

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

VÝVOJ METOD OCEŇOVÁNÍ LESA V PODMÍNKÁCH ČR

DEVELOPMENT OF FOREST VALUATION METHODS IN THE CZECH REPUBLIC

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE — Ing. Jana Absolonová

AUTHOR

VEDOUCÍ PRÁCE — Ing. Vlastimil Vala, CSc.

SUPERVISOR

BRNO 2019

VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

Zadání diplomové práce

Studentka:	**Ing. Jana Absolonová**
Studijní program:	Soudní inženýrství
Studijní obor:	Realitní inženýrství
Vedoucí práce:	**Ing. Vlastimil Vala, CSc.**
Akademický rok:	2018/19
Ústav:	Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

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:

Vývoj metod oceňování lesa v podmínkách ČR

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Diplomová práce se bude zabývat problematikou určování zjištěné (úřední) a obvyklé ceny lesa v podmínkách ČR. V práci bude popsán vývoj oceňovacích předpisů pro oceňování lesa a vývoj způsobů určování ceny lesa na tržních principech včetně problematiky určování tzv. obvyklé ceny lesa od roku 1897 do současnosti. Současný stav bude dokumentován kromě teoretické části konkrétní případovou studií.

Cíle diplomové práce:

Posoudit historické a současné metody oceňování lesa analýzou oceňovacích předpisů a vybraných právních předpisů ve vztahu k oceňování majetku v ČR. Ve vybrané lokalitě provést případovou studii ocenění lesních majetků cenou zjištěnou (podle aktuálního oceňovacího předpisu) a obvyklou cenou definovanou aktuálním zákonem o oceňování majetku. Studie bude provedena v lesích, kde proběhl prodej a pro které je platná lesní hospodářská osnova. Výsledkem případové studie bude porovnání ceny zjištěné a obvyklé. Závěrečná analýza bude zaměřena na doporučení případné korekce stávajících oceňovacích předpisů a metod tržního oceňování lesa.

Seznam doporučené literatury:

BRADÁČ, Albert a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. Vyd. 1 Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2016. 790 s. ISBN 978-80-7204-930-1

BRADÁČ, Albert a kol.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem. I.- IV. díl

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2018/19

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D. vedoucí odboru	doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D. ředitel

Abstrakt

Cílem této práce bylo definovat problematiku určování zjištěné a obvyklé ceny lesa v podmínkách České republiky. V práci je popsán vývoj metod určování ceny lesa v historii od roku 1897. Dále se práce zabývá současným problémem stanovení ceny obvyklé lesa. Současný stav je dokumentován případovou studií, která se zabývá stanovením ceny zjištěné a ceny obvyklé. Výsledkem studie je porovnání těchto dvou cen. Závěrečná analýza je zaměřena na doporučení korekcí stávajících oceňovacích předpisů a metod tržního oceňování lesa.

Abstract

The aim of this thesis was to define the issue of determining the administrative price and market value of forest in the Czech Republic. The thesis describes the evolution of methods of determining the price of forest in history since 1897. Furthermore, the thesis deals with the current problem of determining the market value of forest in the Czech Republic. The current situation is documented by a case study, which deals with the determination of the administrative price and market value. The study compares these two values. The final analysis is focused on recommendations of corrections of existing valuation regulations and method of market valuation of forest.

Klíčová slova

Les, lesní porost, lesní pozemek, oceňování.

Keywords

Forest, forest cover, forest estate, evaluation.

Bibliografická citace

ABSOLONOVÁ, Jana. *Vývoj metod oceňování lesa v podmínkách ČR* [online]. Brno, 2019. 74 s. [cit. 2019-10-14]. Dostupné z: https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/112258. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znalectví ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí práce Ing. Vlastimil Vala, CSc.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „*Vývoj metod oceňování lesa v podmínkách ČR*" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních nebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně dne 15. 10. 2019

.....

Podpis autora

Poděkování

Ráda bych poděkovala mému vedoucímu diplomové práce, Ing. Vlastimilu Valovi, CSc. za odborné rady a pomoc v rámci zpracování této práce.

OBSAH

OBSAH 8
1 ÚVOD 10
2 REŠERŠE 11
2.1 Vymezení pojmů 12
2.1.1 Les 12
2.1.2 Lesnictví 13
2.1.3 Lesní hospodářství 13
2.1.4 Lesní hospodářství funkčně integrované 13
2.1.5 Lesní hospodářství víceúčelové 14
2.1.6 Lesní výroba 14
2.1.7 Hospodářská úprava lesů 14
2.1.8 Ekonomika lesního hospodářství 15
2.1.9 Trvale udržitelné hospodaření v lesích 16
2.1.10 Lesnická typologie [10] 16
2.1.11 Vlastnosti lesa 17
2.1.12 Kategorizace lesů 17
2.2 Práva a povinnosti vlastníků lesa 18
2.3 Vývoj vlastnictví lesních pozemků na území České republiky 19
2.4 Oceňování lesa v historii od roku 1897 21
2.4.1 Základní pojmy 21
2.4.2 Historické školy oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu 21
2.4.3 Rozdělení období na úseky 23
2.4.4 1. období (1897 – 1947) 28
2.4.5 2. období (1920 – 1994) 30
2.4.6 3. období (1994 – 2019) 33
2.5 Oceňování lesa v současnosti 35
2.5.1 Základní pojmy 35
2.5.2 Účely a objekty oceňování lesa 36
2.5.3 Oceňování v českém právu 36
2.5.4 Ocenění lesních pozemků a lesních porostů cenou zjištěnou 38
2.5.5 Ocenění lesního majetku cenou obvyklou 42
2.5.6 Ocenění lesního majetku tržní hodnotou 44
3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ 46
3.1 Analýza databáze kupních cen lesa – Matějíček 46

3.2 Porovnání obvyklé a úřední ceny – Zádrapa 50
3.3 Cíl řešení 52
4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ 53
5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ / DOSAŽENÉ VÝSLEDKY 54
5.1 Nález 54
5.2 Ocenění 56
5.2.1 Porovnávací metoda 56
5.2.2 Výnosová metoda 62
5.2.3 Nákladová metoda 63
5.3 Dosažené výsledky 63
6 DISKUZE / ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ 64
7 ZÁVĚR 66
SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ 68
SEZNAM TABULEK 72
SEZNAM OBRÁZKŮ 73
SEZNAM ZKRATEK 74

1 ÚVOD

Oceňování lesa je relativně samostatnou naukou, která je součástí ekonomiky lesního hospodářství a disponuje poměrně rozsáhlým souborem poznatků, nástrojů a metod pro určování hodnoty (ceny) lesa. Metody oceňování lesa se postupem času vyvíjí obdobně jako metody ocenění jiných majetků. Oproti jiným majetkům ocenění lesa řeší zohlednění zvláštností lesa jako obnovitelného přírodního zdroje a využívá tedy principů ekonomie obnovitelných přírodních zdrojů. Metody oceňování lesa jsou neoddělitelnou součástí hospodářské úpravy lesa. Metodologie a postupy oceňování staví na podkladech zjištěných hospodářskou úpravou lesa, jejímž úkolem je navrhovat opatření přírodní reprodukce a obhospodařování lesa v souladu se zájmy společnosti a vlastníků lesa. Jestliže je navrhováno hospodaření v souladu s přírodními podmínkami (ekologický princip) a hospodářské vyrovnanosti a nepřetržitosti (ekonomický princip), je nutné bezesporu tyto návrhy odůvodňovat kalkulací výnosů (užitků), které les poskytuje, nákladů na vznik lesních porostů, ale také i porovnáním s již uskutečněným prodejem lesů. Má se za to, že les s vyšší výnosovou hodnotou a nízkými náklady na reprodukci se prodává za cenu vyšší než les s nízkou výnosovou hodnotou a vysokými náklady na reprodukci. Pojem oceňování lesa je dnes v podmínkách ČR chápán jako oceňování produkční funkce lesa a oceňování mimoprodukční funkce lesa.

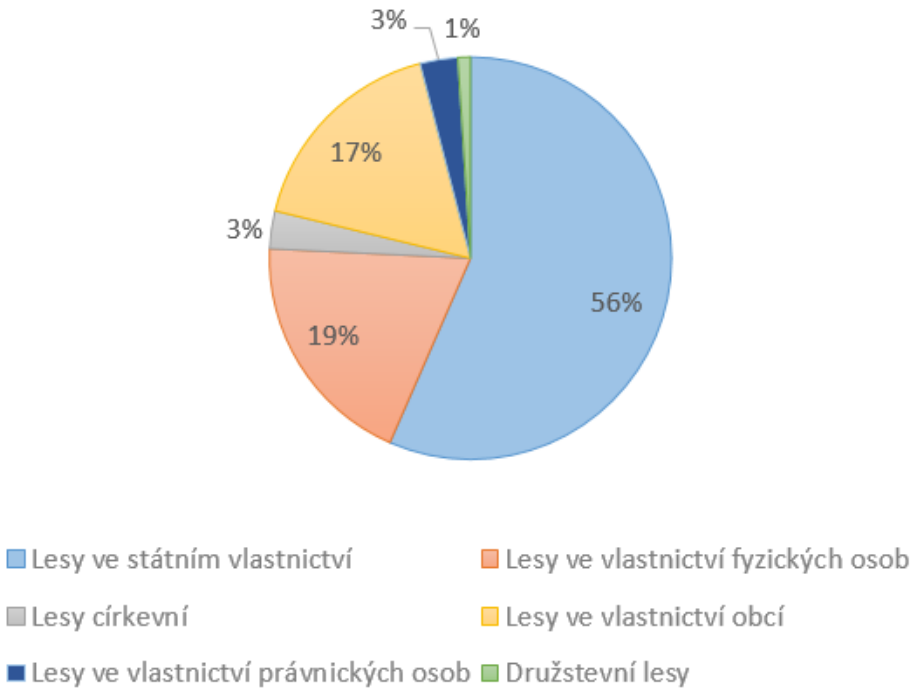
Diplomová práce se zabývá oceňováním tzv. produkční funkce lesa, kdy užitkem z lesa jsou výnosy z tržeb za vytěžené dříví po odečtení nákladů. Ocenění produkční funkce lesa se provádí na základě nákladové, porovnávací a výnosové hodnoty. V podmínkách ČR se lze setkat v současnosti s oceněním produkční funkce lesa:

- Podle cenového předpisu, kdy výsledkem ocenění je tzv. administrativní či úřední cena, která je dnes známa jako „zjištěná cena“ definovaná podle § 2 zákona odst. 3 č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku.
- Na tržní bázi: výsledkem ocenění je buď obvyklá cena, která je definována v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku nebo tržní hodnota dle mezinárodních oceňovacích standardů, která není zakotvena v české legislativě.

Cílem diplomové práce bylo posoudit historii a současnost metod oceňování lesa produkční funkce lesa a navrhnout doporučení úprav oceňovacích předpisů a metod tržního oceňování.

2 REŠERŠE

Dle druhého cyklu Národní inventarizace lesů (dále jen NIL), která probíhala v letech 2011 – 2015 pokrývají lesy 36,8 % rozlohy území České republiky [1]. Z nich potom více než jedna polovina (56 %) je spravována státem, fyzické osoby vlastní 19 %, obce 17 %, právnické osoby 3 %, církev 3 % a družstva 1 %, viz obrázek 1 [2].



Obrázek 1: Graf zastoupení vlastníků lesů v České republice

Jelikož je les velice specifický druh nemovitosti, před samotným rozborem oceňování lesních pozemků je nutné zmínit jeho právní výklad a další informace, které mají vliv na oceňování. V této kapitole budou vysvětleny základní pojmy, dále budou rozebrány vlastnosti lesa, s nimi související povinnosti a omezení vlastníků lesa, a protože se tato práce zabývá oceňováním lesa od roku 1897, bude zde také popsán důležitý vývoj vlastnictví lesních pozemků v České republice v historii od tohoto roku.

2.1 VYMEZENÍ POJMŮ

2.1.1 Les

Na otázku „Co je to les?“ lze odpovědět různě. Pro někoho je to místo pro odpočinek a relaxaci nebo sportování, pro někoho je to zdroj hub a lesních plodů, pro někoho je to místo, kde žijí zvířata, pro někoho je klíčový zdroj dřeva. Z pohledů různých vědních oborů a pojetí je les definován rozdílně.

Podle odborné literatury je v přírodovědném pojetí les velmi složitý heterotypický systém, který lze chápat jako lesní ekosystém či lesní geobiocenózu nebo biocenózu či fytocenózu. Pro všechny uvedené systémy je společné to, že v jejich rostlinné složce tvoří základní složku dřeviny stromovitého růstu. Les je lesní ekosystém tvořený složkou rostlinnou (fytocenóza), živočišnou (zoocenóza) a biotopem, který zastupuje abiotické prostředí. Komplexním ekosystémovým pohledem na les a jeho přírodovědným tříděním se zabývá typologie lesa [3].

Z hlediska hospodářské úpravy lesů je toto pojetí základem diferenciace přírodních podmínek lesa, z nichž jsou zásadní podmínky růstové. Tím se zabývá typologie lesa a typologický systém ÚHÚL Brandýs n. L., na jehož podkladě jsou v ČR navrhována veškerá další hospodářsko - úpravnická opatření.

Lesem se podle zákona č. 289/1995 Sb., Zákon o lesích a o změně některých zákonů (dále jen lesní zákon) rozumí: „*a) lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa“.* Pozemky určené k plnění funkcí lesa jsou podle tohoto zákona: „*pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly jejich porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů podle § 13 odst. 1 tohoto zákona (dále jen „lesní pozemky“), b) zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranicí dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí zemědělského půdního fondu1) a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství (dále jen "jiné pozemky"). U těchto pozemků může orgán státní správy lesů nařídit označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkcí lesa.*“ [4].

Les chápe ekonomika lesního hospodářství jako jev přírodní a ekonomický, ale také společenský. Les jako přírodní jev je soubor rostlinných a živočišných organismů, tedy lesní ekosystém, jehož základní složkou jsou dřeviny stromovitého růstu. Les je jevem ekonomickým tehdy, když se stane objektem vlastnictví, přičemž cílem vlastnictví lesa je učinit z něj výrobní

prostředek a při lesní výrobě činností člověka využívat lesního ekosystému, zejména jeho růstové vlastnosti k produkci statků [5].

Les lze chápat také jako obnovitelný přírodní zdroj, v tomto smyslu les chápe ekonomie obnovitelných přírodních zdrojů [5].

2.1.2 Lesnictví

Lesnictví je název pro široký obor lidské působnosti, který se zabývá udržením a zvelebením lesů a plným využitím jejich užitků ve prospěch vlastníků i společnosti [3].

2.1.3 Lesní hospodářství

Lesní hospodářství je jedním z odvětví národního hospodářství. Vzniklo v průběhu vývoje obecné dělby práce rozčleněním materiální a nemateriální výroby na jednotlivá odvětví. V průběhu materiální výroby se vytváří společenský produkt, výsledkem materiální výroby jsou služby nemateriálního charakteru. Lesní hospodářství je tedy současně materiálním i nemateriálním odvětvím výroby. Lesní hospodářství extenzivní znamená, že lesní výroba se zvětšuje do šířky (kvantitativně) na základě větší spotřeby výrobních činitelů. Vybavenost hmotným majetkem na jednotku živé práce se nemění (výroba se zvětšuje, produktivita práce stagnuje). Při lesním hospodářství intenzivním se objem výroby zvyšuje lepším využitím výrobních disponibilních činitelů, např. lepší technologií, dokonalejší organizací výroby (výroba se zvyšuje zásluhou zvýšení produktivity práce). Intenzifikace lesního hospodářství znamená zejména: snížení škod způsobených antropickými činiteli, používání šlechtěného osiva a introdukce produktivních dřevin s cílem zvýšit biologickou hodnotu lesních porostů, zvýšení úrodnosti lesních půd melioracemi, rekonstrukce nepřirůstavých porostů, převody výmladkových porostů na porosty vysokokmenné [3].

2.1.4 Lesní hospodářství funkčně integrované

Lesní hospodářství funkčně integrované je lesní hospodářství, v jehož ekonomickém systému jsou lesní výroba (která znamená hlavně produkci dřeva, ale i jiných materiálních statků) a lesnické služby vyrovnanými složkami Jako součásti hospodářských cílů lesnických ekonomických subjektů. Lesní hospodářství funkčně integrované se zabývá nejen produkčním využíváním lesů, ale také využíváním lesů veřejného zájmu, například pro rekreaci, ochranu vodních zdrojů nebo ochranu krajiny a přírody. Tomu odpovídá i hospodářská úprava, která zahrnuje systémy víceúčelového hospodaření v lesích s důležitými mimoprodukčními funkcemi. Funkční integrace je procesem včleňování lesnických služeb do ekonomického systému lesního hospodářství. Lesnická

politika pokládá funkční integraci za závaznou pro lesy veřejné (lesy státní, komunální a lesy organizací, řídících se právem veřejným). U soukromých lesů je funkční integrace upravena ekonomickými nástroji tak, aby funkční integraci vlastník nevnímal jako přítěž a omezování jeho leso-podnikatelských záměrů, ale jako další možnost podnikání a zhodnocení jeho lesního majetku. Těmito ekonomickými nástroji jsou například daně, dotace, a tak dále. Funkční integrace odpovídá myšlence trvale udržitelného rozvoje v lesním hospodářství a plní jeden ze základních obecných požadavků této ideje: změnu ekonomického chování [3].

2.1.5 Lesní hospodářství víceúčelové

Lesní hospodářství víceúčelové znamená systém obhospodařování lesů ve funkčně integrovaném lesním hospodářství, který zároveň respektuje souběh funkce produkční s funkcemi mimoprodukčními, popřípadě řízených funkcí mimoprodukčních mezi sebou tam, kde je to účelné, například v lesích s důležitými mimoprodukčními funkcemi. Nejčastěji souběh funkcí je souběh funkce produkční s některou z hlavních řízených mimoprodukčních funkcí lesů, jako je zejména funkce vodohospodářská, rekreační nebo funkce ochrany přírody. Víceúčelové hospodaření vychází z víceúčelově pojaté hospodářské úpravy lesů. Ta navrhuje opatření, která budou optimalizovat plnění některých potřebných funkcí lesa v souladu s jeho relativní závažností. Například funkce výlučná nevyžaduje víceúčelové postupy v obhospodařování daného lesa. Hospodaření, které má za cíl pouze produkci dřeva, má sice sdružené funkční efekty v podobě sdružených mimoprodukčních funkcí, ale není hospodařením víceúčelovým [3].

2.1.6 Lesní výroba

Lesní výroba je záměrná lesní výrobní činnost, která přeměňuje přírodní předměty a síly v užitečný výsledek neboli užitek sloužící k uspokojování požadavků a potřeb. Lesní výroba je odvětvovou prvovýrobou. Je prvovýrobou, jejímž výsledkem je materiální a nemateriální produkce. Hlavním cílem lesní výroby dnes už není pouze produkce dříví, ale také různé užitky, které jsou se dřevem bezprostředně či zprostředkovaně spjaty. Lesní výroba je hlavní výrobní činností lesního hospodářství. Během lesní výroby dochází k regulaci růstových procesů lesních dřevin (obnova, výchova a ochrana lesa) a k odnímání dřeva (lesní těžba), jehož vznik je společně s dalšími druhy produkce, výsledkem tohoto procesu [3].

2.1.7 Hospodářská úprava lesů

Hospodářská úprava lesů je vědní disciplína, jejímž úkolem je zajištění přírodní reprodukce lesního ekosystému v souladu se zájmy společnosti a vlastníků lesa. Řídí se dvěma základními

principy. Prvním je princip hospodaření v souladu s přírodními podmínkami, druhým je princip těžební vyrovnanosti a nepřetržitosti. V praxi je hospodářská úprava lesů prostředkem dlouhodobého lesnického plánování na různých organizačních úrovních. Zajišťuje vazby mezi těmito úrovněmi, navrhuje a posuzuje cíle hospodaření, má informační a kontrolní funkci, je prostředkem řízení, v neposlední řadě je službou vlastníka lesů [6].

Komplexní pojetí hospodářské úpravy lesů v ČR lze vyjádřit základním úkolem, a to zajištěním přírodní reprodukce lesního ekosystému. To se řídí dvěma základními principy: [7].

- hospodaření v souladu s přírodními podmínkami (ekologický princip).
- hospodářská vyrovnanost a nepřetržitost (ekonomický princip).

2.1.8 Ekonomika lesního hospodářství

Ekonomika lesního hospodářství je odvětvovou ekonomikou. Stejně jako jiné odvětvové ekonomiky, například ekonomika zemědělství nebo ekonomika stavebnictví, navazuje na politickou ekonomii, aplikuje její obecné poznatky, zákonitosti a rozvíjí je v odvětví lesního hospodářství. Mezi odvětvovými ekonomikami je i zpětná vazba. Odvětvové ekonomiky poskytují politické ekonomii nové podněty a do jisté míry i nové poznatky k formulaci ekonomických zákonitostí [3].

K uvedené slovníkové definici ekonomiky lesního hospodářství je vhodné doplnit, že praktická náplň této disciplíny se odvíjí od toho, jak je vymezeno lesní hospodářství jako činnost, co od tohoto odvětví společnost očekává a jaký je ekonomický systém (příkazový, tržní, smíšený). V [5] je ekonomika lesního hospodářství definována jako teoretická a praktická ekonomika subjektů hospodařících v lese, subjektů, které využívají les jako obnovitelný přírodní zdroj pro produkci zboží jako je dříví, produkci nedřevních užitků a ekosystémových služeb. V tomto smyslu lze ekonomiku lesního hospodářství považovat za ekonomiku využívání přírodních zdrojů. Ekonomika lesního hospodářství je dnes průnikem poznatků ekonomie, environmentální ekonomie a podnikových ekonomik s ohledem na využívání lesa jako důležitého obnovitelného přírodního zdroje. Zabývá se úlohou lesů ve společnosti z různých pohledů národohospodářských, zájmů lidské společnosti v ochraně krajiny a přírody. Jsou zde průniky politik (lesnická politika, politika životního prostředí, politika regionálního rozvoje, hospodářské politiky státu a odvětví zpracujících dříví). Jednotícím vodítkem je dnes trvalá udržitelnost.

2.1.9 Trvale udržitelné hospodaření v lesích

Trvale udržitelné hospodaření v lesích je definováno jako správa a využívání lesů a lesní půdy takovým způsobem a v takovém rozsahu, aby byla zachována jejich biodiverzita, produkční schopnost a regenerační kapacita, vitalita a schopnost plnit v současnosti i v budoucnosti odpovídající ekologické, ekonomické a sociální funkce, a to na místní, národní a globální úrovni tak, aby nebyly poškozovány ostatní ekosystémy [8].

Toto vymezení je v [9] navíc doplněno o skutečnost, že je to stanovištně odpovídající hospodaření a zdůrazňuje, že tato koncepce navazuje na výsledky typologie lesů, která byla v předstihu nositelem těchto zásad opírajících se o poznání přírodních podmínek přirozených ekosystémů lesa.

2.1.10 Lesnická typologie [10]

„Lesnická typologie, jako základní disciplína hospodářské úpravy lesů, se zabývá klasifikací trvalých ekologických podmínek. Rozděluje lesy na segmenty s podobnými růstovými podmínkami, vyhodnocuje tyto podmínky a vyvozuje závěry pro vhodné lesnické hospodaření.“ [10]

Lesnická typologie je součást lesních hospodářských plánů a osnov, podle nichž na svých majetcích hospodaří vlastníci lesů. Lesnická typologie má několik využití:

- je podkladem pro stanovení hospodářských opatření, provozních a produkčních cílů,
- poskytuje podklady pro oceňování lesních pozemků (podle § 12 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku),
- je podkladem pro přidělování dotací pro vlastníky hospodařících v lesích (příloha č. 9 k Zákonu o státním rozpočtu),
- je podkladem pro hodnocení funkcí lesních ekosystémů,
- je používána jako srovnávací báze při výzkumu lesních ekosystémů,
- je používána jako podklad při zalesňování nelesní půdy pro stanovení vhodné druhové skladby nového lesního porostu,
- slouží jako podklad pro rozhodování orgánů státní správy lesů a státní správy ochrany přírody,
- je podkladem pro managementová opatření v chráněných územích.

Lesnicko-typologické mapování je vysvětleno v § 1 odst. 5 a 6 Vyhlášky č. 83/1996 Sb., o zpracování lesních hospodářských plánů a o vymezení hospodářských souborů. Zajišťování jednotného lesnicko-typologického systému lesů v ČR provádí ÚHÚL. Zároveň je jediným

subjektem oprávněným k lesnicko-typologické klasifikaci nelesního pozemku určeného k zalesnění.

Při lesnicko-typologickém mapování se provádí hodnocení trvalých znaků prostředí, jako je světlo, teplo, vodní režim a půdní chemismus, a také rekonstrukce přirozeného složení rostlinného společenstva. Hlavním výstupem lesnické typologie je **lesnicko-typologická mapa** (mapa lesních typů). Z lesnicko-typologické mapy pak mohou být odvozena další mapová díla, např. mapa vegetačních stupňů, mapa půdních typů a podobně.

2.1.11 Vlastnosti lesa

Na trhu je les specifickým druhem zboží, a tak obecné zásady určování hodnoty je nutné přizpůsobit jeho specifikám.

Jedná se přírodní zdroj, který využíváme všichni, proto je pro své funkce ve společnosti současně soukromým i veřejným statkem. Funkce lesa můžeme rozdělit na produkční a mimoprodukční. **Produkční funkce** jsou charakterizovány tak, že jsou obchodovatelné na trhu. Jedná se především o dřevo, dále o lesní plodiny, jako jsou houby nebo lesní plody, krmivo pro zvěř, vlnu a kůži, zvěřinu, nebo například vánoční stromky. **Mimoprodukční funkce** přinášejí užitky, které realizovány na trhu nejsou. Lze je rozdělit na environmentální a sociálně-rekreační. Mezi environmentální patří ochranné funkce, které krajinu i nás chrání před přírodními živly a zabraňují záplavám nebo erozím. Z globálního hlediska jde o látkovou výměnu CO_2 a O_2, z hlediska lokálního se jedná o stínění a pohlcování hluku. Další důležitou funkcí lesa je ochrana vodních zdrojů, vliv na kvalitu vody a regulace jejího odtoku z povodí. K sociálně-rekreačním funkcím lze řadit trávení volného času v přírodě pěší turistikou, na kole nebo v zimě na běžkách, dále rybolov a myslivost [11] [12].

2.1.12 Kategorizace lesů

Kategorizaci lesů nám stanovuje lesní zákon. Lesy se dělí do třech kategorií, a to na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské. V současnosti výrazně převažují lesy hospodářské, které pokrývají tři čtvrtiny rozlohy všech lesů [13]. Do skupiny **ochranných lesů** se řadí lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích, jimiž mohou být sutě, prudké svahy, písky, rašeliniště, a jiné. Dále sem patří vysokohorské lesy a lesy v klečovém lesním vegetačním stupni. **Lesy zvláštního určení** jsou lesy, které se nacházejí v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. Stupně nebo v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých vod a na území národních parků

a národních přírodních rezervací. Dále do této kategorie spadají lesy, u kterých je zájem na plnění mimoprodukčních funkcí důležitější než plnění funkcí produkčních. Jedná se například o lesy v přírodních rezervacích, lesy se zvýšenou rekreační funkcí, lesy v uznaných oborách a další. **Lesy hospodářské** jsou lesy, které nejsou zařazeny do výše uvedených kategorií [4].

2.2 PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKŮ LESA

Na rozdíl od jiného majetku, les je považován za přírodní bohatství, a tak jsou práva vlastníků lesa značně omezena. Vlastníci jsou povinni plnit, co jim zákon nebo orgán státní správy ukládá a jako kompenzaci těchto omezení mají vlastníci lesa právo žádat od státu finanční příspěvky. Pravidla vlastnictví lesa upravuje lesní zákon [14].

Jedním ze specifik lesního vlastnictví je, že kdokoli může vstupovat na jakýkoli lesní pozemek na vlastní nebezpečí, majitel les tudíž nesmí oplotit za účelem omezení vstupu veřejnosti. Výjimky uvádí zvláštní zákony a je jí například vstup do vojenských újezdů nebo zvláště chráněných území [14].

Vlastník lesa do 50 ha má povinnost hospodařit ve svém lese v součinnosti s odborným lesním hospodářem (dále jen OLH) a v souladu s lesní hospodářskou osnovou (dále jen LHO). LHO se zpracovává zpravidla na deset let a obsahuje podrobné údaje o lese, návrh hospodářských opatření, požadavky ochrany přírody na hospodaření v lese, opatření ke splnění účelu vyhlášení kategorie lesa a lesnickou mapu. Dle LHO je vlastník povinen dodržovat například maximální výši těžby [14].

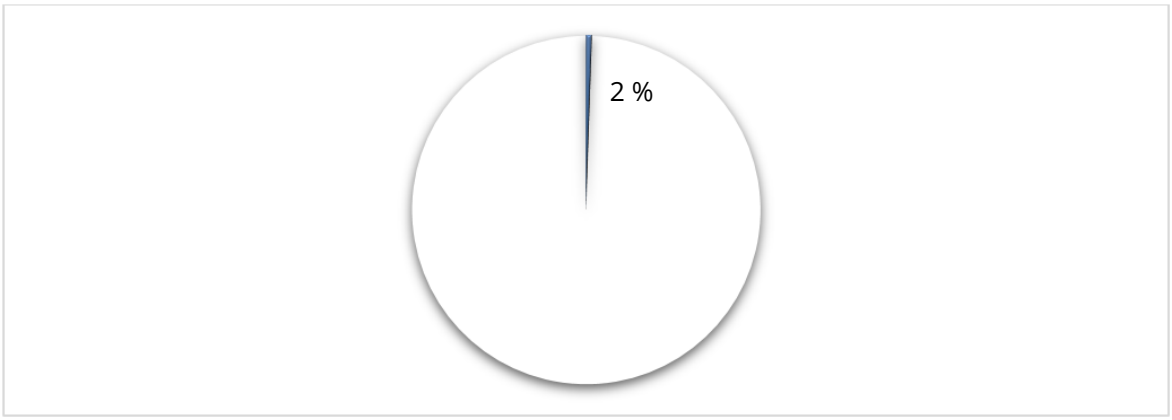
Vlastníci více než 50 ha lesa nebo právnické a fyzické osoby, které vlastní i méně než 50 ha lesa, jsou povinni zabezpečit zpracování lesního hospodářského plánu. Ten se také zpravidla zpracovává na deset let a udává maximální celkovou výši těžeb, minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu a pro státní lesy a lesy ve vlastnictví obcí nařizuje minimální plošný rozsah výchovných zásahů v porostech do 40 let věku [11].

Vlastník je povinen zvyšovat odolnost lesa a jeho stabilitu, zalesňovat holiny, soustavně vychovávat mladý lesní porost. Dále musí chránit les proti požáru, přemnožení škodlivých organismů, poškozování porostu zvěří a tak dále [14].

Takovýchto povinností mají vlastníci lesů mnoho, a to je další důvod, proč je oceňování takovýchto pozemků tak specifické.

2.3 VÝVOJ VLASTNICTVÍ LESNÍCH POZEMKŮ NA ÚZEMÍ ČESKÉ REPUBLIKY

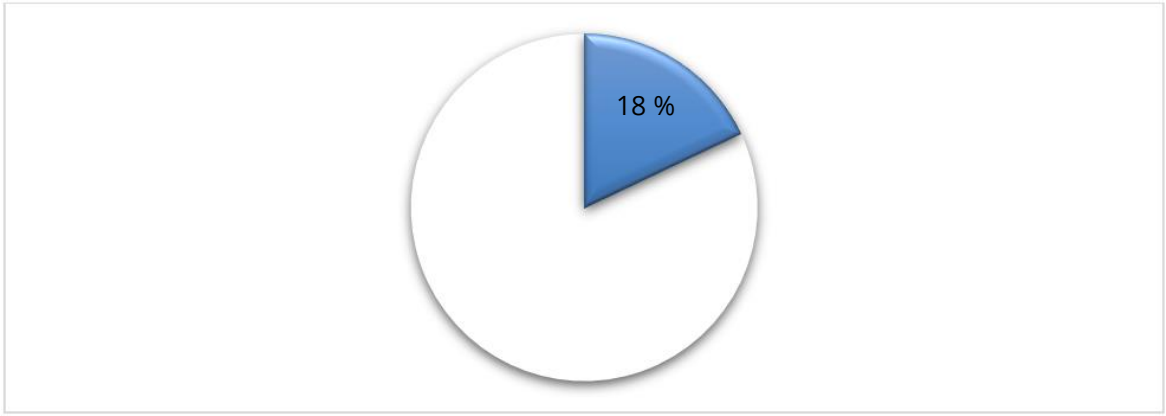
Do první světové války převládalo na území dnešní České republiky soukromé vlastnictví (80 % lesů). Obce vlastnily přibližně 10 % lesů, církve 8 % a stát 2 %, viz obrázek 2 [15].



Obrázek 2: Podíl státního vlastnictví lesů k roku 1918

Po vzniku Československé republiky byla prováděna lesní pozemková reforma současně s pozemkovou reformou. Pozemková reforma byla vyhlášena zákonem č. 32/1918 Sb., o obstavení velkostatků, zákonem č. 215/1919 Sb., kterým stát zabíral půdu, zákonem č. 330/1919 Sb., o zřízení pozemkového úřadu, zákonem č. 81/1920 Sb., kterým se půda, kterou nezabral stát, přidělovala obcím a veřejným svazkům, zákonem č. 118/1920 Sb. O hospodaření na zabraných pozemcích a zákonem č. 329/1920 Sb. o stanovení náhrad za zabraný majetek [15].

Pozemková reforma se dotkla nejvíce vlastníků lesů nad 10 000 ha, kterým bylo zabráno 30 – 50 % lesního majetku. Méně se dotkla lesních majetků od 3 000 – 10 000 ha lesa, těm bylo odňato přibližně 25 %. Nejméně byli zasaženi vlastníci lesní půdy do 2 000 ha [15].



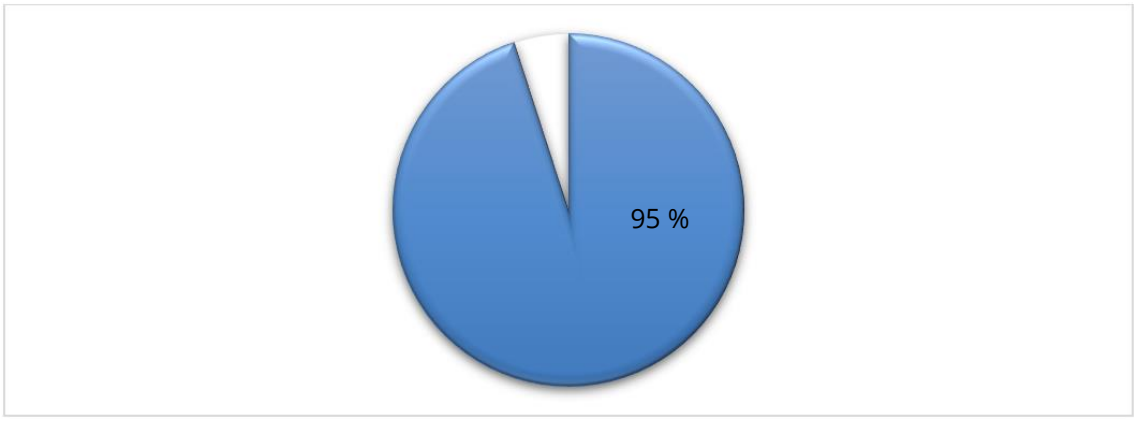
Obrázek 3: Podíl státního vlastnictví k roku 1937

V letech 1938 až 1945 docházelo ke konfiskacím a zřizování vnucené správy na řadě majetků z národnostních, rasových a politických důvodů. Většina těchto majetků byla po osvobození vlastníkům navrácena [15].

Po osvobození byly vydány Benešovy dekrety, na jejichž základě bylo konfiskováno přibližně 1 000 000 ha lesní půdy. Stát si nechal 815 000 ha, zbytek byl přidělen obcím a lesním družstvům obcí. Fyzické osoby z přídělů těžily jen minimálně [15].

Zákonem č. 142/1947 byla vyhlášena revize pozemkové reformy a velké pozemkové majetky a dle zákona č. 215/1919 a pozdějších předpisů navrácené pozemky byly znovu prohlášeny za zabrané. Další pozemkovou reformu dále nařizoval zákon č. 46/1948 Sb. a vlastníkům bylo zabráno dalších 42 500 ha lesa [15].

V letech 1954 až 1963 byly zestátněny lesy obcí a měst. Dále probíhalo takzvané združstevňování zemědělství a práva vlastníků byla stále více omezována. V roce 1983 byla socializace užívání lesů prakticky dokončena. Informace o vlastnictví pozemků tehdy neměly žádnou váhu, protože důležité bylo, kdo právu užíval, ne vlastnil [15].



Obrázek 4: Podíl státního vlastnictví lesů v osmdesátých letech 20. století

Po svržení socialismu, tj. po dni 17. listopadu 1989, byly přijaty důležité zákony, na základě kterých byly fyzickým osobám a obcím navraceny pozemky, které jim byly odňaty od roku 1948 [15].

2.4 OCEŇOVÁNÍ LESA V HISTORII OD ROKU 1897

2.4.1 Základní pojmy

Administrativní cena byla cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu. Dle vyhlášky č. 73/1964 Sb. a vyhlášky č. 43/1969 Sb. tato cena určovala horní hranici kupní ceny, kterou nebylo možné překročit. Výjimku povolovala až vyhláška č. 128/1984 Sb., která dovolovala její překročení až o 20 %. Novela č. 316/1990 Sb. vyhlášky č. 182/1988 Sb. dovolovala překročení o 40 %. Až vyhláška č. 393/1991 Sb. veškerá omezení zrušila [16].

Obecná cena je cena, za kterou je možné tu samou věc v konkrétním místě a čase prodat nebo koupit. Dnes se hovoří o tzv. ceně obvyklé nebo tržní hodnotě.

Stopcena je stav ceny ke dni 20. 6. 1939 a vychází z nařízení vlády č. 175/1939 Sb., o zákazu zvyšování cen [16].

2.4.2 Historické školy oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu

Oceňování produkční funkce lesa se zabývalo hodnotovým vyjádřením toho, čeho chtěla hospodářská úprava lesa dosáhnout. Hospodářský cíl byl, je a bude pro oceňování lesa zásadní [17]. Níže jsou popsány dva základní historické pohledy na oceňování lesa z hlediska hospodářského cíle charakteristického pro danou dobu.

Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z lesa – škola produktivity

Tato škola, platná asi až do roku 1860, hledí na les jako na celek, tedy na lesní půdu, jejíž součástí je i porost. Výchozí myšlenkou tohoto pojetí je to, že les je odkazem minulých dob a byl převzat pro všeobecnou prospěšnost. Z toho vyplývá, že s lesem by měl hospodařit zásadně stát a také, že úkolem hospodaření by mělo být les dlouhodobě udržovat a tím zaručit nepřetržitost a stálost výtěže. Cílem je tedy dosažení nejvyššího a co nejhodnotnějšího přírůstu [17].

Čistý výnos z lesa v normální hospodářské skupině se vypočte dle vzorce:

$$\boldsymbol{r = A_u + \sum D - (c + u \cdot v)}, \quad (1)$$

kde *r* je čistý roční výnos z lesa

Au je hodnota mýtních těžeb porostů ve věku *u* po odečtení těžebního nákladu,

∑*D* je hodnota probírek po odečtení nákladů,

c znamená náklady na zalesnění,

v vyjadřuje průměrné roční správní náklady vztažené na poměrnou plošnou jednotku,

u je doba obmýtí jednotlivých dřevin [17].

Z tohoto vzorce lze vyčíst, že čistý roční výnos bude nejvyšší, pokud bude doba obmýtí maximální. To vedlo k udržování zralých a mýcení schopných porostů. Z dlouhodobého hlediska ale tato škola zajišťuje trvalost výtěže, ne tak zásadní je pro ni zúročení vloženého kapitálu [17].

Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z půdy – škola rentability

Tato nová škola už rozděluje lesní půdu a porost. Důležitá není udržitelnost lesa, ale zúročení vloženého kapitálu a zisk. Toto pojetí vychází z toho, že základem hospodaření je holá půda, která je tedy základním kapitálem. Porost je investicí, která má zaplatit všechny náklady na její pořízení a udržování. První rentní efekt se tedy dostaví až za obmýtní dobu, což je charakteristické spíše pro zemědělské hospodářství, ne pro lesní [17].

Základním vzorcem této myšlenky je:

$$\boldsymbol{K = \frac{R}{1,0p^u - 1}}, \quad (2)$$

kde *K* je půdní renta

R je periodická renta,

p je úrok v procentech

u je doba obmýtí [17].

Tento vzorec je postaven na finančním obmýtí. Finanční obmýtí je doba, při níž je půdní renta maximální. Každý porost je tedy nutno mýtit v době, která je finančně nejvýhodnější. Také je

nutno dávat přednost výhodnějším typům porostů, jako jsou smrky a borovice. Národohospodářské zájmy zde nemají žádnou váhu [17].

Porovnání školy nejvyššího čistého výnosu z lesa a z půdy

Tabulka 1: Porovnání školy nejvyššího čistého výnosu z lesa a z půdy

Hledisko porovnání	Škola nejvyššího čistého výnosu z lesa	Škola nejvyššího čistého výnosu z půdy
Předmět ocenění	Les jako celek	Zvlášť holá půda a porost
Typ hospodaření	Státní	Soukromé
Cíl hospodaření	Co nejvyšší čistý roční výnos Dlouhodobá údržba lesa Nepřetržitá výtěž Nejvyšší, nejhodnotnější přírůst	Zúročení vloženého kapitálu Zisk
Důsledky hospodaření	Dlouhá doba obmýtí Udržovaný les Nedbá na navrácení lesního kapitálu	Krátká doba obmýtí Neosazování nevýhodných porostů Nezaručuje trvalost výtěže

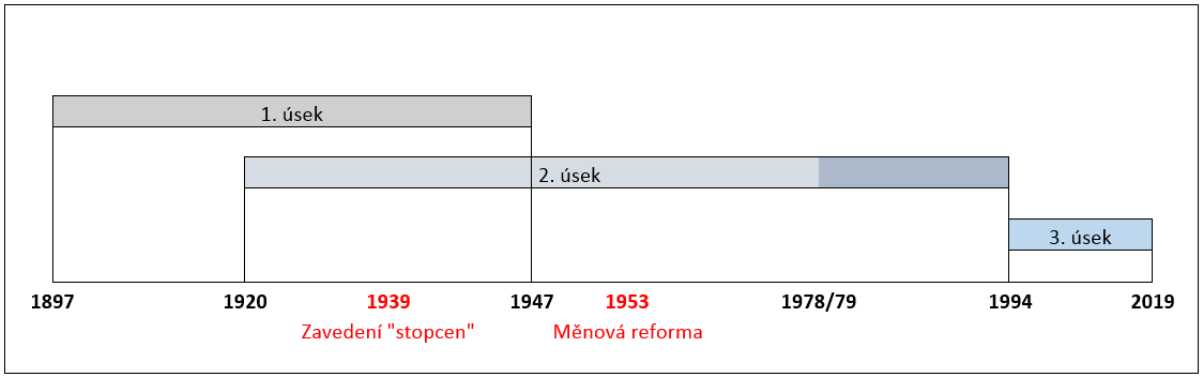
2.4.3 Rozdělení období na úseky

Pro zjednodušení bylo toto období, trvající více než sto let, rozděleno na tři úseky podle jakési typické metody oceňování lesních pozemků, viz obrázek 5. První úsek definuje oceňování nákladové a výnosové. Zpočátku byly na trhu s nemovitostmi dobré podmínky, ale po první světové válce s příchodem pozemkové reformy trh výrazně upadal. Nicméně předpisy, určující první úsek, byly se změnami účinné až do roku 1947. Rok, který toto období ovlivnil nejvíce, je rok 1939, kdy byly zavedeny takzvané „stopceny“ [15] [13] [16] [18].

Druhý úsek se prolíná s prvním a začíná roku 1920, kdy byl zaveden zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový). Tento druhý úsek je typický tím, že oceňování lesních pozemků nebyla věnována větší pozornost a jediný účel oceňování bylo stanovení náhrad za zabraný majetek. Náhrady byly vyčíslovány až do roku 1994. Tento dlouhý úsek je rozdělen lety 1978 a 1979. Od roku 1920 se náhrady počítaly jako obecná cena. V letech 1978 a 1979 byly ale vydány cenové výměry pro lesní pozemky a porosty, které udávaly jednotné ceny bez rozlišení například polohy pozemku. Tento druhý úsek byl ovlivněn dvěma důležitými roky, a to už jednou zmiňovaným rokem 1939 a zavedení „stopcen“ a rokem 1953, kdy byla vyhlášena měnová reforma v poměru 5:1 Kčs [15] [13] [16] [18].

Spodní hranicí třetího úseku je rok 1994 a toto období je charakteristické důkladnějším oceňováním lesních pozemků a porostů. Vyhláška z roku 1994 už má víceméně dnešní podobu a vychází z výnosů a nákladů [19].

Pro přehled cen lesních pozemků a porostů podle jednotlivých předpisů byla vytvořena tabulka 2.



Obrázek 5: Rozdělení období dle oceňování lesních pozemků a porostů

Tabulka 2: Přehled oceňovacích předpisů od roku 1964

Přehled oceňovacích předpisů od r. 1964 do r. 2019			
Vyhláška č.	**Účinnost**	**Cena lesních pozemků**	**Cena lesních porostů**
73/1964 Sb.	**1.5.1964 – 31.5.1969**	**0,4 Kčs/m²**	**0,66 - 1,44 Kčs/m²**
43/1969 Sb.	**1.6.1969 – 31.12.1984**	**0,4 Kčs/m²**	**0,63 - 3,78 Kčs/m²**
Výměr č. 315/126/78	od 1.6.1978	---	0,60 - 3,80 Kčs/m²
Výměr č. 120/47/79	od 1.4.1979	0,4 Kčs/m²	---
128/1984 Sb.	**1.1.1985 – 31.12.1988**	**0,4 Kčs/m²**	**0,60 - 3,80 Kčs/m²**
182/1988 Sb.	**1.1.1989 – 31.12.1990**	**0,4 Kčs/m²**	**0,60 - 3,80 Kčs/m²**
316/1990 Sb.	Od 1.9.1990	3 Kčs/m²	0,60 - 3,80 Kčs/m²
589/1990 Sb.	Od 1.1.1991	3 Kčs/m²	0,60 - 3,80 Kčs/m²
40/1991 Sb.	Od 15.1.1991	3 Kčs/m²	0,60 - 3,80 Kčs/m²
393/1991 Sb.	**1.11.1991 – 31.10.1994**	**3,80 Kčs/m²**	**6,90 - 62, 30 Kčs/m²**
110/1992 Sb.	Od 24.3.1992	3,80 Kčs/m²	6,90 - 62, 30 Kčs/m²
611/1992 Sb.	Od 1.1.1993	3,80 Kčs/m²	6,90 - 62, 30 Kčs/m²

Vyhláška č.	Účinnost		Cena lesních pozemků	Cena lesních porostů
178/1994 Sb.	**1.11.1994 – 31.12.1997**		**Dle STL**	**Cena závislá na:** **ceně skupiny dřevin,** **ceně mýtní výtěže,** **nákladech na zajištěnou kulturu,** **věkovém hodnotovém faktoru pro obmýtí u,** **zakmenění ve věku ke dni ocenění.**
295/1995	od 1.1.1996			
279/1997 Sb.	**Zákon č. 151/1997 Sb.**, zákon o oceňování majetku - vymezení pojmu "cena obvyklá"	**1.1.1998 – 31.12.2002**		
127/1999 Sb.		od 1.7.1999		
173/2000 Sb.		od 1.7.2000		
338/2001 Sb.		od 1.10.2001		
325/2002 Sb.		od 3.7.2002		
540/2002 Sb.		**1.1.2003 – 31.1.2008**		
452/2003 Sb.		od 1.1.2004		
640/2004 Sb.		od 1.1.2005		
617/2006 Sb.		od 1.1.2007		
76/2007 Sb.		od 13.4.2008		
3/2008 Sb.		**1.2.2008 – 31.1.2013**		
456/2008 Sb.		od 1.1.2009		
460/2009 Sb.		od 1.1.2010		
384/2010 Sb.		od 1.1.2011		
387/2011 Sb.		od 1.1.2012		
450/2012 Sb.		od 1.1.2013		

Vyhláška č.	Účinnost			Cena lesních pozemků	Cena lesních porostů
Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)	**Zákon č. 151/1997 Sb.,** zákon o oceňování majetku - vymezení pojmu "cena obvyklá"	**Zákon č. 303/2013 Sb.,** část 23. - Změna zákona o oceňování majetku - Definice obvyklé ceny doplněna o větu: "Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním."	**od 1.1.2014**	**Dle STL**	**Cena závislá na:** **ceně skupiny dřevin,** **ceně mýtní výtěže,** **nákladech na zajištěnou kulturu,** **věkovém hodnotovém faktoru pro obmýtí u,** **zakmenění ve věku ke dni ocenění.**
Změna: č. 199/2014 Sb.			od 1.10.2014		
Změna: č. 345/2015 Sb.			od 1.1.2016		
Změna: č. 345/2015 Sb.			od 12.2.2016		
Změna: č. 443/2016 Sb.			od 1.1.2017		
Změna: č. 457/2017 Sb.			od 1.1.2018		
Změna: č. 188/2019 Sb.			od 1.8.2019		

2.4.4 1. období (1897 – 1947)

Do první světové války na území dnešní České republiky převládalo soukromé vlastnictví (80 % lesů). Obce vlastnily přibližně 10 % lesů, církve 8 % a stát 2 % [15]. Z počátku tohoto období trh s nemovitostmi ovládala pouze nabídka a poptávka, lesní pozemky byly obchodovány za takzvané volné ceny [16]. Roku 1918 byla ale v našich zemích uzákoněna pozemková reforma a s ní přišlo opakované zabírání pozemků, které pokračovalo prakticky až do roku 1983, trh s nemovitostmi tedy postupně zanikal [15].

Hlavním oceňovacím předpisem bylo nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř. z., o odhadu nemovitostí a na něj navazující vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., o odhadu nemovitostí v řízení exekučním. Co se týče oceňování lesních pozemků, původní znění těchto nařízení byla přibližně stejná, pozemky se oceňovaly pomocí výnosů a nákladů, konkrétní ceny zde nebyly stanoveny. Druhé nařízení bylo účinné od roku 1933 do roku 1964. S blížící se druhou světovou válkou se pochopitelně změnily poměry ve společnosti, a tak bylo toto nařízení několikrát upraveno dalšími předpisy [18].

Nejrazantnější změnou bylo zavedení nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n., o zákazu zvyšování cen. V předválečném období se lidé chtěli co nejrychleji zabezpečit, proto výrazně vzrostla poptávka po nemovitostech. Tím také rostly nabízené ceny a toto nařízení mělo zhoršující se situaci zastavit [16].

Předpisy, podle nichž bylo prováděno oceňování lesních pozemků, jsou:

- Nařízení ministrů práv, věcí vnitra a orby č. 175/1897 Ř. z., o odhadu nemovitostí (tzv. odhadní řád nemovitostí), které bylo účinné od 1. 8. 1897 do 15. 7. 1933 [16]. Obsahuje tři části, a to kapitolu o ustanovení odhadců, o výběru odhadců a o zásadách samotných odhadů. Hodnota nemovitosti se stanovuje buď jako tržní hodnota nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku, přičemž pozemky, které poskytují nějaký výnos, se mají oceňovat dle ročního výtěžku. Od této částky se mají odečíst s pozemkem spojené náklady a daně. Při oceňování lesního pozemku mají na jeho hodnotu vliv také stanoviště a poměry porostu, stav zalesnění, poloha vůči komunikaci a s ní spojená možnost dopravy, platná úřední opatření, která omezují hospodaření na pozemku nebo nepříznivé přírodní podmínky, které mají škodlivý vliv na lesní porost [18].

- Vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n., o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (tzv. odhadní řád), které bylo účinné od 16. 7. 1933 do 30. 4. 1964 a oproti předchozímu větší změny v oceňování nepřinášel [16]. Obsahoval navíc kapitolu o řízení a zvláštní ustanovení pro zemi Slovenskou a Podkarpatskou. Nemovitosti byly oceňovány stanovením tržní hodnoty, výnosové nebo průměrováním. Metoda stanovení hodnoty lesního pozemku závisela na rozloze dané nemovitosti. Malé a středně velké lesní pozemky měly být oceňovány zejména zjištěním prodejní hodnoty a rozsáhlá lesní hospodářství kapitalizováním ročního čistého výtěžku [18]. Tento odhadní řád byl během své účinnosti pozměněn a doplněn několika dalšími předpisy. Níže jsou uvedeny pouze ty, které se týkají lesních pozemků nebo porostů.

    - Nařízení č. 175/1939 Sb. z. a n. o zákazu zvyšování cen („stopceny“), kterým protektorátní vláda zakazovala zvyšovat ceny zboží všeho druhu nad cenovou úroveň ke dni 20. června 1939. Cílem tohoto nařízení bylo pouze zamezit nepřiměřeně se zvyšujícím cenám nemovitostí, ale už nebyla stanovena metoda, jak cenu k datu 20. června 1939 (tzv. „stopcenu“) stanovit. Protože se oceňování „stopcenami“ pro oceňování pozemků uplatňovalo až do 31. 3. 1979, vznikaly různé metodiky stanovení hodnoty nemovitosti [18].
    - Zákon č. 134/1946 Sb. z. a n. o dávce z majetkového přírůstku a o dávce z majetku, který byl zaveden v době po druhé světové válce, kdy bylo potřeba obnovit hospodářství a k tomu bylo zapotřebí financí. Způsob, jak je získat, bylo vybírat daně. Tento zákon nařizoval přihlašovací povinnost k veškerému majetku pro účely dávky z majetkového přírůstku a dávky z majetku [18].
    - Vyhláška č. 1702/1946 Ú. l., o oceňování jednotlivých druhů zemědělského a lesního majetku pro účely dávky z majetku, ze dne 23. srpna 1946 stanovuje způsob ocenění jednotlivých druhů pozemku pro účely dávky z majetku k zákonu č. 134/1946 Sb. z. a n. Každá hospodářská jednotka se oceňuje samostatně. Zemědělský a lesní majetek se dle této vyhlášky oceňuje výnosovou cenou, přičemž výnosovou cenou lesního závodu je výnosová cena porostní půdy, která se vypočte na základě průměrných hektarových cen udaných v tabulkách. Tabulky jsou rozděleny do dvou

kategorií, a to podle výměry. Jinak jsou hodnoceny lesy o rozloze do 50 ha a jinak lesy o rozloze nad 50 ha. Dále jsou hektarové ceny závislé na věkové třídě, stanovištní třídě nebo bonitě, hlavní dřevině a hospodářském tvaru [18].

2.4.5 2. období (1920 – 1994)

Toto období je typické tím, že oceňování lesních pozemků se nevěnovala zvláštní pozornost. Ocenění lesních pozemků sloužilo pouze pro stanovení náhrad za užívání. Dříve byly náhrady vyčíslené pomocí obecné ceny, roku 1978 byl ale vydán cenový výměr o cenách porostů a roku 1979 cenový výměr o cenách pozemků. Tyto výměry stanovovaly konkrétní ceny za metr čtverečný. Pozemky se oceňovaly jednotnou cenou a ceny porostů byly závislé na bonitním stupni a stáří porostu. Podle těchto výměrů se oceňovalo až do roku 1989, pozdější předpisy ceny pozemků a porostů postupně zvyšovaly. Vyhláška č. 393/1991 Sb. dokonce rozlišovala ceny porostů a pozemků v závislosti na tom, zda se jedná o porost listnatý nebo jehličnatý [18] [20] [16].

Obecnou cenou nařizovaly náhrady oceňovat tyto předpisy:

- Zákon č. 329/1920 Sb., o převzetí a náhradě za zabraný majetek pozemkový (zákon náhradový)
- Zákon č. 142/1947 Sb., o revisi první pozemkové reformy

Roku 1953 byl zaveden zákon č. 41/1953 Sb., o měnové reformě, jímž se veškeré mzdy, platy a ceny přepočítávaly ke dni 1. června 1953 v poměru 5:1 Kčs [18].

- Vyhláška č. 73/1964 Sb., o cenách staveb b osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí, která udává, že za pozemek, určený k jiným účelům než pro výstavbu rodinného domku, rekreační chaty, garáže nebo zřízení zahrádky, přísluší náhrada ve výši 0,40 Kčs za m^2. Dále stanovuje náhradu za metr čtverečný lesního porostu, jehož cena se pohybuje od 0,66 Kčs do 1,44 Kčs dle věkové třídy. Náhrady za porost se mohou snižovat u lesních porostů převážně listnatých nebo u porostů s menším zakmeněním než 1. Celková náhrada za lesní porost může činit nejvýše 3000 Kčs.
- Vyhláška č. 43/1969 Sb., o cenách staveb v osobním vlastnictví a o náhradách při vyvlastnění nemovitostí. Podle této vyhlášky je také cena náhrady za ostatní pozemky 0,40 Kčs/m^2. Náhrada za lesní porosty se pohybuje v rozmezí 6300 – 37800 Kčs/ha dle bonitní a věkové třídy. Opět se náhrady mohou krátit za listnaté

porosty a nižší zakmenění. Pokud je celková výše náhrady vyšší než 40000 Kčs, krátí se část náhrady převyšující 40000 Kčs o 50 %.

Poté byly zavedeny tyto výměry:

- Výměr o cenách porostů č. 315 z roku 1978, kterým se stanovoval způsob zjištění ceny porostů, které byly součástí nemovitosti, pro jejich převod mezi občany. Ceny za lesní porosty se stanovovaly cenou za metr čtverečný dle tabulky v příloze výměru. Ceny byly závislé na bonitní třídě a stáří porostu, přičemž ceny v tabulce odpovídaly porostům s jehličnatými dřevinami. Hodnoty porostů, kde převažují listnaté stromy, se snižují o 10 % a není-li zakmenění plné, náhrada se sníží v poměru ke skutečnému zakmenění. Ceny porostů se pohybují od 0,6 do 3,8 Kčs za metr čtverečný, viz Obrázek 6 [18].

Stáří porostu*) let	cena za 1 m² lesního porostu v Kčs bonitní stupeň*) bonitní třída (stupeň)								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 - 20	1,70	1,50	1,30	1,20	1,10	1,00	0,80	0,70	0,60
21 - 40	2,50	2,30	2,00	1,80	1,60	1,40	1,20	1,00	0,80
41 - 60	3,00	2,70	2,40	2,10	1,80	1,60	1,30	1,10	0,80
61 - 80	3,40	3,00	2,70	2,40	2,10	1,80	1,50	1,20	0,90
81 - 100	3,60	3,30	2,90	2,60	2,20	1,90	1,60	1,20	0,90
nad 100	3,80	3,40	3,00	2,60	2,30	2,00	1,60	1,30	0,90

Obrázek 6: Ceny lesního porostu dle výměru o cenách porostů č. 315/126/78 z roku 1978 [18]

- Výměr o cenách pozemků č. 120 z roku 1979, kterým se stanovují ceny pozemků při nabývání mezi občany nebo jinými než socialistickými organizacemi. Zde jsou lesní pozemky ohodnoceny jednotně na 0,4 Kčs za metr čtverečný [18].

Cenové výměry byly obsaženy i v následujících vyhláškách:

- Vyhláška č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, která nabyla účinnosti dne 1. 1. 1985 a dne 1. 1. 1989 ji nahradila vyhláška č. 182/1988 Sb. [20].
- Vyhláška č. 182/1988 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, účinná od 1. 1. 1989 do 31. 10. 1991 [20]. Dle její novely č. 316/1990 Sb., která nabyla účinnosti dne 1. 9. 1990, cena lesního pozemku vzrůstá na 3 Kčs za metr čtverečný [20].

- Vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků, která byla účinná od 1. 11. 1991 do 31. 10. 1994. Dle této vyhlášky je cena lesního pozemku stále udávána za metr čtverečný rozlohy, a to na 3,80 Kčs. Pokud ale některý z účastníků řízení s touto cenou nesouhlasí, cena pozemku se zjistí ze sazeb uvedených v příloze. Zde se cena lesního pozemku za metr čtverečný udává v závislosti na bonitním stupni, který je obsažen v lesním hospodářském plánu a na převládajícím typu dřeviny v rozlišení jehličnatá nebo listnatá. Ceny se zde pohybují v rozmezí od 0,30 Kčs do 9,60 Kčs, viz obrázek 7 [20].

  Trvalé porosty jsou taktéž rozděleny na listnaté a jehličnaté. Ceny se stanovují dle bonitního stupně a stáří porostu od 5,90 Kčs do 62,30 Kčs za metr čtverečný, viz obrázek 8, 9 [20].

Soubory lesních typů[18)]	Cena za 1 m^2 lesní půdy v Kčs bonitního stupně[18)]								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Jehličnaté	6,40	5,40	4,40	3,40	2,50	1,70	1,00	0,60	0,30
Listnaté	9,60	8,60	7,40	6,40	5,30	4,10	3,00	1,90	0,70

Obrázek 7: Ceny lesních pozemků dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. [20]

Stáří porostu[18)]	Cena za 1 m^2 lesního porostu v Kčs bonitního stupně[18)]								
let	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 - 10	6,90	6,80	6,60	6,50	6,40	6,30	6,10	6,00	5,90
11 - 20	7,60	7,50	7,40	7,30	7,20	7,10	7,00	6,70	6,70
21 - 30	7,70	7,60	7,50	7,40	7,30	7,20	7,10	6,80	6,70
31 - 40	9,70	8,60	7,60	7,50	7,40	7,30	7,20	6,90	6,70
41 - 50	10,50	9,00	8,20	8,00	7,70	7,40	7,30	7,00	6,80
51 - 60	17,70	14,90	12,10	10,10	8,10	8,00	7,60	7,10	6,90
61 - 70	27,00	22,40	17,80	14,80	11,70	9,40	8,40	7,70	7,00
71 - 80	34,80	30,10	25,40	20,30	15,10	13,50	9,20	8,80	8,40
81 - 90	43,20	36,70	30,40	24,60	18,90	15,10	11,20	9,10	8,50
91 - 100	48,80	41,80	34,80	28,70	22,90	17,70	12,50	9,50	9,30
101 - 110	52,40	45,20	38,10	31,50	25,00	19,40	13,70	10,10	9,80
nad 110	54,70	48,00	41,20	34,10	26,90	21,30	15,70	11,10	10,00

Obrázek 8: Ceny jehličnatých lesních porostů dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. [20]

Stáří porostu[18)]	Cena za 1 m^2 lesního porostu v Kčs bonitního stupně[18)]								
let	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1 - 10	7,30	7,20	7,10	6,90	6,80	6,70	6,60	6,40	6,30
11 - 20	8,10	8,00	7,90	7,70	7,60	7,50	7,40	7,30	7,20
21 - 30	8,20	8,10	8,00	7,80	7,70	7,60	7,50	7,40	7,30
31 - 40	8,30	8,20	8,10	7,90	7,80	7,70	7,60	7,50	7,40
41 - 50	9,00	8,50	8,40	8,30	8,00	7,80	7,70	7,60	7,50
51 - 60	10,10	8,70	8,60	8,50	8,30	8,00	7,80	7,70	7,60
61 - 70	19,20	16,30	13,50	11,20	9,00	8,50	8,00	7,80	7,70
71 - 80	27,50	23,70	19,80	16,90	14,00	10,80	9,40	7,90	7,80
81 - 90	40,60	34,60	28,70	23,30	18,10	14,40	10,90	8,00	7,90
91 - 100	46,90	41,10	35,30	29,20	23,10	18,60	14,10	10,40	8,00
101 - 110	51,50	45,60	39,70	33,80	27,90	22,10	16,30	12,70	9,00
111 - 120	54,70	49,50	44,20	38,10	31,90	25,50	19,20	14,90	10,60
121 - 130	58,60	53,40	48,10	41,90	35,60	29,10	22,70	17,50	12,30
nad 130	62,30	56,80	51,30	45,00	38,90	30,70	22,70	17,50	12,30

Obrázek 9: Ceny listnatých lesních porostů dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. [20]

2.4.6 3. období (1994 – 2019)

Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů už má víceméně dnešní podobu, samozřejmě s drobnými změnami. Konkrétně stanovuje způsob ocenění lesních pozemků a porostů, přistupuje se k nákladovým a výnosovým metodám ocenění.

Vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů byla účinná od 1. 11. 1994 a byla zrušena ke dni 1. 1. 1998 a nahrazena vyhláškou č. 279/1997 Sb. [19]

Cenám lesních pozemků a porostů už je zde věnována značně větší pozornost. Základní cena lesního pozemku a zalesněného nelesního pozemku se určuje porovnávací a výnosovou metodou na základě souborů lesních typů, které jsou zakresleny v lesnických typologických mapách a znázorňují vlastnosti půdy a příslušnost k lesnímu vegetačnímu stupni [19].

Cena lesního porostu se zjišťuje obdobně jako dnes, a to součtem cen jednotlivých skupin dřevin dle jejich plošného zastoupení v porostu. Základní cena za metr čtverečný jednotlivých skupin dřevin se vypočte podle vzorce 1:

$$\boldsymbol{H_a = [(A_u - c) \cdot f_a + c] \cdot B_a,} \tag{3}$$

kde H_a je cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

A_u je cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí pro příslušný bonitní stupeň,

c znamená náklady na zjištěnou kulturu,

f_a věkový hodnotový faktor pro obmýtí, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

B_a je zakmenění ve věku ke dni ocenění [19].

Po roce 1989 se oceňování lesa jako vědecká disciplína i nadále rozvíjí v kontextu ekonomiky lesního hospodářství a hospodářské úpravy lesa. Vzrostl význam „oceňování lesů“. Nejprve bylo nutné reagovat na potřeby oceňovací praxe při řešení vlastnických převodů lesních pozemků a porostů (například náhrady za nesrovnatelné porosty). Prvním uceleným textem bylo Oceňování lesů I [21]. Oceňování lesů zde řeší, jak sami autoři uvádějí, pouze jednodušší část problematiky - produkční funkce lesa. Rozvoj oceňování lesů se promítl do oceňovacích předpisů, které se staly nedílnou součástí ekonomické praxe. Jde zejména o tyto oceňovací předpisy:

Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a na to navazující vyhlášky.

- Vyhlášku č.55/1999 Sb. o způsobu výpočtu výše újmy nebo škody způsobené na lesích.
- Vyhlášku č. 335/2006 Sb., kterou se stanoví podmínky a způsob poskytování finanční náhrady za újmu vzniklou omezením lesního hospodaření, vzor a náležitosti uplatnění nároku.

Problematikou tržních cen lesních majetků se ekonomika začala zabývat postupně tak, jak začal vznikat trh s lesními majetky. Podrobně zpracované postupy opřené o širokou databázi realizovaných tržních směn uvádí [22].

V současné době je nejucelenějším textem oceňování produkční funkce lesa na netržní a tržní bázi „Oceňování lesa“ [23].

V metodách oceňování lesů má rozhodující význam v řadě výpočtů používaná úroková míra. Problematika úrokové míry je komplexně zpracována v monografii „Úroková míra v lesnictví“ [24].

2.5 OCEŇOVÁNÍ LESA V SOUČASNOSTI

2.5.1 Základní pojmy

Tržní hodnota není v českém právním řádu definována a bývá často nesprávně zaměněna s cenou obvyklou. Tržní hodnota je definována v mezinárodních oceňovacích standardech jako odhadovaná částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci nezávislých stran, kdy strany jednaly informovaně a bez nátlaku [25]. Tržní hodnotu lze ale na rozdíl od obvyklé ceny zjistit nákladovým nebo výnosovým oceněním nebo porovnáním s cenami obvyklých věcí [26].

Obvyklá cena je dle ZOM „*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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.*“ [27].

Obvyklá cena se zpravidla zjišťuje porovnáním s již zrealizovanými prodeji obdobných věcí v daném místě a čase. Pokud informace o prodejích nejsou k dispozici, musí se přistoupit k náhradní metodě [28].

Mimořádná cena je dle ZOM „cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.“ [27].

Zjištěná (administrativní) cena je dle ZOM „cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena“ [27]. Cenu zjištěnou lze chápat také jako cenu, která je výsledkem ocenění dle zvoleného cenového předpisu [29]. Tato cena se zjišťuje například pro daňové účely [28].

2.5.2 Účely a objekty oceňování lesa

Objekty oceňování mohou být:

- půda (pozemek)
- porost
- les jako nemovitost
- jednotlivé stromy
- lesní podnik
- práva
- ztráty na majetku a výnosech [17].

Každému účelu ocenění může příslušet jiný druh ceny nebo hodnoty, jiné vstupy, jiné metody. Těmito **účely oceňování** mohou být:

- tržní účely (nákup, prodej)
- zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví
- darování
- daně a poplatky
- účetnictví
- dědictví
- nepeněžitý vklad do obchodní společnosti
- náhrada škody nebo újmy
- investiční poradenství
- ručení úvěru
- pojištění majetku
- pronájem majetku [17].

2.5.3 Oceňování v českém právu

Důležitým zákonem, který upravuje oceňování majetku, je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dále jen ZOM. Tento zákon stanovuje způsoby oceňování majetku a služeb. Majetek a služby se mají podle tohoto zákona oceňovat obvyklou cenou, pokud zákon nestanoví jinak. Jiný způsob oceňování může být:

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty

- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou [27].

Metody oceňování **lesních pozemků** vycházejí z metod historických. Výpočty dříve nebyly prováděny za účelem získání cen pozemků, ale pro výpočet odlišnosti jednotlivých souborů lesních typů podle jejich úrodnosti neboli výnosů. Mělo se za to, že nejúrodnější, a proto nejhodnotnější je orná půda. Menší hodnotu mají pastviny a pro zemědělství naprosto nevyužitelné lesní pozemky mají hodnotu ještě menší. Hodnota lesních pozemků byla tedy odvozena porovnáním se zemědělskými pozemky na základě jejich tržních cen, potenciálních výnosů. Doporučený poměr hodnot orné půdy : pastvin : lesních pozemků je 3:2:1 [17].

Proto dnešní úprava oceňování lesních pozemků, které jsou definovány jako pozemky evidované v katastru nemovitostí jako druh pozemku lesní pozemek a zalesněné nelesní pozemky, řeší ocenění výnosovým a porovnávacím způsobem dle převládajících souborů lesních typů, přičemž základní ceny lesních pozemků stanovuje vyhláška [27].

Základní ceny jsou samozřejmě stanoveny na základě porovnání výnosností souborů lesních typů. Ty uvažují jak vegetační stupeň, tak edafickou kategorii. Základní ceny se dále upravují srážkami na pozemcích, které omezují hospodaření, tudíž snižují výnosy [17] [30].

Oceňování **lesních porostů** vychází z myšlenky, že na vysazení a poté udržování mladého lesního porostu je potřeba vynaložit náklady a až ve vyšším věku porostu je možné sklízet výnosy [17].

Lesní porosty se tedy oceňují nákladovým a výnosovým způsobem, přičemž závisí na zastoupení jednotlivých skupin dřevin v porostu, věku, bonitních stupních, obmýtí a zakmenění. Postup zjištění základních cen stanovuje opět vyhláška. Při oceňování se vychází z informací o lesním porostu obsažených v závazném podkladu. Pokud není tento podklad k dispozici, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti [27].

Ceny jsou hlavně závislé na bonitním stupni a věkové třídě, pro ocenění porostu zjednodušeným způsobem je rozmezí cen od 0,11 Kč/m^2 pro věkovou třídu 1-20 a bonitní stupeň 9 do 100,37 Kč/m^2 pro bonitní stupeň 1 a věkovou třídu nad 160 let, zde konkrétně pro dřeviny dub, jasan [30].

2.5.4 Ocenění lesních pozemků a lesních porostů cenou zjištěnou

Oceňovací vyhláška stanovuje způsob ocenění zvlášť lesního pozemku v § 7 a porostu v § 40 nebo § 45.

§ 7 - ocenění lesního pozemku nebo nelesního pozemku s lesním porostem se provádí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené. Základní cena se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Kód souborů lesních typů je tvořen číslem nula až osm, které vyjadřuje vegetační lesní stupeň a písmenem, které značí příslušnost k edafické kategorii. Ceny za metr čtverečný jednotlivých souborů jsou uvedeny v příloze vyhlášky č. 441/2013 Sb. Základní ceny se mohou upravovat dle kritérií uvedených ve vyhlášce. Jsou jimi například pásma ohrožení, lesy zvláštního určení, nevýhodný tvar lesních pozemků, omezení hospodaření na lesním pozemku, lesní pozemek na antropogenní půdě, zhoršené odtokové poměry na lesním pozemku nebo terénní překážky. Cena za metr čtverečný po případných úpravách nesmí být nižší než 1 Kč [30].

§ 40, § 41, § 42 - ocenění lesního porostu na lesním pozemku se provádí součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v oceňovací vyhlášce v poměru jejich plošného zastoupení v porostu [30].

Dále platí, že:

*„**§ 40**...*

...(2) Základní cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a$,

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 obmýtí 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 obmýtí u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,*

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

(3) Pro účely výpočtu dále platí, že

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, obmýtí a bonitních stupňů je uvedena v příloze č. 30; pro obmýtí neuvedené v příloze č. 30, pokud je v rámci rozpětí obmýtí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 k této vyhlášce, se cena mýtní výtěže Au určí jako přiměřená hodnota interpolací,

c) obmýtí u se přebírá z lesního hospodářského plánu nebo z lesní hospodářské osnovy. Je-li v nich uvedené obmýtí nižší než nejnižší obmýtí pro danou skupinu dřevin stanovené v příloze č. 30 k této vyhlášce, použije se pro ocenění toto nejnižší obmýtí. Je-li v lesním hospodářském plánu nebo v lesní hospodářské osnově uvedeno obmýtí vyšší než v příloze č. 30 k této vyhlášce, ve které je stanoveno nejvyšší obmýtí pro danou skupinu dřevin, použije se pro ocenění toto nejvyšší obmýtí,

d) náklady na m^2 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 obmýtí je uveden v příloze č. 32 k této vyhlášce.

(4) Pro obmýtí neuvedené v příloze č. 32 k této vyhlášce, pokud je v rámci rozpětí obmýtí přiřazeného skupinám dřevin v příloze č. 28 k této vyhlášce, se základní cena za m^2 skupiny dřevin vypočte podle vzorce

$$H_a = \left[(A_u - c) \cdot f_a \cdot \frac{1}{f_{uv}} + c\right] \cdot B_a,$$

kde

H_a .....základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

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

c .....náklady na zajištěnou kulturu,

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

f_a.....se převezme z přílohy č. 32 k této vyhlášce pro nejblíže vyšší tabulkové obmýtí,

$1/f_{uv}$ .... je opravný faktor pro obmýtí, kde číselná hodnota f se převezme z přílohy č. 32 k této vyhlášce pro věk odpovídající hledanému obmýtí ze stejného sloupce jako hodnota f_a.

(5) Je-li skutečný věk dřevin vyšší než obmýtí pro danou skupinu dřevin uvedené v příloze č. 32 k této vyhlášce, má věkový hodnotový faktor fa hodnotu jedna a základní cena za m^2 skupiny dřevin se vypočte podle vzorce

$H_a = A_u \times B_a$,

kde

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

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

(6) Je-li 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

$H_a = A_a \times B_a$,

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 k této vyhlášce,*

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

§ 41

(1) Není-li lesní hospodářský plán nebo lesní hospodářská osnova vyhotovena, určí se údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění podle skutečnosti. Obmýtí se převezme z oblastního plánu rozvoje lesů pro příslušný hospodářský soubor.

(2) Je-li cena mýtní výtěže Au nižší než náklady na zajištěnou kulturu c, například u lesů s nízkou produkcí, jsou základní cenou lesního porostu náklady na zajištěnou kulturu c uvedené v příloze č. 31 k této vyhlášce.

(3) Základní cenou nezajištěné kultury je součet nákladů vynakládaných v jednotlivých letech podle stáří kultury uvedený v příloze č. 31 k této vyhlášce upravený podle podílu skutečného a stanoveného minimálního počtu jedinců, nejvýše 1,3násobku minimálního počtu jedinců.

(4) Při ocenění vlastnického podílu singulárních lesů lze využít postup ocenění podle § 45 a průměrného zakmenění a plochy po věkových třídách v členění na jednotlivé skupiny dřevin, průměrné bonity dřevin, popřípadě i průměrného procenta srážek, stanoveného pro jednotlivé věkové třídy v lesním hospodářském plánu nebo lesní hospodářské osnově.

(5) Při oceňování víceetážových porostů nebo porostů s přirozenou obnovou nesmí součet ploch jednotlivých etáží překročit skutečnou výměru lesních pozemků v dané porostní skupině.

§ 42

Cenová přirážka, srážky a koeficienty

(1) Základní ceny skupin dřevin určené podle § 40 a 41 se upraví přirážkami a srážkami uvedenými v tabulkách č. 1 až 3 v příloze č. 33 k této vyhlášce se zdůvodněním.

(2) Je-li věk dřevin oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její obmýtí, sníží se její základní cena koeficientem K_v vypočteným jako hodnota 1,00 snížená o rozdíl obmýtí a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0,005/rok [dále jen „věkový koeficient lesního porostu" $K_v = 1 - (u - a) \times 0,005$].

(3) Jsou-li splněny podmínky pro uplatnění více druhů srážek, lze základní cenu snížit až o 75 %, nebo v případě plošně odumírajících nebo plošně odumřelých lesních porostů až o 85 %." [30].

§ 45 - ocenění lesního porostu zjednodušeným způsobem se použije pro účely daně z nabytí nemovitých věcí. Níže je citován paragraf 45 oceňovací vyhlášky:

„(1) Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným postupem. Pokud se jedná o ocenění plošně odumírajících nebo plošně odumřelých lesních porostů, lze je ocenit podle § 40 až 42.

(2) Cena lesního porostu podle odstavce 1 je součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru jejich plošného zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

(3) Cena jednotlivých skupin dřevin se určí podle vzorce

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a ,$$

kde

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

V_{SD} *..... výměra zastoupené skupiny dřevin v* m^2,

C_{SD} *..... cena v Kč za* m^2 *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.*

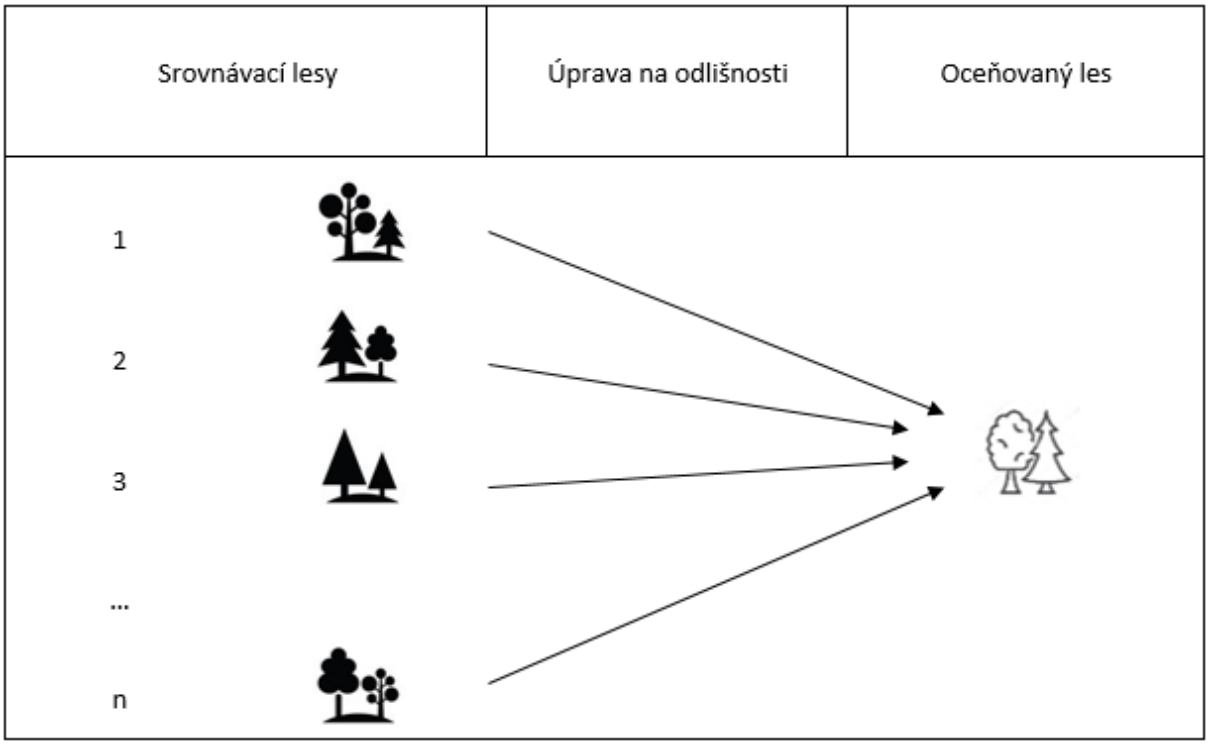
(4) Údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, o jejich věku, bonitním stupni a zakmenění se určí z lesního hospodářského plánu nebo lesní hospodářské osnovy a ověří se, popřípadě upraví podle skutečného stavu. Převodní tabulky bonitních stupňů lesních dřevin jsou uvedeny v příloze č. 29 k této vyhlášce." [30].

Odstavec č. 1 tohoto paragrafu byl doplněn větou: „*Pokud se jedná o ocenění plošně odumírajících nebo plošně odumřelých lesních porostů, lze je ocenit podle § 40 až 42."* ke dni 1. 8. 2019 jako reakce na kůrovcovou kalamitu [30].

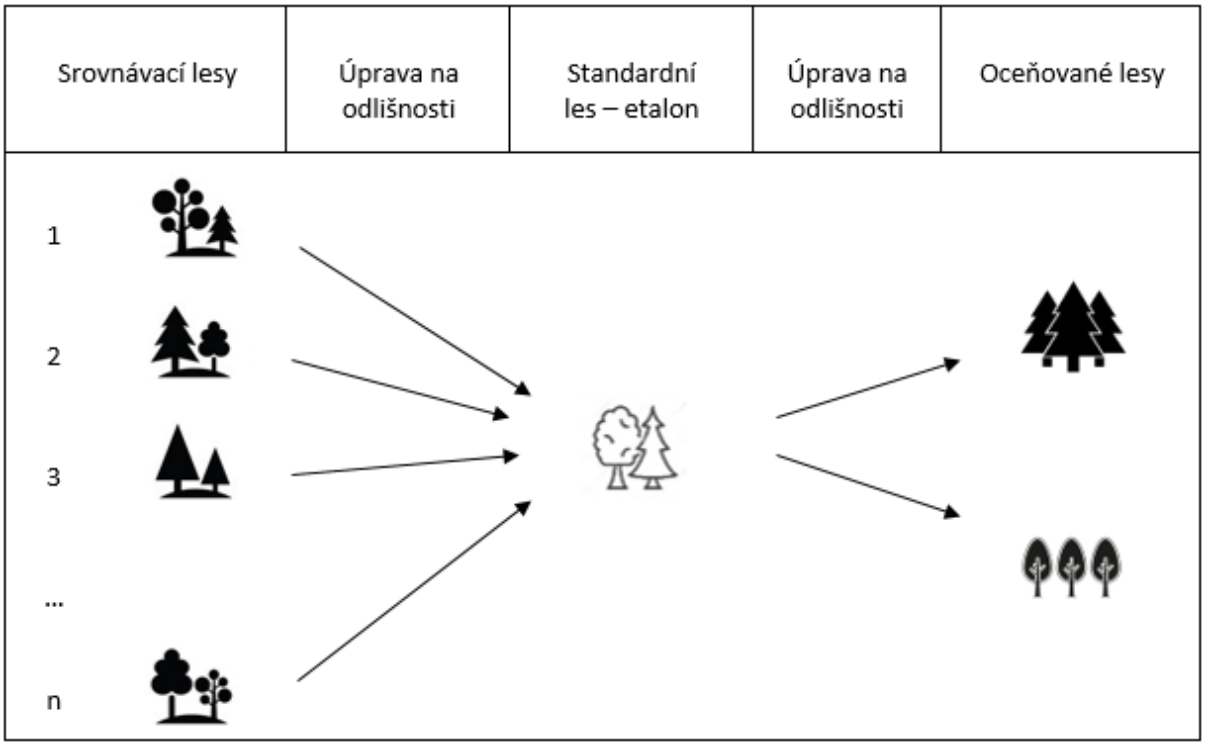
2.5.5 Ocenění lesního majetku cenou obvyklou

Porovnávací způsob ocenění je založen na odvození ceny oceňované nemovitosti porovnáním s cenami prodaných nemovitostí obdobného charakteru, velikosti, kvality, polohy. Rozdíly mezi srovnávací a oceňovanou nemovitostí jsou vyjádřeny koeficienty, které udávají o kolik je oceňovaná nemovitost lepší nebo horší. Aby mohl být výsledek objektivní, databáze srovnávacích nemovitostí musí obsahovat co nejvíce položek. Jednotlivé cenové vzorky přitom nesmí být nijak ovlivněny zvláštními okolnostmi na trhu nebo osobními poměry prodávajícího a kupujícího [28] [26].

Porovnání může být přímé nebo nepřímé. Zatímco u přímého porovnání je oceňovaný objekt přímo srovnáván s prodanými nemovitostmi, viz obrázek 10, v nepřímém porovnání je ze srovnávacích nemovitostí vytvořen jakýsi etalon, který slouží pro přímé porovnání s oceňovanou věcí. Tento etalon může být poté použit opakovaně, viz obrázek 11 [28].



Obrázek 10: Schéma přímé metody porovnání, upraveno z [28]



Obrázek 11: Schéma nepřímé metody porovnání, upraveno z [28]

Dle [17] by porovnání mělo proběhnout minimálně z 15 aktuálních realizovaných cen, což je u lesů zřídkakdy realizovatelné. Srovnávací objekty musí být srovnatelné, prodeje musí být

časově i prostorově blízké a zdokumentované a ceny prodaných objektů nesmí být ovlivněny subjektivními vlivy. U lesů to mnohdy znamená problém z důvodu nízkého počtu prodejů splňujících všechny tyto podmínky. U lesů se tedy klade důraz hlavně na kvalitu srovnávacích objektů, ne na kvantitu. Protože je velice obtížné srovnávat různé lesní porosty, porovnávací způsob ocenění se používá hlavně pro lesní pozemky [17].

2.5.6 Ocenění lesního majetku tržní hodnotou

Kromě porovnávací metody lze k určení tržní hodnoty použít taktéž způsob nákladový nebo výnosový.

Výnosový způsob ocenění vychází ze zisků, které by majitel v budoucnu mohl získat při pronájmu dané nemovitosti. Tyto zisky se převádějí na současnou hodnotu odúročením [28]. U lesů je to hodnota, která vyjadřuje částkou určený prospěch spojený s užíváním lesního majetku, pozemku nebo porostu.

Výnosová metoda ocenění lesních pozemků vychází z teorie školy čistého výnosu z půdy. Výnosová hodnota se počítá dle tzv. Faustmannova vzorce [26] [17] [31]:

$$\boldsymbol{B_u = \frac{A_u + \sum D_n \cdot 1,0p^{u-n} + N_q \cdot 1,0p^{u-q} - c \cdot 1,0p^{u}}{1,0p^{u} - 1} - V,} \qquad (4)$$

kde: A_u je hodnota mýtní výtěže porostu v době obmýtí u po odečtení těžebních nákladů,

$\sum D_n$ jsou výnosy z probírek v různých časových okamžicích za celé období po odečtení těžebních nákladů,

N_q znamená výnos z vedlejších užitků po odečtení nákladů, c jsou kulturní náklady a V jsou kapitalizované správní náklady [17].

Z tohoto vzorce vyplývá, že výnosovou hodnotu lesního pozemku nejvíce určuje úroková míra a délka obmýtí. Lesní úroková míra byla zavedena ve škole čistého výnosu z půdy. Tehdy byla úroková míra o 1 až 1,5 % nižší než běžná úroková míra. Zjistilo se totiž, že použití běžné úrokové míry by mohlo vést až k záporným hodnotám lesní půdy [17].

Faustmannův vzorec vychází z předpokladu holé lesní půdy, na které se pomocí nákladů založí porost a v čase u vstupuje do výpočtu hodnota mýtní výtěže. Během tohoto procesu nabíhají průběžně správní náklady. Tento vzorec dnes často vede k negativním hodnotám, to znamená, že se pro budoucí využití půdy nevyplácí [17].

Získání celkové výnosové hodnoty lesa (tj. lesní půdy s porostem) se provádí na základě roční, resp. Periodické renty, dosahované na lesním pozemku [17].

Nákladový způsob ocenění vychází z myšlenky, že vlastník by měl mít při prodeji nemovitosti splaceny veškeré náklady spojené s pořízením a udržováním dané nemovitosti [17]. V případě lesa se jedná o náklady spojené se zalesněním pozemku a udržováním vzniklého lesa [26]. Kvůli dlouhému lesnímu produkčnímu cyklu je použití nákladové metody omezené. Náklady na založení lesa mohou být vlivem dlouhého obmýtí znehodnocené. Nákladová metoda je tedy vhodná spíše pro mladý lesní porost, přibližně ve věku 20 – 30 let [17].

3 FORMULACE PROBLÉMŮ A STANOVENÍ CÍLŮ ŘEŠENÍ

Způsob stanovení ceny zjištěné je jasně dané vyhláškou č. 441/2013 Sb. Nachází se zde podrobný postup určení ceny zjištěné pro stavby, pozemky, jednotky, trvalé porosty a další. Problém přichází s určením ceny obvyklé. Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, se obvyklá cena stanoví výhradně porovnáním, viz kapitola 2.5.1, na rozdíl od ceny tržní, která lze zjistit i pomocí dalších metod, jako je výnosový nebo náladový způsob.

Komentář ministerstva financí k určování obvyklé ceny z roku 2014 navíc upozorňuje, že pokud jsou jednotlivé druhy cen zaměňovány, výsledné ocenění neodpovídá zadání. Tento komentář ale také říká, že pokud nelze cenu obvyklou určit statistickým vyhodnocením skutečně realizovaných prodejů, může se určit cena zjištěná. S důvody neurčení ceny obvyklé je však nutné se vypořádat [32].

Porovnávací způsob ocenění lesa ale není ideální, a to hned z několika důvodů:

- absence veřejně přístupných celostátních statistických dat o trhu s lesy, [33]
- těžko srovnatelné objekty,
- časově vzdálené prodeje srovnatelných objektů
- prostorově vzdálené prodeje srovnatelných objektů, a tak dále [17].

V posledních desetiletích oceňování lesních majetků bylo v útlumu a tyto otázky nikdo neřešil. V poslední době se však objevují studie, které se snaží vylepšit tuto situaci a přijít na postup stanovení ceny obvyklé tak, aby postup plně vyhovoval zákonu. Níže budou popsány dva z nich, jeden od Ing. Jiřího Matějíčka CSc., viz kapitola 3.1, druhý od Ing. Radka Zádrapy Ph.D., viz kapitola 3.2.

3.1 ANALÝZA DATABÁZE KUPNÍCH CEN LESA – MATĚJÍČEK

Jiří Matějíček spolu s dalšími autory provedl analýzu databáze kupních cen lesa na základě získaných informací o uskutečněných nákupech lesních pozemků realizovaných podnikem Lesy České republiky, s. p. (dále jen LČR) v období 2011 – 2016. Tyto údaje poskytlo Ústavu pro hospodářskou úpravu lesů Brandýs nad Labem Ministerstvo zemědělství. Až dosud se problematikou trhu s lesními pozemky na úrovni odvětví nikdo systematicky nezabýval. Protože je jednou ze smluvních stran prodejů vždy stát, jedná se pouze o ukázku, jak by se v budoucnu dalo pracovat s případnými databázemi kupních cen lesů a jak by mohly být využitelné. Výsledky této analýzy nemohou být použité pro jakékoli oceňování [33].

Aby výsledky co nejlépe odpovídaly zákonným požadavkům, pro analýzu byly použity pouze takovéto případy prodejů:

- výhradně prodeje lesních pozemků,
- posuzovaná cena byla zjištěna na základě znaleckého posudku, cena v čase a místě obvyklá,
- nebyly zařazeny nákupy, které obsahovaly i nelesní pozemky
- nebyly zařazeny nákupy, u kterých existovala pochybnost o naplnění definice obvyklé ceny dle zákona [33].

Účely nákupů lesních pozemků obsažených v databázi byly:

- zajištění přístupu do porostů obhospodařovaných LČR
- návaznost na majetek LČR
- scelení držby LČR
- koupě pozemků pod lesní cestou a další [33].

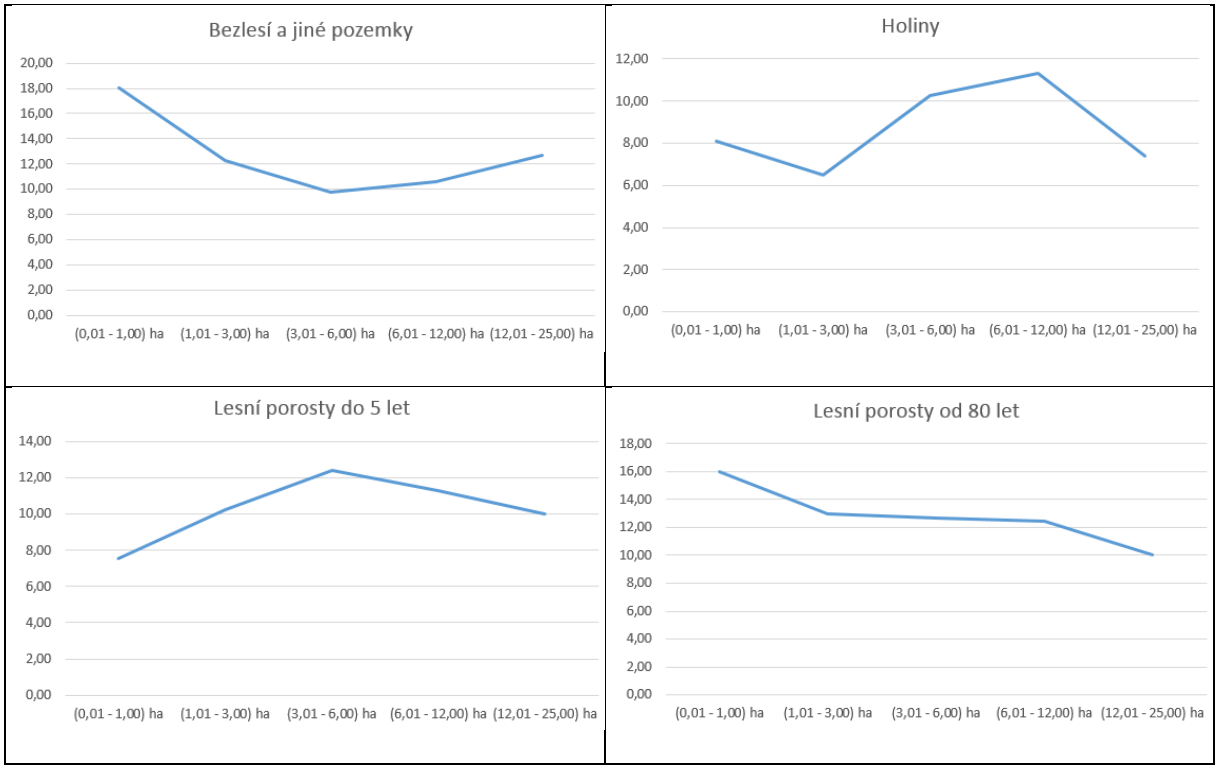
Objektem analýzy byl les jako celek, tzn. lesní pozemek, jehož součástí je lesní porost. Analýza byla zaměřena na časový okamžik nákupu, počet a strukturu obchodních případů, výměru obchodních případů, polohu a tak dále. Největší pozornost byla ale věnována výpočtu průměrné kupní ceny lesa na metr čtverečný podle různých hledisek a bylo sledováno, jaká hlediska mají na cenu výraznější vliv.

Celkový počet obchodních případů zahrnutých do analýzy bylo 296, viz tabulka 3. Průměrné kupní ceny v závislosti na výměře a věku porostů se pohybovaly mezi 10,02 – 13,66 korunami na metr čtverečný. Aby měly výsledky nějakou vypovídající hodnotu, průměrné kupní ceny byly stanoveny dle krajů. Vývoj kupních cen nevykazoval zásadní růst nebo pokles [33].

Tabulka 3: Počet obchodních případů obsažených v databázi v jednotlivých letech [33]

Rok obchodního případu	2011	2012	2013	2014	2015	2016	Celkem
Počet obchodních případů v analýze pro výpočet průměrné kupní ceny	48	45	37	26	28	87	271
Počet obchodních případů v analýze pro porovnání s cenou úřední	19	27	11	8	5	29	99

V rámci analýzy bylo také provedeno porovnání průměrné kupní ceny a průměrné úřední ceny, přičemž úřední cenou se myslí součet ceny lesního pozemku a zjednodušeným způsobem vypočtené ceny lesního porostu. Tato databáze obsahovala 99 případů a zjištěný poměr kupní a úřední ceny za období 2011 – 2016 vyšel **67 %**, viz tabulka 7 [33].



Obrázek 12: Závislost kupní ceny lesa na výměře [Kč/ha]

Matějíček si také všímal závislosti kupní ceny na metr čtverečný v závislosti na rozloze prodávaného lesního pozemku. Závislost ceny na rozloze lze sledovat pouze orientačně, protože průměrná výměra pozemků byla 1,30 ha. Více než polovina sledovaných obchodních případů spadá do výměry 0,01 ha – 1,00 ha a pouze dva lesní pozemky mají rozlohu větší než 12,01 ha. V průměru platí pravidlo, že se zvyšující se výměrou klesá cena. Po provedení analýzy jednotlivých typů obchodních případů lze na obrázku 12 vidět, že tento trend sleduje pouze kategorie „Lesní porosty od 80 let“, která výrazně průměr ovlivňuje. Do této kategorie bylo zařazeno 158 lesních případů z celkových 271. Vlivem nízkého zastoupení pozemků větších než 6 ha shledávám sledování závislosti ceny na rozloze u těchto případů bezvýznamným.

Pokud jsou v databázi sledovány pohyby kupních cen v závislosti na tom, o jaký pozemek se jedná (zde například kategorie lesní porosty do 5 let, lesní porosty od 80 let, bezlesí a jiné pozemky), lze stanovit poměry kupních cen mezi jednotlivými kategoriemi. Tyto poměry byly pro příklad vypočteny pro výměry do 6 ha, jak už bylo psáno, větší pozemky zde mají malé zastoupení. Tyto poměry by se daly použít při porovnávání různých druhů lesních majetků. Pro příklad byly

vypočteny poměry kupních cen mezi jednotlivými kategoriemi typů lesa, níže je možné vidět čtyři tabulky, každá se vztahuje k jedné kategorii. Například je-li srovnávací objekt lesní porost od 80 let a chceme stanovit koeficient pro opravu na lesní porost do 5 let o výměře 2 ha, použijeme tabulku 5 a kupní cenu srovnávacího objektu vynásobíme koeficientem 0,79. Obdobně by bylo možné vypočítat poměry kupních cen mezi jednotlivými kraji.

Tabulka 4: Tabulka koeficientů pro srovnávací objekt "lesní porosty do 5 let"

Výměra	Lesní porosty do 5 let	Lesní porosty od 80 let	Bezlesí a jiné pozemky
(0,01 - 1,00) ha	**1**	2,11	2,38
(1,01 - 3,00) ha	**1**	1,27	1,20
(3,01 - 6,00) ha	**1**	1,02	0,79
Průměr	**1**	1,24	1,23

Tabulka 5: Tabulka koeficientů pro srovnávací objekt "lesní porosty od 80 let"

Výměra	Lesní porosty od 80 let	Lesní porosty do 5 let	Bezlesí a jiné pozemky
(0,01 - 1,00) ha	**1**	0,47	1,13
(1,01 - 3,00) ha	**1**	0,79	0,94
(3,01 - 6,00) ha	**1**	0,98	0,77
Průměr	**1**	0,80	0,99

Tabulka 6: Tabulka koeficientů pro srovnávací objekt "bezlesí a jiné pozemky"

Výměra	Bezlesí a jiné pozemky	Lesní porosty do 5 let	Lesní porosty od 80 let
(0,01 - 1,00) ha	**1**	0,42	0,89
(1,01 - 3,00) ha	**1**	0,83	1,06
(3,01 - 6,00) ha	**1**	1,27	1,29
Průměr	**1**	0,81	1,01

Tabulka 7: Vztah průměrných kupních a úředních cen lesa dle jednotlivých roků [29]

Rok	Počet prodejů	Počet kupních cen (Kč/m^2)	Průměr úředních cen (Kč/m^2)	Poměr kupní ceny a úřední ceny (%)
2011	19	12,93	21,52	60
2012	27	8,87	16,85	53
2013	11	16,76	20,42	82
2014	8	9,89	18,01	55
2015	5	19,56	27,17	72
2016	29	16,77	21,31	79
Celkem 2011 - 2016	**99**	**13,46**	**20,06**	**67**

3.2 POROVNÁNÍ OBVYKLÉ A ÚŘEDNÍ CENY – ZÁDRAPA

Zádrapa ve svém článku radí co dělat, když je nutné stanovit obvyklou cenu dle zákona a není přitom k dispozici ideální počet porovnávacích případů. I ty neideální postupy by měly obsahovat prvek porovnání s trhem neboli se skutečně realizovanými prodeji. Těmito neideálními postupy jsou například:

- ocenění porovnáním s časově nebo polohově rozdílnými případy
- ocenění na základě méně obsáhlé databáze případů – v tomto bodě platí hlavně to, že kvalita je důležitější než kvantita
- ocenění porovnáním méně podobných případů
- výpočet založený na koeficientu prodejnosti, který se násobí úřední cenou (obvyklá cena = úřední cena x koeficient prodejnosti), kde tento koeficient je odvozen z trhu [22].

Pro účely použití takzvaného koeficientu prodejnosti provedl Zádrapa analýzu prodejů lesů v České republice od roku 2001 do roku 2019. Bylo použito celkem 434 případů, u kterých byly porovnány kupní ceny s cenami vyhláškovými. Poměry se pohybovaly průměrně kolem 50 – 60 %.

Dále byly tyto případy rozděleny na období po pěti letech, aby bylo možné stanovit koeficient pro nějaké období. Pro rozmezí let 2016 – 2019, které zatupuje 119 případů, byl vypočten koeficient prodejnosti 68 %, viz tabulka 8 [22].

Tabulka 8: průměrné kupní a vyhláškové ceny dle [21]

rok	počet případů	KC (Kč/m^2)	VCD (Kč/m^2)	KC/VCD (%)
2001	12	14,62	25,35	58%
2002	14	8,48	23,75	36%
2003	9	7,91	15,40	51%
2004	10	7,59	17,98	42%
2005	15	5,79	18,88	31%
2006	15	8,65	19,68	44%
2007	24	12,15	24,92	49%
2008	22	9,06	19,19	47%
2009	13	12,34	23,69	52%
2010	15	11,90	20,56	58%
2011	33	16,88	22,72	74%
2012	40	12,94	19,54	66%
2013	30	9,21	19,98	46%
2014	28	15,07	24,38	62%
2015	35	13,83	23,33	59%
2016	41	14,62	24,47	60%
2017	54	17,35	25,38	68%
2018	20	16,58	20,72	80%
2019	4	20,09	23,40	86%
2001-2005	60	8,80	20,64	43%
2006-2010	89	10,78	21,71	50%
2011-2015	166	13,59	21,87	62%
2016-2019	119	16,37	24,22	68%
2001-2019	434	13,12	22,31	59%

Toto jsou postupy, které lze považovat za způsoby stanovení obvyklé ceny porovnáním s trhem. Pokud jsou použity výnosové nebo nákladové metody ocenění, neměl by být výsledek nazýván obvyklou cenou, ale tržní hodnotou. Pokud se přistoupí k ocenění ve výši úřední ceny, mělo by být použití netržní ceny pro tržní účely zdůvodněno [22].

3.3 CÍL ŘEŠENÍ

Cílem řešení je tedy provést případovou studii, ve které bude co nejvhodněji stanovena cena obvyklá a cena zjištěná (vyhlášková). Na závěr budou tyto ceny porovnány a na základě zkušeností s oceněním bude navržena případná korekce stávajících oceňovacích předpisů a metod tržního oceňování lesa.

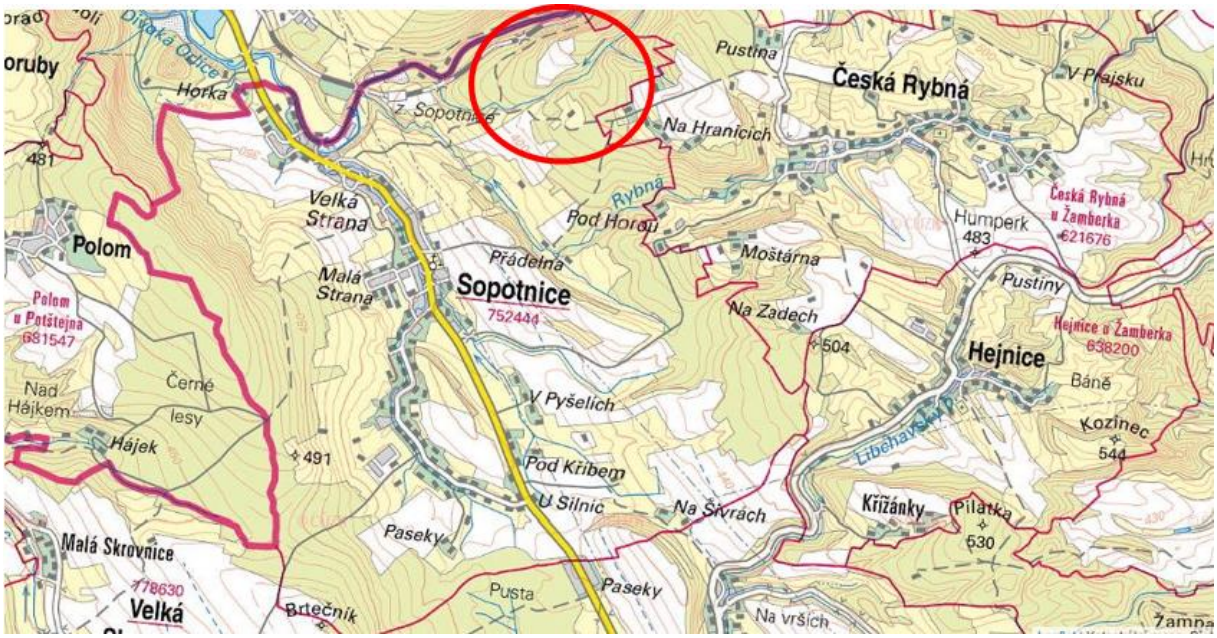
4 POUŽITÉ METODY A JEJICH ZDŮVODNĚNÍ

V případové studii bylo použito ocenění vybraného lesního majetku metodou porovnávací. Jak bylo v rámci rešerše zjištěno, jedním z častých metod určování obvyklé ceny je na základě porovnání kupních cen (KC) porovnatelných referenčních cenových vzorků lesa, které jsou současně oceněny cenou zjištěnou (VC), pozemek podle § 7 a porost podle § 45. Poměr cen podle KC/VC je potom koeficientem, kterým se upraví cena lesa oceňovaného. Výsledek indikuje obvyklou cenu.

Metoda byla použita také s ohledem na možnost provést porovnání a diskusi s pracemi Matějíčka a Zádrapy, viz kapitola 3.1, 3.2.

5 VLASTNÍ ŘEŠENÍ / DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

Pro případovou studii byly vybrány pozemky, které jsou vedeny jako lesní a jsou skutečně zalesněny a využívány jako les. Konkrétně jde o pozemky p. č. 2646/2, 2652, 2653, 2655, 2656, 2660/3, 2660/4, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2843, 2649/1 a 2649/2 o celkové výměře 89 067 m^2, vše v k. ú. Sopotnice, umístění viz obrázek 13.



Obrázek 13: Umístění oceňovaných pozemků v k. ú. Sopotnice [34]

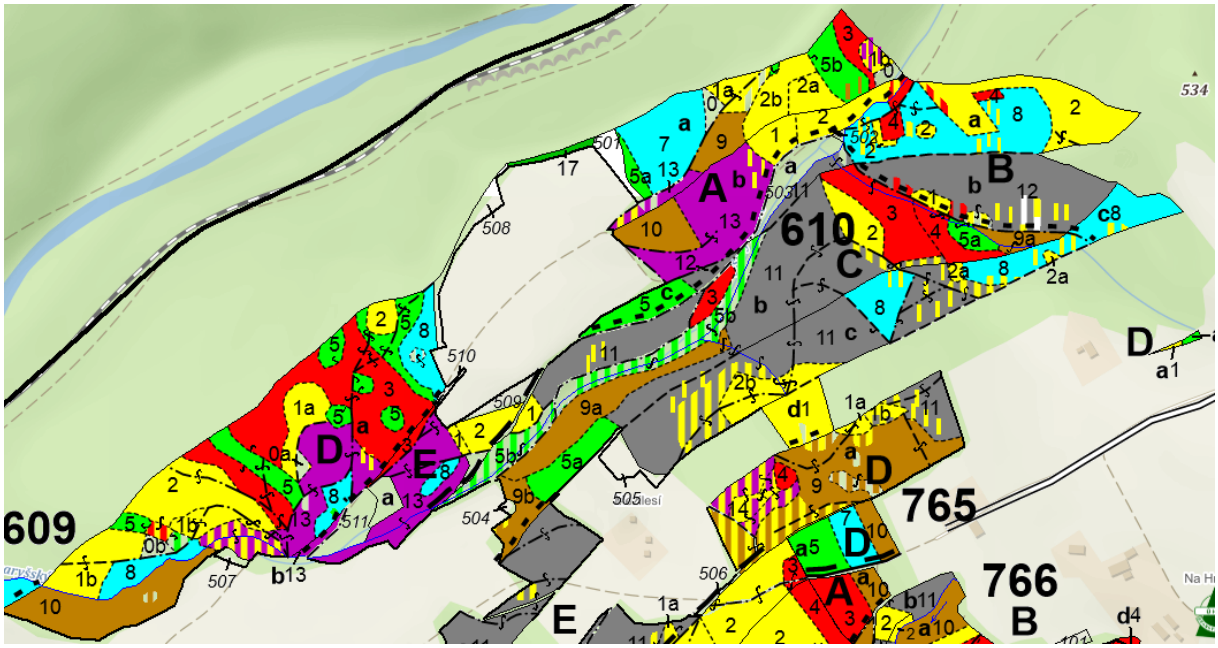
Případová studie ocenění byla provedena k roku 2016. Rok byl zvolen záměrně, protože v tomto období se do prodejních cen lesů ještě neprojevovaly vlivy kůrovcové kalamity.

Místní šetření bylo provedeno autorkou diplomové práce za přítomnosti vedoucího diplomové práce dne 19. 5. 2019.

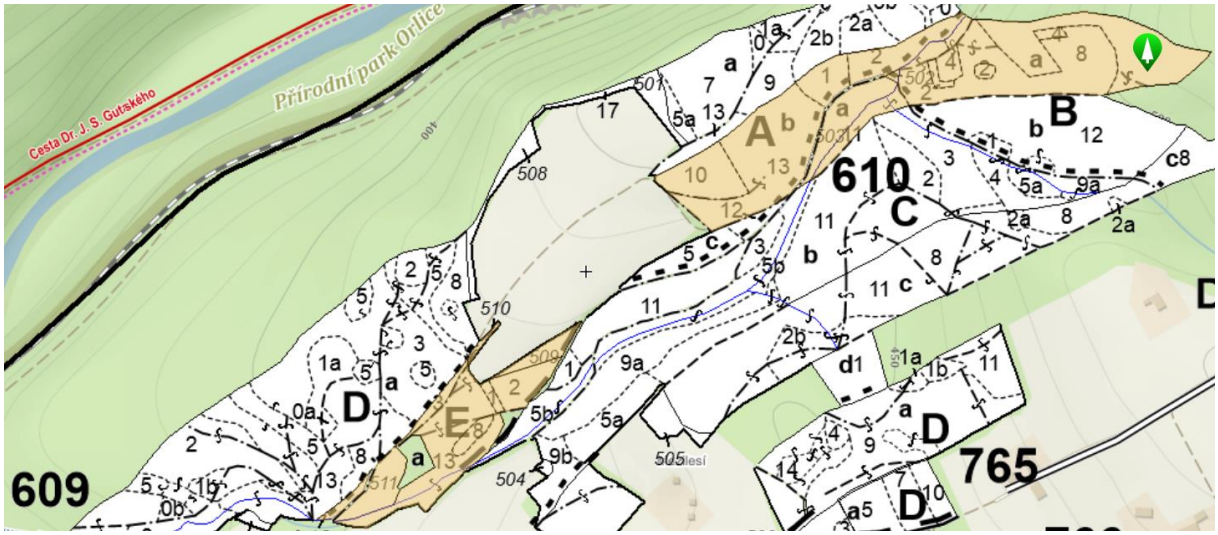
5.1 NÁLEZ

Soubor lesních pozemků se nachází v k. ú. Sopotnice. Jde o pozemky vedené v KN v druhu pozemku lesní pozemek: p. č. 2646/2, 2652, 2653, 2655, 2656, 2660/3, 2660/4, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2843 a v druhu pozemku ostatní plocha, které jsou jako les využívané: p. č. 2649/1 a 2649/2. Pro pozemky vedené v KN jako lesní pozemky jsou zhotoveny lesní hospodářské osnovy (dále jen LHO) s platností od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2020, které jsou veřejně přístupné na stránkách ÚHÚL. Údaje LHO byly místním šetřením adjustovány k datu ocenění. Popis lesních porostů v LHO odpovídá skutečnému stavu, věk porostů byl aktualizován k datu ocenění, a to k roku 2016. Až na drobné těžební zásahy v roce 2019 (kůrovec) nejsou porostní zásoby dříví

těženy, nejsou prováděny prořezávky a výchovné těžby do 40 let věku. Na pozemcích se nenachází žádné holiny. V porostech určených pro obnovní těžbu se úspěšně přirozeně obnovuje buk, případný vznik holin po těžbě s nutností zalesnění bude minimální. Lesní porosty na lesních pozemcích jsou k datu ocenění a šetření prakticky těžebně nevyužívané.



Obrázek 14: Porostní mapy oceňovaných pozemků [35]



Obrázek 15: Obrysová mapa oceňovaných pozemků [35]

5.2 OCENĚNÍ

5.2.1 Porovnávací metoda

Pro porovnání byly použity cenové referenční vzorky prodejů lesních pozemků s lesními porosty. Podkladem bylo 7 vzorků prodejů lesních pozemků s lesními porosty podle konkrétních kupních smluv z období 2014 až 2016, které jsou evidovány v databázi ČUZK - KN pod příslušnými čísly vkladových řízení. Pro přímé porovnání je využití vyhledaných vzorků lesních pozemků s lesními porosty prakticky nemožné, nejsou k dispozici vzorky podobné z hlediska stáří, dřeviny, bonity porostu, zakmenění, zásob dříví, terénu a jiných vlivů. Pro porovnání proto byla použita metoda porovnání kupní ceny (KC) vzorků dělené cenou určenou podle vyhlášky (VC), konkrétně podle § 7 pro lesní pozemek a § 45 pro ocenění lesního porostu zjednodušeným způsobem. Výsledkem této metody je porovnávací koeficient KC/VC. Tuto metodu lze považovat za metodu nepřímého porovnání, kterým je potom určena obvyklá cena souboru oceňovaných lesních pozemků s lesními porosty, u kterých je nutné určit VC. Metoda vychází z poznatku, že poměr úrovně ceny obvyklé a úrovně ceny podle oceňovacího předpisu osciluje zpravidla v ustáleném poměru. Zádrapa (2018) uvádí například 0,6 pro roky 2016-2018, viz kapitola 3.2. Matějíček (2019) uvádí 0,67 pro roky 2011 – 2016, viz kapitola 3.1.

Nejvhodnější je takový koeficient určit pro konkrétní lokalitu, oceňovací případ a období, což je také podstatou případové studie. Nejdříve tedy byla vypočtena cena zjištěná podle oceňovací vyhlášky všech srovnávacích vzorků, a to podle paragrafu 7 pro pozemky, viz tabulka 9 a paragrafu 45 pro porosty, viz tabulka 10. Následně byly tyto vypočtené ceny porovnány s kupními cenami vzorků, a tím byl získán koeficient, který vyjadřuje míru podobnosti kupních a vyhláškových cen. Výsledek KC/VC byl 0,66, viz tabulka 11. Kromě porovnávacího koeficientu jsem došla k závěru, že oceňované pozemky jsou oproti všem vzorkům horší z hlediska zvýšených obhospodařovacích nákladů v členitém a hůře dostupném terénu. To bylo vyjádřeno koeficientem terénu, přístupnosti a polohy 0,80. Následně byly stejným způsobem vypočteny vyhláškové ceny oceňovaných pozemků a porostů, viz tabulka 12, 13 a nakonec byla vypočtena výsledná cena prostřednictvím vypočteného koeficientu, viz tabulka 14.

Tabulka 9: Určení ceny vzorků lesních pozemků podle § 7 oceňovací vyhlášky

Číslo vkladového řízení, kterým byl zapsán cenový údaj	Datum transakce	**K.ú.**	**p.č.**	**druh poz. dle KN**	**Výměra**	**SLT- soubor lesních typů**	**Výměra SLT**	**Zc - základní cena**	**Úprava Zc pol.č.1.3.**	**Zcu - zakladní cena upravená**	**Cena pozemku § 7 OV**	
					m²		**m²**	**Kč/m²**	**%**	**Kč/m²**	**Kč**	**Kč/m²**
V-12189-2015-611	2.11.2015	Helvíkovice	4471	lesní poz.	7014	3D	4 050	7,13	-20	5,70	42 659,10	6,08
						3B	2 964	4,65	-20	3,72		
V-1334-2015-611	5.2.2015	Česká Rybná u Žamberka	1166	lesní poz.	1849	4K	1 849	4,66	-20	3,73	6 893,07	3,73
V-7943-2016-607	12.12.2016	Rybná nad Zdobnicí	681, 680,PK676	lesní poz., ost.plocha	4 784	4D	4784	8,75	-20	7,00	33 488,00	7,00
V-125-2014-606	8.1.2014	Újezd u Sezemic	305/12, 288/2	lesní poz.	8868	1S	7 878	3,33	-20	2,66	24 154,99	2,72
						2P	990	4,00	-20	3,20		
V-187-2016-611	11.1.2016	České Libchavy	1066/4	lesní poz.	2 143	4H	2143	6,44	-20	5,15	11 040,74	5,15
V-2674-2014-611	27.3.2014	Střihanov	193	lesní poz.	4 920	3K	4795	2,66	-20	2,13	10 203,76	
						3D	125	7,13	-20	5,70	713,00	2,07
V-1369/2015-611	10.12.2015	Česká Rybná u Žamberka	1150	lesní poz.	17397	4S	17 397	6,37	-20	6,37	110 818,89	6,37
		Výměra pozemků			46 975	Cena pozemků					239 971,55	5,11

Tabulka 10: Určení ceny vzorků lesních porostů podle § 45 oceňovací vyhlášky

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	Etáž	Plocha por. skupiny	LT- lesní typ	Parciální plocha etáže	Skutečná plocha etáže	HS-hospodářský soubor	Věk podle LHO	Věk k datu ocenění	B_a - zakmenění	Dřevina	Zastoupení dřevin	AVB- absol. výšková bonita	V_{SD} - výměra zastoupené dřeviny	C_{SD} - cena skupiny dřevin podle přílohy č.35 OV	Cena lesního porostu na porostní ploše
					ha		ha	ha		let	let			%		m^2	Kč/m^2	Kč
8	B	e	9	9	0,41	3D3	0,41	0,41	451	81	85	8	JS	40	28	1 640	29,59	38 822
Vzorek Helvíkovice											85	8	SM	40	30	1 640	47,26	62 005
											85	8	DB	20	26	820	29,59	19 411
8	B	e	4	4	0,30	3B2	0,30	0,30	451	37	41	10	SM	80	30	2 400	21,11	50 664
Vzorek Helvíkovice											41	10	JS	20	28	600	12,39	7 434
																7 100	25,12	178 336
766	L	a	14	14	0,08	4K1	0,08	0,08	436	131	135	8	BK	100	26	800	57,93	37 075
766	E	a	1	1	0,10	4S1	0,10	0,10	436	8	12	10	BK	80	24	800	4,13	3 304
Vzorek Česká Rybná u Žamberka											12	10	BR	15	24	150	1,61	242
											12	10	SM	5	26	50	6,65	333
																1 800	22,75	40 953
93	B	i	4	4	0,18	4D	0,18	0,18	451	40	39	10	SM	90	32	1 620	14,34	23 231
Vzorek Rybná nad Zdobnicí											39	10	BR	5	28	90	3,67	330
											39	10	DB	5	30	90	5,51	496
																1 800	13,37	24 057
33	A	i	0	0	0,68	1S8	0,68	0,68	233	0	0			100		6 800	0	0
33	A	i	8	8	0,21	1S8	0,21	0,21	233	80	79	9	BO	100	26	2 100	18,01	34 039
Vzorek Újezd u Sezemic																8 900	3,82	34 039
604	A	e	3	3	0,21	4H1	0,21	0,21	451	24	23	10	SM	100	30	2 100	14,34	30 114
Vzorek České Libchvavy																2 100,00	14,34	30 114,00
145	B	e	3	3	0,49	3K5	0,49	0,49	233	25	24	10	BO	50	26	2 450	7,91	19 380
Vzorek Střihanov											24	10	BR	35	24	1 715	3,67	6 294
											24	10	BK	10	26	490	7,80	3 822
											24	10	DB	5	28	245	7,91	1 938
																4 900	6,42	31 434
766	J	e	13	13	0,62	4S1	0,62	0,62	456	128	125	9	BK	90	28	5 580	66,3	332 959
Vzorek Česká Rybná u Žamberka											125	9	BO	5	26	310	32,23	8 992
											125	9	SM	5	28	310	61,48	17 153
766	J	e	1	1	0,23	4S1	0,23	0,23	453	4	1	8	BO	60	24	1 380	4,47	4 935
Vzorek Česká Rybná u Žamberka											1	8	SM	30	26	690	6,65	3 671
											1	8	BK	10	24	230	4,13	760
766	J	e	2	2	0,55	4S1	0,55	0,55	451	16	13	10	SM	85	30	4 675	8,26	38 616
Vzorek Česká Rybná u Žamberka											13	10	BK	10	26	550	5,51	3 031
											13	10	MD	5	30	275	7,23	1 988
766	J	e	4	4	0,35	4S1	0,35	0,35	451	34	31	10	SM	70	28	2 450	9,64	23 618
Vzorek Česká Rybná u Žamberka										34	31	10	MD	30	30	1 050	9,41	9 881
																17 500	25,46	445 602
Celkem při výměře podle LHO																44 100	17,79	784 535
Celkem přepočteno na výměru parcel dle KN																46 975	16,70	784 535

Tabulka 11: Porovnání kupní a vyhláškové ceny vzorků lesů

Číslo vkladového řízení	Datum transakce	k.ú.	Druh pozemku	p.č.	Výměra	Kupní cena- KC		Vyhlášková cena - VC		Porovnání KC/VC
					m^2	Kč	Kč/m^2	Kč	Kč/m^2	
V-12189-2015-611	2.11.2015	Helvíkovice	lesní poz.	4471	7 014	100 000	14,26	218 835	31,20	0,46
V-1334-2015-611	5.2.2015	Česká Rybná u Žamberka	lesní poz.	1166	1 849	50 000	27,04	48 961	26,48	1,02
V-7943-2016-607	12.12.2016	Rybná nad Zdobnicí	ostatní pl.	680	403					
		Rybná nad Zdobnicí	lesní poz.	681	1 813					
		Rybná nad Zdobnicí		PK 676	2 568					
		Celkem za kupní smlouvu			4 784	58 000	12,12	97 426	20,37	0,60
V-125-2014-606	8.1.2014	Újezd u Sezemic	lesní poz.	288/2	45					
		Újezd u Sezemic	lesní poz.	305/12	8 823					
		Celkem za kupní smlouvu			8 868	57 648	6,50	58 072	6,55	0,99
V-187-2016-611	11.1.2016	České Libchavy	lesní poz.	1066/4	2 143	32 000	14,93	41 771	19,49	0,77
V-2674-2014-611	27.3.2014	Stříhanov	lesní poz.	193	4 920	45 000	9,15	41 766	8,49	1,08
V-1369/2015-611	10.12.2015	Česká Rybná u Žamberka	lesní poz.	1150	17 397	200 000	11,50	553 798	31,83	0,36
						průměr	13,64	průměr	20,63	0,66

Tabulka 12: Určení ceny oceňovaných lesních pozemků podle § 7 oceňovací vyhlášky

K.ú.	p.č.	druh poz. dle KN	Výměra	SLT- soubor lesních typů	Výměra SLT	Zc - základní cena	Úprava Zc pol.č.1.3.	Zcu - zakladní cena upravená	Cena pozemku
			m²		m²	Kč/m²	%	Kč/m²	Kč
Sopotnice	2646/2	lesní poz.	1461	4S	981	6,37	-20	5,10	9 364,17
				5U	480	6,49	-20	5,19	
Sopotnice	2652	lesní poz.	554	4S	419	6,37	-20	5,10	3 011,37
				5U	135	6,49	-20	5,19	
Sopotnice	2653	lesní poz.	1 503	4S	1503	6,37	-20	5,10	7 659,29
Sopotnice	2655	lesní poz.	11962	4S	10 062	6,37	-20	5,10	59 590,35
				4I	1900	5,47	-20	4,38	
Sopotnice	2656	lesní poz.	575	4I	575	5,47	-20	4,38	2 516,20
Sopotnice	2660/3	lesní poz.	311	4S	311	6,37	-20	5,10	1 584,86
Sopotnice	2660/4	lesní poz.	4 992	4S	4992	6,37	-20	5,10	25 439,23
Sopotnice	2662	lesní poz.	24936	4S	18 936	6,37	-20	5,10	132 186,66
				4B	5300	7,56	-20	6,05	
				5U	700	6,49	-20	5,19	
Sopotnice	2663	lesní poz.	831	4S	391	6,37	-20	5,10	4 653,66
				4B	440	7,56	-20	6,05	
Sopotnice	2664	lesní poz.	3 561	5U	3561	6,49	-20	5,19	18 488,71
Sopotnice	2665	lesní poz.	611	5U	611	6,49	-20	5,19	3 172,31
Sopotnice	2666	lesní poz.	428	4I	428	5,47	-20	4,38	1 872,93
Sopotnice	2667	lesní poz.	35799	4K	29 969	4,66	-20	3,73	146 655,22
				5U	4200	6,49	-20	5,19	
				5V	450	7,40	-20	5,92	
				4S	1180	6,37	-20	5,10	
Sopotnice	2843	lesní poz.	813	4I	813	5,47	-20	5,47	4 447,11
Výměra lesních pozemků			88 337	Cena lesních pozemků				4,76	420 642,07
Sopotnice	2649/1	ostat.pl.	331	4S	331	6,37	-20	5,10	1 686,78
Sopotnice	2649/2	ostat.pl.	399	4S	399	6,37	-20	5,10	2 033,30
Výměra ostaních ploch			730	Cena pozemků ostatních ploch				5,10	3 720,08
Celkem D.Lesní pozemky			89 067					4,76	424 362,15

Tabulka 13: Určení ceny lesních porostů na oceňovaných lesních pozemcích podle § 45 oceňovací vyhlášky

Oddělení	Dílec	Porost	Porostní skupina	Etáž	Plocha por. skupiny	LT- lesní typ	Parciální plocha etáže	Skutečná plocha etáže	HS-hospodářský soubor	Věk podle LHO	Věk k datu ocenění	B_a - zakmenění	Dřevina	Zastoupení dřevin	AVB- absol. výšková bonita	RVB-rel. výšková bonita	V_{SD} - výměra zastoupené dřeviny	C_{SD} - cena skupiny dřevin podle přílohy č.35 OV	Cena lesního porostu na porostní ploše
					ha		ha	ha		let	let			%			m^2	Kč/m^2	Kč
609	D	b	13	13	0,07	4S1	0,07	0,07	451	129	134	8	SM	75	30	2	525	61,48	25 822
											134	8	BK	15	28	3	105	66,30	5 569
											134	8	DB	5	26	2	35	63,43	1 776
											134	8	JD	5	26	3	35	61,48	1 721
609	E	a	13	13	1,07	4S1	1,07	1,07	451	130	135	8	SM	55	30	2	5 885	69,28	326 170
											135	8	BO	25	28	1	2 675	39,46	84 444
											135	8	BK	15	28	3	1 605	66,3	85 129
											135	8	JD	5	28	2	535	69,28	29 652
609	E	a	8	8	0,10	4S1	0,10	0,10	451	77	82	8	SM	100	34	1	1 000	53,11	42 488
609	E	a	1	1	0,05	4S1	0,05	0,05	451	3	8	10	SM	85	32	1	425	10,21	4 339
											8	10	BR	15	26	1	75	1,61	121
609	E	a	3	3	0,10	4I1	0,10	0,10	431	27	32	10	SM	100	30	2	1 000	14,32	14 320
609	E	a	2	2	0,30	4S1	0,30	0,30	451	17	22	10	SM	100	30	2	3 000	14,32	42 960
609	E	a	509		0,18		Další jiné pozemky										1 800	0	0
609	E	a	510		0,03		Další jiné pozemky					1					300	0	0
609	E	a	511		0,33		Další jiné pozemky					4					3 300	0	0
610	A	b	13	13	1,50	4S1	1,50	1,50	451	130	135	9	SM	75	30	2	11 250	69,28	701 460
											135	9	BK	15	28	3	2 250	66,3	134 258
											135	9	BO	8	30	1	1 200	39,46	42 617
											135	9	JD	1	30	1	150	77,2	10 422
											135	9	MD	1	30	1	150	39,46	5 327
610	A	b	10	10	0,51	4S1	0,51	0,51	451	91	96	8	SM	40	32	1	2 040	53,11	86 676
											96	8	BK	35	30	2	1 785	41,75	59 619
											96	8	BO	15	30	1	765	28,22	17 271
											96	8	BR	5	28	1	255	12,04	2 456
											96	8	MD	5	32	1	255	28,22	5 757
610	A	b	1	1	0,27	4S1	0,27	0,27	451	10	15	10	BK	50	28	2	1 350	7,00	9 450
											15	10	SM	50	32	1	1 350	10,21	13 784
610	A	B	2	2	0,43	4B9	0,43	0,43	411	14	19	10	SM	70	32	1	3 010	10,21	30 732
											19	10	BK	20	28	2	860	7,00	6 020
											19	10	BO	5	28	1	215	7,23	1 554
											19	10	BR	5	26	1	215	1,61	346
610	B	a	8	8	1,57	4K7	1,57	1,57	431	73	78	8	SM	91	30	2	14 287	32,23	368 376
											78	8	BO	3	28	1	471	20,42	7 694
											78	8	JD	3	26	3	471	27,87	10 501
											78	8	BK	1	30	1	157	31,77	3 990
											78	8	BR	1	26	1	157	9,64	1 211
											78	8	MD	1	32	1	157	20,42	2 565
610	B	a	2	2	1,36	4K7	1,36	1,36	431	15	20	10	SM	70	30	2	9 520	8,26	78 635
											20	10	BK	25	28	2	3 400	7,00	23 800
											20	10	BR	5	26	1	680	1,61	1 095
610	B	a	4	4	0,22	4K7	0,22	0,22	431	40	45	10	SM	100	26	3	2 200	17,55	38 610
610	C	a	11	11	0,23	5U3	0,23	0,23	297	105	110	9	SM	92	32	1	2 116	63,89	121 672
											110	9	BK	8	30	2	184	61,14	10 125
610	C	a	503		0,41		Další jiné pozemky										4 100	0	0
610	B	a	502		0,02		Další jiné pozemky					2					200	0	0
PUPFL					8,73												87 300	28,18	2 460 534
Porostní plocha					7,78												77 800		2 460 534
Jiné plochy					0,95												9 500		0
D. Lesní porosty na lesních pozemcích přepočteno na výměru oceňovaných pozemků p																	89 067	27,63	2 460 534

Tabulka 14: Výpočet ceny oceňovaných lesů porovnávací metodou

Průměr kupních cen porovnávaných pozemků (vzorků)	KC	Kč/m^2	13,64
Průměr vyhláškových cen porovnávaných pozemků (vzorků)	VC	Kč/m^2	20,63
Porovnávací koeficient	KC/VC		0,66
Vyhlášková cena oceňovaných pozemků s lesními porosty	VC	Kč/m^2	32,39
Porovnávací koeficient	KC/VC		0,66
Individuální korekce znalce - korekce na terén, přístupnost a polohu	Korekce		0,80
Výsledná porovnávací hodnota oceňovaných pozemků	**Kč/m^2**		**17,10**
Výměra	m^2		89 067
Výsledná porovnávací hodnota	**Kč**		**1 523 217**

5.2.2 Výnosová metoda

Jako podpůrná metoda byl zvolen orientační výpočet výnosové hodnoty. Soubor oceňovaných pozemků má výměru, která užití metody omezuje. Výnosová metoda je vhodná především pro soubory pozemků přibližně od 200 ha s vyrovnanými výnosy, což oceňované pozemky nesplňují. Proto byla provedena pouze orientační kalkulace.

V LHO je uváděna zásoba dříví 2511 m^3 b. k. Pro období s platností LHO je plánovaná obnovní těžba dříví v množství 1716 m^3 b. k., to je ročně možnost těžby 171 m^3 b. k. (19 m^3 b. k./ha). Z tohoto hlediska je na lesních pozemcích poměrně vysoká průměrná zásoba dříví. Při odhadnuté ceně po odečtení nákladů na těžbu a reprodukci vytěžených porostů 500 Kč/m^3 činí hodnota zásob dříví minimálně 1 255 500 Kč.

Předpokládám rozložení plánované těžby z 10 let na 20 let, a to z důvodu trvalosti příjmu a možnosti nahradit výpadek příjmu z těžby starších porostů nahrazení těžby z porostů doposud těžebně nezralých.

Na základě plánovaných obnovních těžeb rozložených na dvacet let lze získat po odečtení nákladů na těžbu a reprodukci porostů ročně příjem 42 250 Kč (80,8 m^3 · 500 Kč/m^3). Při kapitalizaci 2,5 % a věčné rentě by výnosová hodnota činila 1 690 000 Kč (18,97 Kč/ha).

Určení výnosové hodnoty je v intencích porovnávací hodnoty a má pouze podpůrný charakter. Vstupy pro výpočty byly určeny vedoucím diplomové práce. Samostatná kalkulace by přesáhla rámec diplomové práce.

5.2.3 Nákladová metoda

Pro oceňované lesní pozemky s lesními porosty není tato metoda vhodná.

5.3 DOSAŽENÉ VÝSLEDKY

Na základě výše uvedených skutečností lze dojít k závěru, že obvyklá cena je indikována porovnávací metodou takto:

1 523 217 Kč (17,10 Kč/m^2).

- S ohledem na variabilitu výchozích cenových vzorků doporučujeme indikaci v rámci rozpětí ± 5 % od hodnoty 17,10 Kč/m^2.
- Po zaokrouhlení lze indikovat obvyklou cenu v intervalu 16 až 18 Kč/m^2.

6 DISKUZE / ANALÝZA VÝSLEDKŮ ŘEŠENÍ

Vývoj metod oceňování lesa se logicky přizpůsobuje potřebám ocenění. Od roku 1897 se v jednotlivých etapách lesy oceňovaly jak tzv. obecnou cenou, zpravidla na základě výtěžnosti z lesa, teorie a praxe oceňování byla úzce spjata s hospodářskou úpravou lesa. Historicky byly tedy rozvíjeny z dnešního pohledu metody tržní. Vznikly také dvě nejčastěji citované školy oceňování: škola čistého výnosu z lesa a čistého výnosu z půdy, viz kapitola 2.4.2.

V současné době se při oceňování lesa v podmínkách ČR oceňují produkční funkce lesa dle oceňovacího předpisu a na tržní bázi, kam patří ocenění cenou obvyklou a tržní hodnotou.

Největším problém je a zůstává při určování tzv. obvyklé ceny definované § 2 zákona o oceňování majetku č.151/1997 Sb.

V oceňovací praxi se lze setkat s různými přístupy, přičemž patrně nejčastější používanou metodou je metoda nepřímého porovnání. Při této metodě se nejprve shromáždí větší počet vhodných cenových vzorků realizovaných prodejů lesa se známou kupní cenou. U každého vzorku se určí cena zjištěná (pozemek podle § 7, porost podle § 45, případně § 40). Dále se určí koeficient odlišnosti ceny obvyklé a zjištěné u každého vzorku a následně průměrný koeficient.

Oceňovaný pozemek se ocení cenou zjištěnou (pozemek podle § 7, porost podle § 45, případně podle § 40). Po úpravě průměrným koeficientem získaným ze souboru vzorků lze cenu takto určenou považovat za obvyklou. Přinejmenším cenu, která indikuje cenu obvyklou, která má vyjadřovat hodnotu věci a má se určit porovnáním.

V případové studii jsem určila cenu vybraných lesních pozemků a došla jsem k obdobným publikovaným závěrům jako Matějíček a Zádrapa, kterým je věnována kapitola 3 této diplomové práce. Pro porovnání byla vytvořena tabulka č. 15 výsledků, které byly vypočteny s koeficienty Zádrapy, Matějíčka a koeficientem vypočteným ze srovnávacích objektů k roku 2016. Je zde počítáno s vypočtenou průměrnou vyhláškovou cenou 32,39 Kč/m^2 a výměrou 89 067 m^2, VC u případové studie je násobena koeficientem 0,8, který vyjadřuje korekci na terén, přístupnost a polohu.

Tabulka 15: Tabulka porovnání kupních cen dle různých koeficientů KC/VC

	Koeficient KC/VC	VC	KC [Kč/m^2]
Zádrapa (2016)	0,60	24,47	14,62
Matějíček (2016)	0,79	21,31	16,77
Případová studie, konkrétní případ odhadu KC **(2016)**	**0,66**	**32,39**	**17,10**

7 ZÁVĚR

Metody oceňování lesa mají svá specifika zohledňující jeho sociální, ekologické a ekonomické specifičnosti. Historicky je vývoj oceňování lesa úzce spjat s hospodářskou úpravou lesa a ekonomikou lesního hospodářství. V rámci dvou historických oceňovacích škol se pracuje především s výnosovým principem z hlediska hospodářských cílů. První škola čistého výnosu z lesa hledí na les jako celek (pozemek s porostem) s cílem dlouhodobé udržitelnosti, druhá škola nejvyššího čistého výnosu z půdy považuje za důležité zúročení vloženého kapitálu. Nutno dodat, že v podmínkách ČR byl rozvoj těchto metod po roce 1948 prakticky v útlumu a praxe oceňování lesa (jejich produkčních funkcí) se omezila na jednoduché úřední (administrativní) ocenění, to bylo ovlivněno faktem, že tržní ocenění nebylo potřeba, ani nebylo takové ocenění vzhledem k neexistenci trhu prakticky realizovat.

K zásadnímu rozvoji metod oceňování lesa v podmínkách ČR došlo až v souvislosti s nutností reagovat na potřeby ocenění převodů lesních pozemků a porostů v procesu restituce a privatizace. V té době vznikl první ucelený text Oceňování lesů I z roku 1993 a také první oceňovací vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů, která komplexně řeší diferencované ocenění lesních pozemků nákladovým a porovnávacím způsobem podle souboru lesních typů a lesních porostů nákladovým a výnosovým způsobem. S rozvojem trhu s lesy se začalo rozvíjet ocenění tzv. cenou v místě a čase obvyklé, obvyklou cenou definovanou poprvé v zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a následně změnou upřesněnou přidáním poslední věty „obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním“. Vedle toho v evropských a mezinárodních standardech existuje pojem tržní hodnota.

Za této situace je odbornou veřejností diskutován pojem obvyklá cena a tržní hodnota, a to v kontextu jejich metod určování. Dokonce současný návrh novely zákona o oceňování uvažuje vedle obvyklé ceny také s možností tržní hodnoty.

V práci byla analyzována situace v současné nejasné terminologii a došla jsem k závěrům:

- Pokud budeme při výkladu obvyklé ceny striktně dodržovat komentář MF k ceně obvyklé, nelze cenu obvyklou určit jinak než porovnáním s cenami již realizovaných prodejů. Z logiky věci jsem došla k závěru, že definici ceny obvyklé lze naplnit také nepřímým porovnáním pomocí koeficientu poměru mezi kupní cenou (KC) a cenou dle oceňovací vyhlášky (VC). Je patrné, že jde o univerzální metodu. Dle konkrétní oceňovací situace lze použít také metody přímého porovnání.

- Při striktním výkladu komentáře MF k ceně obvyklé lze také, pokud nelze cenu obvyklou stanovit, určit cenu zjištěnou. Pozemek podle § 7 a porost podle § 40, § 41, § 42.
- Při volném výkladu definice ceny obvyklé (kritériem je, že k výsledku dojdeme jakýmkoli porovnáním) lze uvažovat o určení porovnáním s výnosy, náklady, zde se však již metoda prolíná s metodami určování nákladové a výnosové hodnoty. S ohledem na uvažovaný návrh v novele zákona o oceňování majetku, kde se předpokládá, že pokud nebude možné určit cenu obvyklou (porovnáním s prodejními cenami) určí se tržní hodnota, není v současné době vhodné tyto pojmy zaměňovat.

Návrhy:

Cena zjištěná

- Oceňovací vyhláška by měla pružněji reagovat na výši skutečně realizovaných prodejů, a to ve všech částech (§ 7, § 40, § 41, § 42, § 45).
- § 40, § 41, § 42 je příliš složitý, měl by být zjednodušen nebo jednoznačněji algoritmizován.

Cena obvyklá a tržní hodnota

- Zpřesnění cen v oceňovací vyhlášce by umožnilo zpřesnit metodu nepřímého porovnání kupních KC s cenami podle oceňovací vyhlášky. Je zřejmé, že by pro ocenění lesů bylo nanejvýš žádoucí vytvářet databázi realizovaných prodejů, nad kterou by bylo možné objektivně posoudit vlivy, které kupní cenu ovlivňují (například by tím mohl být pověřen ÚHÚL). Pro kalkulaci nákladové a výnosové hodnoty lesa lze doporučit vytvoření směrných cen v lesnictví pro účely určování tržní hodnoty lesa.
- V definici ceny obvyklé v Zákonu o oceňování majetku je řečeno, že do výše obvyklé ceny se nepromítají mimořádné okolnosti trhu. Těmi se mohou rozumět důsledky přírodních či jiných kalamit. Otázkou je, zda je dnes, v době kůrovcových kalamit, vůbec možné les oceňovat obvyklou cenou neboli zda je možné cenu zjištěnou porovnáním s kupními cenami lesů nazývat cenou obvyklou. Předpisy týkající se oceňování lesů se musí v blízké budoucnosti změnit. Minimálně je potřebné umožnit oceňování lesů tržní hodnotou, pokud obvyklou cenu nelze určit. Zároveň je otázkou, zda se tržní hodnota bude moci počítat výnosovou metodou, když lesy nebudou vykazovat výnosy.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

1] NIL národní inventarizace lesů. *ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM* [online]. 2016 [cit. 2019-09-08]. Dostupné z: http://nil.uhul.cz/

2] Nejvýznamnějším vlastníkem lesů v ČR je stát. *ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM* [online]. [cit. 2019-09-08]. Dostupné z: http://www.uhul.cz/rychle-informace/88-nejvyznamnejsim-vlastnikem-lesu-v-cr-je-stat

3] *Lesnický naučný slovník*. Praha: Agrospoj, 1994. ISBN 80-708-4111-7.

4] *Zákon č. 289/1995 Sb.: Zákon o lesích a o změně některých zákonů (lesní zákon)*. In: . 1995, 76/1995. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1995-289

5] VALA, Vlastimil a Jiří BARTUNĚK. *Ekonomika lesního hospodářství* [online]. In: . Mendelu, Lesnická a dřevařská fakulta v Brně [cit. 2019-10-05].

6] *Lesnický naučný slovník II*. Praha: Agrospoj, 1995. ISBN 80-708-4131-1.

7] SIMON, Jaroslav, Jaromír MACKŮ a Jan KADAVÝ. *Hospodářská úprava lesů*. 1. vydání. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 1998. ISBN 80-715-7327-2.

8] *Národní lesnický program pro období do roku 2013: hlavní zásady společné zemědělské politiky, tržní politiky a politiky rozvoje venkova, Evropská rada, Göteborg (2001)*. Brandýs nad Labem: Ústav pro hospodářskou úpravu lesů, 2008. ISBN 978-807-0847-381.

9] PLÍVA, Karel. *Trvale udržitelné obhospodařování lesů podle souborů lesních typů*. ÚHÚL Brandýs nad Labem, 2000.

10] *ÚHÚL Brandýs nad Labem* [online]. 2014 [cit. 2019-10-05]. Dostupné z: http://www.uhul.cz/nase-cinnost/lesnicka-typologie/lesnicko-typologicke-zarazeni-zalesnovaneho-pozemku

ALEXANDR, Pavel. *Forenzní ekotechnika: les a dřeviny*. První vydání. Brno: Akademické
11] nakladatelství CERM, 2010. ISBN 978-807-2046-812.

PAK, Mehmet a Hasan BERBER. A Research on the Public Awareness Level about the
12] Functions of Forest Resources: Eskişehir SampleA Research on the Public Awareness Level about the Functions of Forest Resources. *Artvin Çoruh Üniversitesi Orman Fakültesi Dergisi* [online]. Artvin Çoruh Üniversitesi, 2011, **12**(2), 161-171 [cit. 2019-10-13]. ISSN 2146-698X.

NĚMEC, Jan a Michal HRIB. *Lesy v České republice*. Praha: Lesy ČR, 2009. ISBN 978-80-
13] 903482-5-7.

Rádce vlastníka lesa do výměry 50 ha I. Třetí aktualizované vydání. Brandýs nad Labem: Ústav
14] pro hospodářsou úpravu lesů, 2015. ISBN 978-809-0599-529.

BLUĎOVSKÝ, Zdeněk. *Lesní hospodářství v České republice*. Hradec Králové: Lesy České
15] republiky, 1998.

WEIGEL, Lubomír. *Oceňování nemovitostí podle předchozích cenových předpisů na území*
16] *České republiky (1897-1994)*. 1. vydání. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4259-9.

MATĚJÍČEK, Jiří. *Oceňování lesa*. Brno: Mendelova univerzita v Brně, 2014.
17]

BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s*
18] *komentářem: 1. díl*. 1. vydání. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4254-8.

BRADÁČ, Albert. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem: 3. díl*. 1. vydání. Brno:
19] Akademické nakladatelství CERM, 2004. ISBN 80-720-4335-8.

BRADÁČ, Albert, Lubomír WEIGEL a Miroslav KLEDUS. *Předpisy pro oceňování nemovitostí s*
20] *komentářem: 2. díl*. 1. vydání. Brno: CERM, 2002. ISBN 80-720-4251-3.

MATĚJÍČEK, Jiří. *Oceňování lesa*. Praha: Agrospoj, 1993. ISBN 80-708-4063-3.
21]

ZÁDRAPA, Radek. *Trh s lesními a zemědělskými pozemky v Česku a jejich oceňování obvyklou*
22] *cenou a tržní hodnotou pomocí internetu*. Praha, 2019.

MATĚJÍČEK, Jiří a Radek ZÁDRAPA. *Oceňování lesa* [online]. Brno, 2014 [cit. 2019-10-05].
23] Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf. Studijní materiál. Mendelova univerzita v Brně.

MATĚJÍČEK, Jiří. *Úroková míra v lesnictví: The forestry interest rate*. Kostelec nad Černými lesy:
24] Lesnická práce, 2013. ISBN 978-807-4580-499.

International valuation standards 2013. London: International Valuation Standards Council,
25] 2013. ISBN 978-0-9569313-6-8.

VALA, Vlastimil, David BŘEZINA, Augustin SADÍLEK a Filip HAKL. Oceňování lesních majetků.
26] In: *Sborník příspěvků konference Expert Forensic Science Brno 2019*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2019, s. 415 - 429. ISBN 978-80-214-5708-9.

Zákon č. 151/1997 Sb.: Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o
27] *oceňování majetku)*. In: . 1997. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-151

BRADÁČ, Albert. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. I. vydání. Brno: Akademické
28] nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2016. ISBN 978-807-2049-301.

VALA, Vlastimil, Augustin SADÍLEK a Filip HAKL. Standardy zpracování znaleckých posudků
29] pro oceňování majetku ve vlastnictví státu, se kterým má příslušnost hospodařit státní pozemkový úřad. In: *Sborník příspěvků konference Expert Forensic Science Brno 2019*. Brno: Vysoké učení technické v Brně, 2019, s. 389 - 414. ISBN 978-80-214-5708-9.

Vyhláška č. 441/2013 Sb.: Vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací
30] *vyhláška)*. In: . b.r. Dostupné z: https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2013-441

FAUSTMANN, M. *Berechmung des Wertes welchen Waldboden sowie noch nicht haubare*
31] *Holzbestände für die Waldbewertrechnung und Forststatik*. Allg. Forst-Jagdztg, 1849.

Komentář k určování obvyklé ceny. In: *Ministerstvo financí České republiky* [online]. 2014 [cit. 2019-10-07]. Dostupné z: https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/ocenovani-majetku/komentare/komentar-k-urcovani-obvykle-ceny-oceneni-19349

32]

MATĚJÍČEK, Jiří, Anton PRČINA, Pavel NÝDRLE a Martina LIBERDOVÁ. Výsledky analýzy databáze kupních cen lesa. *Lesnická práce* [online]. 2019, (82019) [cit. 2019-09-24]. Dostupné z: https://www.lesniznalec.cz/Newsoubory/Oce/Cena_obvykla/Vysledky_analyzy_databaze_kupnich_cen_lesa.pdf

33]

ČÚZK: Nahlížení do katastru nemovitostí [online]. In: . [cit. 2019-10-05]. Dostupné z: http://sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=6D2BCEB5&MarQParam0=752444&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka

34]

ÚHÚL: LHO [online]. b.r. [cit. 2019-10-05]. Dostupné z: http://geoportal.uhul.cz/mapy/mapylho.html

35]

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Porovnání školy nejvyššího čistého výnosu z lesa a z půdy 23
Tabulka 2: Přehled oceňovacích předpisů od roku 1964 25
Tabulka 3: Počet obchodních případů obsažených v databázi v jednotlivých letech [33] 47
Tabulka 4: Tabulka koeficientů pro srovnávací objekt "lesní porosty do 5 let" 49
Tabulka 5: Tabulka koeficientů pro srovnávací objekt "lesní porosty od 80 let" 49
Tabulka 6: Tabulka koeficientů pro srovnávací objekt "bezlesí a jiné pozemky" 49
Tabulka 7: Vztah průměrných kupních a úředních cen lesa dle jednotlivých roků [29] 50
Tabulka 8: průměrné kupní a vyhláškové ceny dle [21] 51
Tabulka 9: Určení ceny vzorků lesních pozemků podle § 7 oceňovací vyhlášky 57
Tabulka 10: Určení ceny vzorků lesních porostů podle § 45 oceňovací vyhlášky 58
Tabulka 11: Porovnání kupní a vyhláškové ceny vzorků lesů 59
Tabulka 12: Určení ceny oceňovaných lesních pozemků podle § 7 oceňovací vyhlášky 60
Tabulka 13: Určení ceny lesních porostů na oceňovaných lesních pozemcích podle § 45 oceňovací vyhlášky 61
Tabulka 14: Výpočet ceny oceňovaných lesů porovnávací metodou 62
Tabulka 15: Tabulka porovnání kupních cen dle různých koeficientů KC/VC 65

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Graf zastoupení vlastníků lesů v České republice 11
Obrázek 2: Podíl státního vlastnictví lesů k roku 1918 19
Obrázek 3: Podíl státního vlastnictví k roku 1937 19
Obrázek 4: Podíl státního vlastnictví lesů v osmdesátých letech 20. století 20
Obrázek 5: Rozdělení období dle oceňování lesních pozemků a porostů 24
Obrázek 6: Ceny lesního porostu dle výměru o cenách porostů č. 315/126/78 z roku 1978 [18] 31
Obrázek 7: Ceny lesních pozemků dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. [20] 32
Obrázek 8: Ceny jehličnatých lesních porostů dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. [20] 32
Obrázek 9: Ceny listnatých lesních porostů dle vyhlášky č. 393/1991 Sb. [20] 33
Obrázek 10: Schéma přímé metody porovnání, upraveno z [28] 43
Obrázek 11: Schéma nepřímé metody porovnání, upraveno z [28] 43
Obrázek 12: Závislost kupní ceny lesa na výměře [Kč/ha] 48
Obrázek 13: Umístění oceňovaných pozemků v k. ú. Sopotnice [34] 54
Obrázek 14: Porostní mapy oceňovaných pozemků [35] 55
Obrázek 15: Obrysová mapa oceňovaných pozemků [35] 55

SEZNAM ZKRATEK

ČÚZK – Český úřad zeměměřický a katastrální

KC – kupní cena

KN – katastr nemovitostí

LČR – Lesy České republiky, s. p.

LHO – lesní hospodářská osnova

NIL – národní inventarizace lesů

OLH – odborný lesní hospodář

SLT – soubor lesních typů

ÚHÚL – Úřad pro hospodářskou úpravu lesů

VC – vyhlášková/zjištěná cena

ZOM – Zákon o oceňování majetku