

Problematika současného oceňování lesa

Jiří Matějčíček

Seminář „**Aktuální výpočetní přístupy při zjištění ceny lesa, nelesních
porostů a okrasných dřevin**“

Kostelec nad Černými Lesy, 20. března 2014

Obsah

- 1. ÚVOD**
- 2. VÝPOČETNÍ POSTUPY obecně**
- 3. OCEŇOVÁNÍ LESA (produkční funkce)**
- 4. ŠKODY A ÚJMY NA LESE**
- 5. Program ZNALEC**
- 6. RŮZNÉ**
- 7. ZÁVĚR**

1. ÚVOD

Systematika oceňování lesa

(Sagl 1988, upraveno)

A. Objekty oceňování	B. Účely oceňování	C. Druhy hodnot	D. Oceňovací postupy
Půda	Změna vlastnictví (prodej, koupě, směna)	Věcná hodnota (hodnota substance)	Porovnávací postup Výpočetní postup (metoda výnosová, metoda nákladová, metoda kombinovaná)
Porost			
Les (nemovitost)	Zjištění daňového základu	Nákladová hodnota	
Jednotlivé stromy	Dělení majetku (např. zjištění spoluvlastnického podílu)	Očekávaná hodnota	
Podnik	Dědické vypořádání	Hodnota mytní výtěže	
Práva	Odškodnění	Výnosová hodnota	
Ztráty na majetku a výnosech	Náhrady škod	Jednotlivá hodnota	
	Jištění hypotéky zástavou	Dílčí hodnota	
	Pojištění majetku	Celková hodnota	
	Bilanční hodnota do účetnictví	Tržní hodnota, Rozdělená hodnota	

A. Objekty oceňování

- těžiště = lesní pozemek + lesní porost
- škody na lese

B. Účely oceňování

- oceňování pro výběr daní (paušalizace, viz § 45)
⇒ součásti majetku musí být oceněny
- PRV 2014-2020, modely a zdůvodňování sazeb
- IFRS/IAS 41

C. Druhy hodnot

- **fiktivní tržní hodnota** (ze své definice nevhodná jako rozhodovací hodnota při poradenské funkci)
- **substanční hodnota** (rekonstrukční hodnota – zákl. myšlenka = komplexnost objektu se zvládá tím, že jej rozložíme, likvidační hodnota) – používají se tržní ceny
- **výnosová hodnota** (jako rozhodovací hodnota, když se použije při úročení interní úroková míra nejlepší varianty = základ pro rozhodování, výhoda/nevýhoda při koupi)

*Díky malé pozornosti, kterou stát věnuje otázkám finančního oceňování lesa, ani 20 let po částečném odstátnění lesa **neexistuje např. žádný systém sledování tržních cen lesa**. Díky tomu stát ani veřejnost neví, jaká je **obvyklá cena lesa**, zda a jak se vyvíjí. Přitom jde o vrcholový údaj, který zásadně ovlivňuje lesní hospodářství, např. jeho rentabilitu (ZÁDRAPA 2013).*

D. Oceňovací postupy – volba dle různých objektů

a) porovnávací - pozemky, nemovitosti

**b) výpočetní - porosty,
podniky,
škody a odškodnění**

E. Funkce oceňování

Poradenská

- Je považovaná za hlavní funkci oceňování. Úkolem ocenění je poskytnout rozhodovací hodnoty, tzv. hraniční ceny, tedy hodnoty, které vymezují prostor pro jednání o ceně.

Rozhodčí

- Úkolem znalce/oceňovatele, který zde vystupuje nezávisle na prodávajícím i kupujícím, je nalézt v mezích hraničních cen hodnotu, na které by se obě strany mohly shodnout. Jde tedy o vyrovnaní zájmů obou stran (MOOG, 2013)

Argumentační

- Úkolem oceňovatele je nalézt argumenty pro prodávajícího nebo kupujícího a poskytnout mu podklady pro jednání o ceně.

Daňová

- Ocenění, které má poskytnout podklady k daním.

Komunikační

- Ocenění určené ke komunikaci s veřejností (např. s investory a bankami).

VÝPOČETNÍ POSTUPY OBECNĚ

Výpočetní postupy

Výpočetní postupy

= jádro praktického oceňování lesa

- umožňují využít data z inventarizací či LHP/LHO
- a na nich založené výpočty hodnoty slouží k přesvědčení druhé strany (např. hodnota pro nabídku)
- uplatňují se při financování projektů, při přesvědčování investorů k investování do nemovitostí (*CBA a metoda ČSH - metoda pro vyhodnocení efektivnosti investic – zda je investice výhodná či nikoliv = plánování investic*)

Modelování, odhad hodnoty

- Budoucnost lesního podniku i lesa je v principu ztvárnitelná – **MODELOVÁNÍ**
 - Plánování (investic) je silně závislé na cílech
 - Různí vlastníci nebo kupující u stejného objektu různý způsob správy, obhospodařování, využívání (*aktéři: ochrana přírody, podnik na výrobu papíru, pila....*).
- Zohlednit individuální záměry $\Rightarrow$ odhad hodnoty nebo mezní ceny, která splní svoji úlohu jako orientačního bodu při jednání.

- **Problém objektivizace**
= vytváření pravidel

Možnosti objektivizace mají velký význam pro vhodnost propočtů, pro funkce oceňování
(např. s funkcí vyrovnávání zájmů souvisí nutnost objektivizace)

Chybějící další vývoj

Problém diskontování

- úroková míra a kalkulační úroky
- úrok je zobrazením alternativy, a tím i měřítkem oceňování
- nalezení rozhodující alternativy = **odvození úroku z nejlepšího alternativního použití prostředků investora**, resp. vlastníka ochotného principiálně k prodeji. A to znamená analýzu konkrétních alternativ subjektu oceňování. Na tomto základě může být určena výše kalkulačního úroku
- **tržní úrokové sazby** pro bezpečné cenné papíry ve výpočtu výnosové hodnoty (zvýšení o rizikovou přírážku) vs v praxi ale **odvětvové úrokové sazby** (pro výnosové ocenění v SRN = 4 %)
- v ČR neexistuje EIS v LH, problém stability podnikatelského prostředí, problém odpovídající kvality ekonomických údajů, odvození úrokové míry z rentability odvětví
- výpočet vnitřní úrokové míry
- publikace „Úroková míra v lesnictví“

Problém nejistoty

- riziková přírážka k diskontní sazbě

3. OCEŇOVÁNÍ LESA

LESNÍ POROST v oceňovací vyhlášce (vyhláška č. 441/2013 Sb.)

a) Věcná cena (§ 40)

(zjištěná metodou věkových hodnotových faktorů – VHF)

Komentář k § 40

- **metoda věkových hodnotových faktorů** jako hlavní metoda oceňovací vyhlášky (*§ 15 zákona o oceňování majetku - ocenění les. porostu nákladovým a výnosovým způsobem*)
- VHF (**fa**) – obsahuje vliv faktoru času v LH
- **Au** a **c** – zjistitelné 2 pevné body při oceňování lesního porostu
- koeficient **Kv** – schématický, věcně nezdůvodnitelný, neřeší rozpor mezi cenou zjištěnou a sjednanou

Inflace

OTÁZKA:

Je vůbec vhodné upravovat cenovou úroveň
lesních pozemků a lesních porostů o **vliv inflace**

odvozované od spotřebního koše, když tato
(inflace) nemá žádnou přímou souvislost
s růstem nákladů v pěstební či těžební činnosti
nebo se změnou výnosů dosahovaných
v závislosti na měnících se cenách sortimentů
surového dříví ?

Roste cena lesního majetku stejně jako inflace?

Míra inflace 2008-2012

(použitá pro vyhl. č. 441/2013 Sb.)

Rok 2008	Rok 2009	Rok 2010	Rok 2011	Rok 2012
6,30 %	1,00 %	1,50 %	1,90 %	3,30 %

Základní období: rok 2008

Složený index inflace : 1,147083905

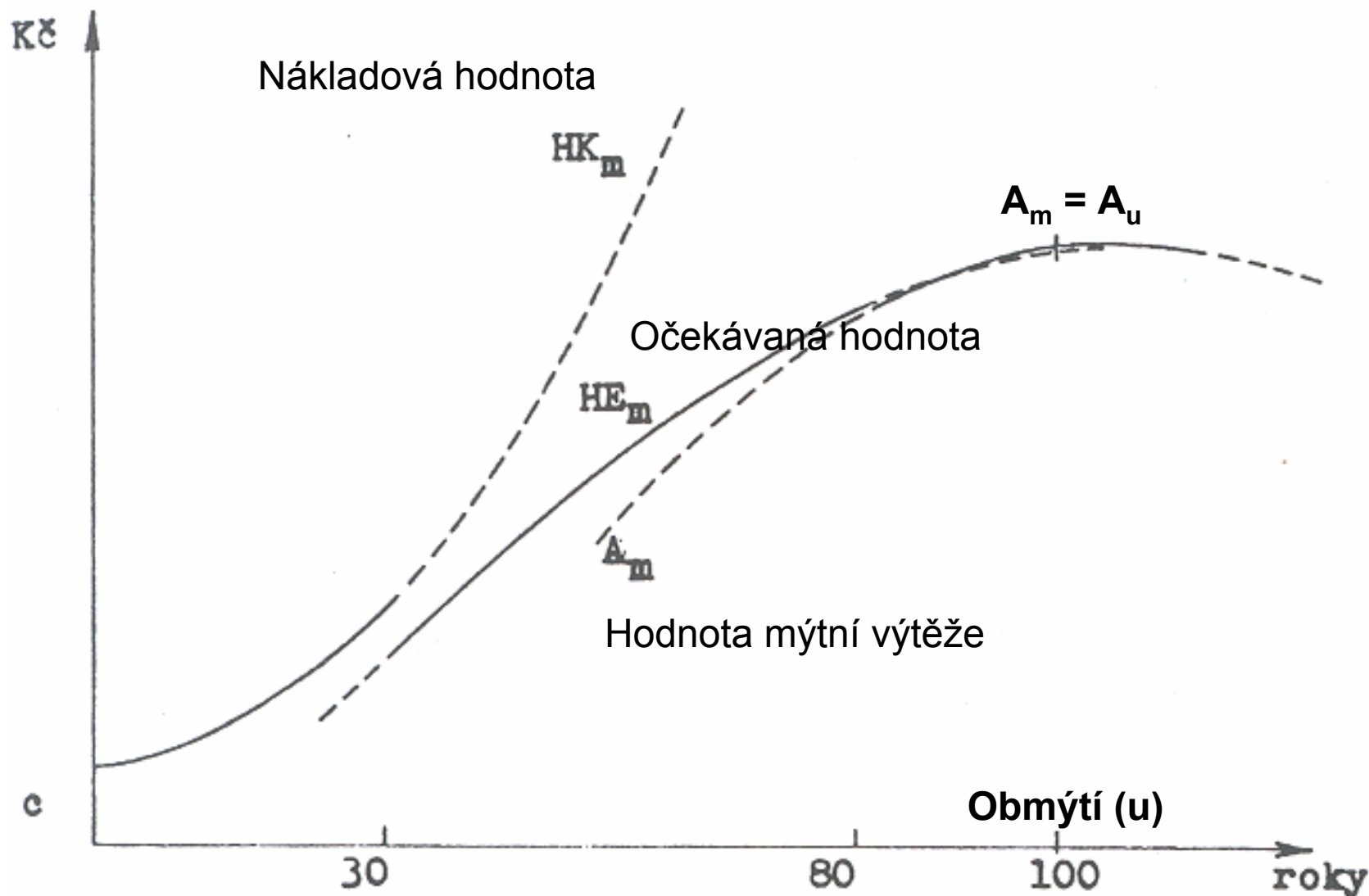
Použití koeficientu inflace ve vyhlášce

Řada chyb, z nichž nejvýznamnější je skutečnost, že složeným koeficientem inflace za období 2008-2012 ($k = 1,147083905$)

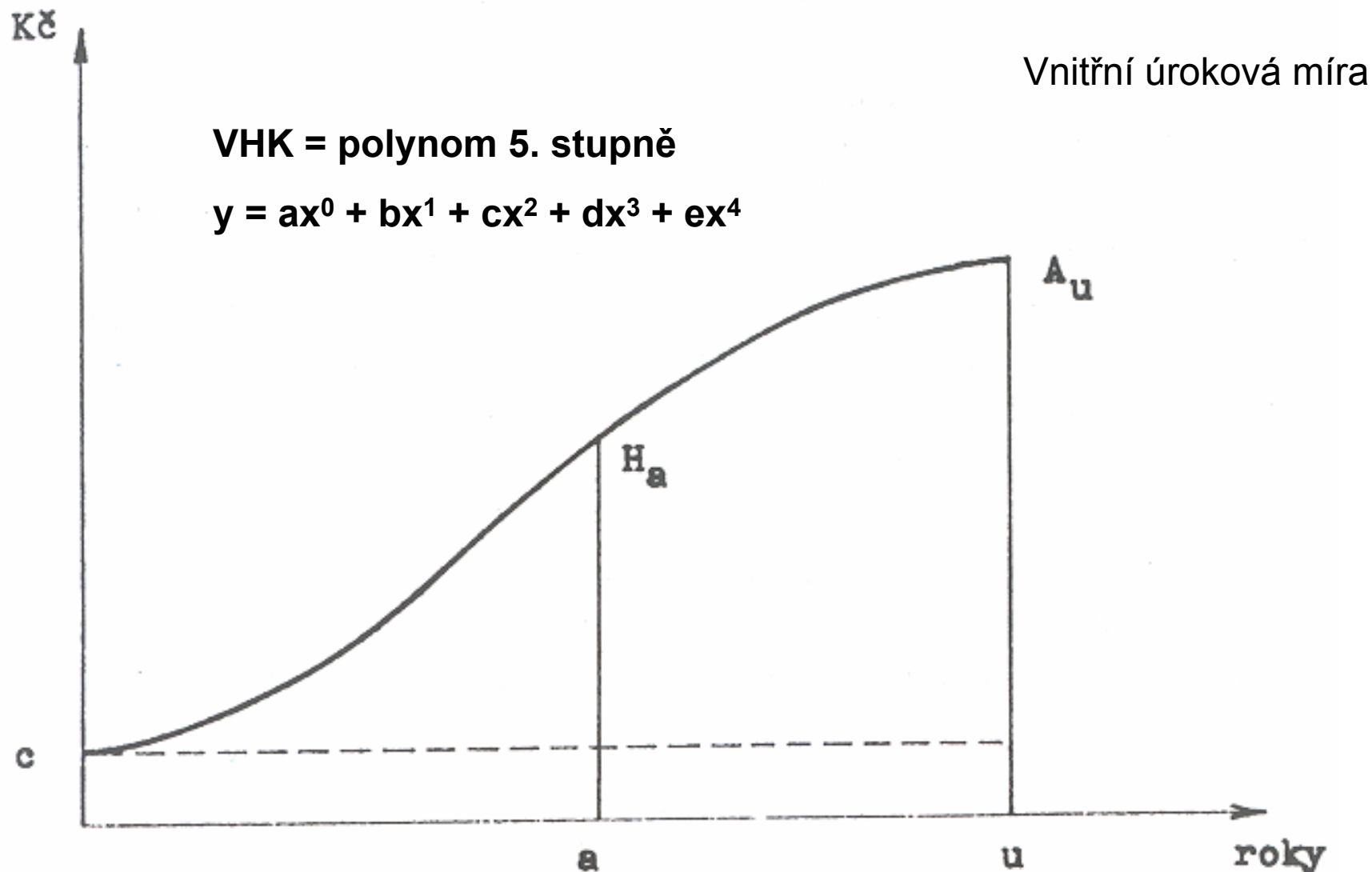
Pro navýšení cen v přílohách vyhlášky byly **vynásobeny věkové hodnotové faktory f_a , i když se nejedná o ceny, ale o poměrové číslo z matematického výrazu**

$$f_a = \frac{H_a - c}{A_u - c}$$

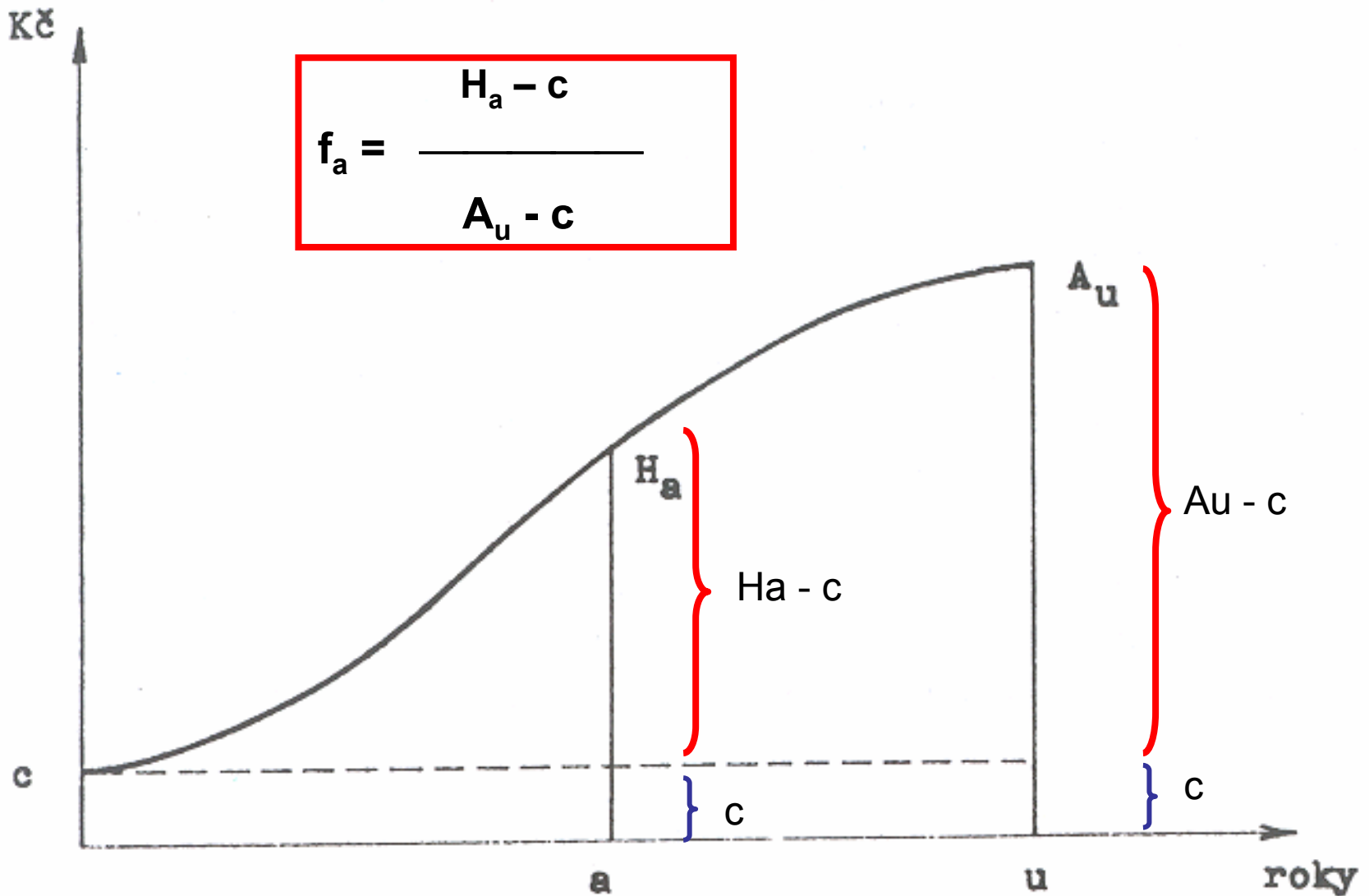
Konstrukce věkové hodnotové křivky (VHK)



Konstrukce věkové hodnotové křivky (VHK)



f_a = věkový hodnotový faktor (VHF)



Souhrnně lze uvést, že v lesnické části vyhlášky jsou tyto **změny (CHYBY)**:

Všechny **hodnoty věkových hodnotových faktorů f_a** v příloze vyhlášky č. 32 byly vynásobeny složeným inflačním koeficientem, a tak hodnoty f_a v obmýtí **překračují maximálně přípustnou hodnotu 1,000.**

Přitom pod tabulkami věkových hodnotových faktorů v příloze vyhlášky č. 32 je definováno, co f_a představují, že se jedná o poměrové číslo a nikoliv o cenu v Kč/m². Existuje tedy **rozpor mezi upravenými hodnotami f_a a textem na konci téže přílohy.**

Další významný **rozpor** existuje v tom, že tabulkové hodnoty věkových hodnotových faktorů v obmýtí v příloze vyhlášky dosahují hodnoty $f_a = 1,15$ (1,14), přičemž v textové části vyhlášky v § 40 **odst. 5 a 6** je uvedeno, že pokud je skutečný věk dřevin vyšší než obmýtí pro danou skupinu dřevin uvedenou v příloze č. 32, resp. je-li skutečný věk dřevin vyšší než obmýtí stanovené v LHP/LHO a přitom se tento věk nachází v rozpětí cen mýtní výtěže tabelizované v příloze č. 30, tak má **věkový hodnotový faktor hodnotu jedna.**

Opravný faktor $1/f_{uv} < 1$, ovlivňuje výsledek opačným směrem

Hodnoty fa pro skupiny dřevin SM, JD, BO, MD, DG, BK, DB, OL dosahují v obmýtlí hodnoty 1,15, zatímco skupiny dřevin OS, AK, TP, BŘ hodnoty 1,14. Není známo, z jakého důvodu tak MF učinilo.

Všechny hodnoty fa byly z původních 3 desetinných míst zkráceny na 2 desetinná místa, čímž v některých případech (např. z původních hodnot 0,001 u JD pro u=80 let a 9. bonitní stupeň je nyní hodnota 0,00, což má za následek nulové ocenění lesního porostu). Je to důsledek svévolného zkrácení počtu desetinných míst ze strany MF

Chyba v hodnotách mýtní výtěže Au u skupiny dřevin **AK** ve 4. bonitním stupni

Znalec musí při výkonu znalecké činnosti **dodržovat** **právní předpisy** (viz slib znalce) a nemůže dělat svévolné úpravy ve způsobu výpočtu, který je uveden v našem právním řádu (i když se jedná o zřejmé chyby, ať již jakéhokoliv původu),

Chybné ocenění lesního porostu se bude provádět **pravděpodobně až do 30.9.2014**, než bude stávající oceňovací vyhláška opět **aktualizována** a ve Sbírce zákonů se objeví **metodicky správné věkové hodnotové faktory (fa)**.

Analýza dopadů chyby

Pro daně se příloha č. 32 nepoužije, využívá se zjednodušené ocenění

Pro sjednávání ceny se také nepoužije, je podle jiného zákona (zákon o cenách)

Pro majetek státu :

- stát prodává minimálně za cenu obvyklou
- stát nakupuje maximálně do výše ceny zjištěné

§ 1 ZoM - pro jaké účely se tento zákon použije

Pokud není právním předpisem striktně požadována cena zjištěná, pak také není nutné přesně používat tabulky pro ocenění.

Jaký je asi počet případů dotčených chybou, tj. kdy je striktně vyžadováno ocenění lesů cenou zjištěnou dle § 40?

Dopady na ocenění = závislost na věku (věkové struktuře) porostu

LESNÍ POROST

v oceňovací vyhlášce

– zjednodušený způsob ocenění

a) Výnosová cena (§ 45)

(zjištěná metodou čisté současné hodnoty – ČSH)

Použití:

pro účely daně z nabytí nemovitých věcí.

Ocenění podle § 45 = **přiblížení se ceně obvyklé (tržní hodnotě)**

-
- *pro účely daně z převodu nemovitostí*
 - *pro účely určené zvláštním právním předpisem*
(např. při oceňování v pozemkových úpravách)

Komentář k § 45

- VÝNOSOVÁ HODNOTA = jádro tržní hodnoty
Výnosové ocenění lesního porostu metodou
čisté současné hodnoty (ČSH)
- **Tabulky** místo ustanovení o použití výnosové metody ve vyhlášce → konkrétní ceny (sazby)
lesního porostu vypočtené výnosovou metodou
- Dřívější požadavky MF na zjednodušení
(příloha č. 35): seskupení 13 skupin dřevin do 6 skupin dřevin, habr, žádné obmýtí, věkové třídy, žádné CPS)

METODA ČISTÉ SOUČASNÉ HODNOTY (ČSH)

(Net Present Value - NPV)

**(ocenění lesního porostu dle výměry v
jakémkoliv věku a při jakékoliv velikost
lesního majetku !!!)**

Výnosové modely jednotlivých dřevin

Použití „časového okna“

Kalkulační model CBA pro určení výnosů a
nákladů za obmýtí dané dřeviny



VÝNOSOVÉ SAZBY V Kč/ha (příloha č. 35)
jsou vypočteny s vyhláškovými hodnotami
Au a c

Další vstupy pro CBA - úroková míra,
probírky, správní náklady....

Další poznámky k § 40 vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Koeficient prodejnosti

V oceňovací vyhlášce od 1.1.2014 se již nepracuje s

koeficientem prodejnosti lesních pozemků,

koeficientem prodejnosti lesních porostů.

§ 33 odst. 3 ZoM

Finanční úřady shromažďují v daňových spisech
obsažené údaje *o cenách zjištěných* při oceňování
nemovitostí a *o cenách sjednaných* za tyto nemovitosti v
případě jejich prodeje. Finanční úřady předávají údaje
Ministerstvu financí a Českému statistickému úřadu.

Neaktualizované údaje hodnoty lesních porostů

2 pevné body při oceňování lesního porostu: c a Au

- např. relace SM-BK (důležité pro PRV, náhradu újmy)

Srovnání hodnoty lesního porostu v obmýetí:

- a) Současný stav (věcná hodnota - **Au** a výnosová hodnota - § 40 dle oceňovací vyhlášky č. 3/2008 Sb.)
- b) Aktualizované oceňovací modely 2011 pro návrh nové škodní vyhlášky (změna sortimentace)
- c) Zjednodušená sortimentace (program ZNALEC)

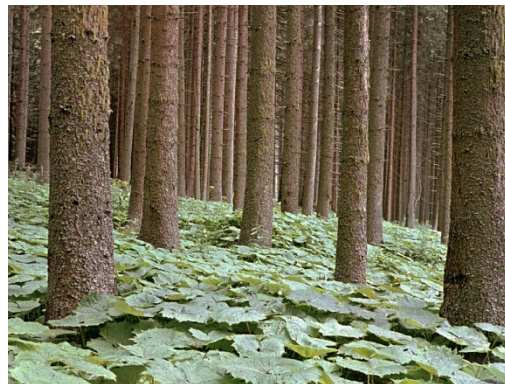
SMRK

Ocenění lesního pozemku	Bonita	SLT pro bonitu	Vyhláška č. 3/2008 Sb.	
			Kč/m ²	Kč/ha
SM	1	5D	8,86	88 600
	3	4K	4,06	40 600
	9	5Z	3,60	36 000

Náklady na zajištěnou SM kulturu*	Kč/ha	124 600
Náklady na zajištěnou SM kulturu**	Kč/ha	151 100

*oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb.

**Nový návrh vyhlášky č. 55/1999 Sb.



Ocenění lesního porostu (Kč/ha)	Ocenění	Bonita		
		1	3*	9
SM (obmýtí 100 let)	Věcná hodnota (§ 35 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)**	807 500	638 000	245 700
	Výnosová hodnota (§ 40 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)***	463 000	363 000	113 000
	Vyhláška č.55/99 Sb. - nový model****	920 285	729 509	281 655
	ZNALEC ***** - zjednodušená sortimentace dle RT	769 300	640 700	265 150

* průměrná bonita pro SM v ČR

** Základní cena jednotlivých skupin dřevin

*** Cena pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí atd.

**** Škoda při úplném plošném zničení lesního porostu nebo při vynuceném ponechání lesního porostu samovolnému vývoji

***** Sortimentace: kulatina A/B/C 58 %, vláknina 32 %, palivo 10 %

Ceny surového dříví: kulatina 1 900 Kč/m³, vláknina 800 Kč/m³, palivo: 800 Kč/m³

Těžební náklady: 300 Kč/m³

Bonita 1: zásoba = 676 m³ (b.k.), d_{1,3} = 40 cm

Bonita 3: zásoba = 563 m³ (b.k.), d_{1,3} = 33 cm

Bonita 9: zásoba = 445 m³ (b.k.), d_{1,3} = 28 cm

BUK

Ocenění lesního pozemku	Bonita	SLT pro bonitu	Vyhláška č. 3/2008 Sb.	
			KČ/m ²	KČ/ha
BK	1	4D	7,63	76 300
	3	4K	4,06	40 600
	9	5Z	3,60	36 000

Náklady na zajištěnou BK kulturu*	KČ/ha	233 900
Náklady na zajištěnou BK kulturu**	KČ/ha	228 900

*oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb.

**Nový návrh vyhlášky č. 55/1999 Sb.



Ocenění lesního porostu (KČ/ha)	Ocenění	Bonita		
		1	3*	9
BK (obmýtlí 120 let)	Věcná hodnota (§ 35 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)**	957 000	781 900	354 100
	Výnosová hodnota (§ 40 vyhlášky č. 3/2008 Sb.)***	596 000	474 000	186 000
	Vyhláška č. 55/99 Sb. - nový model****	633 090	523 047	330 731
	ZNALEC***** - zjednodušená sortimentace dle RT	449 400	382 200	110 000

* průměrná bonita pro BK v ČR

** Základní cena jednotlivých skupin dřevin

*** Cena pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí atd.

**** Škoda při úplném plošném zničení lesního porostu nebo při vynuceném ponechání lesního porostu samovolnému vývoji

***** Sortimentace: kulatina A/B/C 35 %, vlákna 24 %, palivo 41 %
Ceny surového dříví: kulatina 1 400 Kč/m³, vlákna 1000 Kč/m³, palivo: 1000 Kč/m³
Těžební náklady: 300 Kč/m³
Bonita 1: zásoba = 535 m³ (b.k.), d_{1,3} = 41 cm
Bonita 3: zásoba = 455 m³ (b.k.), d_{1,3} = 34 cm
Bonita 9: zásoba = 131 m³ (b.k.), d_{1,3} = 14 cm

Současné a nově navržené tabulkové hodnoty mýtní výtěže v Kč/m²
v obmýtí u, při zakmenění 1,0 podle skupin lesních dřevin (Matějček, David 2011)

Skupina dřevin	ø bonita	Obmýtí	Au staré	Au nové	Rozdíl
		u	Kč/ha	Kč/ha	Kč/ha
SM	3	120	731 700	859 896	128 196
JD	3	120	830 900	967 995	137 095
BO	4	120	304 900	368 465	63 565
MD	2	120	557 600	679 582	121 982
DG	4	120	717 100	822 110	105 010
BK	3	140	858 800	577 230	-281 570
DB	4	160	814 500	1 072 396	257 896
JS	2	120	447 500	345 461	-102 039
OL	3	80	127 300	250 079	122 779
OS	2	80	64 000	248 730	184 730
AK	7	80	51 200	162 434	111 234
TP	6	50	154 700	161 325	6 625
BŘ	2	80	74 900	180 773	105 873

METODA MÝTNÍ VÝTĚŽE

(Aa, Am, Au)

(pro jakoukoliv velikost lesního majetku !!!)

OCENĚNÍ LESNÍHO POROSTU

**(dle výměry v m² s porostní zásobou nebo
bez výměry jenom s porostní zásobou v m³)**

1) Postup při těžbě porostu

Porost se smýtí ve věku $\underline{m}$, odvětví, odkorní a podle místních zvyklostí vydrůhuje, z ležících sortimentů se vypočtou objemy hmoty, které se ocení a odečtou se vzniklé těžební náklady.

$$A_m = M \cdot (P - K_v)$$
$$A_m = m_i \cdot (p_i - k_{iv})$$

příčemž

m_i = množství hmoty i-tého sortimentu v m^3

p_i = cena i-tého sortimentu na m^3

k_{iv} = těžební náklady na výrobu i-tého sortimentu na m^3

2) Postup při ocenění stojícího porostu

a) porostní zásoba (v m³ s kůrou) lesních porostů se zjišťuje

- průměrkováním naplno,
- reprezentativními metodami (relaskopováním, zkusnými plochami),
- výpočtem podle růstových tabulek,
- aktualizací zásob z lesního hospodářského plánu na základě evidence těžeb a kalkulovaného celkového běžného přírůstu, a

po provedení srážky na kůru (u údajů z RT) se porostní zásoba roztrídí na sortimenty podle obchodních (jakostních) tříd.

Sortimentace a ceny

- b) **sortimentace** porostní zásoby se provádí na základě skutečně dosahovaných sortimentů, které jsou v dané oblasti běžné nebo podle sortimentačních tabulek. Přitom se přihlíží k zvláštním jakostním znakům
- c) pro jednotlivé sortimenty se zjistí v dané oblasti **trvale dosahované ceny dříví v Kč.m⁻³**, přičemž se vychází z průměrných cen dříví dosahovaných na větších lesních celcích minimálně v roce oceňování a v roce předcházejícím. Přiměřeně se přihlíží k obecné vývojové tendenci cen dříví a k specifickým oblastním poměrům,

*Poznámka: Pro tržní **ocenění mýtního porostu** s jeho možným okamžitým smýcením lze použít **aktuální ceny na trhu se dřívím***

Sortimentace těžebního fondu (ČSN, Pařez)

- Při sortimentaci těžebního fondu podle druhovacích parametrů ČSN by došlo k nadhodnocení podílu kulatinových sortimentů na celkové těžbě oproti současným obchodním uzancím o téměř 20 % u jehličnatých těžeb předmýtních a o cca 10 % u jehličnatých těžeb mýtních (SIMANOV, skripta).
- V jehličnatých porostech s hmotností do 0,30 m³ těžného kmene by pak bylo nadhodnocení téměř absolutní, protože podle současných obchodních uzancí v takových porostech nenapadají kulatinové výřezy vůbec (s výjimkou tenké kulatiny pro agregátní zpracování).

Zastoupení sortimentů v dodávkách surového dříví v ČR v roce 2010 a 2011

Ukazatel	Jehličnaté dříví			Listnaté dříví		
	2010 (%)	2011 (%)	Průměr (%)	2010 (%)	2011 (%)	Průměr (%)
Dodávky dříví celkem	100	100		100	100	
Kulatina¹⁾	59,6	60,1		26,6	40,4	
Z toho: I.-II. tř. jak.		2			6	
III. tř. jak. A/B		64			44	
III. tř. jak. C		16			27	
III. tř. jak. D		17			22	
Vláknina a ostatní průmyslové dříví²⁾	31,5	32,1		35,8	17,3	
Palivové dříví	8,9	7,9		37,6	42,4	

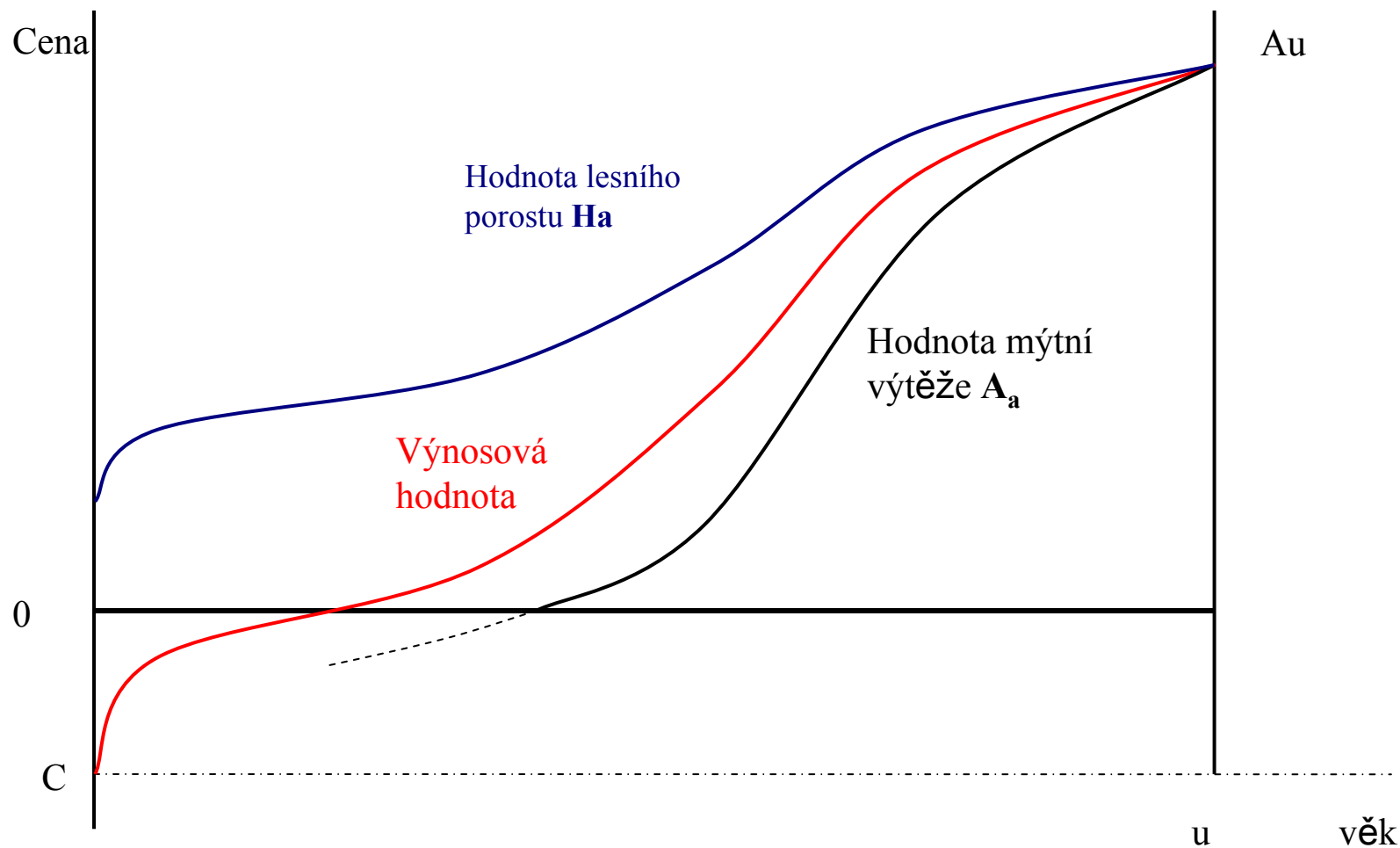
Počítačové řešení:

Program ZNALEC – **modul uživatelské sortimentace** (zjednodušená sortimentace podle věku porostu)

a) **stanovení hodnoty mytní výtěže** lesního porostu (Aa) dle objemu porostní zásoby nebo

b) hodnoty těžebního předpisu (etátu) – pro jiné oceňovací úlohy

Věcná hodnota a výnosová hodnota lesního porostu



Kalkulační model nákladů na zajištěnou kulturu (c)

Současné a **nově navržené tabulkové hodnoty nákladů v Kč/m²** na zajištěnou kulturu c podle skupin lesních dřevin bez ohledu na bonitní stupeň

Skupina dřevin	Věk porostu									
							5. rok – souč.		5. rok- NOVÉ	
									PN	ÚVN
Smrk							12,46		13,41	20,65
Jedle							21,23		17,20	26,49
Borovice							16,94		17,00	26,18
Modřín							15,49		14,94	23,01
Dougl.							28,65		19,63	30,23
Buk							26,76		17,98	27,68
Dub							23,39		19,09	29,39
Jasan							17,96		19,06	24,73
Bříza							3,77		5,87	9,03
Akát							3,06		6,47	9,96
Olše							3,60		10,67	16,43
Osika							3,20		11,97	18,44
Topol							2,18		7,59	11,69

Výpočetní přístupy k ocenění v OV

- **Rozpětí ceny lesního porostu:**

§ 40 – horní mez (věcná hodnota)

§ 45 – dolní mez (výnosová hodnota, tržní hodnota)

- **Minimální cena lesa** (rozdělená hodnota)
u malých lesních majetků:

hodnota lesního pozemku

+

hodnota mýtní výtěže

(viz metoda mýtní výtěže)

LESNÍ POZEMEK (§ 7)
v oceňovací vyhlášce
(vyhláška č. 441/2013 Sb.)

Ceny lesních pozemků nezměněny od roku **2008** (vyhl. č.3/2008 Sb.)

Cenový vývoj lesních pozemků:

0,24 – 6,60 Kč/m²

0,70 – 7,50 Kč/m²

1,00 – 8,86 Kč/m²

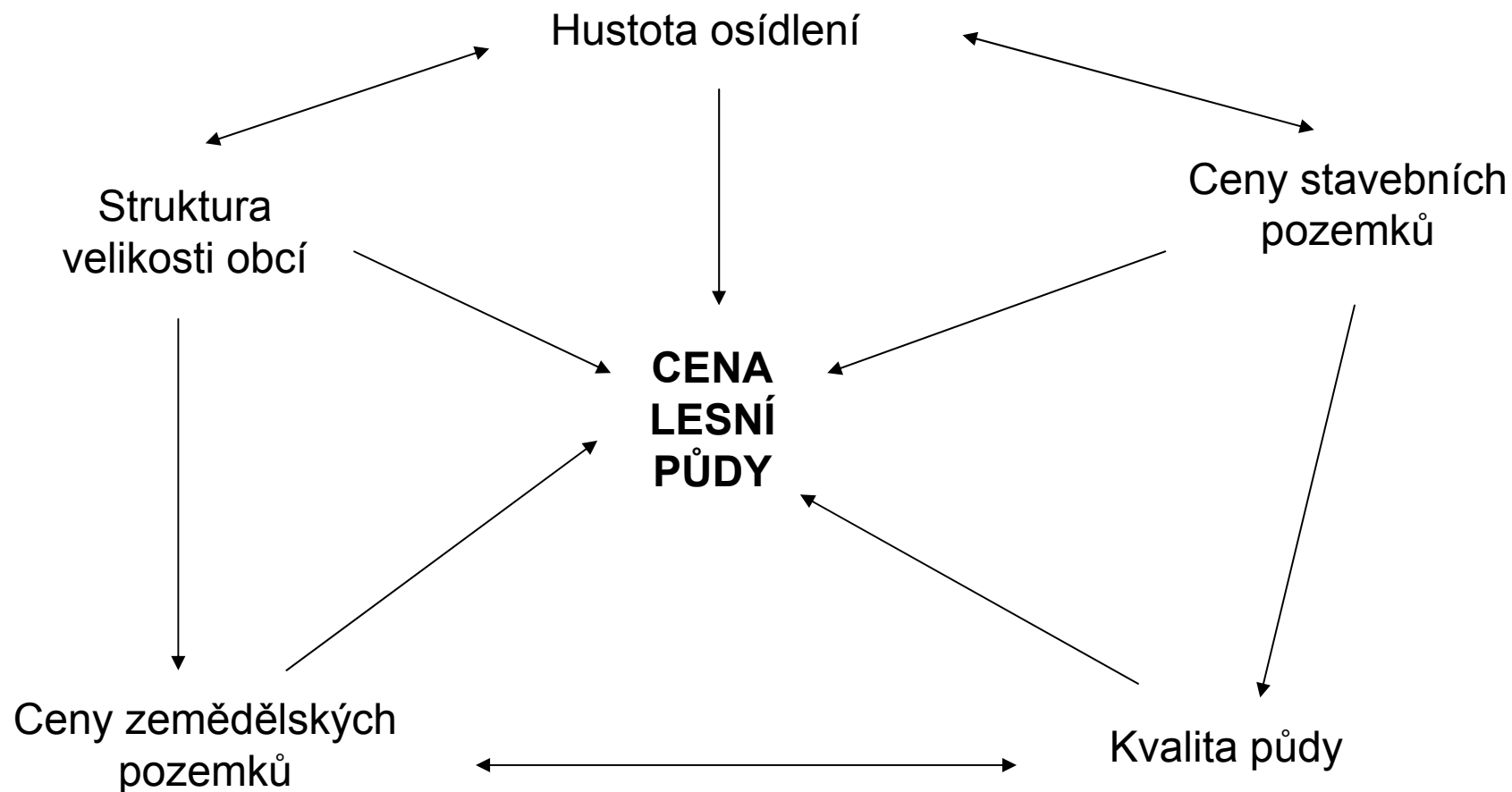
Průměrná cena lesních pozemků v ČR: 45 829 Kč/ha

1,15 – 10,16 Kč/m²

Ocenění na základě výnosové (model potenciální produkce – CDS pro SLT) a porovnávací metody (viz ZoM)

Otázka: Stále se držet politického rozhodnutí o vazbě ceny lesních pozemků na ceny zemědělských pozemků?

Závislost půdních hodnot



Vlivy na cenu zemědělské půdy v Baden-Württembersku

- Hodnota pozemku 1 %
- Kvalita půdy 9 %
- Struktura obce 4 %
- Tlak obyvatelstva 86 %

CELKEM 100 %

Výpočetní metody pro CELKOVÉ OCENĚNÍ LESA

pro tržní ocenění lesa
(jen pro větší majetky !!!)

Celkové ocenění **LESA**

LES = lesní pozemek + lesní porost

VÝNOSOVÁ HODNOTA LESA

(Důchodová hodnota lesa, kapitálová hodnota lesa

KLASICKÁ VÝNOSOVÁ METODA

(***vícefázová výnosová metoda** při nerovnoměrných poměrech*)

Celkové ocenění lesa a **renta**

Ocenění lze provést jak pro pravidelnost (vyrovnanost) výnosů, tak i pro nepravidelnost (nevyrovnanost) výnosů (plošného zastoupení věkových stupňů), resp. v závislosti na těžebním předpisu.

a) Pro **pravidelnost** (vyrovnanost) výnosů

$$WR = \frac{\mathbf{r}}{0,0p} \quad \text{nebo} \quad WR = \mathbf{r} \cdot \frac{1}{0,0p}$$

b) Pro **nepravidelnost** (nevyrovnanost) výnosů v čase

$$WR = \frac{\mathbf{R1}}{1,0p^{10}} + \frac{\mathbf{R2}}{1,0p^{30}} + \frac{\mathbf{R3}}{1,0p^{50}} + \frac{\mathbf{r}}{0,0p \cdot 1,0p^{60}}$$

Metody celkového ocenění

CELKOVÁ HODNOTA LESA

VĚCNÁ HODNOTA

jako suma

hodnoty půdy + hodnoty porostu

Rozdělená hodnota

*viz dnešní ocenění
podle **oceňovací
vyhlášky***

VÝNOSOVÁ HODNOTA

Rovnoměrné
podnikové
poměry

= kapitalizace renty

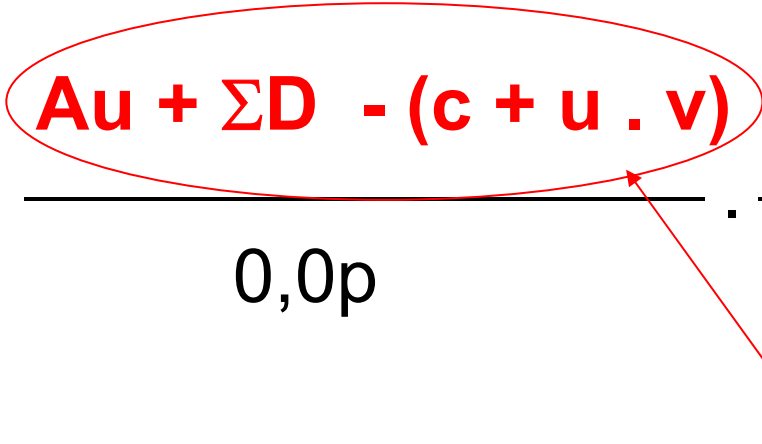
Výnosová hodnota lesa
Důchodová hodnota lesa
Kapitálová hodnota lesa

Nerovnoměrné
podnikové
poměry

(vícefázové
výnosové
přístupy, viz
Pavlík, Zádrapa)

Výnosová (důchodová) hodnota lesa

Normální (pravidelné) zastoupení věkových tříd

$$WR = \frac{Au + \Sigma D - (c + u \cdot v)}{0,0p} \cdot \frac{F}{u} = \frac{r}{0,0p} \cdot \frac{F}{u}$$


Renta r = kalkulačně nebo z účetnictví

F = plocha dřeviny

(model hospodářské skupiny: 100 ha, obmýtí 100 let)

Metody celkového ocenění

CELKOVÁ HODNOTA LESA

VĚCNÁ HODNOTA

jako suma

hodnoty půdy + hodnoty porostu
(„rozdělená hodnota“)

*viz dnešní ocenění podle
oceňovací vyhlášky*

VÝNOSOVÁ HODNOTA

Rovnoměrné
podnikové
poměry

Nerovnoměrné
podnikové
poměry

*(vícefázové
výnosové
přístupy, viz
Pavlík, Zádrapa)*

Výnosová hodnota lesa
Důchodová hodnota lesa
Kapitálová hodnota lesa

Vícefázová výnosová metoda

Varianty vhodné pro lesní majetky:

ZÁDRAPA (2011):

- 1) kalkulační období 3 x 10 let + konstantní renta (**větší majetky**, vyrovnaná věková struktura),
- 2) kalkulační období 3 x 10 let + prodej za zůstatkovou cenu (**střední majetky**, nevyrovnaná věková struktura),
- 3) kalkulační období 5 x 1 rok + prodej za zůstatkovou cenu (**malé majetky** s porostem k těžbě)

PAVLÍK (2003):

5-fázový model DCF (1.rok, 2.-4.rok, 5-10.rok, 11-20.rok, 21.-30 rok), se zbytkovou hodnotou po 30. letech modelové kalkulace ve variantě pesimisticko-realistické či optimistické s různou úrokovou mírou (4 – 12 %)

$$WR = \frac{R1}{1,0p^{10}} + \frac{R2}{1,0p^{30}} + \frac{R3}{1,0p^{50}} + \frac{r}{0,0p \cdot 1,0p^{60}}$$

4. ŠKODY A ÚJMY NA LESE

- Rozhodčí funkce oceňování = vyrovnání zájmů
- S funkcí vyrovnávání zájmů souvisí nutnost objektivizace
- Objektivizace oceňování = vytvoření pravidel
- Otázka vstupních údajů (nákladů a výnosů) na úrovni ČR a pro konkrétní lesní podnik (celostátní průměrné údaje vs **individuální situace poškozeného**) – soudní spory

Témata

Vyhláška č. 55/1999 Sb.

- sazby lesní renty (vazba na ceny lesních pozemků)
- škody zvěří a doporučení NLP II
- krádež dřeva
- výpočet poplatku za odnětí (chybný princip postavený na ceně surového dříví)
- vyvlastnění a náhrada škody

Sazby renty z lesa

Příloha č. 4

Upravená potenciální renta z lesa r v Kč/m²

Kód SLT	Renta Kč/m ²	Kód SLT	Renta Kč/m ²	Kód SLT	Renta Kč/m ²	Kód SLT	Renta Kč/m ²	Kód SLT	Renta Kč/m ²
9Z	0,02	6V	0,12	5H	0,11	3S	0,09	2A	0,04
9R	0,02	6T	0,04	5G	0,09	3R	0,05	2P	0,04
9K	0,02	6S	0,09	5F	0,12	3Q	0,03	2G	0,08
8Z	0,02	6R	0,09	5D	0,13	3P	0,04	1Z	0,02
8Y	0,02	6Q	0,04	5C	0,07	3O	0,08	1X	0,01
8V	0,02	6P	0,07	5B	0,12	3N	0,05	1V	0,08
8T	0,02	6O	0,11	5A	0,09	3M	0,02	1U	0,08
8S	0,04	6N	0,06	4Z	0,02	3L	0,04	1T	0,01
8R	0,02	6M	0,03	4Y	0,04	3K	0,04	1S	0,03
8Q	0,01	6L	0,02	4X	0,03	3J	0,07	1Q	0,02
8P	0,02	6K	0,06	4W	0,10	3I	0,06	1P	0,05
8N	0,04	6I	0,07	4V	0,13	3H	0,10	1O	0,06
8M	0,02	6H	0,11	4S	0,09	3G	0,08	1N	0,03
8K	0,04	6G	0,09	4R	0,09	3F	0,10	1M	0,03
8G	0,07	6F	0,12	4Q	0,03	3D	0,10	1L	0,08
8F	0,04	6D	0,12	4P	0,06	3C	0,04	1K	0,01
8A	0,04	6B	0,11	4O	0,09	3B	0,10	1J	0,05
7Z	0,03	6A	0,09	4N	0,06	3A	0,07	1I	0,03
7Y	0,03	5Z	0,02	4M	0,03	2Z	0,01	1H	0,05
7V	0,10	5Y	0,04	4K	0,07	2X	0,02	1G	0,02
7T	0,04	5W	0,10	4I	0,07	2W	0,07	1D	0,07
7S	0,06	5V	0,13	4H	0,12	2V	0,08	1C	0,02
7R	0,04	5U	0,12	4G	0,09	2T	0,03	1B	0,06
7Q	0,03	5T	0,03	4F	0,09	2S	0,04	1A	0,04
7P	0,07	5S	0,10	4D	0,10	2Q	0,02	0Z	0,01
7O	0,09	5R	0,03	4C	0,06	2O	0,07	0X	0,01
7N	0,04	5Q	0,04	4B	0,12	2N	0,03	0T	0,06
7M	0,03	5P	0,07	4A	0,09	2M	0,01	0R	0,03
7K	0,04	5O	0,11	3Z	0,02	2L	0,09	0O	0,05
7G	0,07	5N	0,06	3Y	0,03	2K	0,03	0N	0,02
7F	0,07	5M	0,03	3X	0,03	2I	0,04	0M	0,01
7B	0,07	5L	0,08	3W	0,11	2H	0,08	0K	0,02
6Z	0,03	5K	0,07	3V	0,13	2D	0,08	0Y	0,02
6Y	0,05	5J	0,08	3U	0,12	2C	0,03	0P	0,02
		5I	0,07	3T	0,04	2B	0,08	0Q	0,02
								0C	0,02
								0G	0,08

SLT = soubor lesních typů

Upravená potenciální renta je renta vypočtená na základě maximální potenciální produkce (kulminace hodnotového celkového průměrného přírůstu) při respektování bezpečnosti a trvalosti produkce charakterizované optimální cílovou dřevinnou skladbou v určitém obmýti v závislosti na půdních a klimatických vlastnostech stanoviště (souboru lesních typů) a upravená tak, aby byla zajištěna určitá, úředním rozhodnutím daná relace mezi nejvyššími a nejnižšími cenami zemědělských a lesních pozemků.

Renta vs cena les. pozemku (2014)

Lesní renta ve [vyhl. č. 55/1999 Sb.](#)

$$6N = 0,06 \text{ Kč/m}^2 \quad (600 \text{ Kč/ha})$$

odpovídá při kapitalizaci 2 % ($CP = r/0,0p = 0,06/0,02$)

ceně lesního pozemku = **3,00 Kč/m²**

Cena les. pozemku ve [vyhl. č. 441/2013 Sb.](#):

$$6N = 5,04 \text{ Kč/m}^2$$

tomu odpovídá lesní renta ($r = CP \cdot 0,0p = 5,04 \cdot 0,02$)

$$0,1008 \text{ Kč/m}^2 \quad (1\,008 \text{ Kč/ha})$$

ZÁVĚR: Vlastníci lesa jsou poškozoováni !

Kalkulační lesní renta (2002)

Výpočty potenciální renty z lesa (VÚLHM, březen 2002)

Průměrná hodnota renty z lesa v ČR (bez úpravy):

- 3 050,- Kč/ha (při zakmenění 10 v obmýetí)
- 2 593,- Kč/ha (při zakmenění 8,5 v průměrném obmýetí)

Průměrná hodnota renty z lesa v ČR (po úpravě):

- 684,- Kč/ha (při zakmenění 10 v obmýetí)
- 581,- Kč/ha (při zakmenění 8,5 v průměrném obmýetí)

ZÁVĚR: Náhrada škody neodpovídá skutečné majetkové újmě !

Škody zvířetí a NLP II

Závěry a doporučení KR k realizaci NLP II: (XII/2012):

KA1 – Zvýšit ekonomickou životaschopnost
akonkurenceschopnost trvale udržitelného obhospodařování
lesů, opatření 5:

Upravit a doplnit vyhlášky č. 55/1999 Sb. a č. 335/2006 Sb.
tak, aby kompenzovaly skutečnou výši újmy a nikoliv jen její
část (např. újma způsobená vynucenou záměnou dřevin,
sníženým zakmeněním, prodloužením či zkrácením obmýtl
aj.)

**ZÁVĚR: Nečinnost způsobuje vlastníkům lesa
majetkové újmy!**

Imisní škody a NLP II

Závěry a doporučení KR k realizaci NLP II (XII/2001):

KA10 – Snížit dopady starých i současných ekologických zátěží, opatření 10.5:

Připravit systémové řešení náhrad škod působených imisemi tak, aby na finančním zajištění navržených řešení byli zainteresováni především emitenti; včetně návrhu právní úpravy

Studie Ekotoxy a její závěry problém nikam neposunuly

Krádež dřeva

Nařízení o dřevě + zákon o uvádění dřeva na trh =
jednou ukradené dříví se už nikdy nesmí uvést
do oběhu, protože je nelegálně vytěžené

Nový občanský zákoník (NOZ) ?

Konstrukce škody (odpočet těžebních nákladů?)

- **ASPOT** – výpočet objemu dřeva měřením
tloušťky na pařezu (nyní SM, na pobočce ÚHÚL
v Plzni dokončen BK, DB?)

Více informací (metodika, výpočet hmoty aj.):

<http://ws.uhul.cz/aspot/index>

Výpočet poplatku za odnětí

Vyhláška č. 77/1996 Sb., o náležitostech žádosti o **odnětí nebo omezení** a podrobnostech o ochraně PUPFL

- Žádost o odnětí nebo omezení PUPFL (dále jen „zábor“) obsahuje

.....

- f) **komplexní výpočet náhrad škod** na lesních porostech a předpoklad zvýšených provozních nákladů
- g) **výpočet poplatku za odnětí**

.....

Výpočet poplatku za odnětí (Kč.ha⁻¹)

(příloha k zákonu č. 289/1995 Sb.)

I. Výpočet poplatku za dočasné odnětí

Výše ročního poplatku

$$OLP = PP \cdot CD \cdot F$$

II. Výpočet poplatku za trvalé odnětí

(se vypočte jako kapitálová hodnota ročního odvodu při použití úrokové míry 2 %)

$$OLP = \frac{PP \cdot CD \cdot f}{0,02}$$

kde

- PP - průměrná roční potenciální produkce lesů ČR (6,3 m³.ha⁻¹)
- CD - **průměrná cena dřeva na odvozním místě v Kč za m³**
- f - faktor ekologické váhy lesa (hodnota se odečte z tabulky)
(1,4 = les hospodářský, 5,0 = PHO I, 1.zóna NP, lesy v ÚSES)

Průměrná cena dřeva na OM

(viz citace v příloze lesního zákona)

- Průměrná cena dřeva **na odvozním místě (?)** se stanoví z dosažených realizačních cen po odečtení nákladů na výrobu a přiblížení na odvozní místo.
- Tuto průměrnou cenu dřeva stanoví a vyhlašuje každoročně ministerstvo [§ 49 odst. 3 písm. e] (Věstník Ministerstva zemědělství ČR)

Tabulka vyhlášených průměrných cen dřeva na pni

Skutečnost roku	Vyhlášení pro rok	Cena v Kč/m ³
1995	1996	810
1996	1997	800
1997	1998	837
1998	1999	1 009
1999	2000	1 055
2000	2001	1 046
2001	2002	1 021
2002	2003	891
2003	2004	814
2004	2005	775
2005	2006	822
2006	2007	919
2007	2008	926
2008	2009	693
2009	2010	535

Průměrná cena surového dřeva pro účely výpočtu poplatku za odnětí lesních pozemků podle přílohy k zákonu č. 289/1996 Sb. (§ 49 odst. 3 písm. e) lesního zákona)

Skutečnost roku	Vyhlášení pro rok	Cena v Kč/m ³	Zveřejnění
1995	1996	810	Věstník MZe, částka 1, 1996, strana 7
1996	1997	800	Věstník MZe, částka 1, 1997, strana 5
1997	1998	837	Věstník MZe, částka 1, 1998, strana 42
1998	1999	1 009	Věstník MZe, částka 1, 1999, strana 40
1999	2000	1 055	Věstník MZe, částka 5, 1999, strana 70
2000	2001	1 046	Věstník MZe, částka 6, 2000, strana 4
2001	2002	1 021	Věstník MZe, částka 6, 2001, strana 4
2002	2003	891	Věstník MZe, částka 4, 2002, strana 3
2003	2004	814	Věstník MZe, částka 4, 2003, strana 21
2004	2005	775	Věstník MZe, částka 1, 2004, strana 2
2005	2006	822	Věstník MZe, částka 3, 2005, strana 35
2006	2007	919	Věstník MZe, částka 2, 2006, strana 54
2007	2008	926	Věstník MZe, částka 2, 2007, strana 5
2008	2009	693	Věstník MZe, částka 2, 2008, strana 67
2009	2010	535	Věstník MZe, částka 1, 2009, strana 89
2010	2011	761	Věstník MZe, částka 3, 2010, strana 65
2011	2012	983	Věstník MZe, částka 2, 2011, strana 73

Jedná se o **průměrnou cenu dřeva na lokalitě P bez DPH**, která se stanoví z dosažených realizačních cen (státní statistický výkaz Ceny Les 1-12, resp. od roku 2007 výkaz Ceny Les 1-04) po odečtení průměrných nákladů na výrobu a přiblížení na odvozní místo (údaje ze Zelené zprávy). (pro 2013 = **1074**, pro 2014 = **1129**)

Výpočet poplatku za odnětí lesních pozemků aneb společenská hodnota lesa

Chybný princip v příloze lesního zákona
založený na ceně surového dříví

Společenská hodnota lesa
klesla za 8 let na
polovinu své hodnoty !!??

Vyvlastnění

Zákon č. 405/2012 Sb., kterým se mění

- zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění),
- *zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, a*
- zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury, ve znění zákona č. 209/2001 Sb.

Změna zákona o vyvlastnění-1

V § 10 se doplňují odstavce 4 a 5, které znějí:

(4) Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění.

V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

Změna zákona o vyvlastnění-2

V § 10 se doplňují odstavce 4 a 5, které znějí:

(5) Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění.

Změna zákon o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury

§ 3b

(2) Znalecký posudek, který je podkladem pro navržení výše kupní ceny v návrhu kupní smlouvy, stanoví cenu ve výši obvyklé ceny pozemku nebo stavby včetně všech jejich součástí a příslušenství.

Ocenění se provede podle oceňovacího předpisu účinného ke dni odeslání návrhu kupní smlouvy a cena pozemku nebo stavby se ve znaleckém posudku určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití k tomuto dni; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s tím, že jsou určeny k uskutečnění stavby dopravní infrastruktury.

Věcná břemena

- Ocenění věcných břemen vyvolaných **stavbami technické infrastruktury**
- Problém stanovení ročního užitku
- Jde-li o **lesní pozemek**, je metodickým doporučením ministerstva financí z roku 1999 navrženo použití ročního užitku ve výši 1 % z ceny pozemku zjištěné podle cenového předpisu (zákon o oceňování majetku a prováděcí vyhláška).

*Poznámka: Z pohledu aktuálně sjednávaných cen za věcná břemena se toto procento dnes ukazuje jako **nepřiměřeně nízké**.*

Je zapotřebí odlišovat náhradu za omezení vlastnického práva k dotčené nemovitosti (formou jednorázové náhrady) a právní úpravou náhrady škody, která byla způsobena na nemovitosti nebo jejím příslušenství při stavbě, provozu, opravách, změně nebo odstraňování vedení.

- Problematika oceňování práv odpovídajících věcným břemenům i přes zdánlivou jednoduchost je velmi složitou entitou znaleckého a odhadcovského posuzování.

Návrh nové škodní vyhlášky

Již přes 2 roky leží v šuplíku na MZe

- nová systematika škod
- nové konstrukce výpočtu výše škody nebo újmy
- nové sazby
- slabé aktivity vlastníků lesa (SVOL dopis)
- příležitost pro znalce

Vyhláška č. 335/2006 Sb.,

kterou se stanoví podmínky a způsob
poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou
omezením lesního hospodaření, vzor a
náležitosti uplatnění nároku
(náhrady za omezení hospodaření)

Vyhláška č. 335/2006 Sb.,
kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za
újmu vzniklou omezením lesního hospodaření, vzor a náležitosti
uplatnění nároku
(náhrady za omezení hospodaření)

Způsob určení výše náhrady **N_{L1}**

Příloha č. 3 k vyhlášce
č. 335/2006 Sb.

1. Výše náhrady újmy vzniklé v důsledku ponechání lesa nebo jeho části samovolnému vývoji

Se vypočte podle vzorce

$$N_{L1} = r \cdot p + 0,0318 \cdot Hlp_a,$$

kde

N_{L1} = roční náhrada újmy vzniklé v důsledku ponechání lesa nebo jeho části samovolnému vývoji v Kč,

1. Výše náhrady újmy vzniklé v důsledku ponechání lesa nebo jeho části samovolnému vývoji

r = celková upravená potenciální renta z lesa, která se zjistí jako vážený aritmetický průměr podle upravených potenciálních rent z lesa plošně převládajících souborů lesních typů v nejnižší užitě jednotce prostorového rozdělení lesa, uvedených pro jednotlivé soubory lesních typů v příloze č. 4 vyhlášky č. 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích, v Kč/m²,

1. Výše náhrady újmy vzniklé v důsledku ponechání lesa nebo jeho části samovolnému vývoji

Hlp_a = hodnota lesního porostu v roce ponechání lesa nebo jeho části samovolnému vývoji vypočtená podle vyhlášky 55/1999 Sb., o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích, v Kč,

p = plocha, na které došlo k újmě, v m^2 .

1. Výše náhrady újmy vzniklé v důsledku ponechání lesa nebo jeho části samovolnému vývoji

Padesát let se na pozemku, za který je náhrada požadována, hradí za omezení vzniklé v důsledku ponechání lesa nebo jeho části samovolnému vývoji náhrada újmy za hodnotu lesního porostu ($0,0318 \cdot Hlp_a$) a celková upravená potenciální renta z lesa ($r \cdot p$),

dále se hradí pouze celková upravená potenciální renta z lesa ($r \cdot p$).

Náhrada N_{L1}

- koeficient úročení splátky újmy: $p = 2 \%$,
počet ročních splátek = 50 $\Rightarrow$ **0,0318**
- vazba na vyhlášku č. 55/1999 Sb.
- lesní pozemek: lesní renta, podhodnocení
- lesní porost: rozdílný přístup ve srovnání
s vyhl. č. 55/1999 Sb. (jednorázová vs
roční náhrada, hrozba prekluzivní lhůty,
není zajištěno zachování hodnoty –
není zohledněna inflace =
nekonzistentnost hodnot s cenovým
předpisem)

5. Program ZNALEC

a

principy výnosového ocenění

- 2 varianty výpočtu - reakce na vyhlášku č. 441/2013 Sb.
- Výnosové ocenění:
 - vytvoření dalších aktuálních výnosových modelů (CBA a metoda ČSH pro vyhodnocení efektivnosti investice)
 - aktualizace nultého výnosového modelu (záměr = varianta s „time window“)
- Grafické výstupy charakteristiky lesních majetků do přílohy znaleckých posudků

Na nevyhovující stav vyhlášky č. 441/2013 Sb. program ZNALEC reaguje tím způsobem (modifikací výpočetních komponent), že ve verzi 4.4 má uživatel **možnost nastavení výpočtu podle § 40 ve dvou režimech:**

- **Výpočet s metodicky správnými fa**
- **Výpočet dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. s chybnými fa**

Nastavení způsobu výpočtu ceny lesního porostu dle Ta'

- ☐ Výpočet s metodicky správnými Ta' = $(Ha - c) / (Au - c)$, kdy Ta' je v intervalu $<0;1>$
- ☒ Výpočet dle vyhlášky č. 441/2013 Sb. (s chybnými $Ta' > 1$ a dalšími chybami ...)

Nastavte způsob výpočtu oceňování dle Ta'

- Na chybný, ale platný výpočet je uživatel po provedeném nastavení režimu výpočtu upozorněn v záložce Detail-LESNÍ zobrazením následujícího smajlíku u hodnoty f_a :



**Odpovědnost je zcela na uživateli programu,
podle kterého režimu oceňuje.**

Pokud bude zapotřebí provést ocenění v druhém režimu, uživatel si způsob výpočtu upraví v nastavení a provede přepoččet volbou **SERVIS**,
Změna počátku LHP a přepoččet.

Při ocenění oběma způsoby se získá **hodnotový rozdíl, který vzniká chybou MF.**

Výnosové modely

Modely
získané metodou ČSH

Použití za účelem přiblížení se ceně obvyklé (tržní hodnotě)

DaMa

2.1. Vlastníci / Nájemci
2.2. Hospodářské soubory
2.3. Identifikace katastrů

2.4. Pozemky ...
2.5. Porosty ...

2.6. Výnosové hodnoty skupin dřevin ...

2.6.1. Skupina dřevin SMRK

2.6.2. Skupina dřevin JEDLE

2.6.3. Skupina dřevin BOROVICE

2.6.4. Skupina dřevin DOUGLASKA

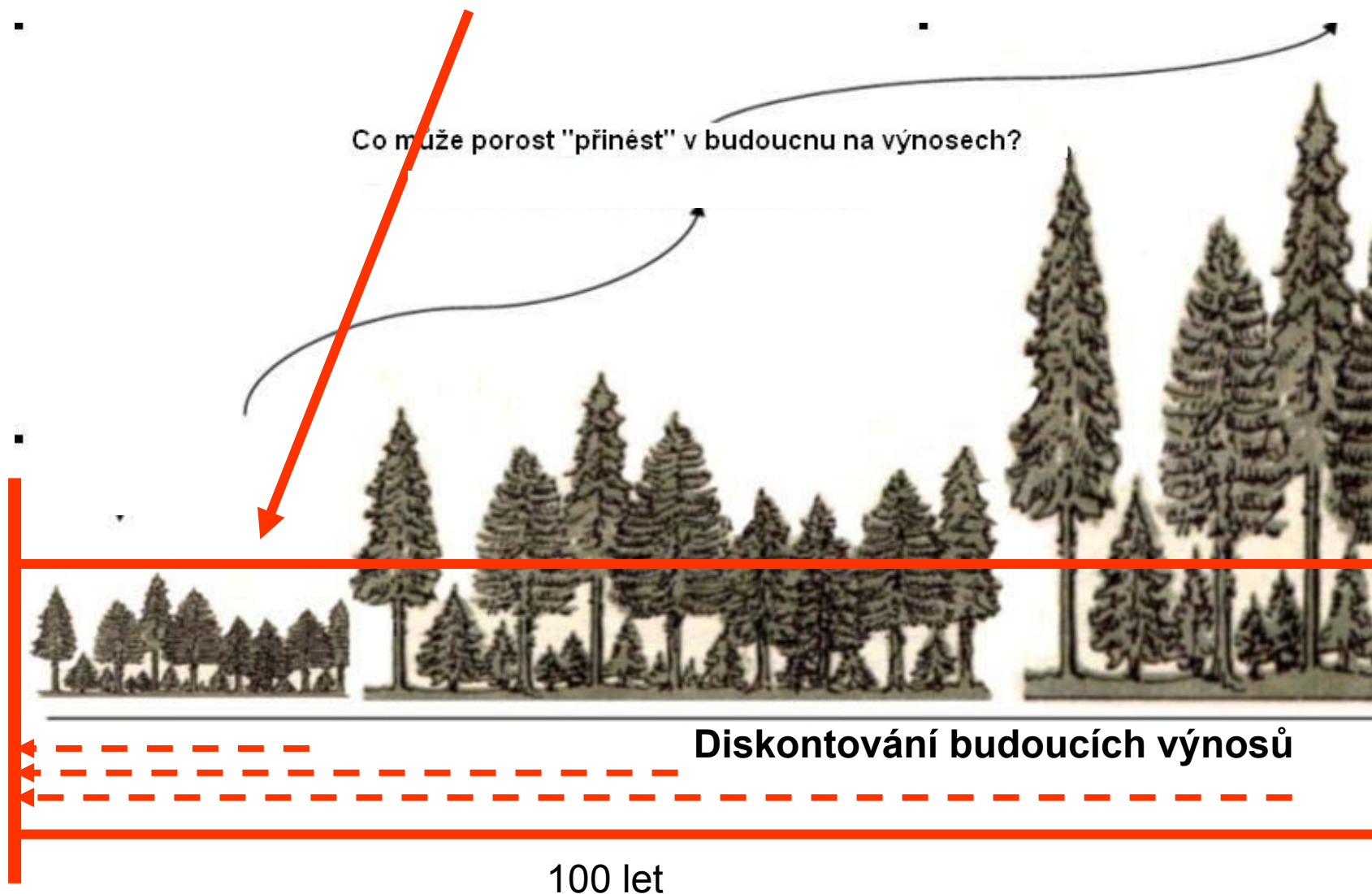


2.6.1. Skupina dřevin SMRK - výnosové ceny v Kč/ha (F12 - Tisk)									
Věkový stupeň	Interval	BoS1	BoS2	BoS3	BoS4	BoS5	BoS6	BoS7	BoS
0	Holín	-117383	-117383	-117383	-117383	-117383	-117383	-117383	7383
1	1-10	-54546	-65812	-75748	-88117	-98496	-104847	-112714	3449
2	11-20	59315	45581	33463	18392	5740	-2002	-11592	2488
3	21-30	89151	72410	57645	39266	23843	14406	2716	1624
4	31-40	124985	124985	83511	59991	40075	28013	13206	1037
5	41-50	168301	142220	118016	88960	63767	47947	28781	2511
6	51-60	214672	184460	153346	122585	93011	72645	49286	3009
7	61-70	264663	230392	195687	159639	125922	101089	73894	3272
8	71-80	319924	281359	242917	201503	162453	133121	101872	3139
9	81-90	384834	341177	297982	249863	204971	170426	134281	3833
10	91-100	462590	412111	363020	306918	255138	214545	172685	3804
11	101-110	557490	498485	441080	375537	314244	266630	218320	3067
12	111-120	673171	603774	536234	459183	386293	330121	273950	3929

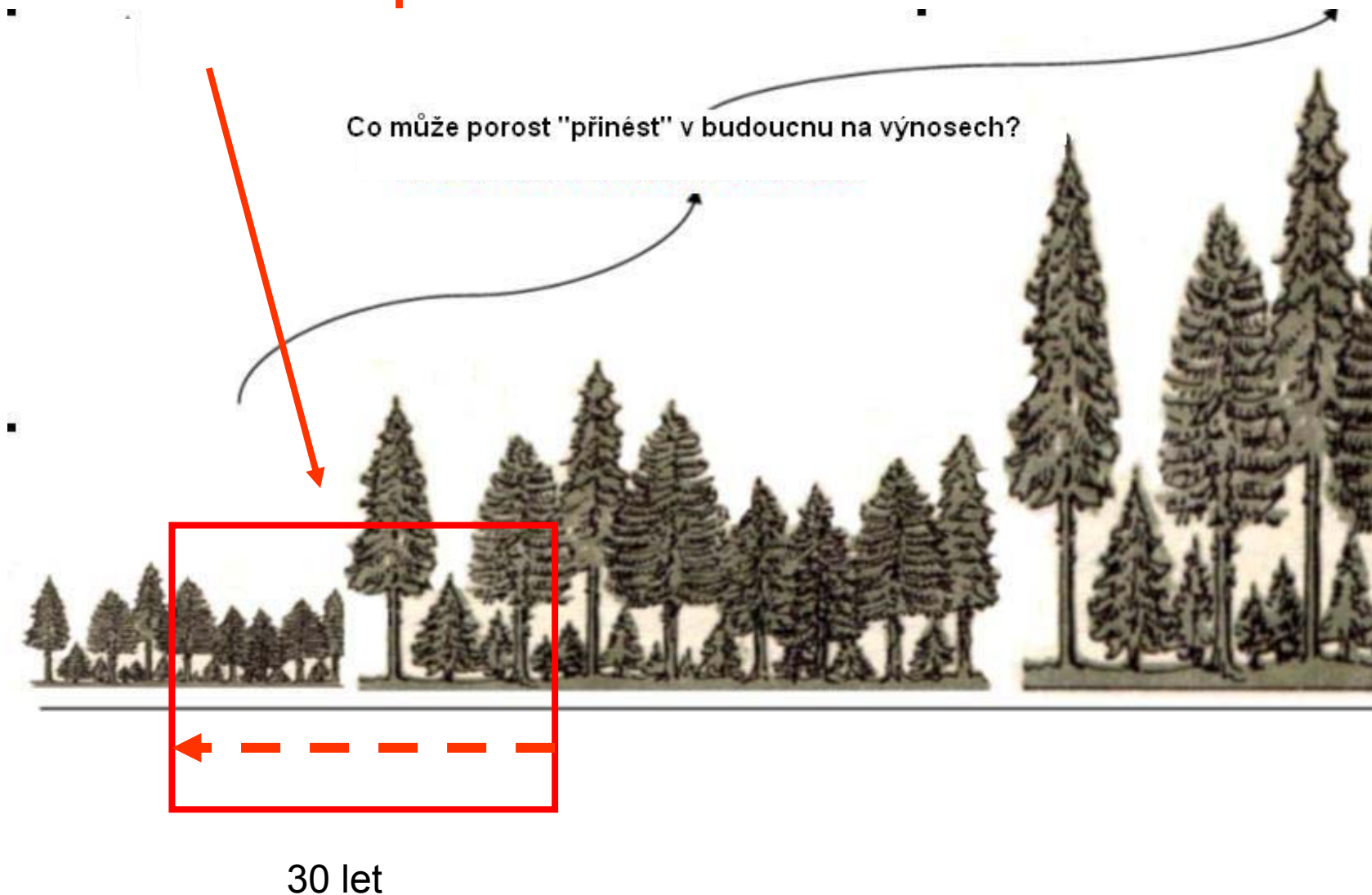
Varianty kalkulačního období pro analýzu nákladů a užitků (CBA)

- a) v rámci doby obmětní (*zatím 1 model k dispozici*)
- a) na definované časové okno
(*zatím nerozpracováno a neintegrováno do programu ZNALEC*)

Časové okno na celou dobu obmýtní



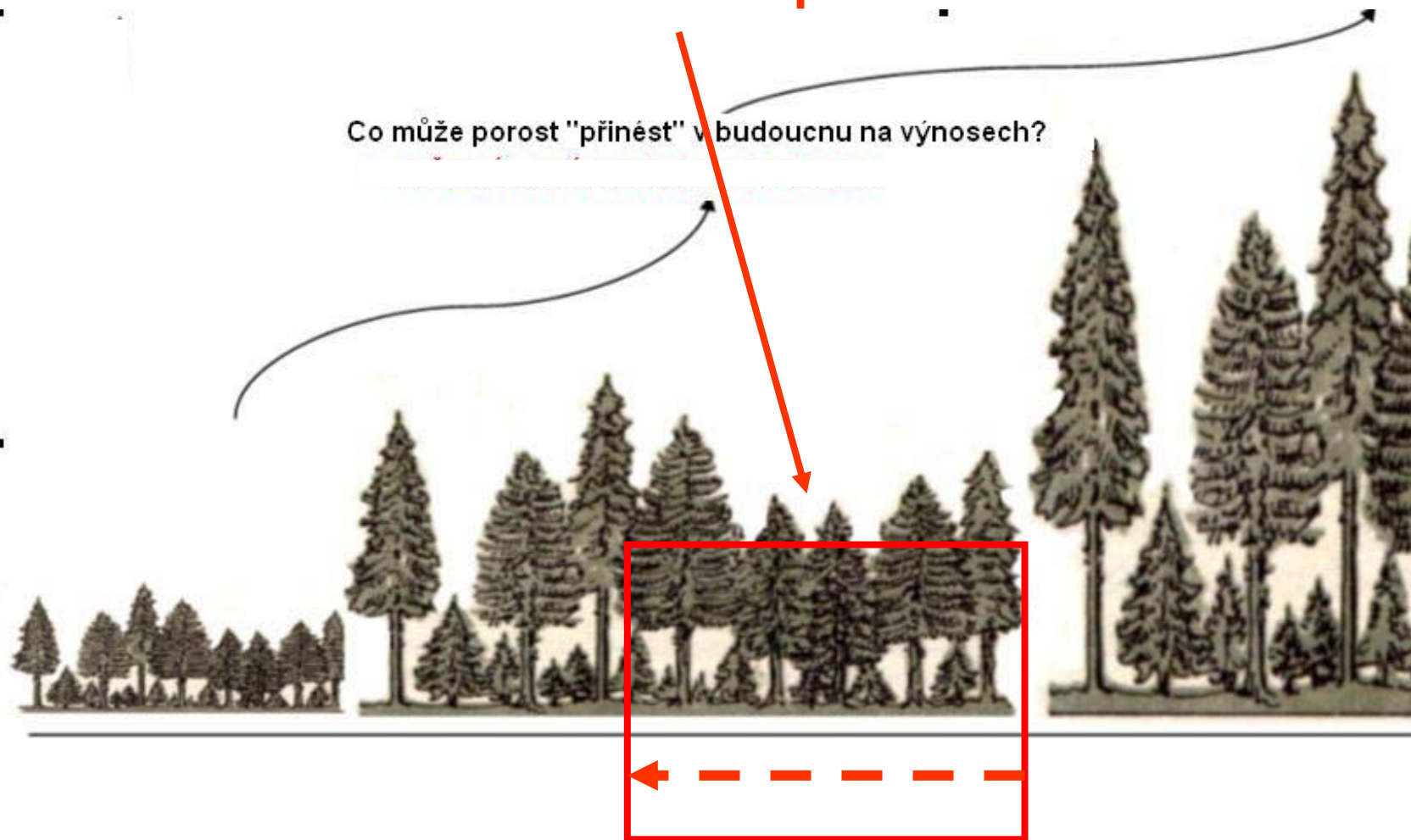
Klouzavé „časové okno“ (time window) na 30 let v mladém věku porostu



Klouzavé „časové okno“ (time window) na 30 let

ve středním věku porostu

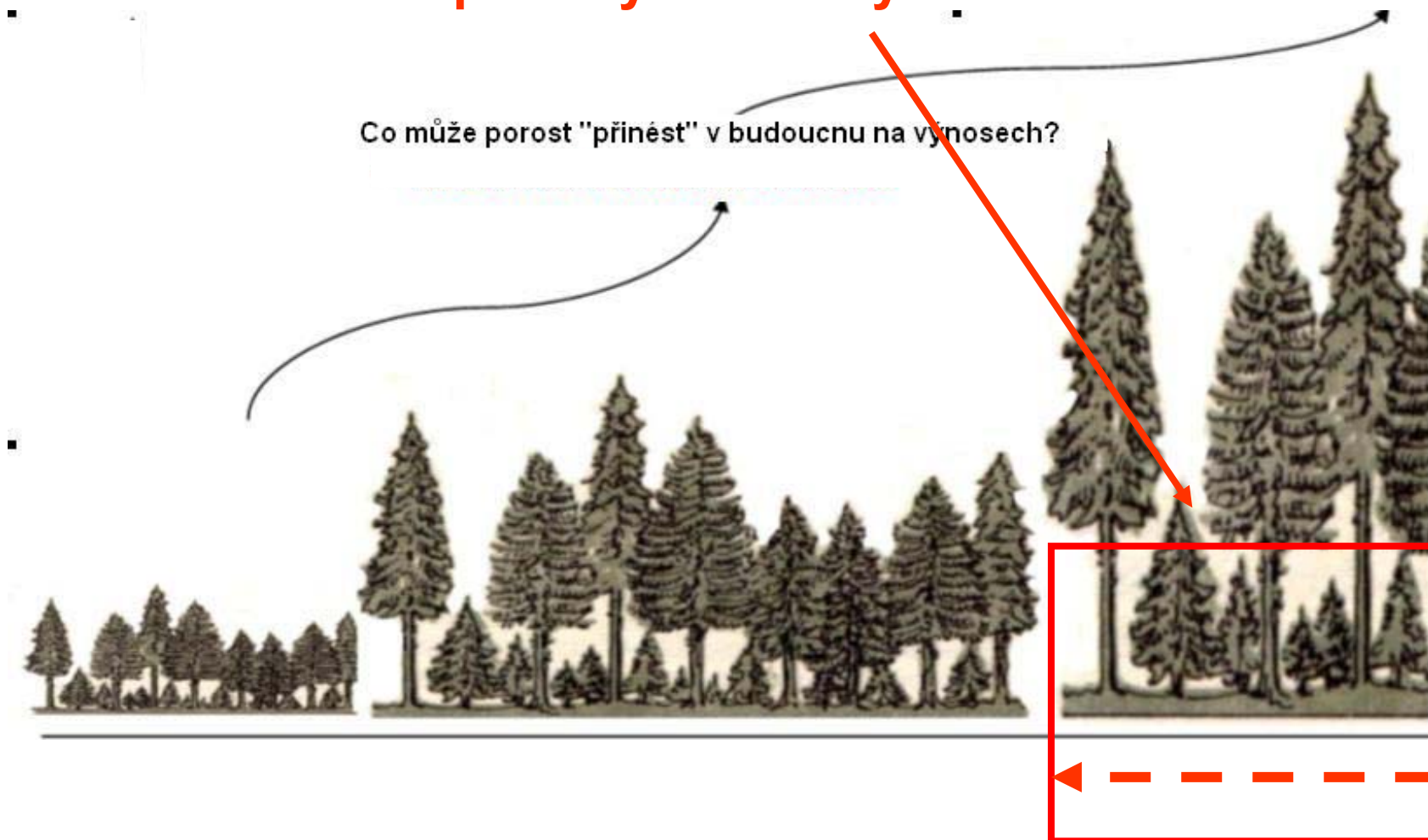
Co může porost "přinést" v budoucnu na výnosech?



30 let

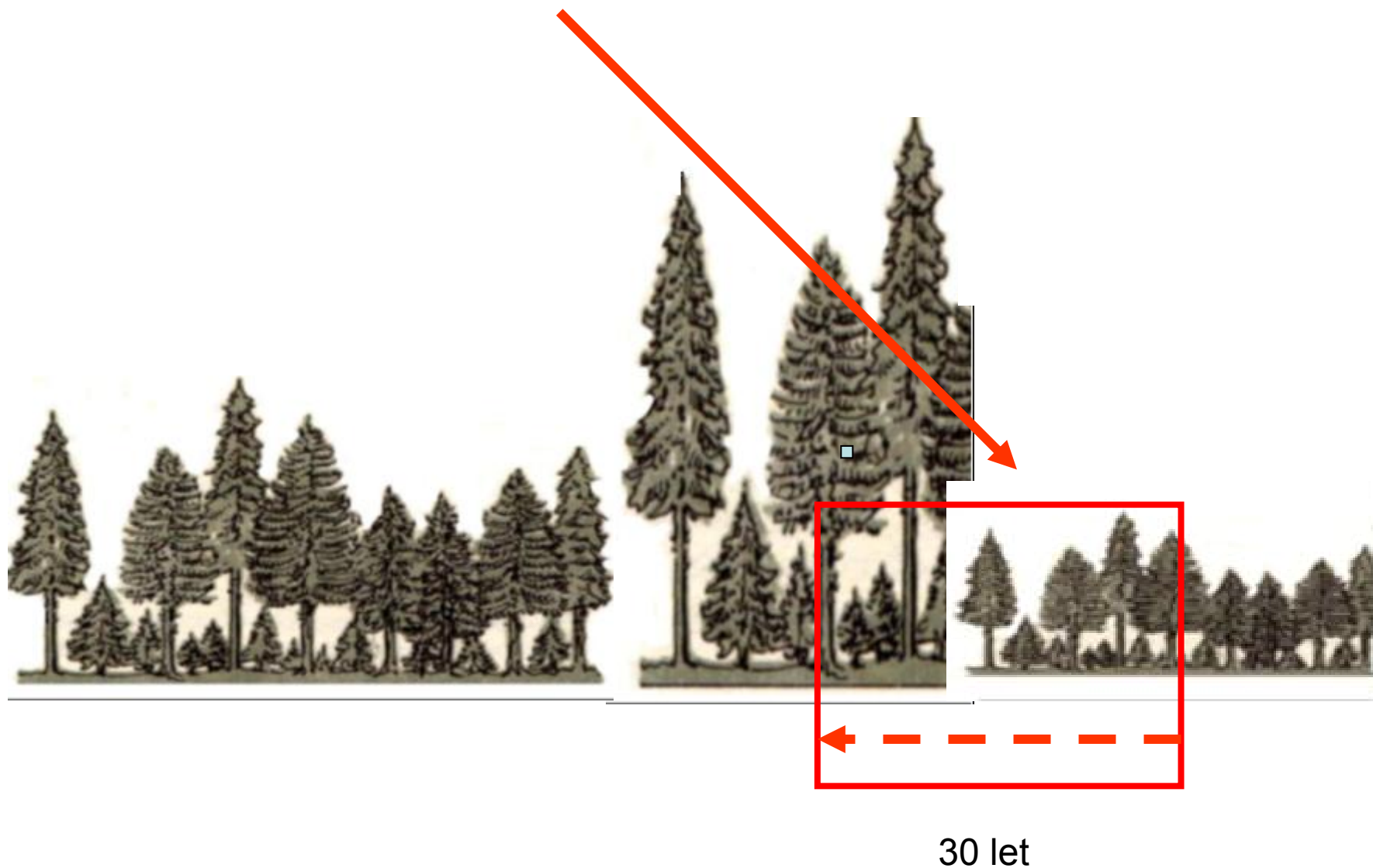
Klouzavé „časové okno“ (time window) na 30 let

v předmýtním a mýtním období



30 let

Klouzavé „časové okno“ (time window) na 30 let v době očekávaného smýcení a zalesnění



Popis výnosových modelů v XLS

Microsoft Excel - u_0_200_000.xls

Úroveň cen použitých v cenovém předpisu při výpočtu platných hodnot Au vstupujících do peněžního toku (CF)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
4	1. Úvod											
6		OZNAČENÍ SOUBORU: u_0_200_000.xls										
9		ČÍSLO MODELU: 000 Zkušební model 2008										
11		DATUM: 25.02.2008										
12												
14	CHARAKTERISTIKA MODELU:											
16	Typ modelu	A. Kalkulace peněžního toku v rámci obmýti dřeviny										Typ: u
17	(způsob výpočtu ČSH - metodika)	B. Kalkulace peněžního toku v rámci stanoveného časového okna (na roků)										Typ: w
19	Úroková míra (diskontní sazba):	2,00 %										
21	Hospodaření:	Hospodářský způsob pasečný										
22	Produkce:	Růstové tabulky										
23	Sortimentace:	Pařezovy porostní sortimentační tabulky										
24	Ceny surového dříví:	Úroveň cen použitých v cenovém předpisu při výpočtu platných hodnot Au vstupujících do peněžního toku (CF)										
25		pro výpočet modelových sazeb ČSH										
26	Náklady:	Úroveň nákladů použitých v cenovém předpisu při výpočtu platných hodnot Au a c vstupujících do peněžního toku (CF)										
27		pro výpočet modelových sazeb ČSH										
30	Použití modelu:	Přiblížení se tržní hodnotě										
31		Hodnocení lesnických investic										

Úvod / Hospodaření / Produkce a Au / Sortimentace / Ceny sur.dříví / Náklady / MODEL

Připraven

Start OCENĚNÍ LESA (p... Znalecká činnost 271007b_výpočet... Microsoft PowerPo... Microsoft Excel - u... CS 2:13

Microsoft Excel - u_0_200_000.xls

Soubor Úpravy Zobrazit Vložit Formát Nástroje Data Okno Nápověda Adobe PDF

Nápověda - zadejte dotaz

Arial 10 B I U

F24

5. Ceny surového dříví

Ceny surového dříví v tuzemsku ve struktuře použitých sortimentačních tabulek (Kč/m³ bez DPH)

(údaje pro výpočet hodnoty mýtní výtěže Au)

	Dřevina	I/II. tř. jakosti	Sloupy	K u l a t i n a III. A/B tř. jakosti					Tyče	Vlák-nina	Palivo	
				v tl. stupních								
				6+	5	4	3	2				1
9	SM	3000	2000	1600	1600	1600	1500	1400	1200	400	700	200
10	JD	3000	2000	1600	1600	1600	1500	1400	1200	400	700	200
11	DG	3000	2000	1600	1600	1600	1500	1400	1200	400	700	200
12	BO	2500	2000	1200	1200	1200	1200	1200	800	400	700	200
13	MD	3000	2000	1600	1600	1600	1500	1400	1200	400	700	200
14	DB	5500	0	1700	1700	1700	1700	1300	1100	400	600	300
15	BK	3500	0	1700	1700	1700	1700	1700	1200	400	600	300
16	JS	3500	0	1700	1700	1700	1700	1700	1200	400	600	300
17	AK	1800	0	800	800	800	600	600	600	400	600	300
18	BR	1800	0	1100	1100	1100	900	900	900	400	600	300
19	OL	1800	0	1100	1100	1100	900	900	900	400	600	300
20	OS	1500	0	900	900	900	700	700	700	400	600	300
21	TP	1500	0	800	800	800	800	800	800	400	600	300

23 *Pramen: Statistika ČSÚ, vlastní šetření*

24

25

Úvod / Hospodaření / Produkce a Au / Sortimentace / **Ceny surov. dříví** / Náklady / MODEL

Připraven

Start OCENĚNÍ LESA (p... Znalecká činnost 271007b_výpočet... Microsoft PowerPo... Microsoft Excel - u... CS 2:15

Microsoft Excel - u_0_200_000.xls

Soubor Úpravy Zobrazit Vložit Formát Nástroje Data Okno Nápověda Adobe PDF

Nápověda – zadejte dotaz

Arial 10 B I U

A54

6. Náklady

a) VSTUPNÍ ÚDAJE DO MODELU: Náklady na zajištění kultury c podle skupin dřevin (Kč/ha)

Skupina dřevin	Věk porostu					Náklady celkem c
	1. rok	2. rok	3. rok	4. rok	5. rok	
Smrk	85 600	102 600	110 200	117 600	124 600	124 600
Jedle	159 300	175 800	184 000	202 400	212 300	212 300
Borovice	114 400	141 700	156 800	167 700	169 400	169 400
Modřín	116 400	131 200	147 400	152 700	154 900	154 900
Douglaska	240 100	255 700	270 200	279 000	286 500	286 500
Buk (HB, JV)	162 300	195 400	206 500	223 200	233 900	233 900
Dub	180 300	212 400	226 400	247 000	267 600	267 600
Jasan	111 000	146 600	162 600	178 600	179 600	179 600
Olše	29 000	33 700	34 900	35 700	36 000	36 000
Osika	27 000	29 400	30 600	31 600	32 000	32 000
Akát	24 000	27 600	29 800	30 300	30 600	30 600
Topol (VR)	17 000	17 600	20 000	21 000	21 800	21 800
Bříza (JŘ)	30 000	32 600	34 400	36 100	37 700	37 700

Pramen: Oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 30

b) VSTUPNÍ ÚDAJE DO MODELU: Náklady na výchovu

Úvod / Hospodaření / Produkce a Au / Sortimentace / Ceny sur.dříví / Náklady / MODEL

Připraven

Start OCENĚNÍ LESA (p... Znalecká činnost 271007b_výpočet... Microsoft PowerPo... Microsoft Excel - u... CS 2:15

Microsoft Excel - u_0_200_000.xls

Soubor Úpravy Zobrazit Vložit Formát Nástroje Data Okno Nápověda Adobe PDF

Nápověda - zadejte dotaz

Arial 12 B I U

K6

7. MODEL ČSH

Příklad naplnění ekonomického modelu vstupními údaji (SMRK, 3. bonita) v Kč/ha
(vyhodnocení peněžního toku v rámci obmýti dřeviny)

Pozn.: Hodnoty peněžního toku (cash flow - CF) jsou diskontovány k současnému okamžiku.

Věk	Náklady PC	Modelové probírky hl. porostu			Výnosy (Au)	Správní náklady	Cash flow	
	Kč/ha	Cena Kč/m3	Produkce m3/ha	Výnosy Kč/ha	Kč/ha	Kč/ha	Kč/ha	
Holina								
1	85 600				1 000	-86 600		
2	17 000				1 000	-18 000		
3	7 600				1 000	-8 600		
4	7 400				1 000	-8 400		
5	7 000				1 000	-8 000		
6 až 10	6 000				5 000	-11 000		
11 až 20	12 000				10 000	-22 000		
21 až 30	0	-13	10	-130	10 000	-10 130		
31 až 40	0	22	18	396	10 000	-9 604		
41 až 50	0	106	22	2 332	10 000	-7 668		
51 až 60	0	185	23	4 255	10 000	-5 745		
	0							

Hospodaření / Produkce a Au / Sortimentace / Ceny sur.dříví / Náklady / MODEL /

Připraven

Start OCENĚNÍ LESA (p... Znalecká činnost 271007b_výpočet... Microsoft PowerPo... Microsoft Excel - u... CS 2:15

Charakteristika lesního majetku *(numericky a graficky)*

pro

zlepšení vzhledu znaleckého posudku a
zvýšení přehlednosti o stavu lesního
majetku

DaMaSk



- 5.7.1. Výpočet charakteristik
- 5.7.2. Prohlížení charakteristik
- 5.7.3. Tisk charakteristik Wordem
- 5.7.4. Grafické zobrazení charakteristik



- 5.1. Doplnující zadání/přepočet ...
- 5.2. Přepočet porostu zjednodušeným způsobem ...
- 5.3. Změna identifikace ...
- 5.4. Konverze indexů z nižších verzí ...
- 5.5. Konstanty/koefficienty ...
- 5.6. Prohlížení tisku
- 5.7. Charakteristiky lesního majetku ...
- 5.8. Výčet HS v souboru ...
- 5.9. Výčet SLT v souboru ...
- 5.10. Výčet katastrálních území ...
- 5.11. Externí EXCEL
- 5.12. Zobrazení grafiky
- 5.13. Přepočet výnosového ocenění porostu dle modelu...

Znalec 4.1.1

&kurz08a.chr

Vlastník: KRNAP

Soubor: &kurz08a.chr

Dřevinná skladba majetku

	Zastoupení			Průměrná	Průměrné
	ha	proc.		bonita	zakmenění
SMRK :	40.5200	20.69 (141600)	5 (.00641700)	8.45 (1629)	
BOROVICE :	32.5500	16.62 (156000)	4 (.64823300)	8.83 (3487)	
DOUGLASKA:	0.9000	0.45 (958200)	4 (.90000000)	8.86 (6667)	
MODŘÍN :	10.4300	5.32 (604800)	2 (.64813000)	9.18 (2167)	
DUB :	63.8100	32.58 (438400)	6 (.61150300)	7.77 (1352)	
BUK :	41.5600	21.22 (248900)	6 (.51467800)	7.96 (2223)	
JASAN :	1.8200	0.92 (937800)	2 (.21428600)	8.66 (4835)	
BŘÍZA :	2.3300	1.18 (980700)	2 (.38626600)	8.04 (2918)	
AKÁT :	0.4300	0.21 (957800)	6 (.00000000)	7.00 (0000)	
OLŠE :	1.4200	0.72 (511900)	3 (.38732400)	8.61 (2676)	
HOL/BZL :	0.0600	0.03 (063900)	0 (.00000000)	10.00 (0000)	
CELKEM :	195.8300	100.00 (000000)	5 (.59567000)	8.23 (0000)	
NELESNÍ :	0.0000				

Věková skladba majetku (bez ohledu na dřeviny)

	Zastoupení			Průměrná	Průměrné
	ha	proc.		bonita	zakmenění
HOLINA :	0.0600	0.03 (063900)	0 (.00000000)	10.00 (0000)	
1 - 10 :	7.9400	4.05 (453700)	4 (.48740600)	8.86 (5239)	
11 - 20 :	14.3100	7.30 (735800)	3 (.85255100)	9.20 (4752)	
21 - 30 :	13.6200	6.95 (501200)	3 (.40014700)	9.43 (3186)	
31 - 40 :	20.9600	10.70 (316100)	3 (.96230900)	9.01 (3359)	
41 - 50 :	20.9600	10.70 (316100)	4 (.00954200)	9.14 (7424)	
51 - 60 :	1.9200	0.98 (044200)	5 (.19270800)	9.61 (4583)	
61 - 70 :	5.6900	2.90 (558100)	4 (.21616900)	8.66 (4323)	
71 - 80 :	5.0300	2.56 (855400)	6 (.27833000)	7.68 (3897)	
81 - 90 :	18.4300	9.41 (122400)	7 (.64677200)	7.35 (3771)	
91 - 100 :	17.5800	8.97 (717400)	5 (.89590400)	8.00 (7395)	
101 - 110:	23.0600	11.77 (552000)	6 (.43104900)	7.96 (7042)	
111 - 120:	11.7700	6.01 (031500)	6 (.64825800)	7.61 (4274)	
NAD 120 :	34.5000	17.61 (732100)	7 (.39043500)	7.04 (3478)	
CELKEM :	195.8300	100.00 (000000)	5 (.59567000)	8.23 (0000)	

8kurz08a.chr

91 - 100 :	17.5800	8.97	(717400)	5	(.89590400)	8.00	(7395)
101 - 110:	23.0600	11.77	(552000)	6	(.43104900)	7.96	(7042)
111 - 120:	11.7700	6.01	(031500)	6	(.64825800)	7.61	(4274)
NAD 120 :	34.5000	17.61	(732100)	7	(.39043500)	7.04	(3478)
CELKEM :	195.8300	100.00	(000000)	5	(.59567000)	8.23	(0000)

SLT	Cena	Plocha v ha
-----	------	-------------

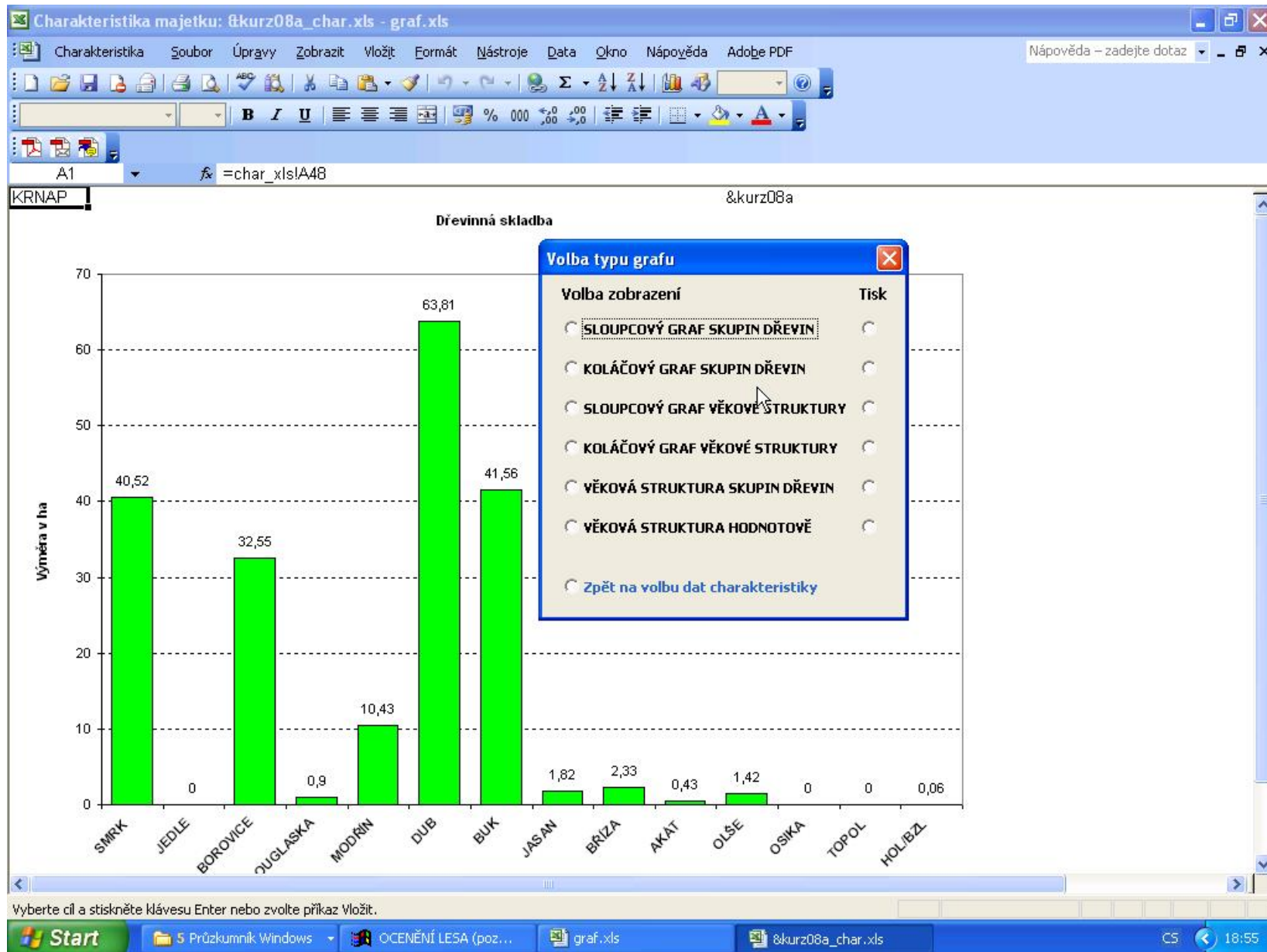
OZ	1.54	1.8200
1C	2.00	6.8800
1K	1.38	0.4200
1Z	1.00	19.9800
2A	2.66	34.0100
2B	4.05	2.8800
2C	2.15	6.3500
2D	6.39	0.6600
2K	2.25	21.9300
2S	2.98	80.3800
3D	6.22	3.7000
3J	4.71	15.7500
3S	5.23	1.0700

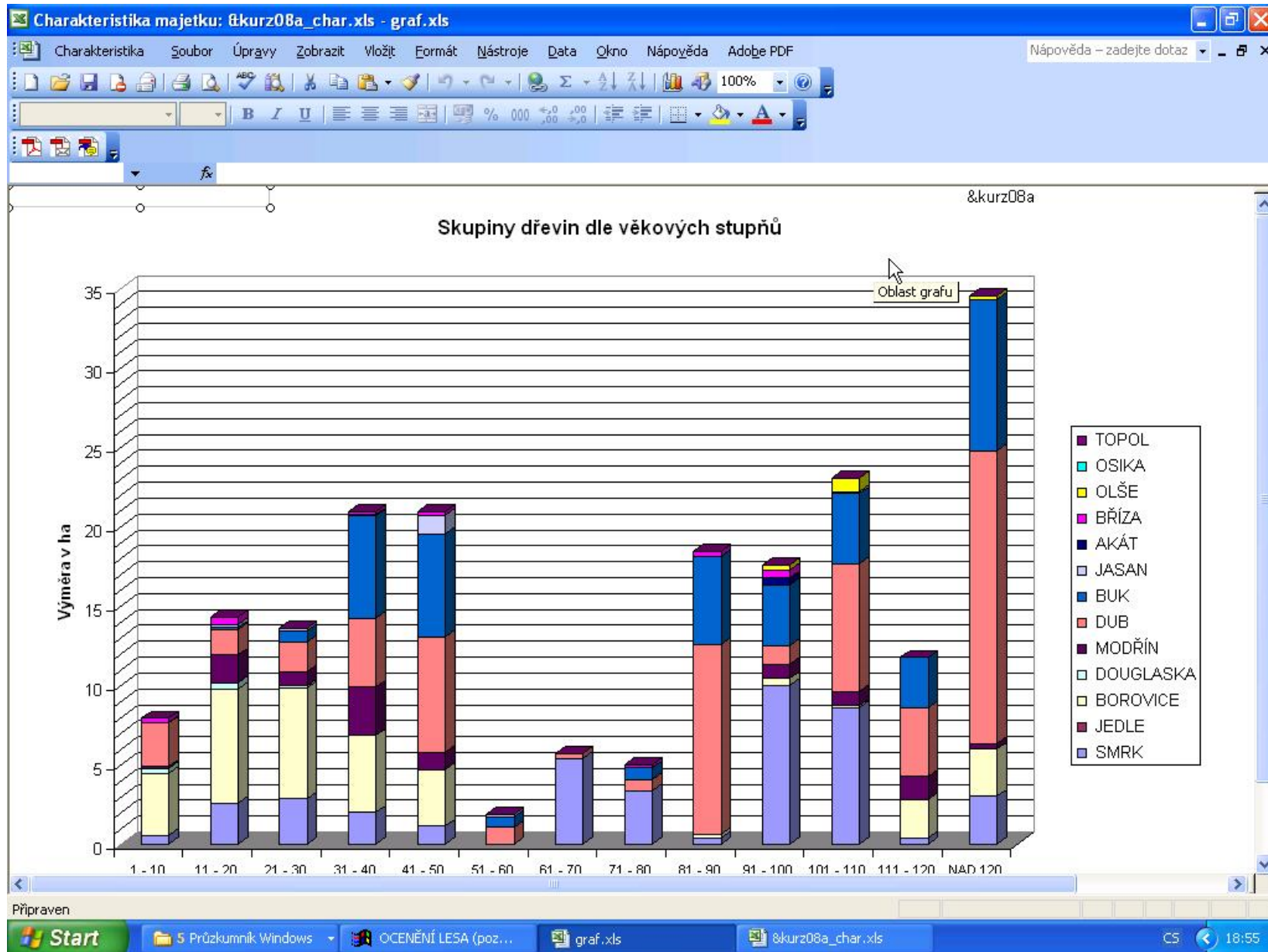
Vážený aritm.průměr sazby SLT Kč/m2 :
2.8023

Ocenění (Kč):	49 325 967	Průměr (Kč/plocha) v Kč:	25.1881
---------------	------------	--------------------------	---------

Lesní pozemek:	5 487 904	Průměr (Kč/plocha) v Kč:	2.8023
Lesní porost:	43 838 063	Průměr (Kč/plocha) v Kč:	22.3857

□





6. RŮZNÉ

Legislativní novinky od 1.1.2014

- Vyhláška č. **441/2013 Sb.**
- Zákonné opatření Senátu č. **340/2013 Sb.**,
o dani z nabytí nemovitých věcí
- vyhláška č. **419/2013 Sb.**, k provedení
zákonného opatření Senátu o dani
z nabytí nemovitých věcí

Zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o daní z nabytí nemovitých věcí a vyhláška č. 419/2013 Sb., k provedení zákonného opatření Senátu o daní z nabytí nemovitých věcí, ve které MF stanoví **postup určení směrné hodnoty**.

Směrná hodnota se stanovuje pro

- a) urbanizované pozemky,
- b) vybrané zemědělské pozemky,
- c) vybrané lesní pozemky,
- d) jiné pozemky.

Směrná hodnota se neurčuje např. u

- a) **lesního pozemku s lesním porostem,**
- b) pozemku, který je vodní plochou.

Princip nejlepšího a nejvyššího využití

- v oceňovacích propočtech musí být zohledňovány **nejvýhodnější postupy** *(využití při poradenské funkci, kdy postupy nejsou dány oceňovací legislativou)*
- VÝPOČTY A KALKULACE = **varianty** výnosového ocenění a jejich analýza

Nejvyšší a nejlepší využití (*Highest and Best Use*) je definováno jako **nejpravděpodobnější využití majetku**, jež je

- fyzicky možné,
 - náležitě ospravedlnitelné,
 - právně přípustné,
 - finančně přijatelné,
- a které
- se projevuje v nejvyšší hodnotě oceňovaného majetku.

Princip nejvyššího a nejlepšího využití **nevylučuje změnu současného způsobu využívání majetku.**

Využití, které není v souladu s právem nebo není fyzicky možné, nemůže být označeno jako nejvyšší a nejlepší využití.

Nicméně využití, které je v souladu s právem a je fyzicky možné, může **vyžadovat vysvětlení znalcem/odhadcem, který odůvodňuje**, proč je toto využití skutečně pravděpodobné.

Jakmile jednou **analýza prokáže**, že jedno nebo více využití jsou skutečně pravděpodobná, jsou tato pak **testována**, zda jsou uskutečnitelná.

To využití, které se projevuje nejvyšší hodnotou s ohledem na ostatní testy, je považováno za nejvyšší a nejlepší využití.

Při oceňování lesních majetků a lesních podniků je s ohledem na princip nejlepšího a nejvyššího využití potřeba upozornit na **rozdíl**, který může vzniknout (a v praxi také vzniká) mezi **výší těžeb** navrženou

- schváleným LHP/LHO a
- nejvyšší legální výší těžeb určenou v mezích lesního zákona.

Znalec/ocěňovatel by měl, např. **pro výnosové ocenění, použít nejvyšší legálně přípustnou výši.**

V opačném případě může podcenit výsledek ocenění, a tím např. poškodit prodávajícího a zvýhodnit kupujícího.

7. ZÁVĚR

Záměry MF v roce 2014

- Aktualizace OV od 1.10.2014
- Návrh věcného záměru nového zákona o oceňování majetku k 31.12.2014

Návrhy na úpravu OV

Dřívější návrh úprav do oceňovací vyhlášky
(pozn.: samo a zadarmo se nic neudělá):

- Uvedení VHF do metodicky správného stavu
- větší diferenciace c
- c a Au stanovené znalcem (umožnit to)
- výnosové ocenění lesa (nebo lesního podniku) s využitím účetních dat
- stanovení hodnotového rámce pro určení tržní ceny
- **oceňování myslivosti** (*ocenění práva vlastní honitby jako samostatného ocenitelného hospodářského majetku*)

- **ocenění plantáží RRD** (*energetických lignikultur*)

Oceňování lesa v zahraničí

V zahraničí nejsou postupy k oceňování lesa vydávány jako vyhlášky, ale jako směrnice, na které se odvolávají obecné cenové předpisy.

Směrnice zpracovávají odborně příslušné lesnické instituce a pracují podle nich odborně způsobilí znalci

Co je třeba změnit či zdůvodnit

- vyhláška č. 441/2013 Sb. (VHF, hodnoty A_u , c , doplnění aj.)
- vyhláška č. 55/1999 Sb. (nové sazby – renta, zvěř, CPP_h aj.)
- Vyhláška č. 335/2006 Sb. (změnit některé konstrukce výpočtu náhrady újmy)
- ocenění pro účely účetnictví: 57 Kč/m² (bez konzultací jako OV)
- *analyzovat výši průměrné ceny pro daň z lesních pozemků (3,80 Kč/m² již neodpovídá realitě)*

Chybí aktualizace hodnot lesního porostu s ohledem na vývoj nákladové a cenové úrovně v LH

- oceňovací modely 2011 a jejich (ne)využití v návrhu nové škodní vyhlášky a při přípravě opatření leso-envi v rámci PRV 2014-2020
- zpracování nových druhů modelů, nové vstupní údaje
- rozdíly v relacích mezi dřevinami – významné dopady (záměna dřevin = rozdílné A_u a CPP_h , c)

Co je třeba změnit či zdůvodnit

- postupy pro přiblížení se tržní hodnotě (ceně obvyklé) –
 - sortimentace těžebního fondu
 - výnosové ocenění za obmýetí
 - výnosové ocenění na klouzavé časové období
- stanovení min. ceny lesa = cena lesního pozemku + cena mýtní výtěžce
- přechod z ocenění dle plochy na ocenění dle objemu hmoty (viz ocenění u bohatě strukturovaných lesů, tržní ocenění mýtních porostů aj.)
- objektivní ocenění bez sortimentace nejde
- vyhodnocení rentability hospodaření odvětví pro **odvození odvětvové úrokové míry** při výnosovém ocenění apod. (úloha EIS)
- vyhodnocení vlivů rizika na výši ocenění

Kdo to udělá?

OTÁZKA: Jaké specializované pracoviště/tým bude pro potřeby resortu dále rozvíjet oceňování produkční funkce lesa?

Neexistuje zatím takové zadání.

Oceňování produkční funkce (data, metodika, modely aj.)

- ČZU-FLD, Mendelu - LDF?
- ÚHÚL?
 - *oceňování lesa jako nadstavba HÚL*
 - *ekonomický informační systém (EIS) ?*

Proč další rozvoj oceňování lesa?

Dnes není zajištěn (financován) žádný další vývoj oceňování produkční funkce (metodika, modely, apod.)

- Existuje přitom potřeba reagovat na nové požadavky a nevyhovující stav – diskuse, argumentace pro obhajobu oceňovacích postupů
- potřeba oceňovacích modelů i pro výpočet a zdůvodnění výše sazeb u lesnicko-environmentálních opatření v rámci PRV 2014-2020 (zvýšení podílu MZD, zachování porostního typu HS)
- Náhrady z důvodu ochrany přírody
- Problém objektivizace (*např. vycházet z průměrných hodnot v minulosti = orientace na tržní ceny a náklady*)
- Problém diskontování
- Problém nejistoty
- **Transparentnost postupů a nesvévolnost = standardizace a konvencionalizace postupů**
- **Nové fenomény** ⇒ vývoj nových oceňovacích pravidel (s dopady např. do daní apod.), nové pohledy na náhradu škody nebo pravdivé hodnoty v účetnictví (např. IFRS/IAS) aj.
- Nové druhy soudních případů – ekonomika lesních podniků – potřeba dat z EIS – porovnávání cen prací a výnosů z lesa (ÚHÚL)

Znalecká činnost

Příprava na znaleckou činnost

- Kurz oceňování lesa na Mendelu jako podmínka ministerstva spravedlnosti

Profesní spolky a celoživotní vzdělávání

- ČUSZLH
- Společnost znalců a poradců v lesnictví a myslivosti
- Další aktivity

Vzdělávání a osvěta

Nové studijní materiály:

- Publikace „Úroková míra v lesnictví“ –
OBSAH

*Napsat si na ÚLDEP LDF Mendelu v Brně
(Ing. Dalibor Šafařík)*

- skripta „Oceňování lesa“ v elektronické
podobě ke stažení – OBSAH

Adresa na webové stránky projektu INOBIO:

http://inobio.ldf.mendelu.cz/cz/ka1/inovace_stazeni

Odkaz na stažení také z www.lesniznalec.cz

DĚKUJI VÁM ZA POZORNOST !