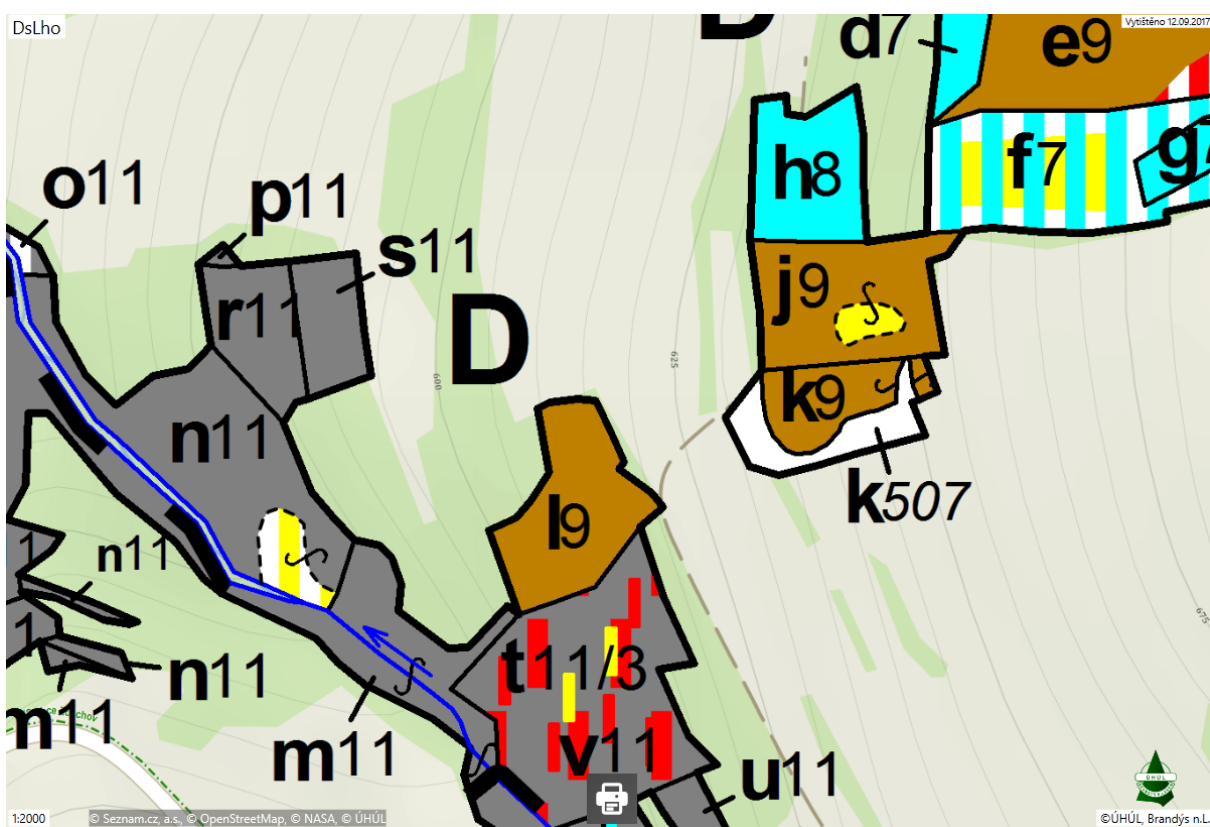
Obr. č. 1 Ukázka porostní mapy jehličnatého porostu [2]



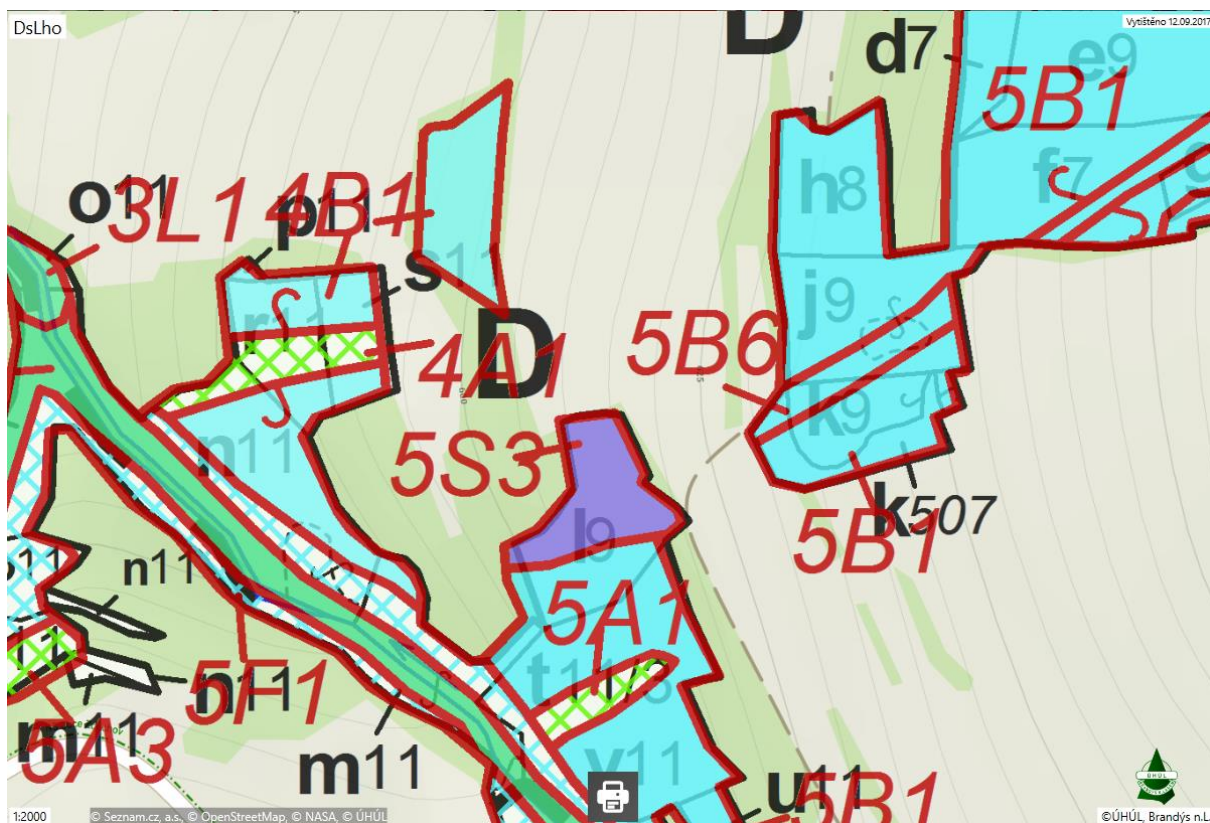
Obr. č. 2 Ukázka typologické mapy jehličnatého porostu [2]



Obr. č. 3 Ukázka mapy jehličnatého porostu (ortofoto, katastrální mapa) [3]



Obr. č. 4 Ukázka porostní mapy listnatého porostu [2]



Oddělení:

316

Plocha:

60,12

L0:

3

Karlovarská vrchovina

LHC:

326401

Platnost:

1.1.2002-31.12.2011

Úsek:

Kozí Hory

Strana:

212

Dílec:

B

Plocha:

8,78

Kategorie/překryv:

10

Zvl.St.:

Pásmo ohrož:

D

LS(LZ):

Loket

Polosi:

Kozí Hory

Por. skupina:

6a

Plocha por. skup.:

0,30

Les. typ:

5S1

ORP :

3409 - Sokolov

Ter. typ:

11

Ter. sk.:

A

Název KÚ:

Dvory u Lokte

Popis por. skup:

Mírně uvolněná tyčovina.

Hosp. soubor

531

Věk

56

Zaklma-nění

9

Dřovina

SM

% Zastou-pení

100

cm Vyc. louska

22

m

20

m3 b.k. kmna

0,38

Bonita abs.

26

Bon. rel. 25/955b

3

Fenol. třída

Poškození

Kód majetku:

11

Model. těž. %:

Obmýtl / Obn. doba:

110/30

% mel. a zpevn. dřevin:

Na 1 ha

Celkem

Naléh. Násob.

Plocha ha

Objem m3

Plocha ha

Objem m3

Naléh. Násob.

Plocha ha

Druh

Dře-vina

Zast v %

Plocha ha

306

92

4

Por. sk. celkem:

100

306

92

0 1

0,30

4

Por. skupina:

6b

Plocha por. skup.:

0,35

Les. typ:

5S1

ORP :

3409 - Sokolov

Ter. typ:

11

Ter. sk.:

A

Název KÚ:

Dvory u Lokte

Popis por. skup:

Nekvalitní, silněji rozvolněná tyčovina - tyčovina. Vtroušena OS.

Hosp. soubor

437

Věk

57

Zaklma-nění

7

Dřovina

BR

% Zastou-pení

100

cm Vyc. louska

12

m

13

m3 b.k. kmna

0,07

Bonita abs.

16

Bon. rel. 25/955b

3

Fenol. třída

C

Poškození

Kód majetku:

11

Model. těž. %:

25%

Obmýtl / Obn. doba:

70/20

% mel. a zpevn. dřevin:

Na 1 ha

Celkem

Naléh. Násob.

Plocha ha

Objem m3

Plocha ha

Objem m3

Naléh. Násob.

Plocha ha

Druh

Dře-vina

Zast v %

Plocha ha

60

21

Por. sk. celkem:

100

60

21

Por. skupina:

6c

Plocha por. skup.:

0,11

Les. typ:

5M3

ORP :

3409 - Sokolov

Ter. typ:

12

Ter. sk.:

A

Název KÚ:

Dvory u Lokte

Popis por. skup:

Slabá smíšená kmenovina.

Hosp. soubor

437

Věk

57

Zaklma-nění

9

Dřovina

BR

% Zastou-pení

55

cm Vyc. louska

21

m

21

m3 b.k. kmna

0,34

Bonita abs.

24

Bon. rel. 25/955b

1

Fenol. třída

C

Poškození

Kód majetku:

11

Model. těž. %:

25%

Obmýtl / Obn. doba:

70/20

% mel. a zpevn. dřevin:

25%

Na 1 ha

Celkem

Naléh. Násob.

Plocha ha

Objem m3

Plocha ha

Objem m3

Naléh. Násob.

Plocha ha

Druh

Dře-vina

Zast v %

Plocha ha

106

11

1

Por. sk. celkem:

100

186

21

0 1

0,11

1

Por. skupina:

7a

Plocha por. skup.:

1,44

Les. typ:

5S1

ORP :

3409 - Sokolov

Ter. typ:

11

Ter. sk.:

A

Název KÚ:

Loket

Popis por. skup:

Uvolněná slabá kmenovina.

Hosp. soubor

531

Věk

70

Zaklma-nění

8

Dřovina

SM

% Zastou-pení

94

cm Vyc. louska

26

m

25

m3 b.k. kmna

0,64

Bonita abs.

28

Bon. rel. 25/955b

3

Fenol. třída

C

Poškození

Kód majetku:

11

Model. těž. %:

Obmýtl / Obn. doba:

110/30

% mel. a zpevn. dřevin:

Na 1 ha

Celkem

Naléh. Násob.

Plocha ha

Objem m3

Plocha ha

Objem m3

Naléh. Násob.

Plocha ha

Druh

Dře-vina

Zast v %

Plocha ha

356

513

15

Por. sk. celkem:

100

372

536

0 1

1,44

15

Obr. č. 7 Ukázka hospodářské knihy lesního hospodářského plánu [4]

V příloze č. 2 uvedené vyhlášky je přehled mapových značek pro lesnické mapy viz Tab. č. 1 a doporučené barvy pro porostní lesnické mapy viz Tab. č. 2.

Přílohou č. 4 je přehledná tabulka s číselným označením, názvy a zkratkami dřevin viz Tab. č. 3.

Tab. č. 1 Jednotné mapové značky pro lesnické mapy [5]

Hranice lesy	
Hraniční znak	
Hranice katastrálního území	
Vlastnická hranice	
Hranice oddělení	
Hranice dílce	
Hranice porostu	
Hranice porostní skupiny	
Odvozní cesty	
Cesty vývozní	
Cesty přibližovací	
Široké průseky	
Rozdělovací a jiné průseky	
Pěšiny	
Lesní tok (modrá)	
Slučky a půslučky	

Tab. č. 2 Doporučené barvy pro porostní lesnické mapy [5]

Věková třída	Barva	Stáří porostu (roky)
Holina	bílá	-
I.		1–20
II.		21–40
III.		41–60
IV.		61–80
V.		81–100
VI.		101–120
VII.		121–140
VIII.		141 a více
	zakmenění 1–3	(*)
	zakmenění 4–6	(*)
	zakmenění 7–10	(*)
	bezlesí	

(*) v barvách věkových tříd.

Tab. č. 3 Číselné označení, názvy a zkratky dřevin [5]

Č.	ČESKÝ NÁZEV	VĚDECKÝ NÁZEV	ZKR.
1	Smrk ztepilý	Picea abies (L.) Karsten	SM
2	Smrk pichlavý	Picea pungens Engelm.	SMP
3	Smrk černý	Picea mariana (Muller) B. S. et P.	SMC
4	Smrk sivý	Picea glauca (Moench) Voss	SMS
5	Smrk omorika	Picea omorica (Pančič) Purkyně	SMO
6	Smrk Engelmannův	Picea engelmanni Engelm.	SME
9	Smrky ostatní		SMX
10	Jedle bělokorá	Abies alba Mill.	JD
11	Jedle obrovská	Abies grandis (Douglas) Lindl.	JDO
12	Jedle ojiněná	Abies concolor (gord.) Hildebr.	JDJ
13	Jedle kavkazská	Abies nordmanniana (Steven) Spach.	JDK
14	Jedle vznešená	Abies procera Rehder	JDV
16	Jedle ostatní		JDX
18	Douglaska tisolistá	Pseudotsuga menziesii (Mirbel) Franco	DG
20	Borovice lesní	Pinus sylvestris L.	BO
21	Borovice černá	Pinus nigra Arnold	BOC
22	Borovice Banksova (banksovka)	Pinus banksiana Lamb.	BKS
23	Borovice vejmutovka	Pinus strobus L.	VJ
24	Borovice limba	Pinus cembra L.	LMB
25	Borovice pokroucená	Pinus contorta Loudon	BOP
27	Borovice ostatní		BOX
28	Borovice kleč, kosodřevina	Pinus mugo Turra	KOS
29	Borovice blatka (b. bažinná)	Pinus rotundata Link.	BL
30	Modřín opadavý (m.evropský)	Larix decidua Mill.	MD
31	Modřiny ostatní		MDX
33	Tis červený	Taxus baccata L.	TS
35	Jalovec obecný	Juniperus communis L.	JAL
39	Ostatní jehličnaté		JX
40	Dub letní	Quercus robur L.	DB
41	Dub letní slavonský	Quercus robur L.f. slavonica Gayer	DBS
42	Dub zimní	Quercus patraea (Mattyschka) Liebl.	DBZ
43	Dub červený	Quercus rubra L.	DBC
44	Dub pýřitý (šipák)	Quercus pubescens Willd.	DBP
45	Dub bahenní	Quercus palustris Muenchh.	DBB
47	Duby ostatní		DBX
48	Dub cer	Quercus cerris L.	CER
50	Buk lesní	Fagus sylvatica L.	BK
51	Habr obecný	Carpinus betulus L.	HB
52	Javor mléč	Acer platanoides L.	JV
53	Javor klen	Acer pseudoplatanus L.	KL
54	Javor babyka	Acer campestre L.	BB
55	Javor jasanolistý	Acer negundo L.	JVJ
56	Javory ostatní		JVX
57	Jasan ztepilý	Fraxinus excelsior L.	JS
58	Jasan americký	Fraxinus americana L.	JSA
59	Jasan úzkolistý	Fraxinus angustifolia Vahl	JSU
60	Jilm habrolistý	Ulmus minor Mill.	JL
61	Jilm horský	Ulmus glabra Hudson	JLH
62	Jilm vaz	Ulmus laevis Pallas	JLV
63	Trnovník akát	Robinia pseudacacia L.	AK
64	Bříza bělokorá (b. bradavičnatá)	Betula pendula Roth	BR
65	Bříza pýřitá	Betula pubescens Ehrh.	BRP
66	Jeřáb ptačí	Sorbus aucuparia L.	JR
67	Jeřáb břek, břek	Sorbus torminalis (L.) Crantz	BRK
68	Jeřáb muk, muk	Sorbus aria (L.) Crantz	MK
70	Ořešák královský	Juglans regia L.	OR
74	Třešeň ptačí	Cerasus avium (L.) Moench	TR
75	Střemcha obecná	Padus avium ill.	STR
76	Hrušeň planá	Pyrus pyraeaster (L.) Burgsd.	HR
77	Jabloň lesní	Malus sylvestris Mill.	JB
79	Ostatní listnaté tvrdé		LTX
80	Lípa malolistá (lípa srdčitá)	Tilia cordata Mil.	LP
81	Lípa velkolistá	Tilia platyphyllos Scop.	LPV
82	Lípa stříbrná (lípa plstnatá)	Tilia tomentosa Moench	LPS
83	Olše lepkavá	Alnus glutinosa (L.) Gaertner	OL
84	Olše šedá	Alnus incana (L.) Moench	OLS
85	Křestice zelená, olše zelená	Duschekia alnobetula (Ehr.) Pouzar	OLZ
86	Topol osika, osika obecná	Populus tremula L.	OS
87	Topol bílý (linda)	Populus alba L.	TP
88	Topol černý	Populus nigra L.	TPC
89	Ostatní topoly nešlechtěné		TPX
90	Topoly šlechtěné		TPS
91	Vrba jíva	Salix caprea L.	JIV
92	Vrba bílá, vrba křehká	Salix alba, Salix fragilis L.	VR
93	Jírovec maďal	Aesculus hippocastanum L.	KS
94	Kaštanovník jedlý	Castanea sativa Mill.	KJ
95	Pajasan láznatý	Ailantus altissima (Miller) Swingle	PJ
97	Ostatní listnaté měkké		LMX
98	keře		KR

3 OCEŇOVÁNÍ PODLE ZÁKONA

Ocenění lesních pozemků a lesních porostů se provádí podle vyhlášky 441/2013 Sb. (dále „Oceňovací vyhláška“) k provedení zákona o oceňování majetku k provedení zákona č. 151/199 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Uvedenou problematikou se zabývá Část druhá oceňovací vyhlášky, která má název „Oceňování pozemků“, a je obsaženo v § 7 a oceňováním trvalých porostů se zabývá Část pátá oceňovací vyhlášky.

3.1 OCEŇOVÁNÍ LESNÍCH POZEMKŮ

Lesní pozemek dle § 7 odst. (1-5), oceníme jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč.m⁻². Základní cena pozemku se určí, pokud není dáno jinak, podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Ceny v Kč.m⁻² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 oceňovací vyhlášky. Pokud se na lesním pozemku nachází více porostních skupin, které jsou na něm vymezeny, se cena stanoví součtem cen jeho částí jednotlivých porostních skupin.

Takto stanovená základní cena lesního pozemků se případně upraví zdůvodněnými srážkami podle přílohy č. 7 oceňovací vyhlášky. Stanovená cena musí činit nejméně 1 Kč.m⁻².

3.2 OCEŇOVÁNÍ LESNÍCH POROSTŮ

Lesní porost oceňujeme podle oceňovací vyhlášky buď metodou věkových hodnotových faktorů, což je ve stávající platné vyhlášce § 40–43. Uvedená metoda spojuje metodu nákladového a výnosového způsobu ocenění. Mladé porosty jsou oceňovány metodou porostní nákladové hodnoty, těžebně zralé porosty hodnotou mytní výtěže a porosty středního věku se určí metodou porostní očekávané hodnoty. Tento postup se použije například pro výpočet hodnoty lesa. Věkové hodnotové faktory f_a jsou uvedeny v příloze č. 32, kde jsou rozlišovány skupiny dřevin (13 skupin) při různém obmýtí. V § 43 s názvem Lesní porost na nelesním pozemku je uvedeno: „*Má-li trvalý porost na nelesním pozemku charakter lesního porostu, lze jeho cenu zjistit podle § 40 až 42.*“ Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí dle oceňovací vyhlášky oceňujeme zjednodušeným způsobem podle § 45.

Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy, ověří se místním šetřením, popřípadě upraví podle skutečného stavu. Nejsou-li LHP nebo LHO vyhotoveny, výše zmíněné údaje, kromě obmýtlí se určí podle skutečnosti. Obmýtlí se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů (OPRL) pro příslušný hospodářský soubor.

3.2.1 Oceňování lesního porostu podle věkových hodnotových faktorů

Podle § 40 odst. (1) se cena lesního porostu určí jako součet cen jednotlivých skupin dřevin, které jsou uvedeny v příloze č. 28 oceňovací vyhlášky, v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.

Základní cena jednotlivých skupin dřevin se stanoví podle vzorce uvedeného v § 40 odst. (2):

$$H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B_a, \quad (1)$$

kde:

H_a ... základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč za m^2 ,

A_u ... cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň v Kč za m^2 ,

c ... náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m^2 ,

f_a ... věkový hodnotový faktor pro obmýtlí u , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

B_a ... zakmenění ve věku ke dni ocenění.

V § 40 odst. (3) je uvedeno, co dále platí pro účely výpočtu:

- a) údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví, podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 29 k této vyhlášce,
- b) cena mýtní výtěže A_u ve věku u podle jednotlivých skupin dřevin, obmýtlí a bonitních stupňů je uvedena v příloze č. 30; pro obmýtlí neuvedené v příloze č. 30, pokud je v rámci rozpětí obmýtlí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 k této vyhlášce, se cena mýtní výtěže A_u určí jako průměřená hodnota interpolací,

- c) *obmýtlí u se přebírá z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy. Je-li v nich uvedené obmýtlí nižší než nejnížší obmýtlí pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30 k této vyhlášce, použije se pro ocenění toto nejnížší obmýtlí. Je-li v lesním hospodářském plánu nebo v lesní hospodářské osnově uvedeno obmýtlí vyšší než v příloze č. 30 k této vyhlášce, ve které je stanoveno nejvyšší obmýtlí pro danou skupinu dřevin, použije se pro ocenění toto nejvyšší obmýtlí,*
- d) *náklady na m² zajištěné kultury c podle skupin dřevin jsou uvedeny v příloze č. 31 k této vyhlášce. Náklady na zajištěnou kulturu zahrnují výdaje na založení lesního porostu, na potřebnou ochranu kultury, na odvrácení případných rizik a na ošetřování kultury až do doby zajištění kultury lesního porostu a nezahrnují náklady vynakládané po uplynutí doby zajištění kultury, například náklady na péči o mlaziny a náklady na pročistky a prořezávky,*
- e) *věkový hodnotový faktor f_a pro příslušné obmýtlí je uveden v příloze č. 32 k této vyhlášce.*

V případě, že obmýtlí není uvedeno v příloze č. 32 oceňovací vyhlášky, se základní cena rozšíří podle § 40 odst. (4):

$$H_a = [(A_u - c) * f_a * f_{uv}^{-1} + c] * B_a, \quad (2)$$

kde:

f_a ... se převezme z přílohy č. 32 oceňovací vyhlášky pro nejbližší vyšší tabulkové obmýtlí,

f_{uv}⁻¹ ... opravný faktor pro obmýtlí, kde číselná hodnota f se převezme z přílohy č. 32 oceňovací vyhlášky pro věk odpovídající hledanému obmýtlí ze stejného sloupce jako hodnota f_a.

Když je **skutečný věk dřevin vyšší než obmýtlí** pro danou skupinu dřevin, **uvedené v příloze č. 32 oceňovací vyhlášce**, je hodnota věkového faktoru f_a rovna jedné a základní cena se vypočte podle § 40 odst. (5):

$$H_a = A_u * B_a. \quad (3)$$

A_u ... cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň,

B_a ... *zakmenění ve věku ke dni ocenění.*

Je-li je **skutečný věk dřeviny vyšší než obmýtí** stanovené v **lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově** a skutečný věk dřeviny se přitom nachází v rozpětí cen mýtní výtěže A_a přiřazené skupinám dřevin v příloze č. 30 k této vyhlášce, má věkový hodnotový faktor f_a hodnotu jedna a základní cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce z § 40 odst. (6):

$$H_a = A_a * B_a, \quad (4)$$

kde:

A_a ... *cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku a , to znamená skutečný věk skupiny dřevin, pro příslušný bonitní stupeň určený interpolací z cen mýtní výtěže uvedených v příloze č. 30 oceňovací vyhlášky,*

B_a ... *zakmenění ve věku ke dni ocenění.*

Pro oceňování víceetážového porostu nebo porostů s přirozenou obnovou se nejdříve ocení jednotlivé etáže a pak se sečtou. Podmínkou je, že součet ploch jednotlivých etáží nesmí překročit skutečnou výměru lesních pozemků v dané porostní skupině.

Takto stanovená základní cena lesního porostu se případně upraví zdůvodněnými srážkami a přírážkami podle § 42 pomocí tabulek č. 1–3, uvedené v příloze č. 33 oceňovací vyhlášky, se zdůvodněním. Další srážkou může být věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin, který je nižší než její obmýtí. V tomto případě se použije koeficient K_v vypočtený jako hodnota 1,00 snížená o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok [„věkový koeficient lesního porostu“ $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005$]. V případě, že budou splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, základní cena může být snížena až o 75 %.

Pro potřeby výpočtů příkladů v této práci, nebudou srážky ani přírážky použity z důvodu zachování srovnávací úrovně vstupů.

3.2.2 Oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem

Oceňování zjednodušeným způsobem se používá pro účely daně z nabytí nemovitých věcí. Cena lesního porostu je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce z § 45 odst. (3):

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a, \quad (5)$$

kde:

ZC_{SD} ... *určená cena skupiny dřevin v Kč,*

V_{SD} ... *výměra zastoupené skupiny dřevin v m²,*

C_{SD} ... *cena v Kč za m² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zakmenění 1,0 uvedená v tabulkách č. 1 až 6 v příloze č. 35 k této vyhlášce,*

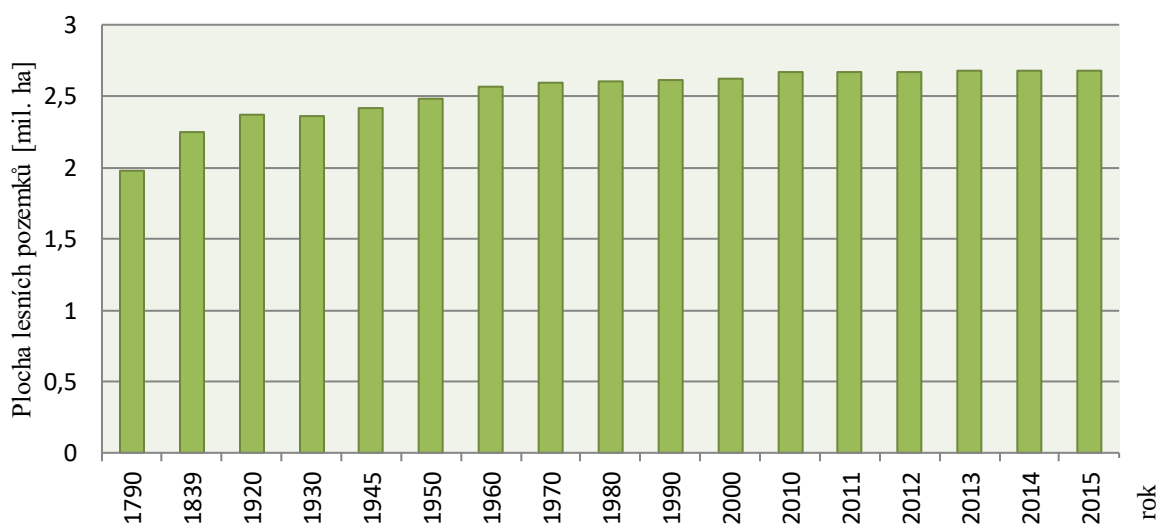
B_a ... *zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.*

4 VLASTNÍ OCENĚNÍ VYBRANÝCH LESNÍCH POROSTŮ A POZEMKŮ

V České republice k roku 2015 celkově 2568,2 tis. ha porostní plochy. Což odpovídá 32,6 % plochy České republiky. Z toho jehličnatých dřevin je 1880,3 tis. ha (23,8 %) a listnatých dřevin 687,9 tis. ha (8,8 %). Uvedená čísla vychází ze zprávy o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky (tzv. Zelená zpráva), kterou zpracovává Ústav pro hospodářskou úpravu lesů (dále jen ÚHÚL). Zprávu schvaluje vláda ČR a vydává Ministerstvo zemědělství.

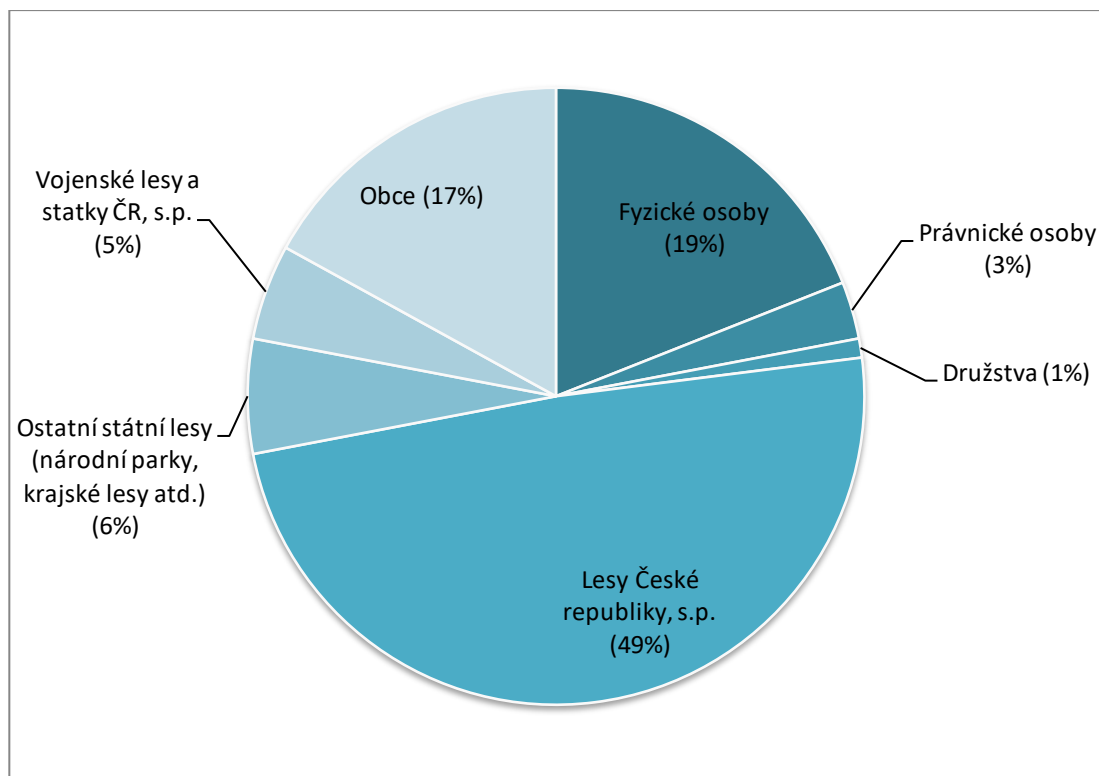
Lesnatost v ČR (podíl lesních pozemků na celkové rozloze země) je téměř 34 %. Průměrem zemí Evropské unie je lesnatost 37,6 %. Tedy Česká republika je mírně pod průměrem. Největší lesnatost mají v Evropě skandinávské státy (Finsko 73 %, Švédsko 69 %), Nejmenší pak Velká Británie (12 %), Nizozemsko (11 %) a Irsko (11 %.) [6]

Za posledních 90 let (1920-2010) se výměra lesních pozemků výrazně zvyšovala. Jedná se o cca 288 tis. ha, ke kterému došlo po 2. světové válce v důsledku zalesňování zemědělských a ostatních nelesních půd především v pohraničních oblastech. [7]



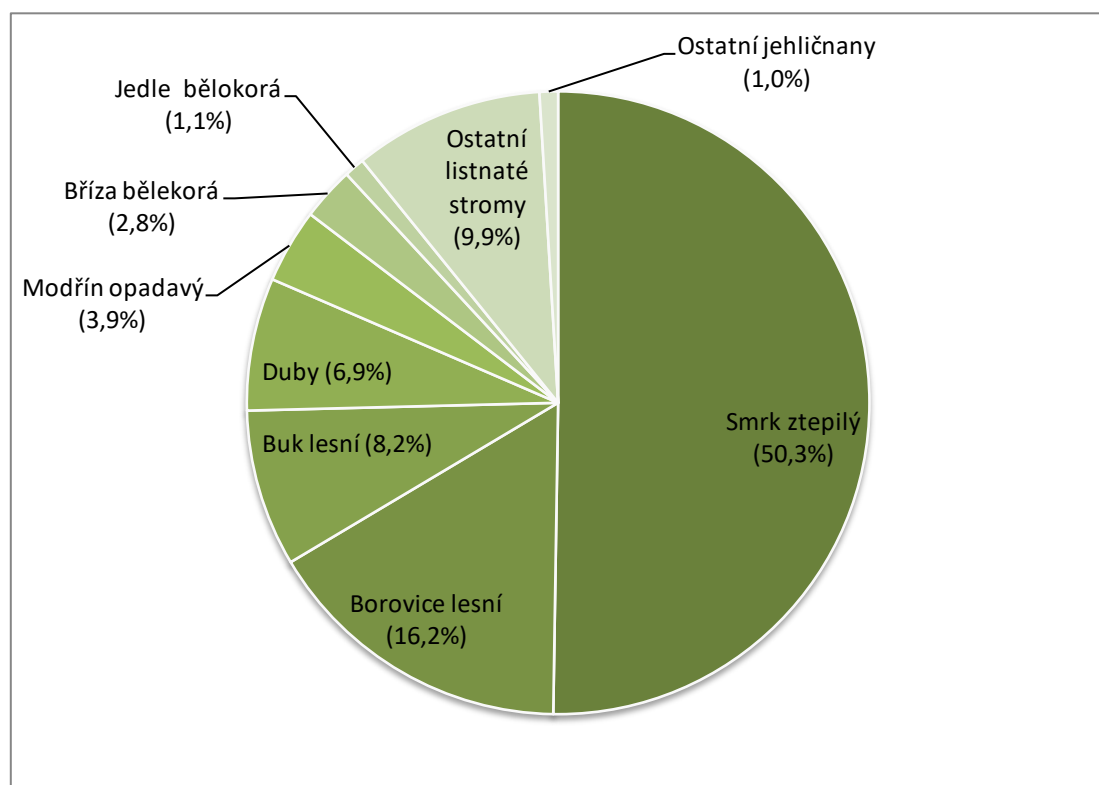
Graf č. 1 Vývoj celkové výměry lesních pozemků 1790–2015 [7]

Nejvýznamnějším vlastníkem lesů v České republice je stát. Stát obhospodařuje cca 60 % lesů z celkové výměry, fyzické osoby 19 %, družstva 1 % a obce 17 %. Proces předávání majetku církvím začal v roce 2013. Měl by se týkat přibližně 10 % plochy lesů v majetku státního podniku Lesy ČR.



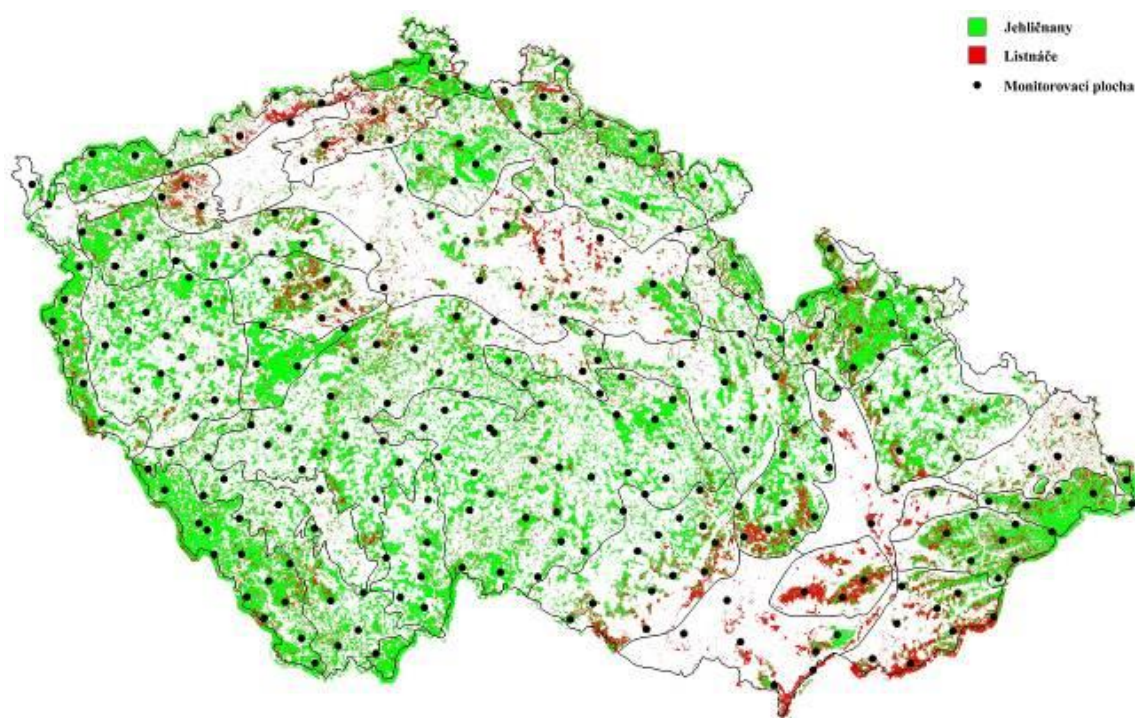
Graf č. 2 Vlastnické vztahy v lesích ČR v roce 2015 [8]

Rozdělení lesních dřevin v České republice, k 31. 12. 2015, podle porostních ploch je názorně vidět v Graf č. 3.

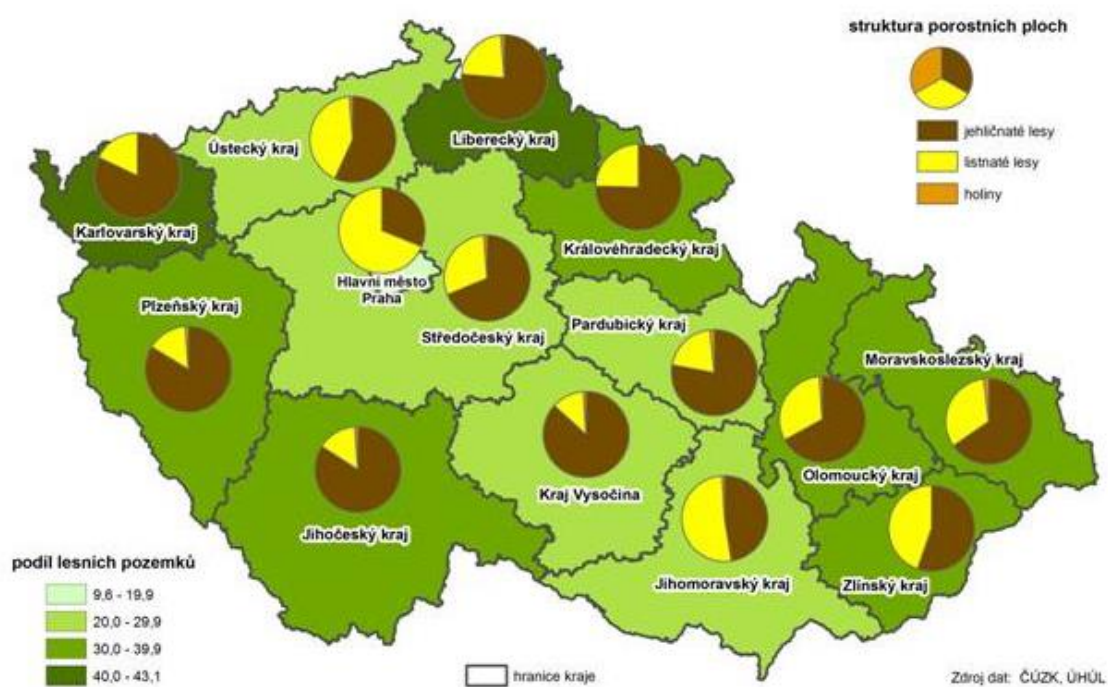


Graf č. 3 Nejvýznamnější lesní dřeviny podle porostní plochy [9]

Na Obr. č. 8 a Obr. č. 9 je přehledně vidět skladbu jehličnatých a listnatých lesů v ČR.



Obr. č. 8 Druhová skladba na monitorovaných plochách I.úrovně ICP Forests [10]



Obr. č. 9 Lesnatost a struktura porostních ploch podle krajů ČR k 31. 12. 2015 [11]

V kapitole 1 bylo uvedeno, že pro zpracování diplomové práce byly vybrány na základě dřevinné skladby lesních porostů v ČR převážně zastoupené druhy dřevin smrk a buk, což Graf č. 3 potvrzuje.

Následující podkapitoly budou rozděleny dle druhu dřevin na jehličnaté a listnaté, které budou dále členěny z hlediska růstových fází (chronologie růstu, tj. kultury, mlaziny, tyčkoviny, tyčoviny, kmenoviny, kmenoviny mýtního věku), na 3 typy podle převažujících hospodářských činností: prořezávkové porosty, probírkové porosty a mýtní porosty.

V každé podkapitole bude vždy jeden příklad vypočítaný podrobně z důvodu přezkoumatelnosti podle Oceňovací vyhlášky 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku k provedení zákona č. 151/199 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb. a vyhlášky č. 443/2016 Sb.

Výpočet lesního porostu bude vždy pro relativní bonitu 2, která byla nejčastěji uvedena v LHP (LHO). Dále pak v závěru každé podkapitole budou doplněny údaje, dle zjištěných podkladů (jde o lesní porosty s jinou relativní bonitou (4 a 8)).

Ze stejného důvodu zachování srovnávací úrovně vstupů, jak bylo uvedeno v Kap. 3.2.1, nebudou použity srážky a přírážky, bude pro potřeby výpočtů používána jedna cena SLT, který bude určeno jako nejčtenější, a to v případě jehličnatých porostů bude SLT 5K => 4,86 Kč.m⁻², což odpovídá edafické kategorii *normální*, a vegetačním stupni *jedlo - bukový*. A pro listnaté porosty se bude jednat o SLT 3A => 5,66 Kč.m⁻², což odpovídá edafické kategorii *kamenitá*, a vegetačním stupni *dubo – bukový*.

4.1 JEHLIČNATÉ POROSTY

Pro výpočet byly použity údaje z katastru nemovitostí, které budou anonymizovány.

4.1.1 Prořezávkový porost

Předmětný lesní porost leží v katastrálním území *kú01* s parcelním číslem *01*. Dle KN má výměru 2300 m². Místním šetřením bylo zjištěno, že skutečnost odpovídá LHO platné od 1. 1. 2009 – 1. 1. 2018.

Tab. č. 4 – Vstupní data dle LHP (LHO) (aktualizace místním šetřením [13])

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	SLT	Plocha porostní skupiny, dtto vyrovnaná na KN	Věk	Zakmenění, aktuální	Dřevina, skupina dřevin	Zastoupení	AVB	RVB	Obmýtl	Zásoba/ha
155	J	f	1	[-]	[m ²]	[roky]	[-]	[-]	[%]	[%]	[-]	[-]	[m ³ b.k.]
Data převzatá z LHP				4F	2300	9	10	SM	100	30	-	110	0
Aktualizace taxačních dat k datu 30.6.2017				4F	2286	17	9	SM	100	30	2	110	0

a) Dle § 40

Výpočet ocenění lesa dle § 40 odst. (4) je zvolen z důvodu, že jde o obmýtl, které není uvedeno v příloze č. 32, ale je v rámci rozpětí obmýtl přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 a zároveň skutečný věk dřeviny není vyšší než obmýtl.

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 5 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Smrk	30	2

2. Stanovení ceny (Kč.m²) mylní výtěže A_u v obmýtl u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin (Příloha č. 30)

SM 1. skupina dřevin "SMRK" (zařazení dle přílohy č. 28)

Tab. č. 6 – Stanovení A_u [12], [13]

Obmýtl	RB - 2	
100	82,46	u_i
120	94,35	u_j

110	$[u_i + ((u_j - u_i)/2)]$	
110	88,405	Kč.m⁻²

3. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 7 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
5K	4,86	Kč.m ⁻²

4. Náklady na zajištěnou kulturu *c* (Příloha č. 31)

*Tab. č. 8 – Stanovení *c* [12], [13]*

Skupina dřevin	<i>c</i>	Jednotka
1	14,29	Kč.m ⁻²

5. Věkový hodnotový faktor *f_a* (Příloha č. 32)

*Tab. č. 9 – Stanovení *f_a* [12], [13]*

Obmýtl	Věk	RB - 2
120	17	0,099

=> pro nejbližší vyšší tabulkové obmýtl

6. Opravný faktor pro obmýtl *f_{uv}* (Příloha č. 32)

*Tab. č. 10 – Stanovení *f_{uv}* [12], [13]*

obmýtl	věk = <i>u</i>	RB - 2
120	110	0,893

=> pro nejbližší vyšší tabulkové obmýtl

=> pro věk roven skutečnému obmýtl

7. Dílčí výpočet základní ceny skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění dle vzorce z § 40 odst. (4)

Dle vzorce (4) uvedeného v kapitole 3.2.1:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a * f_{uv}^{-1} + c] * B_A$$

(1)

Vstupní údaje výpočtu:

$$A_u = 88,405 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$c = 14,290 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$f_a = 0,099 -$$

$$f_{uv} = 0,893 -$$

$$B_a = 9 \text{ zakmenění}$$

Výpočet:

$$H_a = [(88,405 - 14,29) * 0,099 * 0,893^{-1} + 14,29] * 0,9$$

$$H_a = 20,26 \text{ Kč.m}^{-2}$$

8. Ocenění lesního porostu a cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního porostu:

$$\begin{aligned}\text{Cena lesního porostu} &= \text{výměra} * \Sigma H_a \\ &= 2\,286 * 20,26 \quad \text{Kč} \\ &= 46\,305 \quad \text{Kč}\end{aligned}$$

Výpočet ceny lesního pozemku:

$$\begin{aligned}\text{Cena lesního pozemku} &= \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku} \\ &= 2\,286 * 4,86 \quad \text{Kč} \\ &= 11\,110 \quad \text{Kč}\end{aligned}$$

Cena celkem:

$$\begin{aligned}&= 46\,305 + 11\,110 \text{ Kč} \\ &= \mathbf{57\,415 \quad \text{Kč}} \\ &= \mathbf{25,12 \quad \text{Kč.m}^{-2}}\end{aligned}$$

b) Dle § 45

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 11 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Smrk	30	2

2. Výměra zastoupené skupiny dřevin v m² V_{SD}

Tab. č. 12 – Zastoupení dřevin [13]

	zastoupení	
	[%]	V _{SD} [m ²]
SM	100,00	2286

3. Stanovení ceny lesního porostu (Kč.m⁻²) C_{SD} (Příloha č. 35)

Tab. č. 13 – Stanovení ceny LP [12], [13]

Skupina dřevin	Věk	C _{SD}	Jednotka
1	17	8,26	Kč.m ⁻²

4. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 14 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
5K	4,86	Kč.m ⁻²

5. Cena jednotlivých skupin dřevin dle § 45 odst. (3)

Dle vzorce (5) uvedeného v kapitole 3.2.2:

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a \quad (5)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$\begin{aligned} V_{SD} &= 2286 \quad m^2 \\ C_{SD} &= 8,26 \quad K\check{c}.m^{-2} \\ B_a &= 9 \quad \text{zakmenění} \end{aligned}$$

Výpočet:

$$\begin{aligned} ZC_{SD1} &= 2286 * 8,26 * 0,9 \text{ Kč} \\ ZC_{SD1} &= \mathbf{16\,994 \quad Kč} \end{aligned}$$

6. Cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního pozemku:

$$\begin{aligned} \text{Cena lesního pozemku} &= \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku} \\ &= 2\,286 * 4,86 \text{ Kč} \\ &= \mathbf{11\,110 \quad Kč} \end{aligned}$$

Cena celkem:

$$\begin{aligned} &= 16\,994 + 11\,110 \text{ Kč} \\ &= \mathbf{28\,104 \quad Kč} \\ &= \mathbf{12,22 \quad K\check{c}.m^{-2}} \end{aligned}$$

Tab. č. 15 – Přehled cen prořezávkového porostů ($K\check{c}.m^{-2}$) pro vypočítané RB [12], [13]

	RB - 2	RB - 4	RB - 8
§ 40	25,12	22,85	19,71
§ 45	12,22	8,86	5,07

4.1.2 Probírkový porost

Předmětný lesní porost leží v katastrálním území *kú02* s parcelním číslem 02. Dle KN má výměru 67 311 m². Místní šetřením bylo zjištěno, že skutečnost odpovídá LHO platné od 1. 1. 2010 – 1. 1. 2019

Tab. č. 16 – Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením) [13]

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	SLT	Plocha porostní skupiny, dtto vyrovnaná na KN	Věk	Zakmenění, aktuální	Dřevina, skupina dřevin	Zastoupení	AVB	RVB	Obmýtl	Zásoba/ha
357	E	J	5	[-]	[m ²]	[roky]	[-]	[-]	[%]	[%]	[-]	[-]	[m ³ b.k.]
Data převzatá z LHP				5B	139000	42	10	SM	100	32	-	100	339
Aktualizace taxačních dat k datu 30.6.2017				5B	67311	49	9	SM	100	30	2	100	339

a) Dle § 40

Výpočet ocenění lesa dle § 40 odst. (2) je zvolen z důvodu, že se jedná o obmýtl, které je uvedené v příloze č. 32 a zároveň skutečný věk dřeviny není vyšší než obmýtl.

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 17 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Smrk	30	2

2. Stanovení ceny (Kč.m²) mýtlí výtěže A_u v obmýtl u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin (Příloha č. 30)

SM 1. skupina dřevin "SMRK" (zařazení dle přílohy č. 28)

Tab. č. 18 – Stanovení A_u [12], [13]

Obmýtl	RB - 2	Jednotka
100	82,46	Kč.m ⁻²

3. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 19 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
5K	4,86	Kč.m ⁻²

4. Náklady na zajištěnou kulturu *c* (Příloha č. 31)

*Tab. č. 20 – Stanovení *c* [12], [13]*

Skupina dřevin	<i>c</i>	Jednotka
1	14,29	Kč.m ⁻²

5. Věkový hodnotový faktor *f_a* (Příloha č. 32)

*Tab. č. 21 – Stanovení *f_a* [12], [13]*

Obmýetí	Věk	RB - 2
100	49	0,328

=> *pro tabulkové obmýetí*

6. Dílčí výpočet základní ceny skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění dle vzorce z § 40 odst. (2)

Dle vzorce (1) uvedeného v kapitole 3.2.1:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B_A \quad (1)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$A_u = 82,460 \quad \text{Kč.m}^{-2}$$

$$c = 14,290 \quad \text{Kč.m}^{-2}$$

$$f_a = 0,328 \quad -$$

$$B_a = 10 \quad \text{zakmenění}$$

Výpočet:

$$H_a = [(82,46 - 14,29) * 0,328 + 14,29] * 1,0$$

$$H_a = 36,65 \quad \text{Kč.m}^{-2}$$

7. Ocenění lesního porostu a cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního porostu:

$$\text{Cena lesního porostu} = \text{výměra} * \Sigma H_a$$

$$= 67\,311 * 36,65 \quad \text{Kč}$$

$$= 2\,466\,932 \quad \text{Kč}$$

Výpočet ceny lesního pozemku:

$$\text{Cena lesního pozemku} = \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku}$$

$$= 67\,311 * 4,86 \quad \text{Kč}$$

$$= 327\,131 \quad \text{Kč}$$

Cena celkem:

$$\begin{aligned} &= 2\,466\,932 + 327\,131 \text{ Kč} \\ &= \mathbf{2\,794\,063 \text{ Kč}} \\ &= \mathbf{41,51 \text{ Kč.m}^{-2}} \end{aligned}$$

b) Dle § 45

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 22 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Smrk	30	2

2. Výměra zastoupené skupiny dřevin v m² V_{SD}

Tab. č. 23 – Zastoupení dřevin [13]

	zastoupení	
	[%]	V_{SD} [m²]
SM	100,00	67 311

3. Stanovení ceny lesního porostu (Kč.m⁻²) C_{SD} (Příloha č. 35)

Tab. č. 24 – Stanovení ceny LP [12], [13]

Skupina dřevin	Věk	C_{SD}	Jednotka
1	49	21,11	Kč.m ⁻²

4. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 25 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
5K	4,86	Kč.m ⁻²

5. Cena jednotlivých skupin dřevin dle § 45 odst. (3)

Dle vzorce (5) uvedeného v kapitole 3.2.2:

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a \quad (5)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$\begin{aligned} V_{SD} &= 67\,311 && \text{m}^2 \\ C_{SD} &= 21,11 && \text{Kč.m}^{-2} \\ B_a &= 10 && \text{zakmenění} \end{aligned}$$

Výpočet:

$$Z_{CSD1} = 67\,311 * 21,11 * 1,0 \text{ Kč}$$

$$Z_{CSD1} = \mathbf{1\,420\,935 \text{ Kč}}$$

6. Cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního pozemku:

Cena lesního pozemku = výměra * cena lesního pozemku

$$= 67\,311 * 4,86 \text{ Kč}$$

$$= \mathbf{327\,131 \text{ Kč}}$$

Cena celkem:

$$= 1\,420\,935 + 327\,131 \text{ Kč}$$

$$= \mathbf{1\,748\,067 \text{ Kč}}$$

$$= \mathbf{25\,97 \text{ Kč.m}^{-2}}$$

Tab. č. 26 – Přehled cen probírkového porostu (Kč.m^{-2}) pro vypočítané RB [12], [13]

	RB - 2	RB - 4	RB - 8
§ 40	41,51	35,29	25,59
§ 45	25,97	18,97	7,50

4.1.3 Mýtní porost

Předmětný lesní porost leží v katastrálním území *ku03* s parcelním číslem *03*. Dle KN má výměru 1 748 m². Místní šetřením bylo zjištěno, že skutečnost odpovídá LHO platné od 1. 1. 2008 – 31. 12. 2017.

Tab. č. 27 – Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením) [13]

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	SLT	Plocha porostní skupiny, dtto vyrovnaná na KN	Věk	Zakmenění, aktuální	Dřevina, skupina dřevin	Zastoupení	AVB	RVB	Obmýtl	Zásoba/ha
202	M	j	11	[-]	[m ²]	[roky]	[-]	[-]	[%]	[%]	[-]	[-]	[m ³ b.k.]
Data převzatá z LHP				4B	1800	105	8	SM	100	30	-	100	526
Aktualizace taxačních dat k datu 30.6.2017				4B	1748	114	8	SM	100	30	2	100	526

a) Dle § 40

Výpočet ocenění lesa dle § 40 odst. (5) je zvolen z důvodu, že se jedná o obmýtl, které je uvedeno v příloze č. 32 a zároveň skutečný věk dřeviny je vyšší než obmýtl.

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 28 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Smrk	30	2

2. Stanovení ceny (Kč.m⁻²) mýtní výtěžce A_u v obmýtl u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin (Příloha č. 30)

SM 1. skupina dřevin "SMRK" (zařazení dle přílohy č. 28)

Tab. č. 29 – Stanovení A_u [12], [13]

Obmýtl	RB - 2	Jednotka
100	82,46	Kč.m ⁻²

3. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 30 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
5K	4,86	Kč.m ⁻²

4. Věkový hodnotový faktor f_a (Příloha č. 32)

Tab. č. 31 – Stanovení f_a [12], [13]

Obmýtl	Věk	RB - 2
100	114	1

=> skutečný věk dřeviny je vyšší než obmýtl

5. Dílčí výpočet základní ceny skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění dle vzorce z § 40 odst. (2)

Dle vzorce (4) uvedeného v kapitole 3.2.1:

$$H_a = A_u * B_a$$

(4)

Vstupní údaje výpočtu:

$$A_u = 82,460 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$B_a = 8 \text{ zakmenění}$$

Výpočet:

$$H_a = (82,46 * 0,8) \text{ Kč}$$

$$H_a = 65,97 \text{ Kč.m}^{-2}$$

6. Ocenění lesního porostu a cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního porostu:

$$\text{Cena lesního porostu} = \text{výměra} * H_a$$

$$= 1\,748 * 64,97 \text{ Kč}$$

$$= 115\,312 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny lesního pozemku:

$$\text{Cena lesního pozemku} = \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku}$$

$$= 1\,748 * 4,86 \text{ Kč}$$

$$= 8\,495 \text{ Kč}$$

Cena celkem:

$$= 115\,312 + 8\,495 \text{ Kč}$$

$$= 123\,807 \text{ Kč}$$

$$= 70,83 \text{ Kč.m}^{-2}$$

b) Dle § 45

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 32 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Smrk	30	2

2. Výměra zastoupené skupiny dřevin v m² V_{SD}

Tab. č. 33 – Zastoupení dřevin [13]

	zastoupení	
	[%]	V_{SD} [m²]
SM	100,00	1748

3. Stanovení ceny lesního porostu (Kč.m⁻²) C_{SD} (Příloha č. 35)

Tab. č. 34 – Stanovení ceny LP [12], [13]

Skupina dřevin	Věk	C_{SD}	Jednotka
1	114	57,12	Kč.m ⁻²

4. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 35 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
5K	4,86	Kč.m ⁻²

5. Cena jednotlivých skupin dřevin dle § 45 odst. (3)

Dle vzorce (5) uvedeného v kapitole 3.2.2:

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a \quad (5)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$V_{SD} = 1748 \quad m^2$$

$$C_{SD} = 57,12 \quad \text{Kč.m}^{-2}$$

$$B_a = 8 \quad \text{zakmenění}$$

Výpočet:

$$ZC_{SD1} = 1748 * 57,12 * 0,8 \text{ Kč}$$

$$ZC_{SD1} = 79\,877 \quad \text{Kč}$$

6. Cena lesního pozemku

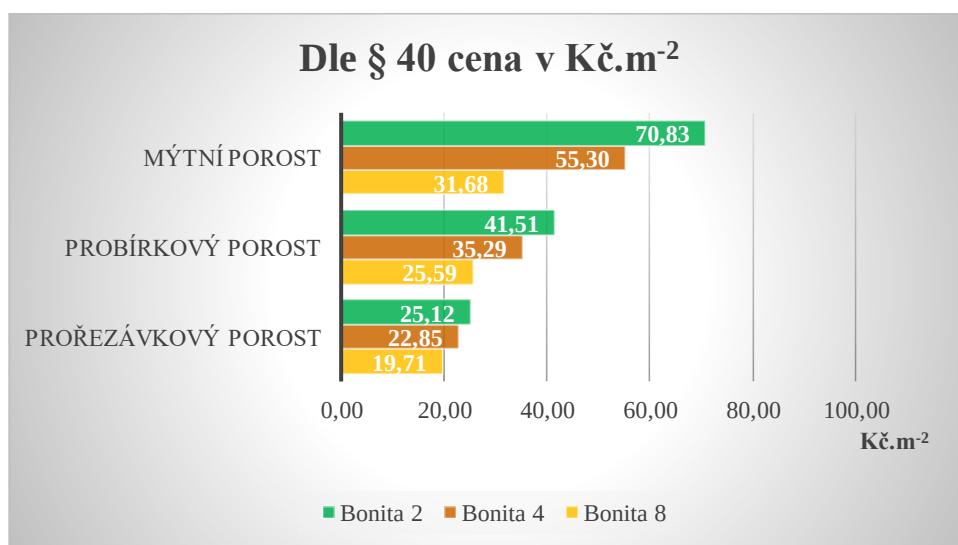
Výpočet ceny lesního pozemku:

Cena lesního pozemku = výměra * cena lesního pozemku

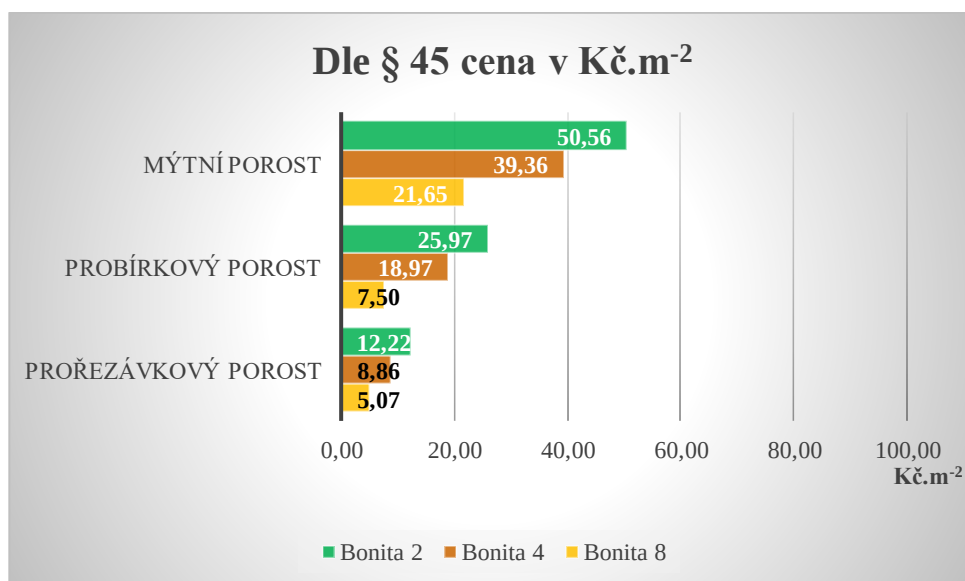
$$\begin{aligned}
 &= 1\,748 * 4,86 \text{ Kč} \\
 &= \mathbf{8\,495 \text{ Kč}} \\
 \text{Cena celkem:} \\
 &= 79\,887 + 8\,495 \text{ Kč} \\
 &= \mathbf{88\,372 \text{ Kč}} \\
 &= \mathbf{50,56 \text{ Kč.m}^{-2}}
 \end{aligned}$$

Tab. č. 36 – Přehled cen probírkového porostu (Kč.m⁻²) pro vypočítané RB [12], [13]

	RB - 2	RB - 4	RB - 8
§ 40	70,83	55,30	31,68
§ 45	50,56	39,36	21,65



Graf č. 4 Přehled cen dle RB a růstové fáze pro § 40 [9]



Graf č. 5 Přehled cen dle RB a růstové fáze pro § 45 [9]

⁹ Vlastní (viz Výpočty kapitola 4.1.)

4.2 LISTNATÉ POROSTY

4.2.1 Prořezávkový porost

Předmětný lesní porost leží v katastrálním území *ku04* s parcelním číslem *04*. Dle KN má výměru 1000 m². Místní šetřením bylo zjištěno, že skutečnost odpovídá LHO platné od 1. 1. 2010 – 1. 1. 2019.

Tab. č. 37 – Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením) [13]

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	SLT	Plocha porostní skupiny, dtto vyrovnaná na KN	Věk	Zakmenění, aktuální	Dřevina, skupina dřevin	Zastoupení	AVB	RVB	Obmýtl	Zásoba/ha
324	C	c	1	[-]	[m ²]	[roky]	[-]	[-]	[%]	[%]	[-]	[-]	[m ³ b.k.]
Data převzatá z LHP				4B	1100	8	10	BK	100	28	-	110	0
Aktualizace taxačních dat k datu 30.6.2017				4B	1000	15	10	BK	100	28	2	110	0

a) Dle § 40

Výpočet ocenění lesa dle § 40 odst. (4) je zvolen z důvodu, že jde o obmýtl, které není uvedeno v příloze č. 32, ale je v rámci rozpětí obmýtl přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 a zároveň skutečný věk dřeviny není vyšší než obmýtl.

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB), (Příloha č. 29)

Tab. č. 38 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Buk	28	2

2. Stanovení ceny (Kč.m⁻²) mylní výtěžce A_u v obmýtl u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin (Příloha č. 30)

BK 6. skupina dřevin "BUK" (zařazení dle přílohy č. 28)

Tab. č. 39 – Stanovení A_u [12], [13]

Obmýtl	RB - 2	
100	87,76	u_i
120	99,57	u_j
110	$[u_i + ((u_j - u_i)/2)]$	
110	93,665	Kč.m ⁻²

3. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 40 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
3A	5,66	Kč.m ⁻²

4. Náklady na zajištěnou kulturu *c* (Příloha č. 31)

*Tab. č. 41 – Stanovení *c* [12], [13]*

Skupina dřevin	<i>c</i>	Jednotka
6	26,83	Kč.m ⁻²

5. Věkový hodnotový faktor *f_a* (Příloha č. 32)

*Tab. č. 42 – Stanovení *f_a* [12], [13]*

Obmýtl	Věk	RB - 2
120	15	0,125

=> pro nejbliže vyšší tabulkové obmýtl

6. Opravný faktor pro obmýtl *f_{uv}* (Příloha č. 32)

*Tab. č. 43 – Stanovení *f_{uv}* [12], [13]*

obmýtl	věk = <i>u</i>	RB - 2
120	110	0,880

=> pro nejbliže vyšší tabulkové obmýtl

=> pro věk roven skutečnému obmýtl

7. Dílčí výpočet základní ceny skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění dle vzorce z § 40 odst. (4)

Dle vzorce (4) uvedeného v kapitole 3.2.1:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a * f_{uv}^{-1} + c] * B_a \quad (1)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$A_u = 93,665 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$c = 26,830 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$f_a = 0,125 \text{ -}$$

$$f_{uv} = 0,880 \text{ -}$$

$$B_a = 10 \text{ zakmenění}$$

Výpočet:

$$H_a = [(93,665 - 26,83) * 0,125 * 0,880^{-1} + 26,83] * 1,0$$

$$H_a = 36,32 \text{ Kč.m}^{-2}$$

8. Ocenění lesního porostu a cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního porostu:

$$\text{Cena lesního porostu} = \text{výměra} * \Sigma H_a$$

$$= 1\,000 * 36,32 \text{ Kč}$$

$$= 36\,324 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny lesního pozemku:

$$\begin{aligned}\text{Cena lesního pozemku} &= \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku} \\ &= 1\,000 * 5,66 \text{ Kč} \\ &= 5\,660 \text{ Kč}\end{aligned}$$

Cena celkem:

$$\begin{aligned}&= 36\,324 + 5\,660 \text{ Kč} \\ &= 41\,984 \text{ Kč} \\ &= 41,98 \text{ Kč.m}^{-2}\end{aligned}$$

b) Dle § 45

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 44 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Buk	28	2

2. Výměra zastoupené skupiny dřevin v m² V_{SD}

Tab. č. 45 – Zastoupení dřevin [13]

	zastoupení	
	[%]	V_{SD} [m²]
BK	100,00	1 000

3. Stanovení ceny lesního porostu (Kč.m⁻²) C_{SD} (Příloha č. 35)

Tab. č. 46 – Stanovení ceny LP [12], [13]

Skupina dřevin	Věk	C_{SD}	Jednotka
3	15	7,00	Kč.m ⁻²

4. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 47 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
3A	5,66	Kč.m ⁻²

5. Cena jednotlivých skupin dřevin dle § 45 odst. (3)

Dle vzorce (5) uvedeného v kapitole 3.2.2 :

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a \quad (5)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$V_{SD} = 1\,000 \quad m^2$$

$$C_{SD} = 7,00 \quad K\check{c}.m^{-2}$$

$$B_a = 10 \quad \text{zakmenění}$$

Výpočet:

$$ZC_{SD1} = 1\,000 * 7,00 * 1,0 \text{ Kč}$$

$$ZC_{SD1} = 7\,000 \text{ Kč}$$

6. Cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního pozemku:

Cena lesního pozemku = výměra * cena lesního pozemku

$$= 1\,000 * 5,66 \quad \text{Kč}$$

$$= 5\,660 \quad \text{Kč}$$

Cena celkem:

$$= 7\,000 + 5\,660 \text{ Kč}$$

$$= 12\,660 \quad \text{Kč}$$

$$= 12,66 \quad K\check{c}.m^{-2}$$

Tab. č. 48 – Přehled cen prořezávkového porostu ($K\check{c}.m^{-2}$) pro vypočítané RB [12], [13]

	RB - 2	RB - 4	RB - 8
§ 40	41,98	40,76	35,10
§ 45	12,66	9,79	6,23

4.2.2 Probírkový porost

Předmětný lesní porost leží v katastrálním území *kú05* s parcelním číslem *05*. Dle KN má výměru 2730 m². Místní šetřením bylo zjištěno, že skutečnost odpovídá LHO platné od 1. 1. 2014 – 31. 12. 2023.

Tab. č. 49 – Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením) [13]

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	SLT	Plocha porostní skupiny, dtto vyrovnaná na KN	Věk	Zakmenění, aktuální	Dřevina, skupina dřevin	Zastoupení	AVB	RVB	Obmýtl	Zásoba/ha
c	E	e	8	[-]	[m ²]	[roky]	[-]	[-]	[%]	[%]	[-]	[-]	[m ³ b.k.]
Data převzatá z LHP				3A	3000	72	9	BK	100	28	-	120	204
Aktualizace taxačních dat k datu 30.6.2017				3A	2730	75	9	BK	100	28	2	120	204

a) Dle § 40

Výpočet ocenění lesa dle § 40 odst. (2) je zvolen z důvodu, že se jedná o obmýtl, které je uvedené v příloze č. 32 a zároveň skutečný věk dřeviny není vyšší než obmýtl.

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB), (Příloha č. 29)

Tab. č. 50 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Buk	28	2

2. Stanovení ceny (Kč.m⁻²) mýtlí výtěže A_u v obmýtl u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin (Příloha č. 30)

BK 6. skupina dřevin "BUK" (zařazení dle přílohy č.28)

Tab. č. 51 – Stanovení A_u [12], [13]

Obmýtl	RB - 2	Jednotka
120	99,57	Kč.m ⁻²

3. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 52 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
3A	5,66	Kč.m ⁻²

4. Náklady na zajištěnou kulturu c (Příloha č. 31)

Tab. č. 53 – Stanovení c [12], [13]

Skupina dřevin	c	Jednotka
6	26,83	Kč.m ⁻²

5. Věkový hodnotový faktor f_a (Příloha č. 32)

Tab. č. 54 – Stanovení f_a [12], [13]

Obmýtl	Věk	RB - 2
120	75	0,614

=> pro tabulkové obmýtl

6. Dílčí výpočet základní ceny skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění dle vzorce z § 40 odst. (2)

Dle vzorce (1) uvedeného v kapitole 3.2.1:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B_A \quad (1)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$A_u = 99,570 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$c = 26,830 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$f_a = 0,614 \text{ -}$$

$$B_a = 9 \text{ zakmenění}$$

Výpočet:

$$H_a = [(99,57 - 26,83) * 0,614 + 26,83] * 0,9$$

$$H_a = 64,34 \text{ Kč.m}^{-2}$$

7. Ocenění lesního porostu a cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního porostu:

$$\text{Cena lesního porostu} = \text{výměra} * \Sigma H_a$$

$$= 2\,730 * 64,34 \text{ Kč}$$

$$= 175\,657 \text{ Kč}$$

Výpočet ceny lesního pozemku:

$$\text{Cena lesního pozemku} = \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku}$$

$$= 2\,730 * 5,66 \text{ Kč}$$

$$= 15\,452 \text{ Kč}$$

Cena celkem:

$$= 175\,657 + 15\,452 \text{ Kč}$$

$$= 191\,109 \text{ Kč}$$

$$= 70,00 \text{ Kč.m}^{-2}$$

b) Dle § 45

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 55 – Stanovení RB [12, [13]

	AVB	RB
Buk	28	2

2. Výměra zastoupené skupiny dřevin v m² V_{SD}

Tab. č. 56 – Zastoupení dřevin [13]

	zastoupení	
	[%]	V _{SD} [m ²]
BK	100,00	2 730

3. Stanovení ceny lesního porostu (Kč.m⁻²) C_{SD} (Příloha č. 35)

Tab. č. 57 – Stanovení ceny LP [12], [13]

Skupina dřevin	Věk	C _{SD}	Jednotka
3	75	27,99	Kč.m ⁻²

4. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 58 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
3A	5,66	Kč.m ⁻²

5. Cena jednotlivých skupin dřevin dle § 45 odst. (3)

Dle vzorce (5) uvedeného v kapitole 3.2.2:

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a \quad (5)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$V_{SD} = 2\,730 \quad m^2$$

$$C_{SD} = 27,99 \quad Kč.m^{-2}$$

$$B_a = 9 \quad \text{zakmenění}$$

Výpočet:

$$ZC_{SD1} = 2\,730 * 27,99 * 0,89 \text{ Kč}$$

$$ZC_{SD1} = 68\,771 \quad \text{Kč}$$

6. Cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního pozemku:

Cena lesního pozemku = výměra * cena lesního pozemku

$$= 2\,730 * 5,66 \quad \text{Kč}$$

$$= 15\,452 \quad \text{Kč}$$

Cena celkem:

$$= 68\,771 + 15\,452 \text{ Kč}$$

$$= 84\,223 \quad \text{Kč}$$

$$= 30,85 \quad \text{Kč.m}^{-2}$$

Tab. č. 59 – Přehled cen probírkového porostu (Kč.m⁻²) pro vypočítané RB [12], [13]

	RB - 2	RB - 4	RB - 8
§ 40	70,00	61,77	41,55
§ 45	30,85	23,93	13,81

4.2.3 Mýtní porost

Předmětný lesní porost leží v katastrálním území *kú06* s parcelním číslem *06*. Dle KN má výměru 2 160 m². Místní šetřením bylo zjištěno, že skutečnost odpovídá LHO platné od 1. 1. 2010 – 31. 12. 2019.

Tab. č. 60 – Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením) [13]

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	SLT	Plocha porostní skupiny, dtto vyrovnaná na KN	Věk	Zakmenění, aktuální	Dřevina, skupina dřevin	Zastoupení	AVB	RVB	Obmýtl	Zásoba/ha
324	F	c	13	[-]	[m ²]	[roky]	[-]	[-]	[%]	[%]	[-]	[-]	[m ³ b.k.]
Data převzatá z LHP				4A	8300	129	9	BK	100	30	-	120	490
Aktualizace taxačních dat k datu 30.6.2017				4A	2160	136	9	BK	100	30	2	120	490

a) Dle § 40

Výpočet ocenění lesa dle § 40 odst. (5) je zvolen z důvodu, že se jedná o obmýtl, které je uvedeno v příloze č. 32 a zároveň skutečný věk dřeviny je vyšší než obmýtl.

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 61 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Buk	30	2

2. Stanovení ceny (Kč.m⁻²) mýtní výtěžce A_u v obmýtl u při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin (Příloha č. 30)

BK 6. skupina dřevin "BUK" (zařazení dle přílohy č. 28)

Tab. č. 62 – Stanovení A_u [12], [13]

Obmýtl	RB - 2	Jednotka
120	99,57	Kč.m ⁻²

3. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 63 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
3A	5,66	Kč.m ⁻²

4. Věkový hodnotový faktor f_a (Příloha č. 32)

Tab. č. 64 – Stanovení f_a [12], [13]

Obmýtlí	Věk	RB - 2
120	136	1

=> skutečný věk dřeviny je vyšší než obmýtlí

5. Dílčí výpočet základní ceny skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění dle vzorce z § 40 odst. (2)

Dle vzorce (4) uvedeného v kapitole 3.2.1:

$$H_a = A_u * B_a \quad (3)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$A_u = 99,570 \text{ Kč.m}^{-2}$$

$$B_a = 9 \text{ zakmenění}$$

Výpočet:

$$H_a = (99,57 * 0,9) \text{ Kč}$$

$$H_a = 89,61 \text{ Kč.m}^{-2}$$

6. Ocenění lesního porostu a cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního porostu:

$$\begin{aligned} \text{Cena lesního porostu} &= \text{výměra} * H_a \\ &= 2\,160 * 89,61 \text{ Kč} \\ &= 193\,564 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Výpočet ceny lesního pozemku:

$$\begin{aligned} \text{Cena lesního pozemku} &= \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku} \\ &= 2\,160 * 5,66 \text{ Kč} \\ &= 12\,226 \text{ Kč} \end{aligned}$$

Cena celkem:

$$= 193\,564 + 12\,226 \text{ Kč}$$

$$= 205\,790 \text{ Kč}$$

b) Dle § 45

Postup výpočtu:

1. Stanovení relativní bonity (RB) z absolutní výškové bonity (AVB) (Příloha č. 29)

Tab. č. 65 – Stanovení RB [12], [13]

	AVB	RB
Buk	30	2

2. Výměra zastoupené skupiny dřevin v m² V_{SD}

Tab. č. 66 – Zastoupení dřevin [13]

	zastoupení	
	[%]	V _{SD} [m ²]
BK	100,00	2160

3. Stanovení ceny lesního porostu (Kč.m⁻²) C_{SD} (Příloha č. 35)

Tab. č. 67 – Stanovení ceny LP [12], [13]

Skupina dřevin	Věk	c _{SD}	Jednotka
3	136	74,22	Kč.m ⁻²

4. Stanovení základní ceny lesních pozemků podle souborů lesních typů (Kč.m⁻²) (Příloha č. 6)

Tab. č. 68 – Stanovení základní ceny lesních pozemků [12], [13]

SLT	Cena	Jednotka
3A	5,66	Kč.m ⁻²

5. Cena jednotlivých skupin dřevin dle § 45 odst. (3)

Dle vzorce (5) uvedeného v kapitole 3.2.2:

$$ZC_{SD} = V_{SD} * C_{SD} * B_a \quad (5)$$

Vstupní údaje výpočtu:

$$\begin{aligned} V_{SD} &= 2160 \quad m^2 \\ C_{SD} &= 74,22 \quad Kč.m^{-2} \\ B_a &= 9 \quad \text{zakmenění} \end{aligned}$$

Výpočet:

$$\begin{aligned} ZC_{SD1} &= 2160 * 74,22 * 0,9 \text{ Kč} \\ ZC_{SD1} &= 144\,284 \quad \text{Kč} \end{aligned}$$

6. Cena lesního pozemku

Výpočet ceny lesního pozemku:

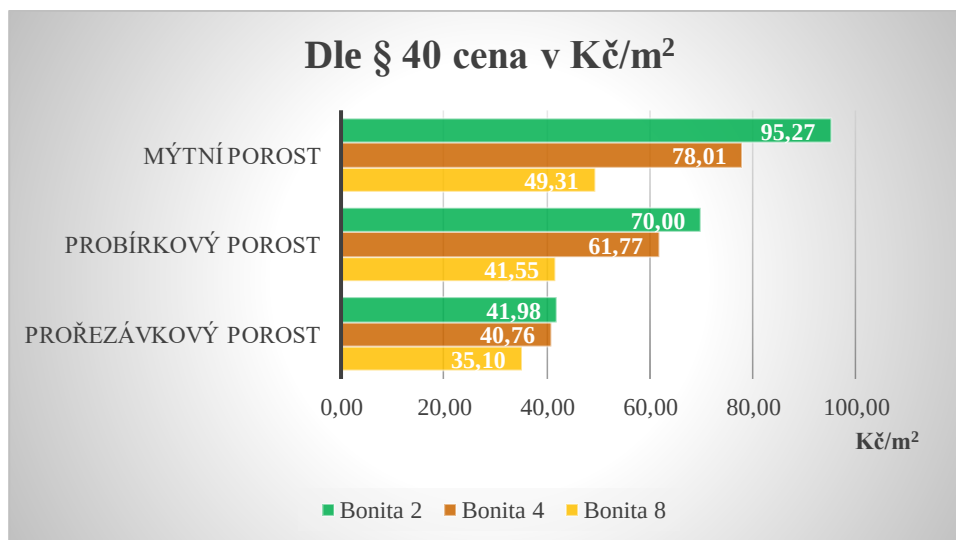
$$\begin{aligned} \text{Cena lesního pozemku} &= \text{výměra} * \text{cena lesního pozemku} \\ &= 2\,160 * 5,66 \quad \text{Kč} \\ &= 12\,226 \quad \text{Kč} \end{aligned}$$

Cena celkem:

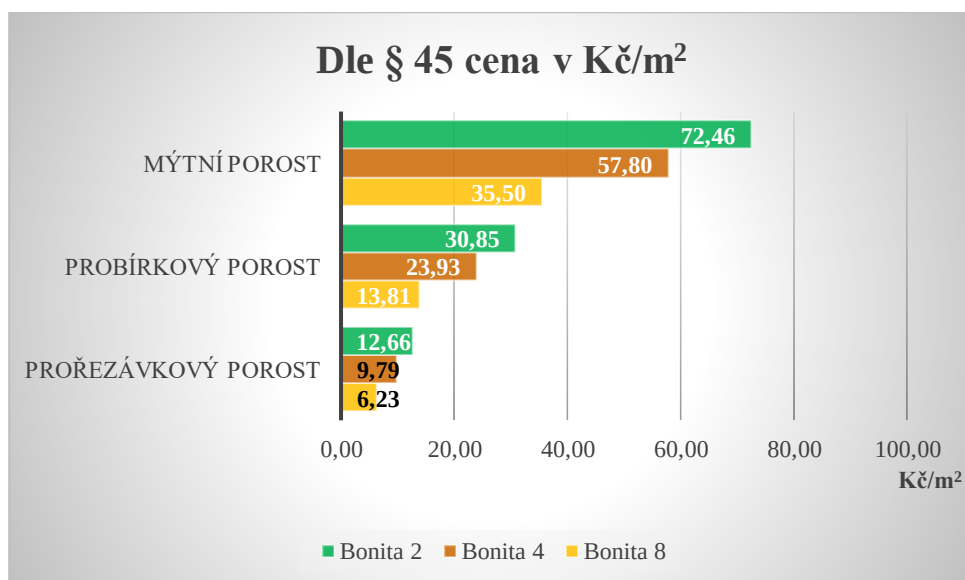
$$\begin{aligned} &= 144\,284 + 12\,226 \text{ Kč} \\ &= 156\,509 \quad \text{Kč} \end{aligned}$$

Tab. č. 69 – Přehled cen probírkového porostu (Kč.m⁻²) pro vypočítané RB [12], [13]

	RB - 2	RB - 4	RB - 8
§ 40	95,27	78,01	49,31
§ 45	72,46	57,80	35,50



Graf č. 6 Přehled cen dle RB a růstové fáze pro § 40 [¹⁰]



Graf č. 7 Přehled cen dle RB a růstové fáze pro § 45 [¹⁰]

¹⁰ Vlastní (viz Výpočty kapitola 4.1.)

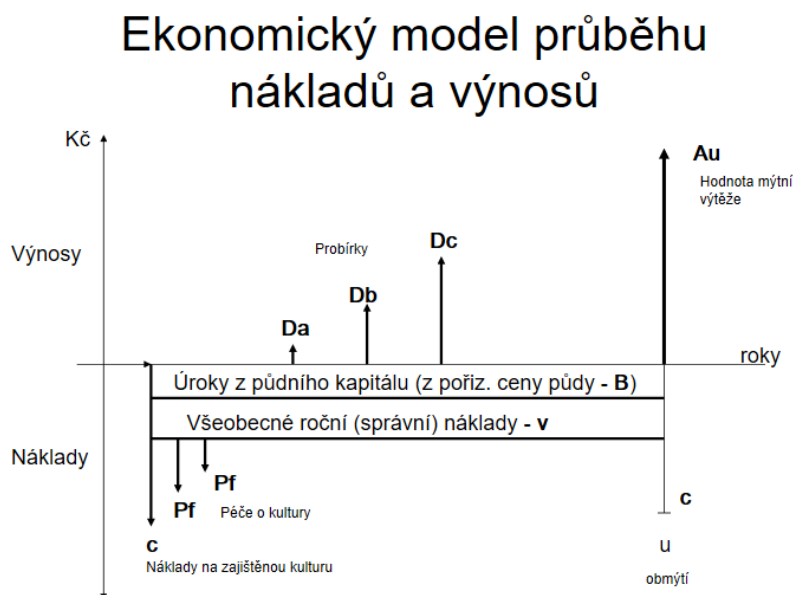
5 POROVNÁNÍ JEDNOTLIVÝCH CEN ZJIŠTĚNÝCH A CEN OBVYKLÝCH

5.1 STRUČNÝ POPIS KONSTRUKCE CENY ZJIŠTĚNÉ A RŮZNÉ METODY VÝPOČTŮ CENY OBVYKLÉ

CENA ZJIŠTĚNÁ (ÚŘEDNÍ)

Pro lepší pochopení rozdílu v ceně lesního porostu na lesním pozemku v ceně zjištěné stanovené podle současného § 40 platného cenového předpisu oproti ceně stanovené zjednodušeným způsobem podle § 45 (např. pro účely daní z převodu nemovitostí, darovacích, pozemkových úprav atd. – jak bylo zmíněno v kap. 3.2) je nutné pochopit autora výpočtu Ing. Jiřího Matějčka, CSc.

Na Obr. č. 10 je znázorněna kombinace metody nákladového a výnosového způsobu ocenění, kdy mladé porosty jsou oceňovány metodou porostní nákladové hodnoty, těžebně zralé porosty hodnotou mýtní výtěže a porosty středního věku se určí metodou porostní očekávané hodnoty.



Obr. č. 10 Konstrukce věkové hodnotové křivky – ekonomický model průběhu nákladů a výnosů [14]

V čem je rozdíl mezi oběma §§. Jedná se o rozdíl mezi věcnou cenou porostu a jeho výnosovou hodnotou. Úspěšně lze vyloučit výměru ($v \text{ m}^2$) a zakmenění (B_a), které v obou postupech mají matematicky stejnou váhu – tzn. na rozdíl nemají vliv. Zůstanou parametry,

kteře na straně § 40 (H_a , A_u , c , f_a) generují věcnou cenu porostu v kařždém okamřžiku věku porostu a na straně § 45 (C_{sd}) vřynosovou hodnotu porostu. Ta je niřží. Z počátku nedávají porosty řždňř vřynos. Velikost rozdílu závisř na nákladech na jeho zaloření v počátku a bonitnřm stupni porostu a zpřsoby vřchovy a obnovy. Křřivky podobnřho prřběhu jsou asi nejvřice závislē na bonitnřm stupni dřevin porostu.

Při náročněřřm reviznřm posudku lze dohnat chybějřící aktualizace konstant přesnou aktualizací taxačních parametrů v místě a čase. Z nich lze generovat aktuální dřevinou skladbu, zakmenění, stářř a bonitnř stupně jednotlivých dřevin.

Oceňování lesnřho porostu zjednoduřenřm zpřsobem se poprvě objevilo v cenovřm předpisu platnřm od 1.1.2007 (ve vyhlášce č. 617/2006 Sb.¹¹) v § 37a. Vykazovalo značné obsahové nedostatky z hlediska objektivity a bylo upraveno v následujřícím roce v předpisu platnřm od 1.2.2008 (ve vyhlášce č. 3/2008 Sb.¹²) v § 40. V současně platnřm předpisu (ve vyhlášce 441/2013 Sb.¹³) je v § 45.

Podle názoru Ing. Pavla Scheuera¹⁴ udělali autoři výpočtů v oceňovací vyhlášce maximum mořžného. Uvedeně postupy mají historický vřvoj a jsou vědecky logické. Absolutnř hodnota mřtnř vřtěře A_u a cena skupiny dřevin C_{SD} , je jen tak kvalitnř, kolik aktualizací si do výpočetnřch modelů garant vyhlášky objedná. Modeluje se dynamický proces s více proměnnřmi (např. ceny sortimentů, množství vřchovných zásahů atp.).

CENA OBVYKLÁ

Definice ceny obvyklé je uvedena v kap. 2.2. této práce, § 2 odst. (1), kde oceňovací vyhláška řřká, ře se cena určí porovnáním, což znamená „porovnání předmětu ocenění se stejnřm nebo obdobnřm předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji“ [15]. Dalšími metodami je metoda vřynosová (dřuchodová), Dohnanského metoda, a jině metody.

Porovnávacř metoda

Porovnávacř metoda, zvaná také komparativnř nebo srovnávacř metoda. V porovnávání se vychází z porovnání předmětu ocenění se stejnou nebo obdobnou

¹¹ Vyhláška, kterou se měníla vyhláška č. 540/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovenř zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozděřřch předpisů

¹² Vyhláška o provedení některých ustanovenř zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozděřřch předpisů, (oceňovací vyhláška)

¹³ Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

¹⁴ Soudnř znalec v oboru ekonomika, odvětvř ceny a odhady (oceňování lesních poze mků a lesních porostů)

nemovitostí a cenou sjednanou při jeho prodeji k datu ocenění. U nemovitých věcí v rámci zpracovávané diplomové práce má na cenu velký vliv poloha, ale také rozloha, věk i dřevina, skupina dřevin, je tedy potřeba porovnávat nemovité věci jednak ve stejné lokalitě, o stejné rozloze a přiměřeném věku. Důležité je myslet také na další odlišnosti, které je nutné v ceně vyjádřit, aby cena obvyklá byla co nejpřesnější.

Komparativních metod oceňování existuje několik, patří zde metoda monokriteriální (kdy dochází k porovnání na základě jednoho kritéria, např. rozlohy), dále metoda multikriteriální (porovnání prováděno na základě více kritérií), metoda přímého porovnání (porovnání přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou) a metoda nepřímého porovnání (porovnává se se standardní nemovitostí, přesně definovaných vlastností a jeho cenou, která je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí).

Pro porovnávací metodu je nejčastěji použita vlastní databáze, kterou si znalec zavede a průběžně aktualizuje a doplňuje, dále pak informace z realitního trhu, cenové mapy z pozemků a údaje z katastrálního úřadu (zpoplatněno).

Z toho vyplývá, že trh s lesními nemovitostmi v ČR není rozsáhlý, a tedy používání porovnávací metody je v některých případech složité.

Výhody porovnávací metody:

- *Objektivita,*
- *Srozumitelnost,*
- *Nenáročnost na odborné ekonomické znalosti,*
- *Relativně malá manipulovatelnost*

Nevýhody porovnávací metody:

- *Neexistence veřejně dostupných databází kupních cen,*
- *Pracnost budování individuální porovnávací databáze,*
- *Objektivně malý počet srovnávacích případů pro okrajové případy. [16]*

Výnosová (důchodová) metoda

Základ metody je postaven na vyčíslení diskontovaných budoucích užitků, které vlastníku z lesa poplynou. Součet uvedených hodnot představuje hodnotu majetku. Jedná se o metodu nepřímého ocenění, protože vychází přímo ze situace na trhu. Výnosová metoda je důležitá při oceňování větších lesních souborů, protože i složitý majetek

se dá přetransformovat do výkazu budoucích příjmů a výdajů a také z důvodu neexistujících databází prodejů, dostatečných z hlediska matematické statistiky, lesů větších výměr. [16]

Autoři Matějček a Zádrapa uvádí čtyři možné modely výpočtu hodnoty lesního majetku výnosovou metodou:

1. **Střední a větší majetky při vyrovnané věkové struktuře**, kalkulační období 3x10 let, následně konstantní roční výnos r ,
2. **Střední a větší majetky při nevyrovnané věkové struktuře**, kalkulační období 3x10 let, pak prodej za zůstatkovou cenu P ,
3. **Malé majetky s porostem k bezprostřední těžbě**, kalkulační vzorec 5x1 rok, poté prodej za zůstatkovou cenu P ,
4. **Singulární lesy s vyrovnanými čistými výnosy (věčná renta)**. [16]

Výhody výnosové metody:

- Zohledňuje konkrétní podmínky majetku,
- umožňuje pracovat i s jinými než dosavadními způsoby využívání majetku,
- je univerzální (výhodné např. tam, kde chybí údaje pro porovnávací metodu).

Nevýhody výnosové metody:

- Subjektivita pohledu na výnosy, náklady, úrokovou míru (kupující x prodávající x odhadce)
- Náročnost na ekonomické a právní znalosti odhadce,
- Manipulovatelnost (nákladů, výnosů i úrokové míry). [16]

Dohnanského metoda

Jedná se o porovnávací metodu LČR, jejíž metodika vznikla v rámci čtyřsemestrálního kurzu „Oceňování lesů“, jenž probíhal v letech 2002-2003 na MZLU LF v Brně a je uveřejněna v Lesnické práci č. 6/2005, ročník 84. Snahou bylo navrhnout univerzální metodu odhadu tržní hodnoty, která by byla použitelná bez ohledu na velikost lesního majetku, jeho druhovou a věkovou skladbu, ale i účel tržního ocenění.

Popis postupu výpočtu metody Dohnanského převzatý z revizního znaleckého posudku č. 62/2410/4/14 k datu 15.2.2014, znalec Ing. Pavlem Scheuer.

Konečným výstupem pro konkrétní lesní majetek je celková tržní hodnota lesního majetku metodou Dohnanského, jako výsledek součtu:

1/3 úřední ceny lesního pozemku (vycházející z ustáleného názoru, že kupní cena lesních majetků dosahuje cca 1/3 ceny zjištěné) + tržní hodnota lesního porostu (zjištěná modifikací metody věkových hodnotových faktorů) x úprava faktorem velikosti majetku x úprava faktorem odlišnosti majetku.

Základem jsou tzv. $K_{th\ dr.}$ – koeficienty tržní hodnoty dřevin vypočtené dle vzorce:

$K_{th\ dr.} = (A_{u\ max} - c) \times f_a / A_{u\ max}$. Ze základních koeficientů dřevin se zjistí $K_{th\ por.}$ – koeficient tržní hodnoty porostu jako $\Sigma (K_{th\ dr.\ 1} \times \text{zastoupení dř. 1} + K_{th\ dr.\ 2} \times \text{zastoupení dř. 2} + \dots + K_{th\ dr.\ n} \times \text{zastoupení dř. n})$, kterým se násobí zjištěná úřední cena. $Th\ porostu = K_{th\ porostu} \times Ha$. $\Sigma Th\ porostů + 1/3\ úřední\ ceny\ lesních\ pozemků = Th\ maj.\ neupr.$ (tržní hodnota majetku neupravená), která se upraví faktory $\times f_1 \times f_2 \times f_3$, kde:

Faktor velikosti majetku f_1 je kvalifikovaným odhadem omezení likvidity majetku (tj. těžitelnosti), který je dán u všech majetků zákonným omezením a předpokladem, že se bude hospodařit podle zákona. V posuzovaném případě majetku 224 ha, s nenormálním zastoupením věkových tříd **$f_1 = 0,75$** . V případě, že se bude realizovat pouze 1/3 majetku by byl **$f_1 = 0,80$** .

Faktor inflace f_2 se použije, pokud není inflace obsažena v navýšení vstupů zjištěné ceny.

Faktor odlišnosti majetku f_3 - zde je možné zohlednit současný zjištěný stav – vývoj cen dříví, náklady na zalesnění zjištěných holin, náklady na zajištění kultur, náklady na výchovu do 40 let věku, druh a podíl bezlesí, snížené zakmenění, podíl přirozené obnovy, vliv dřevinné skladby, obhospodařovatelnost majetku, podíl spoluvlastnictví.

„Výhody Dohnanského metody:

- *Využitelnost bez ohledu na velikost a věkovou strukturu majetku,*
- *zohlednění jiných než investičních důvodů koupě lesního majetku,*
- *neovlivnění subjektivní úrokovou mírou,*
- *zachování odděleného ocenění lesních pozemků a lesních porostů,*
- *tržní hodnotu lze dělit podle parcel, katastrů listů vlastnictví vhodná pro rozdělení majetků,*
- *v modifikaci akceptována státním podnikem Lesy České republiky.*

Nevýhody Dohnanského metody:

- *Nárůst pracnosti se stoupající výměrou v závislosti na počtu porostních skupin, zejména počtu zastoupených dřevin,*

- *podmínkou využitelnosti do budoucna je periodická aktualizace cenového předpisu v závislosti na výrazných změnách cen,*
- *nutnost změn v metodice v případě změn lesnické legislativy,*
- *předmětem ocenění je pouze produkce dříví a existující zákonná a jiná omezení; Nepostihuje produkci ostatních lesních produktů, pronájem pozemků k výkonu práva myslivosti, těžbu nevyhrazených nerostů aj.“ [15]*

Jiné metody [17]

1. Metoda „mezí (nejnižší) rentability“ (NEJEDLÝ, 2004) = zhodnocení kapitálu pro určitý časový horizont – značně investiční pohled.
2. Tržní hodnota lesního porostu – prodej dříví na pni
Jedná se o praktický postup formou aukce prodávajícího dříví na pni (stromech stojících).
„Tento metodický přístup k obchodování se dřívím, s výhodami i nevýhodami prodeje pro prodávajícího i kupujícího i s tím spojenými riziky, využívá tržních principů, metodickou i právní preciznost konstrukce, transparentnost, otevřenost a minimalizaci rizik.“ [16]
3. Odhad obvyklé ceny ve výši určitého podílu z ceny pro účely daně z nabytí nemovitých věcí
Tato metoda má mnoho metodických nepřesností, chyb, mnohdy jde o rétorické cvičení znalce.
4. Kombinace: úřední ceny, srovnávací metody, výnosové metody a závěrečný odhad obvyklé ceny (ZÁDRAPA 1999)
5. A další.

Pro zjištění ceny obvyklé byla v diplomové práci zvolena metoda porovnávací. Byly dohledány skutečné prodeje v místě a čase. V rámci diplomové práce byla možnost požádat Český úřad zeměměřický a katastrální o poskytnutí cenových údajů až k 10 katastrálním územím.

Katastrální území byla zvolena v okrese Vsetín, aby odpovídali místu, odkud byli použity údaje pro výpočet ceny zjištěné. Z celkových 181 cenových údajů lze použít 15 cenových údajů (viz Tab. č. 70), které odpovídaly potřebnému druhu pozemku dle údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí (druh pozemku-lesní pozemek). Z důvodu

¹⁵ Revizní znalecký posudek č. 62/2410/4/14, k datu 15.2.2014, znalec Ing. Pavel Scheuer

poskytnutí cenových údajů pouze pro zpracování diplomové práce, budou anonymizovány katastrální území, která budou číslována 1A, 2A, 3A, ... (viz Tab. č. 70).

Dalším zdrojem cenových údajů byl *Revizní znalecký posudek č. 62/2410/4/14 zhotovený Ing. Pavlem Scheuerem k datu 15.2.2014*, ve kterém se nachází 15 cenových údajů z okresu Plzeň jih. Taktéž z důvodu poskytnutí cenových údajů pouze pro zpracování diplomové práce, budou anonymizovány katastrální území, která budou číslována 1B, 2B, 3B, ... (viz Tab. č. 71)

K poskytnutým údajům byly dohledány jednotlivé výpisy z katastru nemovitostí, LHP (LHO), na jejich základě došlo k vybrání vhodných cenových údajů pro jednotlivé dopočítané ceny zjištěné.

V Tab. č. 70 bylo prozkoumáno 15 vzorků s výměrou 14,11 ha. Nebylo shledáno vyloučení žádného ze vzorků. Průměrná obvyklá cena zjištěná porovnáním malých lesních majetků činí 15,44 Kč.m⁻², kterou jsem zapracovala dle uvedených let do věrohodných údajů.

Tab. č. 70 Vzorky skutečných prodejů v okrese Vsetín [18]

Č.	Katastrální území	parcel(y)	výměra [m ²]	druh pozemku	číslo kladu/rok vkladu	celková cena [Kč]	poznámka	úprava ceny	jednotková cena [Kč.m ⁻²]
1	A	3955/18	4 000	LP	V-155/2017	70000		1,0	17,5
		3955/19						1,0	
		3956/25						1,0	
		3962/15						1,0	
2	A	4082/3	1 529	LP	V-444/2017	3625		1,0	2,37
3	A	1733/16	5 863	LP	V-963/2017	180000		1,0	30,70
4	A	1380/34	1 493	LP	V-1605/2017	29860		1,0	20,00
5	A	3548/1 3596/8	6 562	LP	V-1029/2017	130000		1,0	19,81
								1,0	
6	A	1948	2 169	LP	V-2265/2017	12300		1,0	5,67
7	A	10857/14	5 346	LP	V-5617/2016	130000		1,0	24,32
8	A	4224/1 4225/3	6 503	LP	V-1514/2017	151000		1,0	23,26
								1,0	
9	A	1787 1793 2359/2	5 123	LP	V-2460/2017	30000	podíl 1/2	1,0	14,58
							podíl 1/2	1,0	
							podíl 1/4	1,0	
10	A	2492	23 505	LP	V-946/2017	290000		1,0	12,34
		2549						1,0	
		2551						1,0	
		2560						1,0	

11	A	431	37 764	LP	V-2234/2017	240000		1,0	6,36
		435/2						1,0	
		437						1,0	
		438						1,0	
		664/12						1,0	
		667/4						1,0	
		705/18						1,0	
12	A	1003/1	30 307	LP	V-2275/2017	340000		1,0	11,22
		1003/2						1,0	
		1003/3						1,0	
		1004/1						1,0	
		1004/2						1,0	
		1005						1,0	
		1006						1,0	
		1010/2						1,0	
		804/2						1,0	
		901						1,0	
13	A	680/4	2373	LP	V-249/2017	40000		1,0	16,86
14	A	1373/1	4443	LP	V-5801/2016	10000		1,0	2,25
15	A	915	4111	LP	V-5660/2016	100000		1,0	24,32
		920						1,0	
	Celkem		141091						15,44

V následující Tab. č. 71 bylo prozkoumáno 10 vzorků s výměrou 13,83 ha. Bylo shledáno vyloučení jednoho vzorku z důvodu vytěžení (holiny). Průměrná obvyklá cena zjištěná porovnáním malých lesních majetků činí 11,32 Kč.m⁻², byla zpracována dle uvedených let do věrohodných údajů (viz Tab. č. 72).

„Věrohodné údaje: Průměrné ceny včetně vlastních zahrnutých do databáze ČUZLH jsou uvedeny v porovnání s údaji Ing. Radka Zádrapy, PhD. Ten eviduje k 27.10.2015 celkem 166 vlastních případů. Dále eviduje převzaté údaje respondentů ankety, které třídí a vyhodnocuje celkem 443 případů. Průměr ze shromažďovaných údajů (672) Ing. Radka Zádrapy, Ph.D. (Vsetínsko); ankety Zádrapa (ČR) a Ing. Pavel Scheuer (Karlovarský kraj) je 13,64 Kč.m⁻² (viz Tab. č. 72). Výsledná průměrná cena i s nově získanými cenovými údaji je 14,23 Kč.m⁻².“¹⁶

¹⁶ Revizní znalecký posudek č. 62/2410/4/14, k datu 15.2.2014, znalec Ing. Pavel Scheuer

Tab. č. 71 Vzorky skutečných prodejů v okrese Plzeň – jih [18, ¹⁷]

č	Katastrální území	parcel(y)	výměra [m ²]	druh pozemku	číslo kladu/rok vkladu	celková cena [Kč]	poznámka	úprava ceny	jednotková cena [Kč.m ⁻²]
1	B	195/4	410	LP	V-3887/2016	4 500		1,0	10,98
2	B	58/2	2543	LP	V-846/2016	15 000		1,0	5,90
3	B	1689	3530	LP	V-1820/2016	41 000		1,0	11,61
4	B	524/2	6 148	LP	V-52/2016	12 864		1,0	2,09
5	B	181/5	88 643	LP	V-5352/2016	1 100 000		1,0	12,41
6	B	1032/1,1032/2, 1032/3,1032/4, 1032/7,1037/1, 1037/2,1038, 1039/2	10 902	LP	V-1963/2016	110 000		1,0	10,09
7	B	863/2 864/2	12 917	LP	V-627/2015	64 585		1,0	5,00
8	B	1512	6 802		V-2828/2015	139 000		1,0	20,44
9	B	995 1011	9 133	LP	V-2998/2014	8 000	vytěženo holina	vyloučeno	0,88
10	B	215/1	6 427	LP	V-5380/2014	150 000		1,0	23,34
	Celkem		138322						11,32

Tab. č. 72 Průměrné kupní ceny lesa [¹⁷]

aktualizované průměrné kupní ceny lesa							
zdroje cenových informací	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Φ Kč.m ⁻²
databáze Zádrapa	11,90	16,88	13,13	9,38	14,28	11,13	12,78
anketa Zádrapa	12,82	16,29	14,00	13,43	15,60	8,31	13,41
Scheuer, ČÚSZLH	12,77	16,17	15,12	13,11	16,82	14,44	14,74
Celkový Φ Kč.m ⁻²							13,64

Tab. č. 73 Průměrné kupní ceny lesa doplněné o cenové údaje z ČUZK [18, ¹⁷]

aktualizované průměrné kupní ceny lesa									
zdroje cenových informací	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Φ Kč.m ⁻²
databáze Zádrapa	11,90	16,88	13,13	9,38	14,28	11,13	-	-	12,78
anketa Zádrapa	12,82	16,29	14,00	13,43	15,60	8,31	-	-	13,41
Scheuer, ČÚSZLH	12,77	16,17	15,12	13,11	16,82	14,44	-	-	14,74

¹⁷ Revizní znalecký posudek č. 62/2410/4/14, k datu 15.2.2014, znalec Ing. Pavel Scheuer

ČUZK	-	-	-	-	-	-	16,96	15,06	16,01
Celkový Φ Kč.m⁻²									14,23

Aritmetický průměr by měl platit pro lesní porosty od 200 ha, kde se předpokládá věková vyrovnanost. V případě porovnávání menších lesů je nutno oceňovat s ohledem na aktuální stav lesního porostu.

Porovnání je provedeno vždy k jednotlivých předmětným lesním porostům s relativní bonitou 2, jehličnatých i listnatých porostů, ke kterým byla dopočítána cena zjištěná.

Lesní porosty jsou bodovány:

- +1 až + 5 => lepší;
- -1 až - 5 => horší;
- 0 => stejné,
- N => nehodnoceno.

Suma bodů je přepočítána pomocí koeficientu k_p , který převede body na procenta, dle kterých je upravena jednotková cena Kč.m⁻². Dále je proveden aritmetický průměr upravených vzorků, se kterým se pracuje v porovnávání. Jednotlivé vzorky jsou mezi sebou porovnány 8 (v jednom případě 9) různými parametry. Hodnoty cenotvorných prvků byly doplněny z KN a platných LHP. Na závěr jednotlivých kapitol (5.2 a 5.3) je vypracovaná přehledná tabulka, ve které jsou porovnány jednotlivé výpočty pro bonitu 2 - § 40, § 45 a cenu obvyklou.

5.2 JEHLIČNATÉ POROSTY

5.2.1 Prořezávkový porost

Pro porovnání prořezávkového jehličnatého porostu byly vybrány dva vzorky, podobného zastoupení dřevin. Po úpravě průměrná cena prořezávkového porostu je **4,63 Kč.m⁻²** (viz Tab. č. 74).

Tab. č. 74 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje jehličnatého prořezávkového porostu [13], [19]

Katastrální území/p.č.	kú01/01	7B		8B	
Porovnávací kritéria					
současný vlastník	fyzická osoba	fyzická osoba	0	fyzická osoba	0
datum převodu		2015	N	2015	N
platnost LHP	2009-2018	2012-2021	N	2010-2021	N
výměra majetku	2300	12917	5	6802	3
zastoupení hlavních dřevin	SM 100 %	SM 20 %	-4	SM 74 %	-2
zásoba na 1 ha porostní p.	0	0	0	165	5
Φ obmýti	110	100	1	100	1
dostupnost majetku, cesty	dobrá	velmi dobrá	1	velmi dobrá	1
Σ 7 parametrů v bodech			3		8
Σ 7 parametrů v % (*k _p)			7,5 %		20 %
úprava ceny vzorků pro účely porovnání		snížení		snížení	
dosažená jednotková cena Kč.m ⁻²		5		20,44	
úprava ceny vzorků		92,5 %	z ceny	80,0 %	z ceny
jednotková cena vzorku upravená Kč.m ⁻²		4,63		16,35	
aritmetický Φ dosažených cen vzorků				5,00 Kč.m ⁻²	
aritmetický Φ upravených cen vzorků				4,63 Kč.m ⁻²	

5.2.2 Probírkový porost

Pro porovnání probírkového jehličnatého porostu byly vybrány tři vzorky, podobného zastoupení dřevin. Po úpravě průměrná cena prořezávkového porostu je **17,68 Kč.m⁻²** (viz Tab. č. 75).

Tab. č. 75 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje jehličnatého probírkového porostu [13], [19]

Katastrální území/p.č.	kú02/02	15A		2B		6B	
Porovnávací kritéria							
současný vlastník	spoluvlastnictví 6/48; 8/144; 2/144; 12/48; 1/48; 10/48; 7/48; 8/144; 3/48; 3/48	fyzická osoba	4	právnícká osoba	4	fyzická osoba	4
datum převodu	-	2016	N	2016	N	2015	N
platnost LHP	2010-2019	2010-2019	N	2012-2021	N	2010-2021	N
výměra majetku	67311	4111	-5	2543	-5	6802	-5
zastoupení hlavních dřevin	SM 100 %	SM 100 %	0	SM 100 %	0	SM 74 %	-2
zásoba na 1 ha porostní p.	339	376	1	222	-2	165	-3
Φ obmýetí	110	90	2	110	0	100	1
dostupnost majetku, cesty	velmi dobrá	špatná	-1	velmi dobrá	0	velmi dobrá	0
Σ 8 parametrů v bodech			1		-3		-5
Σ 8 parametrů v % (*k _p)			2,5 %		-7,5 %		-12,5 %
úprava ceny vzorků pro účely porovnání		snížení		zvýšení		zvýšení	
dosažená jednotková cena Kč.m ⁻²		24,32		5,9		20,44	
úprava ceny vzorků		97,5 %	z ceny	107,5 %	z ceny	112,5 %	z ceny
jednotková cena vzorku upravená Kč.m ⁻²		23,71		6,34		23,00	
aritmetický Φ dosažených cen vzorků						16,89 Kč.m ⁻²	
aritmetický Φ upravených cen vzorků						17,68 Kč.m ⁻²	

5.2.3 Mýtní porost

Tab. č. 76 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje jehličnatého mýtního porostu - a [13], [19]

Katastrální území/p.č.	kú03/03	1B		2B		4B	-	7B	
Porovnávací kritéria									
současný vlastník	fyzická osoba	SJM	0	právnícká osoba	0	SJM	0	fyzická osoba	0
datum převodu		2016	N	2016	N	2016	N	2014	N
platnost LHP	2008-2017	2010-2021	N	2012-2021	N	2013-2022	N	2010-2021	N
výměra majetku	1748	410	-4	2543	1	6148	4	6427	4
porostní půda	1748	410		2543		6148	-	6427	
zastoupení hlavních dřevin	SM 100 %	SM 100 %	0	SM 100 %	0	SM 62 %	-3	SM 85 %	-2
zásoba na 1 ha porostní p.	526	253	-3	222	-3	480	-1	318	-2
Φ obmýti	100	100	0	110	-1	90	1	100	0
dostupnost majetku, cesty	velmi dobrá	dobrá	-1	velmi dobrá	0	dobrá	-1	dobrá	-1
Σ 8 parametrů v			-8		-3	-	-	0	-1
Σ 8 parametrů v % (*k _p)			-20 %		-7,5 %	-	-1 %		-2,5 %
úprava ceny vzorků pro účely porovnání		zvýšení		zvýšení		zvýšení	-	zvýšení	
dosažená jednotková cena Kč.m ⁻²		10,98		5,9		2,09	-	23,34	
úprava ceny vzorků		120 %	z ceny	107,5 %	z ceny	101	z ceny	102,5 %	z ceny
jednotková cena vzorku upravená Kč.m ⁻²		13,18		6,34		2,1109	-	23,92	
aritmetický Φ dosažených cen vzorků									
aritmetický Φ upravených cen vzorků									

Tab. č. 77 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje jehličnatého mýtního porostu - b [13], [19]

	3A		4A		5A		6A	
Porovnávací kritéria								
současný vlastník	právnícká osoba	0	fyzická osoba	0	právnícká osoba	0	fyzická osoba	0
datum převodu	2017	N	2017	N	2017	N	2017	N
platnost LHP	2016-2025	N	2016-2025	N	2010-2019	N	2010-2019	N
výměra majetku	5863	3	1493	-1	6562	4	2169	1
zastoupení hlavních dřevin	SM 73 %	-2	SM 80 %	-1	SM 60 %	-3	SM 90 %	-1
zásoba na 1 ha porostní p.	434	-1	472	-1	287	-3	456	-1
Φ obmýtl	100	0	110	-1	90	1	90	1
dostupnost majetku, cesty	dobrá	-1	dobrá	-1	velmi dobrá	0	velmi dobrá	0
Σ 8 parametrů v		-1		-5		-1		0
Σ 8 parametrů v % (*k _p)		-2,5 %		-12,5 %		-2,5 %		0 %
úprava ceny vzorků pro účely porovnání	zvýšení		zvýšení		zvýšení		-	
dosažená jednotková cena Kč.m ⁻²	30,7		20		19,81		5,67	
úprava ceny vzorků	102,5 %	z ceny	112,5 %	z ceny	102,5 %	z ceny	100 %	z ceny
jednotková cena vzorku upravená Kč.m ⁻²	31,47		22,5		20,31		5,67	
aritmetický Φ dosažených cen vzorků							16,63	Kč.m ⁻²
aritmetický Φ upravených cen vzorků							17,88	Kč.m ⁻²

Pro porovnání mýtního jehličnatého porostu bylo vybráno 8 vzorků, podobného zastoupení dřevin. Po úpravě průměrná cena prořezávkového porostu je **17,88 Kč.m⁻²** (viz Tab. č. 76 - a Tab. č. 77 - b). Vzorek s označením „4B“ byl vyřazen v rámci vyřazení extrémních hodnot.

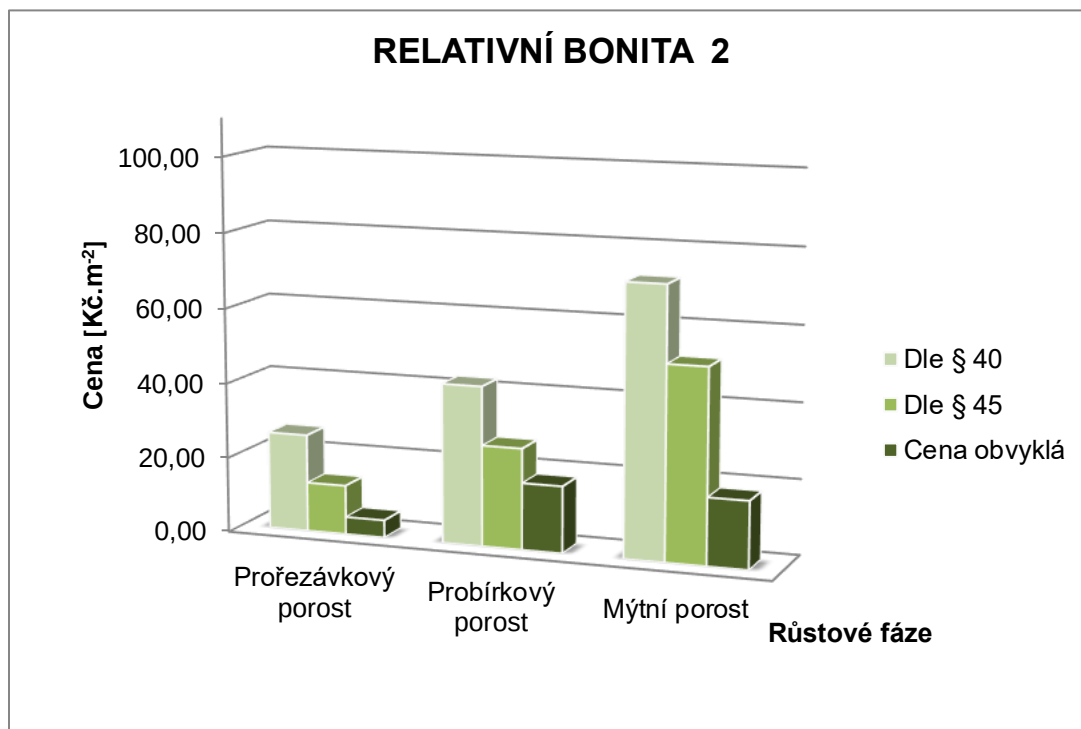
Tab. č. 78 Přehledná tabulka ceny zjištěné a ceny obvyklé pro jehličnaté porosty [18]

	Jehličnaté porosty (SM 100 %)								
	Prořezávkový porost			Probírkový porost			Mýtní porost		
RB	2			2			2		
Plocha [m²]	2286			67311			1748		
Věk (2017)	19			49			114		
Obmýetí	110			100			100		
Zakmenění	9			10			8		
SLT	5K								
POROVNÁNÍ	Jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Celková cena [Kč]	Porovnání s porovnávací metodou	Jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Celková cena [Kč]	Porovnání s porovnávací metodou	Jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Celková cena [Kč]	Porovnání s porovnávací metodou
§ 40	25,92	59 607	5,63 x	42,31	2 847 912	2,39 x	71,63	125 206	4,01 x
§ 45	13,09	30 116	2,83 x	26,77	1 801 915	1,51 x	51,36	89 770	2,87 x
Porovnávací metoda	4,63	10 584	1	17,68	1 190 058	1	17,88	31 254	1

¹⁸ Vlastní (viz Výpočty kapitola 5.2)

Pro použití porovnávací metody v případě jehličnatých porostů bylo použito celkem 13 vzorků, ze kterých byl jeden vyřazen.

V Tab. č. 78 je názorně vidět, že cena obvyklá vypočítaná dle § 40 je výrazně vyšší než cena obvyklá vypočítaná dle § 45. Oproti ceně zjištěné pomocí porovnávací metody se pohybuje 2-6 x násobně výše. Cena obvyklá dle § 45 se pohybuje v nižším rozmezí 2-6 x násobku.



Graf č. 8 Přehled cen zjištěných a cen obvyklých jehličnatého porostu v Kč.m⁻² [19]

Průměrná cena jehličnatých porostů z porovnávací metody vychází 13,40 Kč.m⁻². V porovnání s věrohodnými údaji uvedenými v Tab. č. 72 a Tab. č. 73 došlo k výrazné shodě.

Tab. č. 79 Porovnání cen obvyklých [20]

	Druh ceny	Vlastní ceny [Kč.m ⁻²]	Cizí ceny [Kč.m ⁻²]	Poznámka
Průměrná jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Cena obvyklá	Vlastní 13,40	tab. č. 72	shoda
			13,64	2 %
			tab. č. 73	shoda
			14,23	6 %

¹⁹ Vlastní (viz Výpočty kapitola 4.1 a 5.2)

²⁰ Vlastní

5.3 LISTNATÉ POROSTY

5.3.1 Prořezávkový porost

Pro porovnání prořezávkového listnatého porostu byl vybrán jeden vzorek, podobného zastoupení dřevin. V uvedeném porovnání byl přidán parametr „porostní půda“, který se v uvedeném případě liší od výměry pozemku. Koeficient k_p je tomuto případu přizpůsoben. Po úpravě cena prořezávkového porostu je **3,00 Kč.m⁻²** (viz Tab. č. 80).

Tab. č. 80 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého prořezávkového porostu [13], [19]

Katastrální území/p.č.	kú04/04	2A	
Porovnávací kritéria			
současný vlastník	spoluvlastnictví f.o., 1/2, 1/2	fyzická osoba	2
datum převodu		2017	N
platnost LHP	2010-2019	2016-2025	N
výměra majetku	1000	1529	1
porostní půda	1000	800	-1
zastoupení hlavních dřevin	BK 100 %	SM 50 %/BK 25 %,	-5
zásoba na 1 ha porostní p.	0	482/0	-5
Φ obmýti	110	130	-3
dostupnost majetku, cesty	velmi dobrá	dobrá	-1
Σ 9 parametrů v			-12
Σ 9 parametrů v % (* k_p)			-26,4 %
úprava ceny vzorků pro účely porovnání		zvýšení	
dosažená jednotková cena Kč.m ⁻²		2,37	
úprava ceny vzorků		126,4 %	z ceny
jednotková cena vzorku upravená Kč.m ⁻²		3,00	
cena vzorku		2,37 Kč.m ⁻²	
upravená cena vzorku		3,00 Kč.m ⁻²	

5.3.2 Probírkový porost

Pro porovnání probírkového listnatého porostu byly vybrány dva vzorky, podobného zastoupení dřevin. Po úpravě průměrná cena probírkového porostu je **21,19 Kč.m⁻²** (viz Tab. č. 81). V dané oblasti se nacházeli vzorky s převažující dřevinou „habr obecný“, který, dle přílohy č. 28 v platném cenovém předpisu, řadíme do skupiny 6 – buk.

Tab. č. 81 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého probírkového porostu [13], [19]

Katastrální území/p.č.	kú05/05	8A		13A	
Porovnávací kritéria					
současný vlastník	fyzická osoba	právnícká osoba	0	fyzická osoba	0
datum převodu		2017	N	2017	N
platnost LHP	2014-2023	2010-2019	N	2010-2019	N
výměra majetku	2730	6503	3	2373	-1
zastoupení hlavních dřevin	BK100 %	HB 60 %, SM	-5	HB 85 %, LP 15	-5
zásoba na 1 ha porostní p.	204	40 %	-3	%	-2
		103		163	
Φ obmýtl	120	80	3	80	3
dostupnost majetku, cesty	dobrá	velmi dobrá	1	velmi dobrá	1
Σ 8 parametrů v			-1		-4
Σ 8 parametrů v % (*k _p)			-2,5 %		-10 %
úprava ceny vzorků pro účely porovnání		zvýšení		zvýšení	
dosažená jednotková cena Kč.m ⁻²		23,26		16,86	
úprava ceny vzorků		102,5 % z ceny		110 % z ceny	
jednotková cena vzorku upravená Kč.m ⁻²		23,84		18,55	
aritmetický Φ dosažených cen vzorků	20,06 Kč.m ⁻²				
aritmetický Φ upravených cen vzorků	21,19 Kč.m ⁻²				

5.3.3 Mýtní porost

Tab. č. 82 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého mýtního porostu [13], [19]

Katastrální území/p.č.	kú06/06	1A		7A		8A		13A	
Porovnávací kritéria				-					
současný vlastník	fyzická osoba	spoluvlastnictví f.o. 1/2, 1/2	-2	fyzická osoba	0	právnícká osoba	0	fyzická osoba	0
datum převodu		2017	N	2016	N	2017	N	2017	N
platnost LHP	2010-2019	2016-2025	N	2010-2019	N	2010-2019	N	2010-2019	N
výměra majetku	2160	4000	1	5346	2	6503	2	2373	1
zastoupení hlavních dřevin	BK100 %	BK 60 %, SM 40 %	-3	HB 77 %, LP 20 %	-5	HB 60 %, SM 40 %	-5	HB 85 %, LP 15 %	-5
zásoba na 1 ha porostní p.	490	339	-2	114	-5	103	-5	163	-5
Φ obmýtí	120	120	0	80	3	80	3	80	3
dostupnost majetku, cesty	dobrá	velmi dobrá	1	špatná	-2	špatná	-2	velmi dobrá	1
Σ 8 parametrů v			-5		-7		-7		-6
Σ 8 parametrů v % (*k _p)			-12,5 %		-17,5 %		-17,5 %		-12,5 %
úprava ceny vzorků pro účely porovnání		zvýšení		zvýšení		zvýšení		zvýšení	
dosažená jednotková cena Kč.m ⁻²		17,5		24,32		23,26		16,86	
úprava ceny vzorků		112,5 %	z ceny	117,5 %	z ceny	117,5 %	z ceny	112,5 %	z ceny
jednotková cena vzorku upravená Kč.m ⁻²		19,69		28,58		27,3		18,97	
aritmetický Φ dosažených cen vzorků								16,39 Kč.m ⁻²	
aritmetický Φ upravených cen vzorků								23,64 Kč.m ⁻²	

Pro porovnání mýtního listnatého porostu byly vybrány čtyři vzorky, podobného zastoupení dřevin. Po úpravě průměrná cena probírkového porostu je **23,64 Kč.m⁻²** (viz Tab. č. 82). V dané oblasti se nacházely vzorky s převažující dřevinou „habr obecný“, který, jak již bylo zmíněno v kapitole 5.3.2, dle přílohy č. 28 v platném cenovém předpisu, řadíme do skupiny 6 – buk.

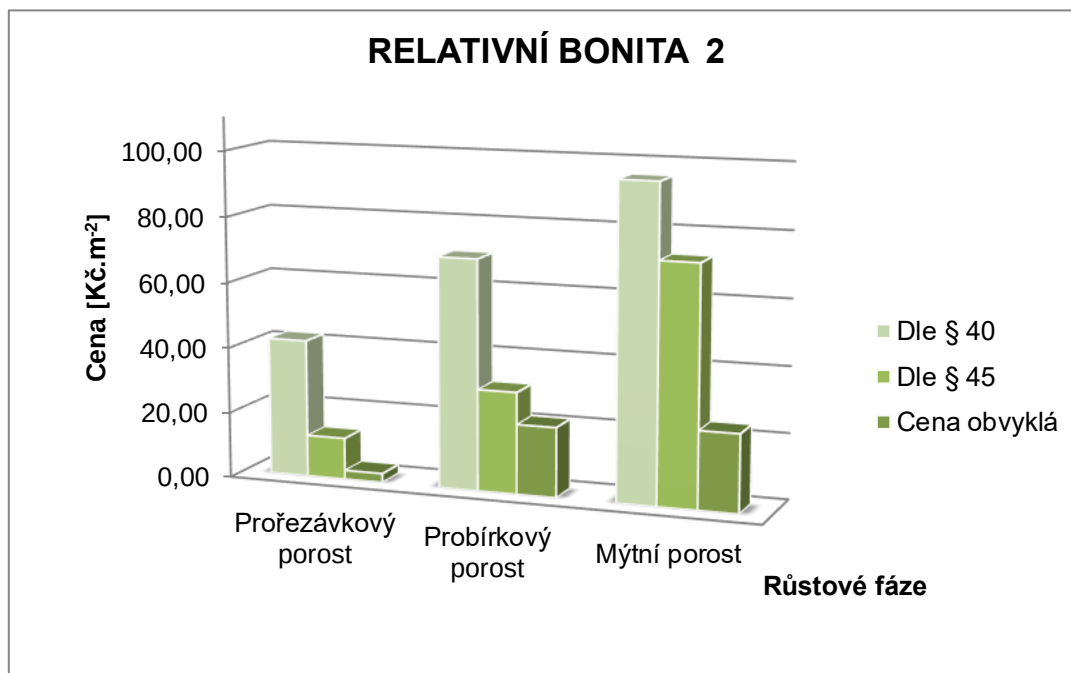
Tab. č. 83 Přehledná tabulka ceny zjištěné a ceny obvyklé pro listnaté porosty [21]

	Listnaté porosty (DB 100 %)								
	Prořezávkový porost			Probírkový porost			Mýtní porost		
RB	2			2			2		
Plocha [m²]	1000			2730			2160		
Věk (2017)	15			75			136		
Obmýті	110			120			120		
Zakmenění	10			9			9		
SLT	3A								
POROVNÁNÍ	Jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Celková cena [Kč]	Porovnání s porovnávací metodou	Jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Celková cena [Kč]	Porovnání s porovnávací metodou	Jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Celková cena [Kč]	Porovnání s porovnávací metodou
§ 40	41,89	41 894	13,96 x	70,00	191 109	3,30 x	95,27	205 790	4,03 x
§ 45	12,66	12 660	4,22 x	30,85	84 223	1,46 x	72,46	156 509	3,07 x
Porovnávací metoda	3,00	3000	1,00	21,19	57 849	1,00	23,64	51 062	1,00

²¹ Vlastní (viz Výpočty kapitola 5.3)

Pro použití porovnávací metody v případě jehličnatých porostů bylo použito celkem 7 vzorků, ze kterých byl jeden vyřazen.

V Tab. č. 83 je názorně vidět, že cena obvyklá vypočítaná dle § 40 je výrazně vyšší než cena obvyklá vypočítaná dle § 45 jak bylo uvedeno výše. Oproti ceně zjištěné pomocí porovnávací metody se pohybuje 4-16 x násobně výše. Cena obvyklá dle § 45 se pohybuje v nižším rozmezí 1-5 x násobku.



Graf č. 9 Přehled cen zjištěných a cen obvyklých listnatého porostu [22]

Průměrná cena listnatých porostů z porovnávací metody vychází 15,94 Kč.m⁻². V porovnání s věrohodnými údaji uvedenými v Tab. č. 72 a Tab. č. 73 došlo ke shodě.

Tab. č. 84 Porovnání cen obvyklých [23]

	Druh ceny	Vlastní ceny [Kč.m ⁻²]	Cizí ceny [Kč.m ⁻²]	Poznámka
Průměrná jednotková cena [Kč.m ⁻²]	Cena obvyklá	Vlastní	tab. č. 72	shoda
			13,64	-17 %
		15,94	tab. č. 73	Shoda
			14,23	-12 %

²² Vlastní (viz Výpočty kapitola 4.2 a 5.3)

²³ Vlastní

6 ZÁVĚR

Tato diplomová práce se zabývá oceňováním lesa v České republice. Je rozdělena na dvě části. V první části je vysvětlena problematika diplomové práce, do které je zahrnuta také legislativa a jednotlivé pojmy související s oceňováním lesa v České republice. Dále je popsána oceňovací vyhláška a postup pro ocenění lesního porostu na lesním pozemku dle § 40 oceňování lesního porostu podle věkových hodnotových faktorů a postup pro oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem dle § 45.

Ve druhé části jsou uvedené postupy aplikovány na zvolenou dřevinnou skladbu lesních porostů (smrkový porost a bukový porost) a jejich růstových fází (3 typy podle převažujících hospodářských činností – prořezávkový porost, probírkový porost a mýtní porost).

Vybrané pozemky se nachází převážně v oblasti okresu Vsetín a jednotlivě byly oceněny nejdříve podle § 40, následně podle § 45. Dle § 40 vycházely ceny výrazně vyšší než ceny vypočítané dle § 45.

Následovalo vyhodnocení metod pro určení ceny obvyklé a byla vybrána metoda porovnávací (multikriteriální), která byla použita pro srovnání s cenou zjištěnou. Porovnávalo se s dostupnými, ověřenými cenovými údaji, které byly poskytnuty v rámci studijních podkladů od Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) a dále z vlastní databáze znalce.

Uvedené postupy jsou v kap. 4.1, 4.2, 5.2 a 5.3 podrobně popsány. Průměrné ceny zjištěné všech dopočítaných bonit podle § 40, § 45 a ceny obvyklé jsou uvedeny pro jehličnaté porosty v Tab. č. 85 a pro listnaté porosty, viz Tab. č. 86.

Tab. č. 85 Průměrná cena všech dopočítaných bonit pro jehličnaté porosty [24]

JEHLIČNATÉ POROSTY	Prořezávkový porost	Probírkový porost	Mýtní porost	Celkový Φ (Kč.m⁻²)
Průměrná cena Dle § 40 cena v Kč.m⁻²	22,56	34,13	52,60	36,43
Průměrná cena Dle § 45 cena v Kč.m⁻²	8,72	17,48	37,19	21,13
Cena obvyklá Kč.m⁻²	4,63	17,68	17,88	13,40

²⁴ Vlastní

Tab. č. 86 Průměrná cena všech dopočítaných bonit pro listnaté porosty [25]

LISTNATÉ POROSTY	Prořezávkový porost	Probírkový porost	Mýtní porost	Celkový Φ (Kč.m⁻²)
Průměrná cena Dle § 40 cena v Kč.m⁻²	39,28	57,77	74,20	57,08
Průměrná cena Dle § 45 cena v Kč.m⁻²	9,56	22,86	55,25	29,23
Cena obvyklá Kč.m⁻²	3,00	21,19	23,64	15,94

²⁵ Vlastní

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

LITERATURA

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0

Ministerstvo zemědělství České republiky a Výzkumný ústav lesního hospodářství a myslivosti. *Monitoring stavu lesa v České republice 1984-2003*, Vydavatelství a nakladatelství Elan spol. s r.o., Přerov, 2004, 436 s. ISBN 80-86461-23-8

PRÁVNÍ PŘEDPISY

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový občanský zákoník), v platném znění

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění

Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí, v platném znění

Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon)

Vyhláška č. 84/1996 Sb., Vyhláška Ministerstva zemědělství o lesním hospodářském plánování, v platném znění

DALŠÍ ZDROJE

- [1] Přednáška „Výpočet základních taxačních veličin“

Dostupná z:

user.mendelu.cz/drapela/Dendrometrie/Cviceni/Zakladni%20taxacni%20veliciny.pptx

- [2] Ukázka porostní mapy; Ukázka typologické mapy,

Dostupné z: http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho

- [3] Mapa ortofoto na podkladu katastrální mapy (zdroj: ČUZK, www.mapy.cz)

Dostupné z: http://eagri.cz/public/app/uhul/ds_lho

- [4] Ukázka lesní hospodářské osnovy
Dostupné z: přednáška REI na USI VUT v Brně 2015/2016, zdroj ÚHUL, Pobočka Plzeň.
- [5] Vyhláška č. 84/1996 Sb., Vyhláška Ministerstva zemědělství o lesním hospodářském plánování, v platném znění. In: Sbírka zákonů. 19. 04. 1996. ISSN 1211-1244.
- [6] Lesnatost ČR je 34 %, [online]. [cit. 2016-09-30].
Dostupné z: <http://www.uhul.cz/rychle-informace/85-lesnatost-cr-je-33-8>
- [7] Výměra lesních pozemků v ČR roste, [online]. [cit. 2016-09-30].
Dostupné z: <http://www.uhul.cz/rychle-informace/84-vymera-lesnich-pozemku-v-cr-roste>
- [8] Nejvýznamnějším vlastníkem lesů v ČR je stát, [online]. [cit. 2016-09-30].
Dostupné z: <http://www.uhul.cz/rychle-informace/88-nejvyznamnejsim-vlastnikem-lesu-v-cr-je-stat>
- [9] SLHP, [online]. [cit. 2016-06-15].
Dostupné z: <http://www.uhul.cz/ke-stazeni/informace-o-lese/slhp>
- [10] Monitoring stavu lesa v České republice, Ministerstvo zemědělství České republiky, str. 25, [online].
Dostupné z: http://www.uhul.cz/images/prehl_map_CR/ORP_les%20resize1.jpg
- [11] Lesnictví v Pardubickém kraji v roce 2015, [online].
Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xs/lesnictvi-v-pardubickem-kraji-v-roce-2015>
- [12] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhlášky), v platném znění. In: Sbírka zákonů. 31. 12. 2013. ISSN 1211-1244
- [13] Výpis z LHO, zdroj: ÚHUL – Ústav pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem, [online].
Dostupné z: <http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html>
- [14] Přednáška Ing. Jiřího Matějčka, CSc. „Teorie ocenění lesního porostu“
Dostupné z: <http://slideplayer.cz/slide/3658461>

- [15] BRADÁČ a kol.: Soudní znaleství, 1. vyd. Brno: 2010. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM s.r.o., ISBN 978-80-7204-704-8
- [16] MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. Oceňování lesa [online]
Dostupné z:
https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf
- [17] Přednáška REI na USI VUT v Brně 2015/2016
- [18] Cenové údaje – Český úřad zeměměřičský a katastrální, [online].
- [19] Výpis z katastru nemovitostí – Český úřad zeměměřičský a katastrální, [online].
Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 Ukázka porostní mapy jehličnatého porostu	19
Obr. č. 2 Ukázka typologické mapy jehličnatého porostu.....	19
Obr. č. 3 Ukázka mapy jehličnatého porostu (ortofoto, katastrální mapa).....	20
Obr. č. 4 Ukázka porostní mapy listnatého porostu.....	20
Obr. č. 5 Ukázka typologické mapy listnatého porostu.....	21
Obr. č. 6 Ukázka mapy listnatého porostu (ortofoto, katastrální mapa).....	21
Obr. č. 7 Ukázka hospodářské knihy lesního hospodářského plánu.....	22
Obr. č. 8 Druhovú skladbu na monitorovaných plochách I.úrovně ICP Forests	32
Obr. č. 9 Lesnatost a struktura porostních ploch podle krajů ČR k 31. 12. 2015.....	32
Obr. č. 10 Konstrukce věkové hodnotové křivky	57

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 Jednotné mapové značky pro lesnické mapy	23
Tab. č. 2 Doporučené barvy pro porostní lesnické mapy	23
Tab. č. 3 Číselné označení, názvy a zkratky dřevin	24
Tab. č. 4 Vstupní data dle LHP (LHO) (aktualizace místním šetřením).....	34
Tab. č. 5 Stanovení RB.....	34
Tab. č. 6 Stanovení A_u	34
Tab. č. 7 Stanovení základní ceny lesních pozemků	35
Tab. č. 8 Stanovení c	35
Tab. č. 9 Stanovení f_a	35
Tab. č. 10 Stanovení f_{uv}	35
Tab. č. 11 Stanovení RB.....	36
Tab. č. 12 Zastoupení dřevin	36
Tab. č. 13 Stanovení ceny LP.....	36
Tab. č. 14 Stanovení základní ceny lesních pozemků	36
Tab. č. 15 Přehled cen prořezávkového porostů ($Kč.m^{-2}$) pro vypočítané RB.....	37
Tab. č. 16 Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením)	38
Tab. č. 17 Stanovení RB.....	38
Tab. č. 18 Stanovení A_u	38
Tab. č. 19 Stanovení základní ceny lesních pozemků	39
Tab. č. 20 Stanovení c	39
Tab. č. 21 Stanovení f_a	39
Tab. č. 22 Stanovení RB.....	40
Tab. č. 23 Zastoupení dřevin	40
Tab. č. 24 Stanovení ceny LP.....	40
Tab. č. 25 Stanovení základní ceny lesních pozemků	40
Tab. č. 26 Přehled cen probírkového porostu ($Kč.m^{-2}$) pro vypočítané RB.....	41
Tab. č. 27 Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením)	42
Tab. č. 28 Stanovení RB.....	42
Tab. č. 29 Stanovení A_u	42
Tab. č. 30 Stanovení základní ceny lesních pozemků	43
Tab. č. 31 Stanovení f_a	43
Tab. č. 32 Stanovení RB.....	44
Tab. č. 33 Zastoupení dřevin	44

Tab. č. 34 Stanovení ceny LP	44
Tab. č. 35 Stanovení základní ceny lesních pozemků	44
Tab. č. 36 Přehled cen probírkového porostu (Kč.m^{-2}) pro vypočítané RB	45
Tab. č. 37 Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením)	46
Tab. č. 38 Stanovení RB	46
Tab. č. 39 Stanovení A_u	46
Tab. č. 40 Stanovení základní ceny lesních pozemků	47
Tab. č. 41 Stanovení c	47
Tab. č. 42 Stanovení f_a	47
Tab. č. 43 Stanovení f_{uv}	47
Tab. č. 44 Stanovení RB	48
Tab. č. 45 Zastoupení dřevin	48
Tab. č. 46 Stanovení ceny LP	48
Tab. č. 47 Stanovení základní ceny lesních pozemků	48
Tab. č. 48 Přehled cen prořezávkového porostu (Kč.m^{-2}) pro vypočítané RB	49
Tab. č. 49 Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením)	49
Tab. č. 50 Stanovení RB	50
Tab. č. 51 Stanovení A_u	50
Tab. č. 52 Stanovení základní ceny lesních pozemků	50
Tab. č. 53 Stanovení c	50
Tab. č. 54 Stanovení f_a	50
Tab. č. 55 Stanovení RB	51
Tab. č. 56 Zastoupení dřevin	51
Tab. č. 57 Stanovení ceny LP	52
Tab. č. 58 Stanovení základní ceny lesních pozemků	52
Tab. č. 59 Přehled cen probírkového porostu (Kč.m^{-2}) pro vypočítané RB	52
Tab. č. 60 Vstupní data dle LHO (aktualizace místním šetřením)	53
Tab. č. 61 Stanovení RB	53
Tab. č. 62 Stanovení A_u	53
Tab. č. 63 Stanovení základní ceny lesních pozemků	54
Tab. č. 64 Stanovení f_a	54
Tab. č. 65 Stanovení RB	54
Tab. č. 66 Zastoupení dřevin	55
Tab. č. 67 Stanovení ceny LP	55
Tab. č. 68 Stanovení základní ceny lesních pozemků	55

Tab. č. 69 Přehled cen probírkového porostu (Kč.m ⁻²) pro vypočítané RB.....	55
Tab. č. 70 Vzorky skutečných prodejů v okrese Vsetín.....	63
Tab. č. 71 Vzorky skutečných prodejů v okrese Plzeň - jih.....	65
Tab. č. 72 Průměrné kupní ceny lesa	65
Tab. č. 73 Průměrné kupní ceny lesa doplněné o cenové údaje z ČUZK	65
Tab. č. 74 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého prořezávkového porostu.....	67
Tab. č. 75 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého probírkového porostu.....	68
Tab. č. 76 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého mýtního porostu - a.....	69
Tab. č. 77 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého mýtního porostu - b.....	70
Tab. č. 78 Přehledná tabulka ceny zjištěné a ceny obvyklé pro jehličnaté porosty ...	71
Tab. č. 79 Porovnání cen obvyklých.....	72
Tab. č. 80 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého prořezávkového porostu	73
Tab. č. 81 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého probírkového porostu.....	74
Tab. č. 82 Porovnání s přímo porovnatelnými vzorky prodeje listnatého mýtního porostu.....	75
Tab. č. 83 Přehledná tabulka ceny zjištěné a ceny obvyklé pro listnaté porosty	76
Tab. č. 84 Porovnání cen obvyklých.....	77
Tab. č. 85 Průměrná cena všech dopočítaných bonit pro jehličnaté porosty	78
Tab. č. 86 Průměrná cena všech dopočítaných bonit pro listnaté porosty	79