



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

OCEŇOVÁNÍ LESA – POROVNÁNÍ OCEŇOVACÍCH METOD V ČR – CENA ZJIŠTĚNÁ A CENA OBVYKLÁ

FOREST VALUATION – COMPARISON OF VALUATION METHODS IN THE CZECH REPUBLIC –
PRICE ASSESSED AND MARKET VALUE

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. DOMINIKA LOSKOTOVÁ

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Doc. Ing. PAVEL ALEXANDR, CSc.

BRNO 2014

Zadání VŠKP - Zde bude vloženo zadání.

Druhá strana zadání.

Abstrakt

Cílem práce bylo vytvořit přehled používaných metod tržního ohodnocování lesa v České republice a porovnáním dovést vhodnost jejich aplikace na určité typy lesního majetku. Dalším cílem bylo takto stanovené ceny obvyklé srovnat s cenou zjištěnou (dle cenového předpisu). Práce obsahuje definice základních pojmů, historický vývoj metod oceňování lesa, popis zvláštností lesa při oceňování. V teoretické části se práce zabývá analýzou metod a jejich vzájemným teoretickým srovnáním. V praktické části je oceněno šest lesních pozemků s lesními porosty z celé České republiky. Byly použity čtyři metody. Na základě dosažených výsledků bylo možné potvrdit vhodnost užití metod a poukázat na problematické části jednotlivých metod. Práce závěrem shrnuje zjištěné informace z oblasti oceňování lesů.

Abstract

The aim of this study was to determine the most appropriate valuation method used for market valuation of forest property in the Czech Republic and to determine suitability for defined types of forest properties. Secondly, the aim was to compare market values with prices assessed determined by administrative methods according to Valuation Decree. Additionally, definitions and historical evolution relating to valuation of forest property and specificities of forest properties have been presented. In the theoretical part the study is analysing and comparing the evaluation methods. There are six forest properties from The Czech Republic evaluated in the practical part of the study. Four methods of evaluation have been demonstrated. The study compares used methods and evaluates suitability of each method for presented forest properties.

Klíčová slova

Les, lesní porost, lesní pozemek, oceňování, nemovitá věc, tržní hodnota, tržní cena.

Keywords

Forest, forest cover, forest estate, evaluation, real estate, market value, market price.

Bibliografická citace

LOSKOTOVÁ, D. *Oceňování lesa – porovnání oceňovacích metod v ČR – cena zjištěná a cena obvyklá*. Brno: Vysoké učení technické v Brně. Ústav soudního inženýrství, 2014. 94 s. Vedoucí diplomové práce Doc. Ing. Pavel Alexandr, CSc.

Prohlášení

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

V Brně dne 10. října 2014

.....

podpis diplomanta

Poděkování

Na tomto místě bych chtěla poděkovat především vedoucímu práce Doc. Ing. Pavlu Alexandrovi, CSc. za odborné vedení. Také bych ráda poděkovala Ing. Miroslavovi Šedivému za cenné rady z jeho praxe a Ing. Tomáši Zárubovi za možnost účastnit se místních šetření.

Moc děkuji celé mé rodině za trpělivost.

OBSAH

1	ÚVOD	1
2	TERMINOLOGICKÝ SLOVNÍK A SEZNAM ZKRATEK.....	2
3	OCEŇOVÁNÍ LESA V ČESKÉ REPUBLICE	10
3.1	Co je fenomén les	10
3.1.1	<i>Pojem „les“</i>	<i>10</i>
3.1.2	<i>Lesy v České republice</i>	<i>11</i>
3.1.3	<i>Vztah člověk a les – přírodní zdroj.....</i>	<i>11</i>
3.2	Oceňování lesů v minulosti	14
3.2.1	<i>Vývoj vlastnické struktury lesního majetku jako základ přístupu k oceňování.....</i>	<i>14</i>
3.2.2	<i>Oceňování lesa v minulosti.....</i>	<i>18</i>
3.3	Oceňování lesa v současnosti	20
3.3.1	<i>Oceňování v českém právu</i>	<i>21</i>
3.3.2	<i>Cena a hodnota.....</i>	<i>23</i>
3.3.3	<i>Tržní a administrativní ocenění.....</i>	<i>25</i>
3.4	Vlastní znalecká činnost	27
4	TEORIE A PRAXE OCEŇOVÁNÍ LESA	30
4.1	Předmět a účel ocenění	30
4.1.1	<i>Předmět ocenění</i>	<i>30</i>
4.1.2	<i>Účel ocenění</i>	<i>30</i>
4.2	Zvláštnosti lesa a podkady pro oceňování	31

4.2.1	<i>Zvláštnosti lesa</i>	31
4.2.2	<i>Podklady pro oceňování</i>	33
4.3	Ekonomický model průběhu nákladů a výnosů	39
4.4	Systematika oceňování lesa	40
4.5	Souhrn metod oceňování.....	43
4.6	Vývoj metod oceňování lesů.....	45
4.6.1	<i>Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z lesa</i>	45
4.6.2	<i>Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z půdy</i>	47
4.7	Oceňování dle cenového předpisu	51
4.7.1	<i>Lesní pozemek</i>	51
4.7.2	<i>Lesní porost</i>	52
4.8	Metody tržního oceňování	56
4.8.1	<i>Porovnávací metoda</i>	58
4.8.2	<i>Výnosová (důchodová) metoda</i>	62
4.8.3	<i>Výnosová metoda – metoda Čisté současné hodnoty (ČSH)</i>	63
4.8.4	<i>Dohnanského metoda</i>	64
4.8.5	<i>Jiné metody</i>	66
5	VÝŠE CENY ZJIŠTĚNÉ A CENY OBVYKLÉ NA KONKRÉTNÍCH PŘÍKLADECH ..	68
5.1	Kritérium výběru příkladů	68
5.2	Konkrétní příklady	72
5.2.1	<i>Příklad 1 – lesy do 3 ha</i>	72

5.2.2	<i>Příklad 2 – les v intervalu 3 – 50 ha</i>	79
5.2.3	<i>Příklad 3 – les v intervalu 50 ha a více</i>	87
5.3	Výsledky – porovnání.....	91
6	ZÁVĚR	94

1 ÚVOD

Jedním z podstatných prvků ekonomiky lesního hospodářství a daňové politiky státu je také objektivní oceňování lesa.

Oceňování lesa je proces, jímž určujeme cenu zjištěnou nejčastěji pro potřeby státu za účelem vyměření daní a cenu obvyklou například pro potřebu soudů a vlastníků lesních majetků atd. Čerpá poznatky z teorie oceňování nemovitostí, lesnické teorie, praxe i z celé řady dalších vědních disciplín, jako je, ekonomika, statistika, matematika, finance.

Téma práce jsem si zvolila s ohledem na dvě často diskutovaná témata, která jsem při studiu oceňování v rámci magisterského studijního programu „Realitní inženýrství“ na ÚSI VUT v Brně objevila.

Prvním z nich je skutečnost, že výsledky práce znalců při stanovení ceny obvyklé nevedou vždy k jednoznačným závěrům. Z odborných diskuzí mezi znalci, publikovaných i nepublikovaných, je patrné, že neexistuje jasná shoda ve výběru metod pro stejný znalecký úkol.

Druhým tématem, které zajímá zejména majitele nemovitostí, je disproporce mezi cenou tržní a cenou zjištěnou. O tom svědčí reakce zjištěné autorkou při průzkumu a ověřování podkladů v rámci této práce.

Tato práce má za cíl porovnat cenu obvyklou stanovenou metodou tržního ocenění, cenu zjištěnou použitím postupů dle zákona o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhlášky na konkrétních příkladech. Za základ při porovnání výsledků cen, dle jednotlivých znaleckých metod, slouží v této práci cena tržní, která jako jediná není ovlivněna žádným výpočtem.

Právní předpisy uvedené v této práci jsou ve znění platném a účinném k datu 9. října 2014.

2 TERMINOLOGICKÝ SLOVNÍK A SEZNAM ZKRATEK

1. **BONITA** vyjadřuje taxační charakteristiku intenzity produkce porostu nebo dřeviny na určitém stanovišti. Uplatňuje se systém nepřímé bonitace. Podle toho, jaká veličina se používá za základ bonitačního systému, rozlišujeme bonity výškové a bonity objemové. Dnes převládají výškové bonity. Nejčastěji je pomůckou pro určení bonity porostu hodnota střední výšky dosáhnutá za určitý věk podle platných růstových tabulek.¹

2. **CENA** je dle zákona o cenách peněžítá částka, která je buď sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo určena podle zvláštního předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) k jiným účelům než k prodeji. Jak uvádí Bradáč, při oceňování pojem cena vztahujeme k požadované, nabízené nebo skutečně zaplacené částce za zboží nebo službu. Cena je historický fakt, jedná se o přesnou částku. Zároveň cena může a nemusí odpovídat hodnotě, kterou objektu přisuzují jiné osoby.²

3. **CENA POŘIZOVACÍ** je peněžní částka, za kterou bylo možné lesní soubor pořídit v době jeho pořízení. Nazývá se také jako cena historická. Častým nástrojem zjištění této ceny je hledání v účetních výkazech.

4. **DÍLEC** je druhou nejvyšší prostorovou jednotkou rozdělení lesa. Značí se velkými písmeny. Vytváří se na základě podobnosti přírodních a hospodářských podmínek, tak aby postupně vznikl jednotný způsob hospodaření, se zvláštním zřetelem na dopravně těžební technologie. Výměra dílce zpravidla nepřesahuje 30 ha. Dílec je část lesa ohraničená výraznými přírodními a umělými liniemi. Je volitelnou součástí rozdělení lesa.³

DOBA OBMÝTNÍ (OBMÝTÍ) je plánovaná rámcová ustálená produkční doba lesních porostů, zařazených do hospodářských souborů, udaná počtem let zaokrouhleným na desítky.⁴ Je to doba, která uplyne od obnovení porostu po jeho úmyslné smýcení. Značí se

¹ MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa II.*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoj, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 32.

² BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

³ HÚL I na MENDELU: Studijní materiály - Skripta HÚL. Oryx.mendelu.cz [online]. Autor: SIMON, J. a kol.. Brno 1998. [vid. 2014-07-04]. Dostupné z: http://oryx.mendelu.cz/honza/hul1/index.php?option=com_content&task=view&id=18&Itemid=25

⁴ Vyhláška č. 83/1996 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

písmenem u. Doba se určuje pro každý hospodářský soubor samostatně a v rámci vyhlášky č. 83/1996 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů. Závisí především na cílovém HS, druhu dřeviny, podmínkách stanoviště, hospodářském tvaru, zdravotním stavu a působení vybrané doby na vyrovnanost produkce v rámci celku. Ve vyhlášce je uvedeno rozpětí 20 – 40 let, ve kterém se obmýtl musí pohybovat. Dolní mez značí mýtl zralost porostu a horní mez věk dožití bez nepřiměřených rizikových faktorů. Obmýtl, které je uprostřed intervalu, většinou odpovídá věku tzv. produkčního optima, kdy je dosaženo požadované kvality sortimentu. Takto je definováno obmýtl pro **les hospodářský**. Jiných hodnot dosahuje obmýtl u lesů kategorie: **ochranné, zvláštního určení a les nízký** (jedná se o tvar lesa).⁵

V rámci historie je pak potřeba rozlišit dvojí obmýtl – dobu obmýtl a finanční dobu obmýtl. Odlišně obmýtl vymezily prvotní školy ohodnocení lesa, tzv. Škola nejvyššího čistého výnosu z lesa a Škola nejvyššího čistého výnosu z půdy. Vymezení oběma skupinami jsou zcela správná, liší se v důrazu na jednotlivé vlivy hodnocení užitku z pohledu vlastníka.

5. **ETÁŽ** je nejnižší jednotkou prostorového dělení lesa. Odlišuje vertikálně různorodé části PSK (tzv. les střední původu smíšeného může mít např. dvě etáže, důležité je že plocha jejich součtu nemůže být větší než plocha PSK). Na základě sledování jednotlivých etáží se zjišťuje stav lesa a navrhuje se plán hospodářských opatření.⁶

6. **FORENZNÍ EKOTECHNIKA: LES A DŘEVINY (FEI_d)** je „*interdisciplinární nauka o vědeckém, systémovém zjišťování a posuzování stavů a vazeb znaleckého objektu – s důrazem na LES a DŘEVINY – za účelem jejich ohodnocení pro potřeby soudně-znalecké.*“⁷

7. **FUNKCE LESA** je přínos podmíněný existencí lesa.⁸

⁵ HÚL I na MENDELU: Studijní materiály - Skripta HÚL. *Oryx.mendelu.cz* [online]. Autor: SIMON, J. a kol.. Brno 1998. [vid. 2014-07-04]. Dostupné z: http://oryx.mendelu.cz/honza/hul1/images/stories/skripta/s_li.pdf

⁶ HÚL I na MENDELU: Teorie cvičení HÚL I – Rozdělení lesa. *Oryx.mendelu.cz* [online]. [vid. 2014-06-30]. Dostupné z: http://oryx.mendelu.cz/honza/hul1/index.php?option=com_content&task=view&id=18&Itemid=25

⁷ ALEXANDR in ALEXANDR, P. a kol. Forezní ekotechnika: les a dřeviny. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 9.

⁸ Zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

8. **HODNOTA** není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, která vyjadřuje peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit či prodat, na straně jedné a kupujícími či prodávajícími na straně druhé. Hodnota je odhadem, ne realizovanou cenou. Hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.). Každá z nich je většinou vyjádřena jiným číslem, protože metody pro její zjištění jsou různé. Při oceňování je proto vždy nezbytné přesně definovat, která hodnota je určována.⁹

9. **HOSPODÁŘSKÁ ÚPRAVA LESA (HÚL)** „patří mezi základní obor lesnické činnosti, který má za úkol plánovitě uspořádat lesní hospodářství, aby se co nejlépe dosáhlo sledovaného účelu hospodaření.“¹⁰ Vznikla jako reakce na neúnosnou míru devastace lesů na našem území. Povinnost vypracovávat LHP je na našem území od roku 1887.¹¹

10. **HOSPODÁŘSKÝ SOUBOR (HS)** „je jednotka diferenciace hospodaření v lesích stanovené v rámci přírodních lesních oblastí a charakterizované funkčním zaměřením, přírodními podmínkami a stavem lesních porostů.“¹²

11. **KATASTR NEMOVITOSTÍ (KN)** je „soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.“¹³ Při výkonu znalecké činnosti má nezastupitelnou roli pro jeho schopnost jednoznačně ztotožnit předmětnou lokalitu se skutečností.

⁹ BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0. s. 47.

¹⁰ SEQUENS, Josef. *Hospodářská úprava lesů*. V elektronické podobě. Praha, 2007. Dostupné z: <http://dl.webcore.czu.cz/file/T0Nqb084d05IROE9>

¹¹ Hospodářská úprava lesů. *Lesycr.cz* [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné z: <http://www.lesycr.cz/pece-o-les/hospodarska-uprava-lesu/Stranky/default.aspx>

¹² Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

¹³ Katastr nemovitostí – účel katastru nemovitostí. *Cuzk.cz* [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

12. **LESNÍ HOSPODÁŘSKÁ OSNOVA (LHO)** je nástrojem vlastníka lesa pro úpravu lesa. Osnovy jsou zpracovávány bezplatně státem pro vlastníky lesa do výměry 50 ha. Popisuje plochu, dřevinnou skladbu, věk a zakmenění jednotlivých porostních skupin a určuje plán zásahů (prořezávky, probírky, mýtní těžby, zalesnění). Součástí LHO je i prostní mapa.

13. **LESNÍ HOSPODÁŘSKÝ CELEK (LHC)** je soubor pozemků, pro které se vypracovává lesní hospodářský plán. „*Je vymezován na základě vlastnických hranic středních až větších majitelů lesa, případně sdružení drobných majitelů lesa, s respektováním obdobných přírodních, produkčních a tedy přeneseně hospodářských podmínek. Přírodním rámcem pro posuzování těchto podmínek je přírodní lesní oblast.*“¹⁴

14. **LESNÍ HOSPODÁŘSKÝ PLÁN (LHP)** je nástrojem vlastníka lesa. Povinnost nechat vypracovat LHP má každý vlastník lesa s výměrou větší než 50 ha, cenu za vypracování hradí z vlastních prostředků. Vlastník menších lesů podle plánu může také hospodařit.

15. **LESNÍ POROST.** Pojmem lesní porosty se rozumí stromy a keře lesních dřevin, které v daných podmínkách plní funkce lesa.¹⁵

16. **ODBORNÝ LESNÍ HOSPODÁŘ (OLH).** Každý vlastník lesa musí mít ze zákona odborného lesního hospodáře, aby byla zajištěna kvalita hospodaření v lese v souladu s právními předpisy. Vlastníkům lesa o výměře do 50 hektarů platí určeného odborného lesního hospodáře stát. Ostatní vlastníci lesů si hospodáře vybírají a hradí jeho činnost z vlastních prostředků.

17. **ODDĚLENÍ** je nejvyšší jednotkou prostorového rozdělení lesa. Hranicemi bývají výrazné přírodní a umělé linie. Je volitelnou součástí rozdělení lesa. Nemělo by přesahovat výměru 150 ha a značí se arabskými čísly.¹⁶

¹⁴ Slovníček pojmů – Lesní hospodářský celek. *Mezistromy.cz* [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné také z: <http://www.mezistromy.cz/cz/slovnicek-pojmu/L/49>

¹⁵ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

¹⁶ Vyhláška č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 8. 3. 1996. ISSN 1211-1244.

18. **OPRL.** Oblastní plány rozvoje lesů. OPRL jsou legislativně zakotveny v zákoně č. 289/1995 Sb., o lesích a vyhlášce č. 83/1996 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů. Plány doporučují zásady hospodaření v lesích dle přírodních lesních oblastí v České republice.¹⁷

19. **PASEČNÝ ZPŮSOB HOSPODAŘENÍ.** Tento způsob lesního hospodaření má tři fáze: vysazení lesa, pěstování lesa a jednorázové nebo v krátkých intervalech postupné smýcení. Koloběh se tak uzavírá a poté znovu opakuje. Vznikají tak stejnověké porosty, jejichž životní cyklus v našich podmínkách trvá nejčastěji 100-120 let. Výhodou je pravidelný předvídatelný výnos z porostu a nižší náklady na těžbu (holosečný způsob je oproti výběrovému způsobu ekonomicky efektivnější). Pasečné hospodaření má i negativní důsledky: vznikají při něm holiny, poškozují půdu a narušují vodní režim. Způsobuje také ztrátu druhové pestrosti ekosystémů nebo kalamity (polomy, přemnožení kůrovce).¹⁸

20. **POROST** je plošně souvislá část lesa se stejnou druhovou, věkovou či prostorovou skladbou dřevin, růstovými podmínkami, způsobem hospodaření, hospodářským tvarem. Nejmenší plocha činí 0,20 ha a značí se malými písmeny.¹⁹

21. **POROSTNÍ SKUPINA** je část porostu, která v důsledku svého vývoje mění své hranice nebo se jedná o plošně málo významnou část lesa. PSK musí mít vždy nejméně jednu etáž.

22. **POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)** jsou vymezeny lesním zákonem, zákon č. 289/1995 Sb.

23. **PŘÍRODNÍ LESNÍ OBLAST (PLO).** *„Oblasti jsou území vymezená v rámci průzkumu lesních stanovišť na základě geologických, klimatických, orografických*

¹⁷ Oblastní plány rozvoje lesů. *ÚHÚL.cz*. [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné také z: <http://old.uhul.cz/oprl/>

¹⁸ Přírodě blízké hospodaření: přínos pro les i rozpočet. *Hnutiduha.cz* [online]. [vid. 2014-03-07]. Dostupné z: <http://www.hnutiduha.cz/publikace/prirode-blizke-hospodareni-prinos-pro-les-i-pro-rozpocet>

¹⁹ Vyhláška č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 8. 3. 1996. ISSN 1211-1244.

*a fyto geografických podmínek. Česká republika je rozčleněna na 41 přírodních lesních oblastí.*²⁰

24. **SORTIMENT.** „Dříví specifického určení, vyhovující dřevinou, rozměry a jakostí požadavkům technické normy; skupiny sortimentů tvoří třídy jakosti.“ Tato definice vychází z podnikové normy PN 480004 - Těžba dřeva - Názvy a definice.²¹

25. **SOUBOR LESNÍCH TYPŮ (SLT)** představuje typologickou jednotku rozdělení lesa. Původně na našem území působily dvě typologické školy. První vycházela ze znaků fytoocenózy na stanovišti (představitelem profesor Alois Zlatník), druhá se opírala o stanovištní charakteristiky, tedy především pedologie (autoři Mezera, Mráz, Samek). Na území ČSR se pracovalo podle obou metod, což byla do budoucna neudržitelná situace. Jednotná typologie vznikla na přelomu šedesátých a sedmdesátých let 20. století díky činnosti pracovníků ÚHÚL. V roce 1971 byl publikován „Typologický systém ÚHÚL“, jehož autory jsou Karel Plíva a Eduard Průša. Typologický systém ÚHÚL je znázorněn tzv. ekologickou sítí (má podobu tabulky s vyznačenými soubory lesních typů). Základní jednotkou je lesní typ (LT), který byl definován Prof. Zlatníkem (1956): „Lesní typ je soubor lesních fytoocenóz, původních i změněných a jejich vývojových stádií, včetně prostředí, tedy geobiocenóz vývojově k sobě patřících.“. LT je nejnižší jednotkou diferenciací růstových podmínek stanoviště. Je značen trojicí znaků (např. 3K2). První číslovka představuje lesní vegetační stupeň stanoviště, druhá kapitálka značí půdní kategorii, třetí číslovka označuje pořadové číslo lesního typu v rámci přírodní lesní oblasti. Vyšší typologickou jednotkou je SLT, který spojuje jednotlivé LT podle ekologické příbuznosti. Jednotlivé SLT se značí prvními dvěma znaky (např. 3K).²²

26. **SROVNÁVACÍ OBJEKT (SO)** představuje pro účely této práce les vytvořený z průměru hodnot lesů obsažených v Databázi. Jde o tzv. etalon, srovnávací objekt s kterým se porovnávají objekty (lesy) oceňované.

²⁰ Přírodní lesní oblasti – PLO. ÚHÚL.cz [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné také z: <http://www.uhul.cz/nase-cinnost/oblastni-plany-rozvoje-lesu/prirodni-lesni-oblasti-plo>

²¹ Kolektiv autorů – zástupci ČAPLH, SDP, SZDOP, LČR. Doporučená pravidla pro měření a třídění v České republice. Prejimky.cz [online]. [vid. 2014-07-14]. Dostupné z: <https://prejimky.cz/doc/doporuen%20pravidla.pdf>

²² KŘIVÁNEK, J. a kol. *Lesy v České republice*. Vydání první. Praha: Consult Praha, 2009. 400 s.

ISBN 80-903482-5-4. Str. 129.

27. **STÁTNÍ MAPA 1 : 5000** je základním státním mapovým dílem velkého měřítká. Zobrazuje celé území České republiky v souvislém kladu mapových listů, Státní mapa 1 : 5 000 obsahuje polohopis, výškopis a popis. Je státním mapovým dílem největšího měřítká, které zobrazuje výškopis. Základním polohopisným grafickým podkladem jsou katastrální mapy, výškopisným podkladem je Základní mapa České republiky 1:10 000 nebo ZABAGED®.²³
28. **STROM** je dřevina v dospělosti přesahující obvykle výšku pět až osm metrů, vytvářející kmen a korunu, popřípadě jeden nebo více vedoucích výhonů zavětvených až k zemi (ČSN 83 9001, termín 7.7).²⁴
29. **STUPEŇ VĚKOVÝ** je desetiletý interval věku porostu. Do 1. věkového stupně patří porosty věku 1 – 10 let, do 2. věkového stupně porosty věku 11- 21 let, atd.
30. **TAXACE**. Činnost přípravy podkladů k realizaci hospodářské úpravy lesů. Popisuje, měří a vyhodnocuje údaje o lese a lesním prostředí na konkrétním majetku vlastníka a navrhuje hospodářská opatření za účelem vyhotovení lesního hospodářského plánu.²⁵
31. **TŘÍDA VĚKOVÁ**. Dva věkové stupně tvoří jednu věkovou třídu. Do první věkové třídy patří porosty věku 1 – 20 let, atd.
32. **ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ (ÚHÚL)** je organizační složkou státu zřízenou Ministerstvem zemědělství České republiky. ÚHÚL působí jako servisní organizace Ministerstva zemědělství pro oblast lesnictví. ÚHÚL vede centrální databázi s informacemi o lesích ČR, lesním hospodářství a myslivosti a vypracovává další zadání. Nyní je největším úkolem již druhý cyklus Národní inventarizace lesů ČR.
33. **VĚK** vyjadřuje plochou vážený průměrný věk částí porostu sloučených do jedné porostní skupiny. Počítá se od momentu zalesnění, věk sazenic se neuvažuje. Věk skupiny se při tvorbě nového LHP přejímá z minulého LHP a aktualizuje se. Pokud panují pochybnosti

²³ Státní mapa 1:5 000 na ČÚZK: Datové sady, Mapy. *Geoportal.cuzk.cz* [online]. [vid. 2014-08-10]. Dostupné z: <http://geoportal.cuzk.cz/>

²⁴ ALEXANDR, P. a kol. *Forezní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 40.

²⁵ Lesní technik taxátor. *Infoabsolvent.cz* [online]. [vid. 2014-09-30]. Dostupné z: <http://www.infoabsolvent.cz/Povolani/Karta/101773>

o skutečném věku porostu, znalec jej ověří neinvazivním postupem nebo vývrtem přírůstového nebozezu do středu kmene ve výčetní výšce.

34. **VÝNOSOVÁ HODNOTA** nemovitosti spočívá v přepočtu budoucích výnosů, které z nemovitosti obdržíme, na současnou hodnotu. Tento převod se provádí pomocí diskontace nebo kapitalizace. Diskontace je transformační proces, který má spíše využití pro řadu jednotlivých příjmů, obvykle ročních. Zatímco s použitím tzv. kapitalizační míry se kapitalizuje jeden konkrétní výnos.²⁶

35. **ZAKMENĚNÍ.** „Zakmenění je taxační veličinou, která má rozhodující vliv na správné zjištění porostní zásoby pomocí růstových tabulek, na výpočet průměrného mýtního přírůstu, na objektivní stanovení intenzity výchovného zásahu a na různé rozbory produkčních schopností lesa. Je to poměr kruhových ploch nebo hektarových zásob skutečných a tabulkových.“²⁷ Interval zakmenění je 0 – 10, častěji se uvádí v desetinách, tj. 0 – 1.

36. **ZÁKON O OCEŇOVÁNÍ MAJETKU (ZOM)** je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů.

²⁶ ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Vydání první. Praha: CEDUK, akreditovaná vzdělávací a poradenská společnost, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7. Str. 68.

²⁷ MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa /I./*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoji, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 32.

3 OCEŇOVÁNÍ LESA V ČESKÉ REPUBLICCE

3.1 CO JE FENOMÉN LES

3.1.1 Pojem „les“

Dle lesního zákona se pojmem **les** rozumí **lesní porosty** (viz termín č. 15) s jejich prostředím a **pozemky** určené k plnění funkcí lesa.²⁸ Více k pojmu les z legislativního hlediska je uvedeno v kapitole č. 4.1.1.

Forenzní ekotechnika: les a dřeviny vymezuje pojem „les“ široce, mimo jiné prakticky popisuje les tím, jak jej také vnímá odborná i laická veřejnost. „*Pro někoho je les zdravé prostředí...*“, tedy klidné místo s čistým vzduchem, kde je příjemné spočinout. „*Les je prostředím pro život zvíře – myslivost.*“ K pochopení pojmu les dále slouží zmínka o funkcích, resp. významu lesa: „*Les významně ovlivňuje vodní režim v krajině, např. odtok vody, chrání půdu před vodní a větrnou erozí, má význam klimatický i rekreační, resp. léčivý.*“ Dále je uvedeno: „*Les není náhodným souborem stromů, ale vysoce organizovaným společenstvím rostlin, živočichů a mikroorganismů, závislých vzájemně na sobě a na prostředí, ve kterém se vyskytují.*“²⁹ Nenahraditelný je les pro svou funkci produkce dříví (dříví na otop, stavební dříví).

Budeme-li uvažovat o lese jako o možném objektu oceňování, vyjděme z definice: „*Z hlediska oceňování funkcí lesů je les třeba chápat jako složitou biogeocenózu, tvořenou lesní půdou s podloží a lesním porostem včetně vzduchu, malých vodotečí a vodních ploch, jejichž živé složky - fytocenóza s dominujícím postavením dřevin a zoocenóza jsou ve stálé interakci rovněž s neživými složkami. Rozsahem je tento bióm tak veliký, že se v něm vytvářejí specifické vlastnosti lesního prostředí, působící jak uvnitř, tak vně systému.*“³⁰

²⁸ Zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

²⁹ ALEXANDR, P. a kol. *Forenzní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 103.

³⁰ ŠIŠÁK, L. *Univerzita třetího věku - Oceňování lesů*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=64

3.1.2 Lesy v České republice

Lesnatost území České republiky je 33,9 %. Plocha lesů činí 2 674 000 ha. Celková rozloha území ČR je 7 886 538 ha (Pramen: ČÚZK, stav k 31. 12. 2010). Procento zastoupení lesů má setrvale mírně se zvyšující tendenci. ČR patří v Evropě k zemím s průměrně vysokou lesnatostí (např. Finsko cca 66 %, Irsko 6 %).³¹ Zajímavým faktem je, že původně pokrývaly lesy zhruba 90 % našeho území.

Lesy v České republice se skládají z těchto dřevin: smrk 50,7 %, borovice 16,4 %, modřín 3,9 % a ostatní jehličnaté dřeviny 2,0 %; dub 6,9 %, buk 7,8 %, bříza 2,8 % a ostatní listnaté dřeviny 8,5 %. Tato čísla vychází ze zpracování informací z platných plánů LHP a osnov LHO Ústavem pro hospodářskou úpravu lesů (dále jen ÚHÚL), stav k roku 2013. Jiným významným zdrojem dat o zastoupení dřevin jsou výsledky Národní inventarizace lesů (dále jen NIL). NIL na našem území probíhá právě v již druhém cyklu 2011 – 2015, první cyklus proběhl 2001 – 2004. Provedením Národní inventarizace lesů byl pověřen také ÚHÚL.³²

3.1.3 Vztah člověk a les – přírodní zdroj

Čím je les pro společnost, je uvedeno ve Forezní ekotechnice: les a dřeviny.

„Les je:

- *prapůvodním přirozeným prostředím člověka,*
- *nejvýznamnějším biologickým organismem a stabilizačním činitelem v evropských krajinných typech,*
- *nejdůležitějším prostředkem pro opětné sžívání člověka s přírodou.*“³³

Vztah člověk a les má svou historii. Vývoj vztahu v čase patří do subsystému předmětu FEld – 6. **Historický průzkum.** Jde o podstatný subsystém, jelikož při vypracování vybraných znaleckých posudků je znalost minulého vývoje nezbytná. Příkladem, mimo jiné, může být úkol: posouzení příčin nynějšího stavu lesních ekosystémů ve zvláště chráněných územích. Pro

³¹ GROSS, Josef. *Univerzita třetího věku - Dříví jako obnovitelná surovina.* [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=64

³² Informace o stavu lesů z LHP(O) platných v roce 2013. *Uhul.cz* [online]. [vid. 2014-09-12]. Dostupné z: <http://www.uhul.cz/ke-stazeni/informace-o-lese/slhp>

³³ ALEXANDR in ALEXANDR, P. a kol. *Forezní ekotechnika: les a dřeviny.* Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 106.

znalce je dnes mnohdy složité správně dešifrovat onen „původní“ stav. Odborná veřejnost se zabývá otázkou, jaké datum přiřadit „původnímu“ stavu lesů. Vystává tak otázka, zda nejde již o tzv. druhotnou (druhou) přírodu. Tolik k opodstatnění povědomí o vývoji vztahu člověk a les.³⁴

Alexandr hovoří o lese – jevu sociálním, zeměpisném a historickém. Les se vyznačuje vztahy mezi jednotlivými složkami lesa, tj. rostlinami (s **determinantní dřevinnou složkou**) a živočichy, odtud jev sociální. Les je vázán na různá místa svého rozšíření. Je **vegetační formací – soubory rostlin různých druhů**, u které se druhová skladba mění s povahou prostředí. Jevem historickým je pro svůj milióny let trvající vývoj v jednotlivých geologických obdobích.³⁵

Les má mnoho funkcí (podrobněji viz kapitola č. 4.4). Nejpoužívanějším hlediskem pro dělení funkcí lesa je jeho **produkční a mimoprodukční** potenciál (Šišák používá také odpovídajících výrazů „materiální a imateriální“).

Podstatu vztahu člověka k lesu zachytil Šišák následujícím výkladem.

*„Dvojí elementární sociálně ekonomický obsah významu přírodních zdrojů včetně lesa pro společnost, a to **materiální a imateriální**, je odrazem dvojí podstaty existence společnosti – jednoty společenského bytí a společenského vědomí.*

Materiální stránka má výraz především v tržních dopadech funkcí zdrojů (zejména tzv. ekonomický či hospodářský dopad).

Imateriální stránka má výraz především v netržních dopadech funkcí zdrojů (zejména tzv. sociální dopad).“³⁶

³⁴ ALEXANDR, P. a kol. Forezní ekotechnika: les a dřeviny. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 108.

³⁵ Tamtéž. Str. 106.

³⁶ ŠIŠÁK, Luděk. *Univerzita třetího věku - Oceňování lesů*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=64

Lidská společnost by nemohla existovat bez výroby. Zároveň člověk intenzivně vyhledává les pro sociální blahodárné dopady. Podstata života člověka je postavená na jednotě a boji dvou těchto protikladů – produkovat a udržovat životní prostředí. Obě součásti musí existovat a jedna nemůže výrazně potlačovat druhou. Pokud by jedna zkracovala druhou nebo se vyvyšovala dlouhodobě na úkor druhé, život by nemohl dále pokračovat.³⁷

Šišák postihuje podstatu oceňování lesa takto: „*Tak musíme v principu přistupovat i k oceňování (hodnocení) významu základních komplexních bloků funkcí zdrojů pro společnost. Tvrzení např. ve smyslu, že les poskytuje nesmírně cenné životodárné funkce pro společnost, a kromě nich ještě nějaké dřevo, je neobjektivní a zavádějící, protože rovněž tržní produkční funkce jsou pro společnost životadárné. Zkusme totéž aplikovat na les jako takový v rámci světa, na oceán, na zemědělskou půdu, vodu, aj. zdroje. Oceňujeme (hodnotíme) zejména význam výstupu, dopadu, užitku daného zdroje ve společnosti – tj. význam jeho funkce pro společnost, ne význam jeho vlastností.*“³⁸

Jak uvádí Seják, život na Zemi je možný jenom díky příhodným životním podmínkám. Mezi základní život umožňující podmínky patří i využívání přírodních zdrojů. Vývoj lidstva na Zemi můžeme chápat jako vývoj způsobu využívání přírodních zdrojů. Člověk využívá omezené přírodní zdroje za účelem přežití a k uspokojování relativně neomezených potřeb.³⁹

Dále Seják uvádí: „**Vzácnost či omezenost zdrojů** limituje možnosti volby při jejich využívání.“ Neomezené zdroje považujeme za bezplatné a volně přístupné dary přírody (např. sluneční energie). Les patří mezi omezené přírodní zdroje, považujeme ho tedy za ekonomický statek (tzn. statek s kladnou cenou).

³⁷ ŠIŠÁK, Luděk. *Univerzita třetího věku - Oceňování lesů*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=64

³⁸ Tamtéž.

³⁹ SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. První vydání. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6. Str. 13.

3.2 OCEŇOVÁNÍ LESŮ V MINULOSTI

3.2.1 Vývoj vlastnické struktury lesního majetku jako základ přístupu k oceňování

Úvodem bude popsán vývoj držby lesního majetku na území České republiky v minulosti. Je to nezbytná souvislost v nahlížení na oceňování.

Od prvopočátku je půda, tedy i lesní, považována za tzv. volný statek. Je to dar, který příroda věnovala lidem do užívání. Zhruba do 4 tis. let př. n. l. pokrývaly 90 % našeho území lesy pralesního charakteru. První neolitické zemědělci se ke klučení uchýlovali spíše výjimečně, protože prvotně obsazovali úrodné půdy v nížinách. Les se tu nevyskytoval vůbec, anebo zemědělci pouze bránili jeho návratu. V průběhu doby kamenné, měděné, bronzové i železné dochází velmi pozvolna, ale trvale, k rozšiřování obdělávaného území. V době římské a době stěhování národů (1. st. př. n. l. – 6. st. n. l.) se kulturní step ještě mocněji rozšiřovala na úkor lesa. Les ve svém přirozeném vývoji a podobě zůstal už jen v příhraničních oblastech a na území Českomoravské vrchoviny. V období raného feudalismu se poměr mezi obdělávanou půdou a lesem změnil v neprospěch lesů. Významně pak do rozsahu tehdejších lesů zasáhlo lenní zřízení ve 13. a 14. století. Všechna půda patří panovníkovi, který ji skrze nevolníky obhospodařuje. Preferována je zemědělská produkce, dřevo slouží jako palivo a stavební materiál. Období 1300 – 1600 je díky exploatačním těžbám charakterizováno dalším výrazným snížením plochy lesa. Tento stav nešlo dlouhodobě udržet. Chybělo zpětné vkládání prostředků a snahy do obnovy porostů. Ve druhé polovině 17. století (s rozvojem dolů, hutí, sklářství a dalších řemesel) vývoj dospěl až k první energetické krizi z nedostatku dříví. Za těchto okolností poprvé ustalo klučení lesa. Množství holin a ředin se významně zvětšilo i po rozsáhlé vichřici z r. 1740. Vlastníky lesa situace donutila k významnému umělému zalesňování, podpořenému vydáním tereziánských lesních řádů, které přikazovaly majitelům brát ohled na trvalou výnosovost lesa. Znamená to první systémové plošné pojetí lesnické politiky.⁴⁰

Do roku 1850 lze vlastnické vztahy tedy jednoduše charakterizovat. V prvních dobách je les darem přírody a všichni mají rovnou příležitost z něj těžit. I do zemí střední Evropy poté vniká (asi od 7. st. n. l.) feudální systém. Půda je panovníka a ten rozhoduje o nakládání s lesem. Až

⁴⁰ KŘIVÁNEK, J. a kol. *Lesy v České republice*. Vydání první. Praha: Consult Praha, 2009. 400 s. ISBN 80-903482-5-4. Str. 66.

rok 1848 je revolučním okamžikem. Půda je přidělena obyvatelům venkova (původně nevolníci). Od tohoto momentu je vlastnická struktura složitější. V Tab. 1 je zachycen vývoj vlastnictví lesů na území České republiky v období 1850 – 2010.

Tab. 1 - Vývoj držby lesů na území ČR v období 1850 – 2010⁴¹

Lesy	1850	1880	1890	1900	1910	1920	1930	1945	1947	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010
	% plochy lesů															
Státní	2,5	0,3	0,3	0,3	0,2	3,6	12,4	18,3	60,1	70,1	74,2	91,6	94,4	95,8	63,1	60,1
Obecní a krajské	9,1	10,2	10,6	9,3	9,4	10,0	11,3	14,9	17,4	16,6	14,2	x	x	x	13,9	16,55
Církevní	8,0	7,2	8	6,7	6,6	7,9	7,1	6,1	7,1	x	x	x	x	x	x	0,05
Družstevní a spol.	x	x	x	1	1,2	1,9	1,8	1,7	3,2	3,2	x	x	x	x	0,9	1,18
Nadační	1,7	1,3	x	0,7	1,3	0,8	1,2	0,9	x	x	x	x	x	x	x	x
Šlechtické	21,0	25,7	24,6	28,7	29,5	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Ostatní soukromé	57,7	55,3	56,5	53,3	51,8	75,8	66,2	58,1	12,2	10,1	3,0	1,2	0,4	0,1	22,1	22,12
Zeměděl. družstva	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	8,6	7,2	5,2	4,1	x	x

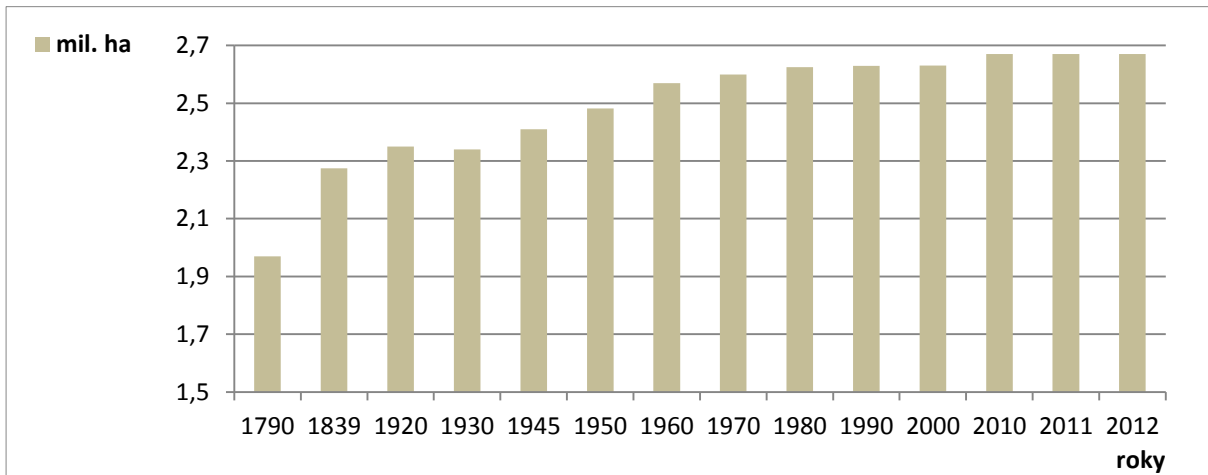
V roce 1918 patřilo na území Čech (na Moravě tehdy státní lesy vůbec neexistovaly) státu pouze 9 tisíc ha lesů, což představovalo necelých 0,5 % jejich celkové výměry.⁴² Venkov byl po 1. světové válce přeplněn nemajetnými obyvateli, kteří volali po možnosti obdělávat kousek země. Otázka vlastnictví půdy se stala politickou otázkou. V letech 1918-1938 proběhla první etapa zestátnění šlechtické a velkostatkářské půdy včetně lesů. Zestátněno bylo 483 tisíc ha lesů. Pro ilustraci je uveden stručný přehled celkové lesnatosti, tj. procentuální a plošné zastoupení lesní půdy na území ČR (viz Tab. 2).

⁴¹ OLIVA, J. a HRIB, M. *Lesnická politika – Texty přednášek pro Fakultu lesnickou a dřevařskou v Praze*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta lesnická a dřevařská, 2012. Elektronický učební text byl zpracován v rámci řešení projektu FRVŠ 1438/2012.

⁴² KRIVÁNEK, J. a kol. *Lesy v České republice*. Vydání první. Praha: Consult Praha, 2009. 400 s. ISBN 80-903482-5-4. Str. 66.

Tab. 2 - Historické údaje o lesnatosti území ČR⁴³

Rok	1790	1865	1910	1990	2012
Lesnatost (%)	25	28	30	34	34
Lesnatost (tis. ha)	1972	2208	2366	2642	2674



Obr. 1 – Vývoj celkové výměry lesních pozemků na území 1790 až 2012⁴⁴

Období první republiky náhle vystřídala 2. světová válka, poválečné události a politický převrat v únoru 1948. Volně navázala druhá etapa zestátnění. Dekretem prezidenta republiky č. 12/1945 Sb. o konfiskaci a urychleném rozdělení majetku Němců, Maďarů a nepřátel republiky (1080 tisíc ha), dále zákonem č. 142/1947 Sb., o revizi první pozemkové reformy (300 tisíc ha), zákonem č. 143/1947 Sb., o převodu vlastnictví majetku hlubocké větve Schwarzenbergů na zemi Českou (50 tisíc ha) a konečně zákonem č. 46/1948 o nové pozemkové reformě (37 tisíc ha) bylo postupně redukováno téměř veškeré pozemkové vlastnictví. V letech 1949 a 1958 přešly do majetku státu až na výjimky také všechny obecní lesy a bez výjimky družstevní lesy. V osmdesátých letech bylo přes 95 % lesů státních.⁴⁵

⁴³ ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM. *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky k 31. 12. 2000*. Vydání první. Praha: Ministerstvo zemědělství v nakladatelství Agrospoj, s.r.o., 2001. 124 s. ISBN 80-7084-196-6. Str. 14.

⁴⁴ Výměra lesních pozemků v ČR roste. *Úhul.cz* [online]. [vid. 2014-03-24]. Dostupné z: <http://www.uhul.cz/rychle-informace/84-vymera-lesnich-pozemku-v-cr-roste>

⁴⁵ KŘIVÁNEK, J. a kol. *Lesy v České republice*. Vydání první. Praha: Consult Praha, 2009. 400 s. ISBN 80-903482-5-4. Str. 66.

V roce 1989, s pádem komunismu a nastolením demokratických principů vlády i společnosti, se začala řešit otázka navrácení zabavených majetků. Ve snaze zmírnit následky některých majetkových křivd, k nimž došlo vůči vlastníkům zemědělského a lesního majetku v období let 1948 až 1989 byl vydán zákon č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku. Navrácení majetku původním vlastníkům půdy proběhlo v 90 % ve formě naturální. Ze zbývajících 10 % pouze 7 % bylo nahrazeno ve formě finanční.⁴⁶ V Tab. 3 je uvedena vlastnická struktura lesů v České republice k roku 2012.

Tab. 3 – Vlastnické vztahy 2012 v lesích ČR⁴⁷

Vlastnictví		porostní plocha	
		(ha)	(%)
Státní lesy		1 553 086	60
z toho	LČR s.p.	1 305 591	50
	Vojenské lesy a statky ČR, s.p.	124 164	5
	lesy MŽP (NP)	94 893	4
	krajské lesy (střední školy aj.)	2 823	0
	ostatní	22 311	1
	lesy MŽP (AOPK)	1 195	0
	původní státní (*)	2 110	0
Právní osoby		74 654	3
Obecní a městské lesy		435 951	17
Lesy církevní a náboženských společností		1 476	0
Lesní družstva a společnosti		30 502	1
Fyzické osoby		501 514	19
Ostatní		4	0
Celkem		2 597 186	100

(*) původní velké LHP ve státním vlastnictví - platnost od 1981 – do 1996, částečně platnost od 1997, soukromníci a obce zde hospodaří dle výpisu z LHP a nové vlastní LHP budou mít až při obnově LHP

Dne 1. 1. 2013 nabyt účinnosti zákon č. 428/2012 Sb., o majetkovém vyrovnání s církvemi a náboženskými společnostmi. Lesy ČR zatím blokují zhruba 142 000 ha lesa pro oprávněné osoby, které na základě tohoto zákona budou žádat o navrácení majetku.⁴⁸ Tudíž se očekává,

⁴⁶ Dotazy: Církevní restituce – otázky a odpovědi. *Mker.cz* [online]. [vid. 2013-12-28]. Dostupné z: <http://www.mker.cz/cz/zpravodajstvi/dotazy/cirkevni-restituce---otazky-a-odpovedi-155464/tmplid-228>

⁴⁷ ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM. *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2013*. Vydání první. Praha: Ministerstvo zemědělství. 127 s. ISBN 978-80-7434-112-0. Str. 10. Dostupné také z: <http://www.uhul.cz/kdo-jsme/vyrocní-zpravy>

⁴⁸ Církevní restituce jedou: Lesy ČR vydaly první pozemky. *Eurozpravy.cz* [online]. [vid. 2014-07-07]. Dostupné z: <http://domaci.eurozpravy.cz/ekologie-a-zemedelstvi/79030-crkevni-restituce-jedou-lesy-cr-tydaly-prvni-pozemky/>

že při další aktualizaci tabulky vlastnických vztahů bude změna výraznější než v posledních letech.

3.2.2 Oceňování lesa v minulosti

Historicky prvním právním předpisem, který se týká oceňování je císařský patent č. 208 Říšského zákoníku (dále jen ř. z.) z roku 1854, kterým se zavádí nový zákon o soudním řízení v nesporných právních věcech (dále jen „nesporný patent“), nesporné právní věci jsou řízení pozůstalostní, řízení ve věcech poručenských a opatrovnických, řízení o osvojení, legitimaci a propuštění z otcovské moci, o dobrovolném odhadu a dražbě, o soudních vysvědčeních, o ověření opisů a podpisů. Např. dle § 103 se k odhadům nemovitostí v pozůstalostním řízení přibírají dva přísežní znalci, kteří mají udělat přesně a svědomitě obecnou cenu nemovitostí. V § 112 zákon řeší odměnu náležející znalcům při řízení.⁴⁹

Nařízení ministrů práv, věcí, vnitra a orby ze dne 25. července 1897, č. 175 ř. z., o odhadu nemovitostí (Starý odhadní řád) je prvním oceňovacím předpisem. Ten specifikoval podmínky jmenování a výkon činnosti znalců a dále také způsoby oceňování majetku. Odhadní cenu majetku předpis zakládal na realizovaných cenách na trhu. Otázkou se však stalo, jak systematicky získávat údaje o proběhlých transakcích. Proto byly postupně zavedeny oceňovací metody nákladového principu.⁵⁰

Dalším právním předpisem je vládní nařízení ze dne 23. června 1933, č. 100, kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád). Daným způsobem se lesy oceňují až do roku 1964. Řád stanovuje dvě metody ocenění lesního hospodářství, a to podle velikosti. Pro malé, podle okolností i střední usedlosti s lesním hospodářstvím, se odhadní cena stanoví zjištěním prodejní hodnoty, tedy z realizovaných cen na trhu. U velkých statků s polním nebo lesním hospodářstvím se odhadní cena stanoví kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu) z nemovitosti. Úrokové míry pro kapitalizaci byly zveřejněny pro jednotlivé obvody v příslušném Zemském věstníku nebo ve Věstníku ministerstva spravedlnosti. Znalci museli použít dané úrokové míry, ale museli její správnost ověřit u místní větší bankovní instituce.

⁴⁹ Císařský patent č. 208/1854 ř. z., kterým se zavádí nový zákon o soudním řízení v nesporných právních věcech, ve znění změn a doplňků platném ke dni 1. ledna 1925.

⁵⁰ BRADÁČ, A a kol. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s. Praha, 2007. 740 s. ISBN 80-7201-679-2.

Podle § 23 odst. 1 jsou znalci dále povinni přihlížet ke všem okolnostem, které mají vliv na hodnotu odhadovaných nemovitostí. Takové okolnosti jsou pro lesy: hospodářské poměry a způsoby, zvláště poloha a poměry porostů a jejich stav co do druhu dřevin, věku, vězrostových poměrů, stav zalesnění, způsob dopravování lesních plodin a jejich zužitkování, služebnosti váz noucí na lesním majetku, konečně úřední opatření, která omezují lesní hospodaření; opakují-li se často živelní pohromy, zda mají větší nebo menší škodlivý vliv.⁵¹

S nástupem totalitního režimu došlo k zásadním změnám i v oblasti oceňování. V Československé ekonomice nebyla po dobu socialismu věnována ekonomickému oceňování přírodních zdrojů (půda, lesy, voda, ložiska nerostného bohatství aj.) odpovídající pozornost. Příčiny téměř úplné neexistence oceňování přírodních zdrojů lze najít jak v samotné společensko-ekonomické praxi, tak i při výkladu ekonomické teorie. Pod vlivem doktríny o "možnosti bezplatného užívání přírody za socialismu" byly přírodní zdroje považovány za bezplatný statek.⁵² V průběhu a po 2. světové válce stále platí jako oceňovací předpis vládní nařízení č. 100/1933 Sb., který byl postupně zužován následujícími předpisy: nařízení předsedy protektorátní vlády č. 1975/1939 Sb., nařízení Nejvyššího úřadu cenového č. 416/1940 Sb. a nakonec zákon č. 41/1953 Sb., o peněžní reformě. Od 1. 5. 1964 byla v účinnosti vyhláška č. 73/1964 Sb. a tu nahradila od 1. 6. 1969 vyhláška č. 43/1969 Sb. Při oceňování trvalých porostů se podle obou postupovalo stejným způsobem. Porosty se neoceňovaly cenou, nýbrž se za ně určovala pouze náhrada. Ocenění tedy probíhalo zjištěním výše těchto náhrad. Důvod byl prostý, porosty byly součástí pozemků, za které se vyměřovala pouze náhrada. Trvalé porosty včetně lesů se začaly znovu oceňovat od 1. 6. 1978 dle výměru Českého cenového úřadu č. 315/126/78 Sb., o cenách porostů (pozemky se začaly oceňovat o další rok později).

Strohý přístup k oceňování nemovitého majetku včetně lesa uvedme na příkladu vyhlášky č. 128/1984 Sb., o cenách staveb, pozemků, porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Z § 14 odst. 3 vyhlášky vyplývá, že cena lesního pozemku činí $0,40 \text{ Kčs} \cdot \text{m}^{-2}$. Lesní porosty se oceňují podle tabulky č. IV přílohy č. 8, která určuje jednotné ceny pro všechny druhy dřevin. Dřeviny rozděljuje pouze podle stáří porostu do šesti věkových tříd a podle bonitního stupně do devíti stupňů. Cena se pohybuje

⁵¹ Vládní nařízení č. 100/1933 Sb., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád). In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

⁵² ALEXANDR, P. a kol. *Forenzní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 457.

v rozmezí 0,60 – 3,80 Kčs · m⁻². Tyto ceny platí pro jehličnaté dřeviny, u listnatých se cena snižuje o 10 %. Cena platí pro plné zakmenění porostu; při nižším zakmenění se cena sníží v poměru ke skutečnému zakmenění. Bonity porostů se určí podle převládající dřeviny.

Většina lesních majetků byla po roce 1989 navracena v naturální formě, malé množství však bylo potřeba ohodnotit finanční náhradou. Jelikož v době účinnosti tohoto zákona ještě neexistovaly tržní ceny lesa, bylo nutné ji ocenit administrativní cenou podle vyhlášky č. 182/1988 Sb., ve znění vyhlášky č. 316/1990 Sb.⁵³ Cena lesní půdy činila 3 Kčs · m⁻². Cena lesního porostu novelizována není, a činí tedy stále 0,60 – 3,80 Kčs · m⁻² dle stáří a bonitního stupně porostu.

Dalším a pro les příznivějším právním ustanovením, podle něhož se postupovalo, byla vyhláška č. 393/1991 Sb., o cenách staveb, pozemků, trvalých porostů, úhradách za zřízení práva osobního užívání pozemků a náhradách za dočasné užívání pozemků. Cena lesního pozemku činila jednotně 3,80 Kčs · m⁻². Cenám porostů bylo při přípravě vyhlášky věnováno více pozornosti. Oproti předchozím předpisům jsou vytvořeny dvě tabulky rozlišující listnaté a jehličnaté porosty a devět bonitních stupňů. Stáří lesa je nově rozděleno do čtrnácti tříd. Cena se pohybuje v rozmezí 5,90 – 62,30 Kčs · m⁻² a je dále upravena podle odstavců.

Významným předpisem je vyhláška č. 178/1994 Sb., o oceňování staveb, pozemků a trvalých porostů. Cena lesního pozemku je nově odvozena od plošně převládajících souborů lesních typů. V hodnotě lesa jsou tak zohledněny podmínky a růstová kvalita stanoviště. Je možné použít srážky, ale jen u imisních lesů a lesů zvláštního určení. Oproti dnešní podobě nešlo např. uplatňovat srážky za nevhodný tvar pozemku či ztížené podmínky hospodaření. Lesní porost se dle vyhlášky oceňoval jedním způsobem a to metodou věkových hodnotových faktorů.

3.3 OCEŇOVÁNÍ LESA V SOUČASNOSTI

Po druhé světové válce došlo v důsledku politických změn také ke změně ekonomické struktury. S nástupem socialistického zřízení byl postupně zlikvidován trh a k moci se dostal centrálně řízený ekonomický systém. Také ceny nemovitostí byly regulovány, v cenových předpisech. Oceňování probíhalo jen dle předpisu. Po politickém převratu v roce 1989 bylo

⁵³ Dotazy: Církevní restituce – otázky a odpovědi. *Mkcr.cz* [online]. [vid. 2013-12-28]. Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/cz/zpravodajstvi/dotazy/cirkevni-restituce---otazky-a-odpovedi-155464/tmplid-228>

nutné znovu rozběhnout tržně-ekonomický model. Významným okamžikem je den 1. 1. 1991, kdy se uskutečnila jednorázová liberalizace cen (týkala se zhruba 85 % cen). Oceňování lesa od tohoto okamžiku doposud probíhá ve dvou rovinách – **tržní** a **administrativní**, tzn. dle cenového předpisu. Podrobněji k rozdílu mezi těmito přístupy v kapitole č. 3.3.3.

Vlastní metodiky tržního a administrativního oceňování, tedy stěžejní část této práce, budou uvedeny v kapitolách č. 4.7 a 4.8.

3.3.1 Oceňování v českém právu

S problematikou oceňování jsou úzce spjaty dva české právní předpisy - zákon o cenách a zákon o oceňování majetku. Další právní předpisy pak jsou s oceňováním spojené tím, že při hledání ceny majetku odkazují na oceňovací předpis.

Zákon o cenách

Zákon o cenách se zabývá především tematikou sjednávání cen při prodeji zboží a související problematikou regulace a kontroly cen. Není tedy předpisem, který by se zabýval samotným oceňováním majetku a služeb, přesto však obsahuje důležitá ustanovení, se kterými musí být v podmínkách ČR obeznámen každý znalec a odhadce majetku.⁵⁴ Cena se sjednává dohodou při nákupu a prodeji zboží. Anebo se cena určuje podle zvláštního předpisu (zákon o oceňování majetku). Rozdílné účely tržního a administrativního ocenění budou uvedeny dále v kapitole č. 4.1.2.

Zákon o oceňování majetku

Stěžejním právním předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zkratka ZOM). V úvodu zákona jsou uvedeny čtyři důvody, kdy se pro ocenění majetku nebo služby použije postup stanovený zákonem (tzn. dle cenového předpisu):

- pro účely stanovené zvláštními předpisy (např. zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů, stanovuje jako základ daně z nemovitosti pro hospodářský les cenu pozemku určenou podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč),

⁵⁴ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vydání první. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 96s. ISBN 978-80-214-4563-5. Str. 9.

- pro účely stanovené zvláštními předpisy uvedenými v části čtvrté až deváté tohoto zákona,
- stanoví-li tak příslušný orgán nebo
- dohodnou-li se tak strany.

Zákon o oceňování majetku se zabývá oceněním těchto věcí a práv:

- stavby,
- **pozemky,**
- **trvalé porosty,**
- věcná práva k nemovitým věcem.

V § 9 ZOM se pozemky dále člení na:

- stavební pozemky,
- zemědělské pozemky,
- **lesní pozemky**, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí, a zalesněné nelesní pozemky,
- pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní plochy, jiné pozemky.

V § 14 ZOM se dále trvalé porosty člení na:

- **lesní porosty,**
- ovocné dřeviny,
- vinnou a chmelovou révu,
- okrasné rostliny.⁵⁵

Pokud zákon o oceňování majetku nestanoví jiný způsob ocenění, majetek se oceňuje **cenou obvyklou**. Jiným způsobem ocenění je, kromě ostatních, nákladový způsob, porovnávací způsob a výnosový způsob. Pokud je v zadání posudku cílem nalezení obvyklé ceny, použijí se metody tržního ocenění.⁵⁶

⁵⁵ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

⁵⁶ Tamtéž.

Ostatní právní předpisy související s oceňováním

Dále pak existují právní předpisy, které odkazují na § 2 ZOM ve smyslu ocenění obvyklou cenou. Takto se děje v souvislosti s prodejem či nákupem majetku. Pro příklad uveďme ustanovení z občanského soudního řádu, kde pod skupinovým nadpisem Prodej nemovitosti najdeme v § 336 v odst. 1: „*Po právní moci usnesení o nařízení výkonu rozhodnutí soud ustanoví znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou.*“⁵⁷ Přičemž cenou obvyklou se rozumí její vymezení právě v § 2 ZOM.

3.3.2 Cena a hodnota

Mezi pojmy cena a hodnota je nutno rozlišovat. Systémově jsou tyto pojmy vymezeny takto: „*Pojmy cena a hodnota rozlišují mezi reálnými projevy trhu ve formě požadovaných, nabízených nebo skutečně zaplacených cen a odhady hodnot, které z hlediska určitého subjektu (skupiny subjektů) a vymezeného zájmu o objekt kvantifikují užitek z posuzovaného majetku nebo služby.*“⁵⁸ Následuje výběr nepoužívanějších druhů cen a hodnot v oblasti oceňování.

Určená cena

Základním předpisem je zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění. Ten stanoví v § 1 odst. 1:

„2) *Cena je peněžní částka*

- a) *sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*
- b) *určená podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji.*“⁵⁹

Zvláštním předpisem se má na mysli ZOM. V § 2 odst. 3 ZOM se uvádí: „*Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.*“⁶⁰

Mimořádná cena

Mimořádná cena je podle § 2 odst. 2 ZOM cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

⁵⁷ Zákon č.99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 4. 12. 1963. ISSN 1211-1244.

⁵⁸ KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vydání první. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 96s. ISBN 978-80-214-4563-5. Str. 16.

⁵⁹ Tamtéž.

⁶⁰ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

Zjištěná cena

Zjištěná cena lesa je cena určená podle platného cenového předpisu jinak než cena obvyklá a cena mimořádná. V současné době ji upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění a na něj navazující prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška). Zjištěná cena se používá například jako základ daně z nabytí nemovitostí nebo základ daně dědické. Způsob tvorby zjištěné ceny je podrobněji popsán dále v kapitole č. 4.7. – Oceňování dle cenového předpisu.

Cena obvyklá

Cena obvyklá by měla svou výší odpovídat tržní hodnotě lesa (majetku), tedy hodnotě realizovatelné na trhu v době ocenění. Legislativní odborníci Evropské unie chápou tržní hodnotu jako cenu, která by byla dosažitelná při prodeji nemovitosti v daném místě a čase. Podmínkou je, že smluvní vztah mezi prodávajícím a kupujícím byl uzavřený dobrovolně. Nemovitost před takto uzavřeným obchodem musí být veřejně umístěna na trh. Obvyklá cena se určí porovnáním. Problémová situace nastává, pokud pro danou entitu neexistuje trh, tedy na trhu nejsou srovnatelné objekty. V tom případě je nutno zvolit jinou metodu ocenění. Část znalců dokonce zastává názor, že v tento moment nelze stanovit cenu obvyklou a nemovitou věc ohodnotí cenovým rozpětím vyjadřující tržní hodnotu. Avšak vždy je potřeba posudek vypracovat v rámci platných právních předpisů, včetně požadovaných náležitostí, tedy forma má leckdy přednost před přesvědčením jedince.

Nejčastějšími případy ocenění cenou obvyklou jsou např.: určení obvyklé ceny majetku v exekučním řízení, určení obvyklé ceny majetku v soudním řízení. Subjekty (strany) v soukromém vztahu se však mohou také domluvit na určení obvyklé ceny dle cenového předpisu, nicméně ve většině případů se požaduje určení tržní hodnoty. Kupříkladu při rozhodování, zda investovat či nikoli, je pro investora důležitá právě tržní hodnota. Teoreticky by v zadání posudku mohl investor ještě požadovat určení ceny zjištěné lesa (§ 7 a § 45 oceňovací vyhlášky), aby znal hodnotu, která bude základem daně z nabytí nemovitosti.

Cena obvyklá je vymezena v zákoně o oceňování majetku v § 2, odst. 1:

„...Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny

okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“⁶¹

V obvyklém obchodním styku platí, že cenu je potřeba hledat v určitém v intervalu. Spodní mez tohoto intervalu představuje nejnižší cena, za kterou je prodávající ještě ochoten majetek či službu prodat a horní mez představuje nejvyšší cena, za kterou je kupující ochoten majetek či službu koupit.

Tržní hodnota

Tržní hodnota je definována jako hodnota, jíž je s největší pravděpodobností možno dosáhnout v dané době a v konkrétních podmínkách trhu s nemovitostmi mezi dobrovolně a legálně jednajícím kupujícím a prodávajícím s vyloučením působení mimořádných faktorů, tedy bez zřetele na individuální či jiné zájmy, vybočující z běžné praxe. Přitom se předpokládá, že předmět obchodní transakce byl veřejně umístěn na trh a tedy že oběma stranám jsou známa všechna relevantní fakta o předmětu prodeje. Strany jednají se znalostí věci, obezřetně a bez donucení. Tržní hodnotou majetek můžeme majetek ohodnotit v kterékoli fázi jeho životního cyklu (např. před prodejem).⁶²

Tržní cena

Tržní cena je oproti tržní hodnotě jediné skutečně realizovaná částka.

3.3.3 Tržní a administrativní ocenění

Oceňování je činnost, při které je určitému předmětu, souboru předmětů nebo také práv přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat mezi pojmy cena a hodnota. V praxi se tyto bohužel často zaměňují. Podle Matějčka se oceňování lesa zabývá především

⁶¹ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

⁶² KRATĚNA, J. Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě. *Znalec*, 2004, Roč. 14, č. 3, s. 8-9. ISSN 1335-1133.

stanovením hodnot, které tvoří základ pro tvorbu cen. Tvorba cen se odehrává především v subjektivní atmosféře, jelikož na trhu, v nabídce a poptávce, kromě vlastní hodnoty vstupují do procesu tvorby i další veličiny. Těmito veličinami je např. velikost konkurence, platební schopnost, zvyky, aktuální preference nakupujících, nahraditelnost, likvidita, apod. Cena tedy vychází z hodnoty, ale zároveň přihlíží k nabídce a poptávce a je jejich kompromisem.⁶³

Při oceňování nemovitostí neexistuje jediná hledaná a nalezená cena. Pro přiřazení správné hodnoty určité věci je vždy určujícím hlediskem důvod a s ním spojený účel ocenění.⁶⁴ Odhady cen majetku se dělí na tržní a administrativní.

Tržním oceňováním se rozumí hledání obvyklé ceny neboli tržní hodnoty lesního majetku. V zájmu každého prodávajícího je, ale i kupujícího, aby znal tržní hodnotu majetku, o kterém se vede obchod. Jde o odborný výpočet a odhad možné kupní (sjednané) ceny. Nalezená cena nemusí přesně odpovídat částce, na které se strany dohodnou. Měla by se jí reálně přibližovat.⁶⁵ Při hledání odpovídající částky se v praxi prosazují zpravidla dva přístupy. Obou dvou zároveň je vhodné užít pro ověření výsledku. V prvním případě se vychází z porovnání majetku s již realizovanými obchodními případy obdobného lesa a v druhém případě se pro stanovení hodnoty užije výnosová metodika. Jsou tržní případy, kdy prodávající nezhodnotí dobře svůj majetek, anebo ojediněle kupující zaplatí výrazně vyšší cenu, než by odpovídalo reálné hodnotě. Tyto případy se týkají spíše malých a výjimečně středně velkých lesních celků.

Administrativním oceňováním se stanovuje podle postupu vymezených zákonem č. 151/1997 Sb. a jeho prováděcí vyhláškou č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1. 10. 2014. Oceňování dle cenového předpisu se týká zjišťování cen majetku v případech, kdy sjednané ceny majetku podle zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, v platném znění, nejsou k dispozici, protože zboží a majetek nejsou předmětem koupě a prodeje a přitom ocenění je nezbytné pro majetkové, daňové či soudní řízení.⁶⁶ Lesní pozemek a lesní porosty se oceňují zvlášť, výsledná cena lesa je součtem těchto cen. Cena porostů se zjišťuje dvěma způsoby podle

⁶³ MATĚJČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa I./I.* Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoji, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 23.

⁶⁴ Tamtéž. Str. 35.

⁶⁵ Portál Prodej lesa. *Prodejlesa.cz* [online], 2013 [vid. 2013-11-17]. Dostupné z: <http://prodejlesa.cz/jaka-je-cena-lesa>

⁶⁶ MATĚJČEK, Jiří. *Přednáška v elektronické verzi – Oceňovací vyhláška (5. blok)*. [online], 2012. [vid. 2014-08-17]. Dostupné z: <http://uldep.ldf.mendelu.cz/en/kurz>

účelu ocenění. Pro jiné účely než daně z nabytí nemovitosti se určí podle § 40. Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným postupem podle § 45.

3.4 VLASTNÍ ZNALECKÁ ČINNOST

Výkon znalecké činnosti se v České republice řídí těmito předpisy:

- zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláškou č. 37/1967 b., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů,
- hlava pátá, oddíl čtvrtý (§§ 105 – 111) zákona č. 141/1961 Sb., trestní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- § 175 zákona č. 140/1961 Sb., trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů.

V **zákonu o znalcích a tlumočnících** v platném znění jsou uvedeny **podmínky pro jmenování znalcem a průběh jmenování** zahrnující složení slibu znalce a následné zapsání do seznamu znalců. V §§ 8-16 je uveden samotný **výkon znalecké činnosti**, tedy práva a povinnosti znalce. Dle § 8 je znalec povinen vykonávat znaleckou činnost řádně, ve stanovené lhůtě, oboru a odvětví, pro které byl jmenován. Důraz položme na slovo „řádne“. Znalec má být co nejpečlivější při zpracování posudku a závěru a neustále mít vědomí odpovědnosti za správnost a objektivitu posudku.

Znalec je vždy jmenován pro výkon znalecké činnosti v určitém **oboru** (existuje 49 oborů⁶⁷), **odvětví** a **specializaci** (přičemž ne každý obor má odvětví a specializaci). Znalec, který vypracovává posudky o cenách, jinak řečeno vyjadřuje hodnoty a závěry v konkrétní měně, musí být vždy jmenován v oboru Ekonomika. Ve specializaci pak znalec upřesní, které úkoly a znalecké objekty ocenění je způsobilý řádně zpracovat. V České republice je specializace specifickým problémem oceňování lesů. Lesy jsou nemovité věci. Znalec, který je jmenován v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace Nemovité věci, může „de iure“ ocenit les i okrasné rostliny (k 3. 10. 2014 je v této specializaci jmenováno celkem 2 901 znalců).

Znalec může ocenit les, aniž absolvoval lesnické vzdělání. I v současné době jsou znalci se vzděláním stavebního směru, kteří oceňují trvalé porosty. Znalec má vykonávat činnost řádně

⁶⁷ Směrnice ministerstva spravedlnosti ČSR ze dne 15. února 1973, čj. 10/73, o organizaci, řízení a kontrole znalecké a tlumočnické činnosti.

a osobně. V oceňovacích předpisech je pak vícekrát zmíněna povinnost ověřit skutečný stav s údaji v závazných podkladech. Zde vzniká prostor pro otázku na svědomí znalce, zda „jsem právě já“ vhodným zpracovatelem daného posudku.

Na portálu Justice.cz je k 3. 10. 2014 v oboru Ekonomika, odvětví Ceny a odhady, specializace oceňování lesa v České republice zapsaných **494 znalců se specializací ocenění lesních pozemků a lesních porostů**.

Znalec musí při svém jmenování složit slib znalce do rukou toho, kdo jej jmenoval. Slib zní: *"Slibuji, že při své znalecké (tlumočnické) činnosti budu přesně dodržovat právní předpisy, že znaleckou (tlumočnickou) činnost budu konat nestranně podle svého nejlepšího vědomí, že budu plně využívat všech svých znalostí a že zachovám mlčenlivost o skutečnostech, o nichž jsem se při výkonu znalecké (tlumočnické) činnosti dozvěděl."*⁶⁸ Představuje základní morální princip výkonu práce. Ve všech pracovních odvětvích musí jedinec vždy pamatovat na etiku. Pro zachování kvalitní úrovně profese a zdravých mezilidských vztahů jsou vytvářeny soubory pravidel práce, tzv. etické kodexy. V České republice není legislativně zakotven etický kodex znalce. Byly však publikovány už jeho návrhy. Jak uvádí Alexandr, zajímavý a obsahově hodnotný je návrh „Etického kodexu znalce“ profesora Janíčka. Návrh obsahuje v § 1 Zásady obecné, § 2 Zásady profesní, § 3 Zásady mezilidských vztahů, celkem 21 bodů. Také profesor Bradáč publikoval ve své práci „Třicet rad na závěr obecné metodiky“, které obsahují některé pasáže, jež by měly být součástí kodexu znalce.⁶⁹

Alexandr uvádí deset základních axiomů, které by měl znalec při vypracovávání posudku respektovat. Zmíním tři stěžejní axiomy v činnosti znalce, které jsou uvedeny ve Forezní ekotechnice: les a dřeviny⁷⁰:

1. ZJIŠŤOVAT INFORMACE

„...nalézat, měřit, zkoumat a vyjadřovat se k otázkám skutkovým. Skutkové podstatě, danosti a faktům v rámci svého – oboru/odvětví/specializace – jmenování. Je povinností znalce

⁶⁸ Zákon č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 6. 4. 1967. ISSN 1211-1244.

⁶⁹ ALEXANDR, P. a kol. *Forezní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 14.

⁷⁰ Tamtéž.

vyslechnout obě strany, ale: odpovědi na otázky zadavatele posudku vytváří znalec na základě objektivně zjištěných skutečností (měřením, výpočty, historickým průzkumem, atd.).“

2. NESTRANNOST

„Nezávislost – nestrannost – znalce. Je totiž významné a cenné, že ve chvíli, kdy znalec obdrží zadání znaleckého posudku, neví, jaké budou odpovědi na otázky zadavatele.“

3. PŘEZKOUMATELNOST

„Znalecký posudek by měl být přezkoumatelný i po delší době.“

Trestní řád upravuje přibrání znalce v trestním řízení. Zde je nutné uvést poznámku k vlastnostem a schopnostem, které musí znalec mít. Zejména při účasti v trestním řízení (ale i mimo něj) jsou totiž na znalce kladeny četné požadavky. Dle profesorky Hany Vykopalové je postavení znalce v průběhu soudního líčení označováno jako proces komunikace vysoké intenzity. Pro činnost znalce jsou proto předpokladem pro výkon činnosti odborné znalosti na vysoké úrovni a schopnosti jako například schopnost zvládat stresové situace, schopnost analytického myšlení a racionálního posuzování, tolerance či schopnost zvládat emoce.⁷¹

Trestní zákon vymezuje, jaké tresty je možno uložit znalci v případě křivé výpovědi znalce či podání nepravdivého znaleckého posudku.

⁷¹ VYKOPALOVÁ, H. in NIMRICHTEROVÁ, R. *Konzultant, odborník a znalec v trestním řízení*. Brno, 2007. Bakalářská práce. Masarykova univerzita. Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Jaroslav Fenyk, Ph.D. Dostupné také z: http://is.muni.cz/th/135046/pravf_b/Bakalarka.pdf

4 TEORIE A PRAXE OCEŇOVÁNÍ LESA

4.1 PŘEDMĚT A ÚČEL OCENĚNÍ

4.1.1 Předmět ocenění

Lesem se rozumí lesní pozemky a lesní porosty, v rámci nichž se můžeme setkat s mnoha předměty ocenění (lesní pozemky s lesními porosty, škody na lese, budovy pro lesnictví, užitná práva), tato práce se zaměří pouze na problematiku ocenění lesa – lesního pozemku a lesního porostu.

Lesní pozemek je věc nemovitá. Věcí nemovitou se do konce roku 2013 rozumí pozemek a stavba spojená se zemí pevným základem. Od roku 2014, spolu s nabytím účinnosti nového občanského zákoníku, se nemovitou věcí rozumí pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením.

Lesní porost je součástí lesního pozemku. Podle § 505 nového občanského zákoníku je součástí věci vše, co k ní podle její povahy náleží a co nemůže být od věci odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila. Nový občanský zákoník (účinný od 1. 1. 2014) definuje součást věci ještě přesněji než předchozí soukromé právo. Podle § 507 je součástí pozemku rostlinstvo na něm vzešlé.⁷² V době účinnosti starého občanského zákoníku (účinný do 31. 12. 2013) byl lesní porost sice také považován za součást pozemku, ale vycházelo se z rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 10. 10. 1975, číslo judikátu R 56/1977.⁷³

Dle zákona o oceňování majetku jsou předmětem ocenění majetek a služby. Majetkem se rozumí věci, práva a jiné majetkové hodnoty. **Lesní pozemek je věc nemovitá a lesní porost je její součástí.**

4.1.2 Účel ocenění

Existuje mnoho subjektů či skupin subjektů, které mají potřebu ocenit lesní soubor. Těmito subjekty mohou být například vlastník, nájemce, finanční úřad, soudy, honební společenstvo,

⁷² Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbirka zákonů. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

⁷³ Rozsudek Nejvyššího správního soudu, 4 As 38/2008 ze dne 24. 6. 2009. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/4As38/2008>

kupující, prodávající, investor a další, a proto mohou být různé požadavky na účel ocenění. Výchozím dělením účelů ocenění je tržní nebo administrativní.

Účely tržního ocenění lesa jsou:

- zjistit hodnotu pro vlastníka (zjistit stav a budoucí ekonomický prospěch vlastněného lesa),
- majetkové převody (např. prodej - stanovení nabídkové ceny, koupě - zjistit stav lesa a výhodnost investice pro potenciálního kupujícího),
- oceňování aktiv společnosti/podniku (např. účetní závěrka, koupě či prodej stálých aktiv, stanovení zbytkové ceny majetku),
- ocenění „doprovodných účinků“ lesa (sociálně-ekonomické ocenění).⁷⁴

Účely administrativního ocenění lesa jsou:

- zjištění daňové hodnoty (např. zjištění základu daně z nemovitostí, daně dědické, darovací, z převodu nemovitosti),⁷⁵
- ocenění užívacích práv (např. myslivost, věcná břemena),⁷⁶
- soudní a správní řízení (např. stanovení škod na lese),
- soudní a notářské poplatky, zástava (ručení za hypotéky a úvěry), pojištění majetku, vyvolávací cena pro dražby, národní účty.⁷⁷

4.2 ZVLÁŠTNOSTI LESA A PODKADY PRO OCEŇOVÁNÍ

4.2.1 Zvláštnosti lesa

Jak dále vyplývá z této kapitoly, existují u oceňování lesa určité zvláštnosti. Lesní parcela, stejně jako ostatní druhy pozemků, má určenou velikost. Nelze ho dále volně rozšiřovat a tak se jeho význam s rostoucím počtem obyvatel zvyšuje. Hodnotu lesa určujeme na základě užitků, které z něho plynou.

⁷⁴ MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa I./.* Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoji, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 35.

⁷⁵ Tamtéž. Str. 23.

⁷⁶ Tamtéž. Str. 23.

⁷⁷ Portál Prodej lesa www.prodejlesa.cz [online], 2013 [vid. 2013-11-17]. Dostupné z: <http://prodejlesa.cz/jaka-je-cena-lesa>

Dle autorů Matějčeka a Zádrapy je pro správné ohodnocení lesa nutné propojit tři odborné disciplíny – lesnickou, právní a ekonomickou. Znalosti z oboru lesnictví jsou nezbytné pro správné pochopení oceňovaného objektu, právní znalosti umožní určit právní kvalifikaci objektu a zasadit oceňovací postup do zákonného rámce a ekonomické jsou důležité pro výběr vhodné metodiky.⁷⁸

Matějček v publikaci *Oceňování lesa I.* hovoří o konkrétních zvláštích:

- a) každý les je jedinečný co do skladby druhů a stáří dřevin, růstových podmínek stanoviště, výsledných sortimentů a dalších znaků.
- b) v lesním hospodářství je někdy těžké rozlišit, co je výnos a co kapitálový užitek,
- c) lesní hospodářství je limitováno v možnostech změny způsobu hospodaření,
- d) lesní hospodářství má dlouhý výrobní cyklus, časový rozdíl mezi tvorbou hodnoty a její realizací významně ovlivňuje hodnotu lesa,
- e) lesní hospodářství je především zaměřeno na produkci dříví. Z toho plyne, že cena dříví na trhu a její očekávaný vývoj značně ovlivňuje cenu lesa,
- f) prodeje lesa, zvláště velkého rozsahu, jsou vzácné,
- g) zvláštní roli hraje také hledisko záliby v les (např. myslivost, uložení peněz právě do lesa, sociální význam, citový význam),
- h) mezi vlastníky lesa dochází jen zřídka ke konkurenčnímu boji, jelikož každý má téměř jistý zhodnocovací monopol,
- i) dle Mantela je pro některé investory důležitá naděje na vzestup hodnoty půdy v důsledku postupujícího osidlování a dlouhodobost kapitálového vkladu do lesa.⁷⁹

⁷⁸ MATĚJČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. Leden 2014 [vid. 2014-04-04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

⁷⁹ MATĚJČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa I./I.* Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agropoji, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 24.

Tzv. ideální trh s dokonalou konkurencí, kde by všichni aktéři měli rovný přístup k informacím, neexistuje. Tato skutečnost spolu s výše zmíněnými zvláštnostmi lesa ovlivňuje cenu lesa.

4.2.2 Podklady pro oceňování

K důkladnému posouzení stavu a hodnoty majetku patří studium podkladových materiálů, které se dané nemovitosti týkají. Soudní znalec při ocenění lesního souboru vychází vždy z:

- údajů obsažených v závazném podkladu zpracovaném podle § 24 až 27 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon); **závazným podkladem je LHP nebo LHO,**
- poznatků a měření, které učinil při místním šetření,
- ostatních vstupů do oceňování.

Lesní hospodářský plán (LHP)

Lesní hospodářské plánování je činnost, při které vzniká soubor úkolů hospodaření v lese tak, aby bylo dosaženo trvalého a vyrovnaného užitku z něj. Plánování má tři úrovně: oblastní plán rozvoje lesa OPRL (kap. 2, viz termín¹⁷) zpracováváný pro PLO (kap. 2, viz termín č. 23), LHP zpracováváný pro ucelené části majetku, zpravidla pro LHC, LHO zpracováváné pro zařizovací obvody. LHP jsou výsledným dílem HÚL a zpracovávají se zpravidla na desetileté období, tzv. decenium. Jejich legislativní rámec tvoří zák. č. 289/1995 Sb., lesní zákon a vyhl. č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování (stav k září 2014). Podávají přehled o přírodních, technických a ekonomických podmínkách hospodaření a o současném stavu lesů v dané hospodářsko-úpravnické jednotce. Právnícké i fyzické osoby (dále jen PO a FO) vlastníci les nad 50 ha a dále PO, kterým je svěřeno hospodaření ve státních lesích, o výměře větší než 50 ha, jsou povinny nechat vypracovat LHP. Ten může být zpracován pro plochu nejvýše 20 000 ha. Vlastníci lesů menších 50 ha však také mohou hospodařit dle LHP. FO i PO jsou povinny dodržovat závazná ustanovení LHP: maximální celková výše těžeb a minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu.⁸⁰ Plán obsahuje tři náležitosti: **textovou část, hospodářskou knihu, lesnické mapy.**

⁸⁰ Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

„**Textová část** obsahuje:

- a) všeobecné údaje, zejména identifikaci vlastníka lesa, základní údaje o zpracovateli plánů, platnost a návaznost na předchozí plány, administrativně správní příslušnost celku a orientační mapku,
- b) zhodnocení přírodních poměrů, zejména příslušnost k přírodním lesním oblastem, a přehled souborů lesních typů a jejich zastoupení; k tomu se využívají údaje z oblastních plánů rozvoje lesa (§ 23 lesního zákona),
- c) zhodnocení stavu lesa a dosavadního hospodaření,
- d) údaje vycházející z oblastního plánu rozvoje lesů, zejména přehled vyhlášených kategorií lesů a omezení z toho plynoucích,
- e) definování hospodářských cílů vlastníka lesů a stanovení hospodářského záměru na období platnosti plánu,
- f) rámcové směrnice hospodaření pro zastoupené hospodářské soubory, vycházející z hospodářského záměru vlastníka lesa, základních hospodářských doporučení dle hospodářských souborů z rámcového vymezení hospodářských souborů³⁾ a z oblastních plánů rozvoje lesa; rámcové směrnice obsahují základní hospodářská doporučení, údaje o počátku obnovy, doporučených způsobech obnovy a výchovy a dobu zajištění kultur,
- g) výše a zdůvodnění závazných ustanovení plánu,
- h) závěrečné tabulky souhrnných údajů plánu ve struktuře dat uvedených v příloze č. 1 této vyhlášky,
- i) technickou zprávu s údaji o metodickém postupu zpracování plánu, pokud postup nevyplývá přímo z lesního zákona nebo z této vyhlášky,
- j) přílohy, které tvoří kopie protokolů, rozhodnutí (např. o kategorizaci lesů) a zápisů z jednání vztahujících se k vyhotovení plánu.⁸¹

⁸¹ Vyhláška č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbirka zákonů. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

Lesní hospodářská osnova (LHO)

LHO je dokument hospodářského plánování zpracováváný pro vlastníky lesů do 50 ha a je to orgán státní správy lesů, který zpracování zadává. Tvorbu osnov platí stát. Vlastníci lesů, kteří mají zájem využít osnovu pro hospodaření v lese, mohou převzít LHO protokolem o převzetí a tím se stávají závazná některá ustanovení. Vlastníci lesa nad 3 ha musí dodržet maximální celkovou výši těžeb a minimální podíl melioračních a zpevňujících dřevin při obnově porostu, vlastníci lesa do 3 ha musí dodržet jen maximální celkovou výši těžeb.⁸²

Lesnické mapy

Mapy jsou jednou ze tří náležitostí LHP. Lesnické mapy jsou obrysové, porostní, typologické, těžební a těžebně technologické a ostatní účelové lesnické mapy, např. organizační, dopravní, mapa dlouhodobých opatření ochrany lesa atd. Tvorba map se řídí vyhláškou č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování. Zde se uvádí: „*Součástí lesnických map je prostorové rozdělení lesa. Závazným výchozím mapovým podkladem pro tvorbu lesnických map je katastrální mapa nebo Státní mapa 1 : 5 000 - odvozená. Lesnické mapy se zpracovávají a zobrazují v geodetickém referenčním systému Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK)... Povinnou náležitostí plánu je lesnická mapa v měřítku alespoň 1 : 10 000, zahrnující všechny vylišené jednotky prostorového rozdělení lesa, pro které je provedeno zjištění stavu lesa.*“ Pro tvorbu lesnických map se používají jednotné mapové značky, které jsou uvedeny v příloze č. 2 vyhlášky (viz Obr. 2). Sestupně patří do **jednotek prostorového rozdělení lesa**: oddělení, dílec, porost (vše vyšší jednotky); porostní skupina a etáž (nižší jednotky), viz kap. 2, termíny 12, 20, 21, 5. Jednotky usnadňují orientaci v lese a umožňují jednoznačnou identifikaci částí lesa při plánovacích, hospodářských, evidenčních a kontrolních činnostech.

⁸² Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

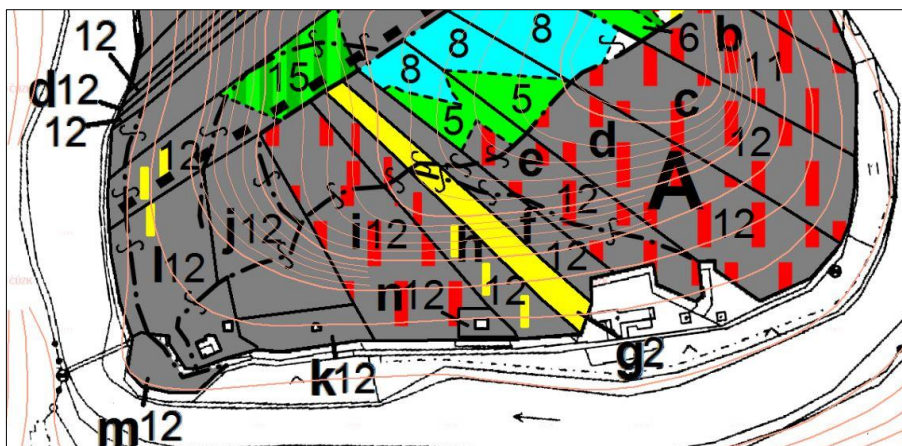
Hranice lesa	
Hraniční znak	
Hranice katastrálního území	
Vlastnická hranice	
Hranice oddělení	
Hranice dílce	
Hranice porostu	
Hranice porostní skupiny	
Odvozní cesty	
Cesty vývozní	
Cesty příbližovací	
Široké průseky	
Rozdělovací a jiné průseky	
Pěšiny	
Lesní tok (modrá)	
Slučky a půslučky	

Obr. 2 - Jednotné mapové značky pro lesnické mapy⁸³

Porostní mapa je nejdůležitější z přehledových map. Níže je ukázka porostní mapy (viz Obr. 3), která je zakreslena přes Státní mapu 1 : 5 000 (viz kap. 2, termín č. 27) s výškopisem ZABAGED®. Porostní mapa prostorově rozděluje les. Vyhláškou je doporučeno jednotné barevné rozlišení věkových tříd (jedna třída má rozpětí 20 let). Třída má rozlišení dvou odstínů jedné barvy, aby byl věk podrobněji vylíšen na tzv. věkové stupně (jeden stupeň má rozpětí 10 let). Např. světle žlutá se použije pro 1. věkový stupeň (1 – 10 let), tmavě žlutá pro 2. věkový stupeň (11 – 20 let).⁸⁴

⁸³ Vyhláška č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 8. 3. 1996. ISSN 1211-1244.

⁸⁴ ALEXANDR, P. a kol. *Forenzní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 208.



Obr. 3 - Porostní mapa 1 : 5 000. Lesní oddělení 628 (číslovka není ve výřezu), dílec A. Převažují starší porosty VI. věkové třídy, které jsou proředěné porosty II. věkové třídy o zakmenění cca 3-4.⁸⁵

Typologická mapa graficky vymezuje plošné zastoupení lesních typů (dále jen LT, viz termín č. 25) na lesním pozemku. Jednotlivé LT jsou odlišeny barvou a popsány trojmístným kódem. Typologická mapa je také důležitá pro ocenění lesa. Zákon o oceňování majetku říká, že lesní pozemek se oceňuje podle plošně převládajících souborů lesních typů. Znamená to, že porostní skupina může ležet i na více SLT. V plánech či separátu osnov je uveden pouze převládající typ. Přesné rozmístění je možné zjistit z map.

Poznámka: V LHP a LHO můžeme najít v políčku Popis porostní skupiny i slovní poznámku, že se ve skupině nachází více než jeden LT. Toto není pravidlem.



Obr. 4 - Typologická mapa M 1 : 5 000⁸⁶

⁸⁵ Pramen: ÚHÚL, [online]. Datový sklad – Mapy ISLH.

⁸⁶ Pramen: ÚHÚL, [online]. Datový sklad – Mapy ISLH.

Místní šetření

Jak uvádí Alexandr ve Strukturovaném schématu hlavních subsystémů a posloupnosti přenosu informací v předmětu Forezní ekotechnika: les a dřeviny 4. subsystémem místní šetření, bez něhož je vypracování kvalitního posudku nemožné. Povinnost provést místní šetření vychází především v obecné rovině z § 10 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v němž se uvádí: „Znalec (tlumočnick) je povinen vykonávat svou činnost osobně“.⁸⁷ Tento fakt platí pro všechny obory, ve kterých je prováděna znalecká činnost. Zákon o oceňování majetku podmínku místního šetření při ocenění lesa upřesňuje tím, že v § 15 odst. 3 je uvedeno: „Není-li tento podklad zpracován nebo údaje v něm uvedené neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti“. Znalec musí vždy údaje ze závazných podkladů porovnat se skutečným stavem lesa, jelikož ten je rozhodující.

Pro kvalitní realizaci šetření při ocenění existuje několik zásad. **Příprava před odjezdem** závisí na typu majetku. Běžně je potřeba s sebou mít výpis z listu vlastnictví z KN, katastrální mapu, ortofotomapu lokality, porostní mapu, typologickou mapu, mapu těžeb, měřicí přístroje. Pokud se například bude jednat o větší les a tedy o vícedenní průzkum, postup se přizpůsobí. Při řešení významně chráněných území je nutné se dopředu seznámit například nejenom s Plánem péče, ale i podmínkami vstupu do území. **Vlastní venkovní úkony** začínají ztotožněním lokality s katastrem nemovitostí a LV, dále následuje průzkum, vlastní měření a zjišťování stavu lesního porostu a půdy. U trvalých porostů je nezbytné **správné zařazení konkrétního trvalého porostu z hlediska platné oceňovací vyhlášky**: lesní porost na lesním pozemku a lesní porost na nelesním pozemku. Během místního šetření znalec průběžně pořizuje **průkaznou fotodokumentaci**, která bude v posudku přiložena jako podklad věcného zdůvodnění a také bude pomůckou při případném přezkoumání tohoto posudku v budoucnu.⁸⁸

⁸⁷ ALEXANDR, P. a kol. *Forezní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 66.

⁸⁸ Tamtéž. Str. 67.

Další vstupy do oceňování

Kromě závazných podkladů má znalec k dispozici další materiály:

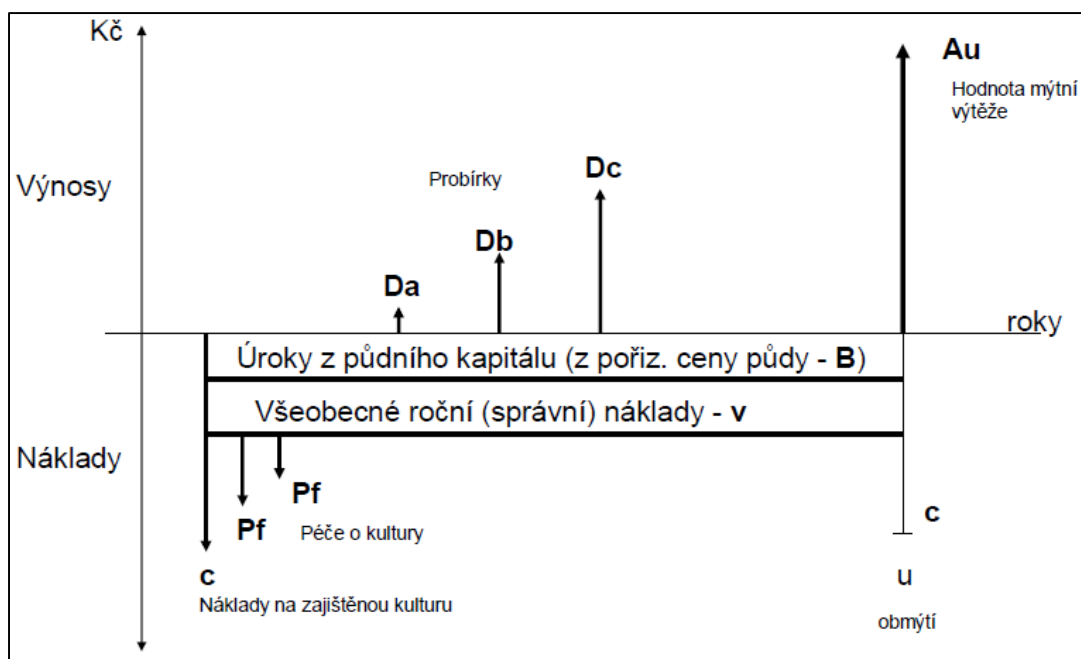
- ceny surového dříví (informační zdroje jsou např. ČSÚ, měsíčník Lesnická práce, Věstník MZe),
- náklady a kalkulace,
- pro modely porostů a konkrétní ocenění dle případu růstové a taxační tabulky, hmotové tabulky, sortimentační tabulky, krychlicí tabulky.⁸⁹

4.3 EKONOMICKÝ MODEL PRŮBĚHU NÁKLADŮ A VÝNOSŮ

Před srovnáním konkrétních oceňovacích metod je potřeba uvést fungování lesního majetku z ekonomického hlediska v závislosti na věku porostů, jelikož všechny výpočetní metody přímo či nepřímo z modelování vycházejí (viz Obr. 5).

Od chvíle založení nového porostu do jeho mladého věku (cca 40 let stáří) je porost spojen pouze s náklady. Nejdřív to jsou náklady na zalesnění a zajištění kultury, resp. její vylepšení, následují náklady na ochranu a péči o mladé porosty. Mezi 40 až 60 lety stáří nastává zlom, kdy náklady a výnosy jsou zhruba stejné. Čím blíže je 60 let stáří a víc, tím větší váhu začínají mít výnosy z předmýtních probírek. Hlavním výnosem je pak těžba v mýtním věku stromů. Mýtní těžby mohou ze zákona začít nejdřív v 80 letech věku. Po celou dobu života musíme započítat správní náklady, které jsou každoroční položkou.

⁸⁹ MATĚJÍČEK, Jiří. *Teorie oceňování lesa – Matějček (1. blok)*. [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. [vid. 2014-04-04]. Dostupné z: <http://uldep.lfd.mendelu.cz/cz/kurz>



Obr. 5 - Ekonomický model průběhu nákladů a výnosů v lese⁹⁰

V tomto modelu znamená:

Au	výnos z mýtní těžby v době obmýtní \underline{u} po odečtení nákladů (hodnota mýtní výtěže)
c	náklady na zajištěnou kulturu
Př	náklady na péči o mlaziny, resp. ztrátové probírky
Da, Dc, ...	výnosy z předmýtních těžeb po odečtení nákladů
u	obmýtní (produkční doba 0 až \underline{u})
B	pořizovací cena půdy
v	roční správní náklady

4.4 SYSTEMATIKA OCEŇOVÁNÍ LESA

Nejprve je nutné uvést, že funkce lesa (viz kap. 2, termín č. 7) se historicky, i dle lesního zákona, dělí na:

- produkční (tj. dřevo a nedřevní produkty),
- mimoprodukční (tj. environmentální funkce, sociální a kulturní funkce).

⁹⁰MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. Leden 2014 [vid. 2014-04-04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

Na Obr. 6 jsou zachyceny jednotlivé funkce lesa a jejich rozdělení. Užítky realizované na trhu (zboží) představují produkční funkce lesa. Naopak užítky nerealizované na trhu (tzv. externality) představují mimoprodukční funkce lesa.

PRODUKČNÍ FUNKCE (ZBOŽÍ)	MIMOPRODUKČNÍ FUNKCE (SLUŽBY)
A. Dřevo (kulatina, vláknina, palivo atd.)	A. Environmentální funkce
B. Nedřevní produkty	Ochranné funkce (proti erozi, záplavám, větru aj.)
Lesní plodiny (houby, borůvky apod.)	Globální funkce (látková výměna CO ₂ a poutání O ₂ aj.)
Krmivo pro zvěř (tráva, seno, letnina apod.)	Místní funkce (stínění, pohlcování hluku a polutantů aj.)
Vlna a kůže	Ovlivňování odtokových poměrů a kvality vody
Třísko	Ochrana přírody (včetně biodiverzity)
Vánoční stromky, ozdobná klest, apod.	B. Sociálně-rekreační funkce
Korek	Využívání volného času (pěší turistika, lyžování apod.)
Zvěřina	Myslivost a rybolov
Jiné	Tvorba krajiny
NEDŘEVNÍ UŽITKY	

Obr. 6 - Užítky plynoucí z lesa⁹¹

Při ocenění je podstatná otázka: „pro koho je hodnota hledána“. Jiné užítky budou podstatné pro širokou veřejnost a jiné přímo pro vlastníka. Produkční funkce, hlavně dřevoprodukční, jsou v přímém zájmu majitele lesa. Mimoprodukční funkce se nepřímo týkají jiných osob, skupin lidí, společnosti, ale konec konců i vlastníka lesa.⁹²

Pro vlastníka lesa ve středu zájmu stojí **směnná hodnota**. Důležité je položit si otázku, jak ovlivňují směnnou hodnotu jednotlivé funkce lesa. Dřevoprodukční funkce představuje základ směnné hodnoty. Avšak ochranné a sociální funkce mohou také změnit cenu lesa. Například hodnota může být snižována uloženými omezeními produkční funkce plynoucími z upřednostnění mimoprodukčních funkcí. Reálným příkladem může být omezení či úplný zákaz těžby dříví v chráněných územích. Majitel takového lesa musí při případném prodeji očekávat, že získá výrazně nižší částku, než je průměr kupních cen v České republice. Na

⁹¹ Pramen: Joint Working Party on Forest Economics and Statistics ECE/FAO, 1993, upravil Skoblík, 1994. MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. Leden 2014 [vid. 2014-08-04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

⁹² MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa I./.* Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoji, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 27.

druhou stranu je nutné upozornit na novou skutečnost (stav k roku 2014), kdy vlastníci podávají žádosti o náhradu újmy na lese způsobené omezením hospodaření ze strany státu, např. zákony. Zásadním momentem je v této oblasti Rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 25 Cdo 3837/2011 ze dne 28. 8. 2013. V tomto rozsudku totiž soud přiznal právo Lesům ČR na náhradu škody způsobené omezením hospodaření. „*Nejvyšší soud vyřkl následující zajímavé závěry:*

- *zákonné omezení hospodaření v lese je omezením vlastnického práva z důvodu veřejného zájmu a ustanovení § 58 odst. 2 zákona o ochraně přírody tudíž zajišťuje náhradu za omezení vlastnického práva ve smyslu článku 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.*
- *skutečnost, že Lesy ČR již v okamžiku převzetí pozemku do správy věděly o omezení plynoucím z režimu národní přírodní rezervace (zvláště chráněné území bylo v místě vyhlášeno již v roce 1987) neznámá, že za omezení hospodaření v takovém území nenáleží náhrada. Nejvyšší soud provedl úvahu, že jestliže jednou z významných funkcí lesa je těžba dřevní hmoty, může každý vlastník lesa důvodně očekávat zisk z této činnosti a je-li jeho vlastnické právo zákonem omezeno právě v této oblasti, náleží mu odpovídající náhrada bez ohledu na to, že již v době, kdy se vlastníkem stal, tu omezení bylo a on o něm věděl.“⁹³*

Co se týká ocenění mimoprodukčních funkcí lesa vůbec, jde o mimořádně složitý úkol. V minulosti i dnes se problematikou zabývá více autorů. Významnou osobností z oboru je například prof. Ing. Luděk Šišák, CSc. a prof. Ing. Ilja Vyskot, CSc.

V této práci se budu zabývat výhradně problematikou ocenění lesa z hlediska jeho dřevoprodukční funkce.

Tab. 4 přehledně zachycuje objekty a účely oceňování (spojené s dřevoprodukční funkcí), druhy hodnot, které můžeme přiřadit objektu a oceňovací postupy, kterými se k hodnotám dostaneme. Volba metodiky může tedy záležet na objektu oceňování. Pokud prvním zadáním bude ocenit

⁹³ PROCHÁZKOVÁ, L. Náhrada újmy za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření. *Enviprofi.cz* [online]. [vid. 2014-8-18]. Dostupné z: http://www.enviprofi.cz/33/nahrada-ujmy-za-ztizeni-zemedelskeho-nebo-lesniho-hospodareni-uniqueidgOKE4NvrWuOKaQDKuox_Zzpi4Z3paAqj4z1ytziS9rg/?query=Lucie+Proch%E1zkov%E1+Ph.D.&serp=1

jednotlivý strom a druhým celý les, metodika hledání hodnoty nebude stejná. „Čím komplikovanější je oceňovací úloha, tím větší bude nasazení vzájemně se podporujících a kontrolních oceňovacích úvah.“⁹⁴

Tab. 4 – Systematika oceňování lesa⁹⁵

Objekty oceňování	Účely oceňování	Druhy hodnot	Oceňovací postupy
Půda (pozemek)	Změna vlastnictví (prodej, koupě, směna)	Věcná hodnota (hodnota substance)	Porovnávací postup
Porost	Zjištění daňového základu	Nákladová hodnota	Výpočetní postup
Les (nemovitost)	Dělení majetku	Očekávaná hodnota	
Jednotlivé stromy	Dědické vypořádání	Hodnota mýtní výtěže	
Podnik	Odškodnění	Výnosová hodnota	
Práva	Náhrady škod	Jednotlivá hodnota	
Ztráty na majetku a výnosech	Jištění hypotéky zástavou	Dílčí hodnota	
	Pojištění majetku	Celková hodnota	
	Bilanční hodnota do účetnictví		

4.5 SOUHRN METOD OCEŇOVÁNÍ

Všeobecná encyklopedie ve čtyřech svazcích (Díl 3) definuje pojem **metoda** následovně: „*metoda - soustavný postup, který v dané oblasti vede k cíli, v ideálním případě nezávisle na schopnostech toho, kdo ho provádí - souhrn pojmů, nástrojů a pravidel, jež patří k základům každé vědy, popř. i jiných činností.*“⁹⁶

⁹⁴ MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa I./.* Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoj, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 51.

⁹⁵ SAGL in ALEXANDR, P. a kol. *Forenzní ekotechnika: les a dřeviny.* Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2. Str. 466.

⁹⁶ Vymezení pojmů „metodologie vědy“, „metoda vědy“ a „metodika vědecké práce“. *Fsps.muni.cz* [online]. [vid. 2014-09-17]. Dostupné z: <http://www.fsps.muni.cz/~tvodicka/data/reader/book-8/02.html>

Metoda oceňování je tedy zdůvodněný postup, kterým lze odvodit cenu objektu. Z následujících metod vycházejí všechny metody tržního a administrativního oceňování. Pro oceňování lesa se používají zvláště tři základní přístupy a jim odpovídající metody.

- a) **porovnávací metoda** – oceňování na základě analýzy trhu,
- b) **výnosová metoda** – oceňování na základě analýzy předpokládaných budoucích výnosů z majetku,
- c) **nákladová metoda** (někdy též nazývaná jako věčná hodnota) – oceňování na základě analýzy nákladů nutných na zhotovení věci.⁹⁷

Jak dále autoři publikace *Oceňování lesa* uvádějí, všechny ostatní metody ocenění jsou buď **kombinací**, nebo **variací** těchto základních metod. Např. výnosová metoda se používá ve více obměnách, a to: metoda kapitalizované věčné renty, metoda kapitalizace čistých výnosů nebo také metoda Čisté současné hodnoty. Čistá současná hodnota (dále také ČSH) bývá také označována anglickým názvem Net present value (NPV). Metoda NPV patří do skupiny metod DCF – diskontovaného Cash-flow.⁹⁸

Nyní k některým metodám:

Metoda nákladová

Oceňovací postup vychází z analýzy nákladů, které jsou nebo byly potřebné na vyhotovení věci. Mezi specifika lesa patří dlouhý výrobní proces. Díky němu je užití této metody omezené. Mezi zalesněním a smýcením porostu v hospodářském lese uběhne v průměru na našem území 111 let, což je dostatečně dlouhé období, aby se udály i významné politicko-ekonomické změny. V lesnictví se proto nákladově oceňují pouze mladé porosty do 20 – 40 let věku.

⁹⁷ MATĚJČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa*. [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. Leden 2014 [vid. 2014–08–04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

⁹⁸ Tamtéž.

Metoda výnosová

Oceňovací postup vychází z analýzy možných příjmů a výdajů, které se uskuteční v budoucnosti. Modelování budoucích peněžních toků má více variant, lišících se délkou a počtem period.

Metoda kombinovaná

Jde o metody, které různým způsobem spojují porovnávací, výnosové a nákladové metody. Příkladem může být metoda věkových hodnotových faktorů (dále také metoda VHF).

4.6 VÝVOJ METOD OCEŇOVÁNÍ LESŮ

Původ potřeby oceňování lesů spadá do doby, kdy les přestává být volným statkem a stává se majetkem, tedy i předmětem případné směny. Trvale zvyšující se spotřeba dřeva nutně vyústila k přijetí prvních legislativních opatření. Tyto se týkaly především stanovení velikosti výtěže, ale i způsobu těžby, obnovy a později také délky obmýtí. S tím již úzce souvisí rozvoj taxace (viz kap. 2, termín 30).⁹⁹ Z historie uvádím v kapitolách 4.6.1 a 4.6.2 dvě školy, které se vyslovily metodiku ohodnocení lesa.

*„Oceňování lesa, z historického hlediska vzato přesněji oceňování produkční funkce lesa, se v návaznosti na hospodářskou úpravu (zařízení) lesa zabývalo hodnotovým vyjádřením toho, čeho zejména v technických jednotkách chtěla hospodářská úprava lesa (viz kap. 2, termín 9) dosáhnout. Hospodářský cíl, o jehož správnosti byl po celá desetiletí veden spor, byl, je a zřejmě i nadále bude určujícím prvkem jak pro hospodářskou úpravu, tak pro oceňování lesa“.*¹⁰⁰

4.6.1 Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z lesa

Tzv. **škola produktivity** (brutto škola, škola nejvyššího důchodu z lesa) byla prvním zástupcem definovaného pojetí oceňování lesa. Byla vymezena na počátku 18. století a platila asi do r. 1860. Tato škola vychází z názoru, že lesy jsou statky zděděné z dob minulých, je to dar

⁹⁹ SEBERA, J. *Oceňování lesa*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004. 114s. ISBN 80-7157-818-5. Str. 23.

¹⁰⁰ MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa /I./*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoj, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 68.

přírody. Snahou lesních hospodářů bylo dosáhnout přírůstků co nejvyšších, co nejhodnotnějších a zároveň stabilních. Jelikož původní les byl darem přírody, nelze v rámci této školy stanovit jeho cenu jinak než odvozením z jeho výnosu. **Čistý roční výnos** z lesního majetku se odvozoval jako rozdíl mezi hrubými výnosy (především z těžby dříví ve zralých mýtních porostech, ale i z těžby předmýtních porostů) a náklady na obnovu lesa a jeho správu (náklady na zalesnění, platy zaměstnanců, náklady na údržbu cest, apod.).¹⁰¹

Čistý výnos z lesa v normální hospodářské skupině (dále NHS), tj. při rovnoměrném zastoupení věkových tříd podle jednotlivých dřevin, při jejich předpokládaném obmýtí u , je

$$r = A_u + \Sigma D - (c + u \times v) \quad (1)$$

, kde

r čistý roční výnos z lesa

A_u hodnota mýtních těžeb (těžeb porostů ve věku u), po odečtení těžebních nákladů

ΣD hodnota probírek po odečtení těžebních nákladů

c náklady na zalesnění, respektive náklady na zajištění kultury

v průměrné roční správní náklady, vztažené na poměrnou plošnou jednotku, která vychází z velikosti NHS

u doba obmýtní jednotlivých dřevin v NHS.

Obmýtím u se rozumí věk lesních stromových jedinců a porostů, při němž dosahují mýtní zralosti. Mýtní zralost je stav, kdy porost dosahuje vlastností určených cílem hospodaření a je nejvhodnější je vytěžit.¹⁰² Podstatu vystihl (KORF, 1954): Doba obmýtí nejvyššího ryzího lesního výnosu odpovídá věkové hranici, v ní součet příjmů z hospodářské skupiny, snížený o součet všech vydání v hospodářské skupině, je v maximu. Pro metodu výpočtu hodnoty na základě ročního výnosu z lesa je potřeba akcentovat předpoklad trvalého, každoročního příjmu z něj. Lépe řečeno tato trvalost byla v té době obvyklým hospodářským modelem. Už v té době

¹⁰¹ MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa /I./*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoj, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 33, 68.

¹⁰² MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa /I./*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoj, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3. Str. 33, 68.

totiž správci mají jasný cíl plánováním dosáhnout a zachovat charakter **normálního lesa**. Normální les je takový, který má především pravidelně zastoupené všechny věkové skupiny. Tendence byla nechat porosty dozrát do nejvyššího možného věku, ale méně dbala na zúročení peněz, které člověk v lesním majetku měl. Především majitele lesa z této školy časový faktor tedy nehrál zásadní roli. Majitelé měli i jiné důvody mít les – dříví na otop, krov jako věno pro dceru. Proto charakteristickým rysem doby je prodlužování doby obmýtní. Doprovodným jevem bylo předržování zralých, mýcení schopných porostních zásob.¹⁰³

Zajímavostí je, že obnovu zajišťovala i tehdy platná legislativa ukládající, že velikost plochy smýcené nesmí být větší než velikost plochy zalesněné.

Důchodová hodnota lesa WR pro normální les pak je spočítána věčnou rentou:

$$WR = r/0,0p \quad (2)$$

, kde

WR důchodová renta

r roční čistý výnos (roční, trvale se opakující)

p úroková míra (v %).

Poznámka: V oceňování lesa se vžil způsob zápisu 0,0p namísto exaktního p/100, protože p je většinou jednomístné číslo. Rovněž píšeme 1,0p pro 1 + p/10.

4.6.2 Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z půdy

Nové pojetí v oceňování reprezentuje tzv. **škola rentability** (netto škola, škola čistého důchodu z půdy). Její zakladatel, německý lesník Max Robert Pressler (1815-1886), ji prezentoval před širokou veřejností v letech 1858 a 1859. Tento směr měl o mnoho více zastánců než původní škola. Učení vzniklo jako reakce na novou situaci v lesnictví. Lesní soubory byly státem odprodávány soukromým subjektům, stávají se předmětem směny. Nejedná se tedy už

¹⁰³ MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Ldf. Leden 2014 [vid. 2014-04-04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

o dědictví, které nám bylo sesláno, ale nově je potřeba ohodnotit les pro trh. Noví majitelé chtějí vědět, za jak dlouho a nakolik efektivně bude jejich investice splacena, navracena.¹⁰⁴

Některé základní pilíře, ze kterých škola vychází, se v dnešní době již nedají považovat za objektivně správné.

Uvedený přístup chápe lesní půdu a lesní porost jako oddělené objekty. Cena lesa je součtem jejich jednotlivých ocenění. Základní myšlenkou je představa, že první lesní hospodář převzal do obhospodařování nelesní půdu a tu zalesnil. Vytvořil na půdě zcela novou hodnotu. Lesní výroba je chápána za obdobu zemědělské výroby, kdy na začátku stojí investice do setby a na konci se sklízí úroda. Její cena se odvíjí od průběhu nákladů a výnosů po celou dobu obmýtní (od zalesnění po smýcení). Tyto předpoklady však nejsou správné. Lesní hospodář totiž v prvopočátku převzal do obhospodařování přirozený les a lesní výrobu nelze přirovnat k zemědělské. Lesní výroba má řádově vyšší časové rozdíly mezi založením a sklizením produkce.¹⁰⁵

Nelze tvrdit, že počátkem reprodukčního procesu v lesním hospodářství je zalesnění. Původně byla česká krajina z 90 % zalesněna. Lesnatost dnes je 33,9 %. Vycházet tedy z představy, že lesní hospodář na počátku zalesnil půdu bez porostu, je chybné. Takto mylné pojetí vzniklo logicky, jelikož mu předcházelo různě intenzivní, ale setrvalé staletí trvající drancování lesů. Z tehdejšího hlediska vypadala přirozeně už mnohem nižší než 90 % míra zalesnění. Za počátek obnovy je nutné považovat mýtní těžbu. Původním stavem lesa je přirozený, nejčastěji nízký les, avšak věkově vyrovnaný (tedy včetně zralých porostů). Myšlenku podporuje klasický, historický lesnický pojem „obnovní těžba“. Označení bezpochyby chápe za počátek obnovy moment smýcení původního, mateřského porostu.¹⁰⁶

První hospodář převzal les a vytěžil jej. Tím získal prostředky k navrácení lesa do původního stavu (následnému zalesnění a péči). Pokud tyto prostředky byly užity jinde (osobní zisk,

¹⁰⁴ SEBERA, J. *Oceňování lesa*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004. 114s. ISBN 80-7157-818-5. Str. 25.

¹⁰⁵ ŠIŠÁK, Luděk. *Univerzita třetího věku - Oceňování lesů*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/kapitola.php?titul_key=64&idkapitola=159

¹⁰⁶ ŠIŠÁK, Luděk. *Univerzita třetího věku - Oceňování lesů*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/kapitola.php?titul_key=64&idkapitola=159

investice v jiném odvětví), byl o ně ochuzen ať už vědomě či nevědomě les a lesní hospodářství.¹⁰⁷

Následujícími slovy profesor Šišák charakterizuje úskalí školy čistého výnosu z půdy. „*Pojetí školy čistého výnosu z půdy nekoresponduje se skutečnou lesnickou hospodářskou praxí, ale je obdobou zemědělského produkčního způsobu výroby. Totiž zemědělský produkční, výrobní, proces začíná obvykle přípravou plochy a výsadbou, síjí. Nejdříve přicházejí náklady a pak na konci sklizeň a výnos. Ale skutečná obvyklá, obecná (tedy ne výjimečná) praxe lesního hospodářství je pro své zvláštnosti jiná. Na počátku existuje mýtní lesní porost, který musí být reprodukován alespoň v obdobné kvalitě. Lesnický reprodukční, výrobní, proces začíná obnovní mýtní těžbou. To znamená, že nejdříve přichází výnos z mýceného mateřského porostu a teprve potom náklady na jeho reprodukci do žádoucího stavu. Taková je reálná, fakticky doložitelná světová i naše lesnická hospodářská praxe, zatímco přístup školy čistého výnosu z půdy je v tomto směru nereálnou hypotézou.*“¹⁰⁸

Škola rentability pracuje s modelem pasečného způsobu hospodaření (viz kap. 2, termín č. 19). Základním kapitálem je půda, kterou můžeme teoreticky použít k jakémukoli způsobu hospodaření, vybrán je les. Oběžným kapitálem jsou prostředky potřebné k zalesnění, zajištění a následného ošetřování porostu. Peníze vložené do lesa majiteli musí přinést minimálně takový finanční užitek, který bych získal jejich vložením do jiných investičních příležitostí. Aby se úroky z vloženého kapitálu vrátily v co největší míře, je potřeba porosty příliš dlouho nepředržovat. Důležitým pojmem je **finanční obmýtí**, které vyjadřuje věk porostu, ve kterém je finančně nejvýhodnější jej smýt, tedy s co nejvyšším ziskem v poměru k době čekání na něj.¹⁰⁹ Součet předmýtních těžeb a mýtní těžby snížený o náklady v dané hospodářské skupině je v době obmýtí v maximu. Zvláštností finančního obmýtí je požadavek nejen zisku, ale i navrácení úroků z půdy. Čas hraje roli. Škola rentability tlačí na zkracování doby obmýtí. Aplikování postupů této školy vedlo k zavádění příliš nízkých obmýtí a expanzi smrkových

¹⁰⁷ Tamtéž.

¹⁰⁸ Tamtéž.

¹⁰⁹ SEBERA, J. *Oceňování lesa*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004. 114s. ISBN 80-7157-818-5. Str. 25.

monokultur. Výnosy nemají být pouze maximální možné co do přírůstu stromových jedinců, ale mají být i rychlé.

Nejvyšší čistý výnos z půdy se počítá pomocí tzv. FAUSTMANNOVA vzorce¹¹⁰:

$$B_u = \frac{A_u + D_a \times 1,0p_u^{-a} + \dots - c \times 1,0p_u}{1,0p_u - 1} - V \quad (3)$$

, kde

B_u očekávaná hodnota půdy

A_u hodnota mýtní výtěžce porostu v době obmýtní u po odečtení těžebních nákladů

D_a výnosy z probírek v různých časových okamžicích n (ve věku a, b, c, \dots) za celé obmýtní po odečtení těžebních nákladů

c kulturní náklady (ve smyslu oceňování lesa náklady na zajištěnou kulturu)

V kapitalizované správní náklady.

Správní náklady V se kapitalizují dle vzorce (4):

$$V = \frac{v}{0,0p} \quad (4)$$

přičemž v má charakter roční, věčné, polhůtní renty. Symbol V obsahuje všechny společné náklady.

¹¹⁰ MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. Oceňování lesa [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Ldf. Leden 2014 [vid. 2014–04–04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

4.7 OCEŇOVÁNÍ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU

Cenový předpis (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a jeho prováděcí vyhláška č. 441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1. října 2014) oceňuje lesní pozemek i porost zvlášť. Výslednou cenu lesa představuje součet těchto dvou položek.

Hodnota lesního porostu se určuje dvěma způsoby, dle účelu ocenění. Prvním je metoda věkových hodnotových faktorů a druhý je zjednodušený postup ocenění.

4.7.1 Lesní pozemek

Zákon o oceňování majetku (ZOM) v § 12 uvádí:

„(1) Lesní pozemek¹¹¹ se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů.

*(2) Základní ceny lesních pozemků a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesů¹¹² a další vlivy působící na využitelnost lesních pozemků stanoví vyhláška“.*¹¹³

Prováděcí vyhláška k ZOM v § 7 uvádí:

„(1) Cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem se určí jako součin jeho výměry a základní ceny upravené v Kč za m².

(2) Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem (dále jen "lesní pozemek"), není-li územním plánem nebo regulačním plánem předpokládáno jeho jiné využití ani není předmětem územního nebo stavebního řízení podle stavebního zákona, se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů v porostní skupině. Cena lesního pozemku je součtem cen jeho částí v jednotlivých porostních skupinách, které jsou na něm vymezeny. Ceny v Kč za m² pro jednotlivé soubory lesních typů jsou uvedeny v příloze č. 6 k této vyhlášce.

¹¹¹ Ve znění zákona pozn. ¹²⁾ Příloha č. 1 kód 10 vyhlášky Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního č. 190/1996 Sb. § 1 vyhlášky MZe č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování

¹¹² Ve znění zákona pozn. ¹³⁾ § 6 až 10 zákona č. 289/1995 Sb., lesní zákon

¹¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

(3) Základní cena podle odstavce 2 se upraví srážkami se zdůvodněním podle přílohy č. 7 k této vyhlášce.

(4) Je-li na pozemku více porostních skupin s různými plošně převládajícími soubory lesních typů, ocení se části pozemku se stejnou základní cenou samostatně a cena pozemku je součtem cen jeho dílčích částí.

(5) Cena určená podle odstavce 3 činí nejméně 1 Kč za m².¹¹⁴

Hodnota lesního pozemku vychází z kvality stanoviště. Ukazatelem stanovištních podmínek je soubor lesních typů (dále jen SLT, viz kap. 2, termín č. 25), který se na pozemku vyskytuje. V hospodářské knize LHP či LHO je zpravidla uveden převládající typ SLT. Cena pozemku dle zákona i vyhlášky se odvozuje z plošně převládajících souborů lesních typů. Skutečnost je taková, že porostní skupina se může nacházet i na více SLT. Je proto nutné pracovat také s typologickou mapou.

Specifickým druhem pozemku je **bezlesí**. K tomuto zákon o lesích uvádí v § 59 následující: „Pozemky lesního půdního fondu vykazované jako bezlesí v lesních hospodářských plánech schválených podle dosavadních právních předpisů se považují za lesní pozemky podle § 3 odst. 1 písm. a) tohoto zákona.“¹¹⁵ Z toho vyplývá, že cenu plochy bezlesí určujeme stejně jako lesní pozemek, dle převládajících SLT.

4.7.2 Lesní porost

Zákon o oceňování majetku v § 15 uvádí:

„(1) Lesní porost se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem. Vychází se ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, věku, bonitních stupňů, obmýtí a zakmenění.

¹¹⁴ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.

¹¹⁵ Zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

(2) *Postup zjištění základních cen lesních porostů a jejich úpravu vyjadřující kategorii lesa, hospodářský tvar lesa, stupeň poškození porostu, sortimentaci porostu a další vlivy, které působí na produkci dřeva, stanoví vyhláška.*

(3) *Při oceňování se vychází z údajů o lesním porostu obsažených v závazném podkladu zpracovaném podle zvláštního předpisu (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích). Není-li tento podklad zpracován nebo údaje v něm uvedené neodpovídají skutečnosti, zjistí se potřebné údaje podle skutečnosti.*“¹¹⁶

Vyhláška – § 40 Lesní porost na lesním pozemku

Lesní porost se dle oceňovací vyhlášky oceňuje dvěma způsoby.

Dle § 40 oceňovací vyhlášky, jež spojuje metodu nákladového a výnosového způsobu ocenění. Mladé porosty jsou oceňovány metodou porostní nákladové hodnoty, těžebně zralé porosty hodnotou mýtní výtěže a porosty středního věku se určí metodou porostní očekávané hodnoty. Tento postup se použije pro výpočet hodnoty lesa, která je základem například daně darovací, daně dědické.

V § 40 se uvádí:

„(1) Lesním porostem jsou stromy nebo stromy a keře lesních dřevin, které jsou na pozemcích určených k plnění funkcí lesa. Cena lesního porostu na lesním pozemku je součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 28 k této vyhlášce v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.

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

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a + c] \times B_a, \quad (5)$$

kde

H_a základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění v Kč za m²,

A_u cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtlí u pro příslušný bonitní stupeň v Kč za m²,

c náklady na zajištěnou kulturu v Kč za m²,

¹¹⁶ Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

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 A_u 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.
- f) 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.

$$H_a = [(A_u - c) \times f_a \times 1/f_{uv} + c] \times B_a , \quad (6)$$

kde

H_a základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

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

c náklady na zajištěnou kulturu,

B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění,

f_ase převezme z přílohy č. 32 k této vyhlášce pro nejbliže vyšší tabulkové obmýetí,

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

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

$$H_a = A_u \times B_a, \quad (7)$$

kde

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

B_a zakmenění ve věku ke dni ocenění.

(6) Je-li skutečný věk dřeviny vyšší než obmýetí 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.

$$H_a = A_a \times B_a, \quad (8)$$

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“.¹¹⁷

¹¹⁷ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.

Vyhláška – § 45 Oceňování lesního porostu zjednodušeným postupem

Tento postup, kterým se oceňuje lesní porost cenou zjištěnou, se použije pro účely daně z nabytí nemovitých věcí. Úkol ocenit les zjednodušeným postupem dle vyhlášky je jedním z velmi častých zadání znaleckého posudku. V § 45 se uvádí:

„(1) Pro účely daně z nabytí nemovitých věcí se cena lesního porostu určí zjednodušeným postupem.

(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.

$$ZC_{SD} = V_{SD} \times C_{SD} \times B_a, \quad (9)$$

kde

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

V_{SD} výměra zastoupené skupiny dřevin v m²,

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

B_a zakmenění porostu ve věku ke dni ocenění.

(4) 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“.*¹¹⁸

4.8 METODY TRŽNÍHO OCEŇOVÁNÍ

Jedním ze základních předpokladů pro hledání tržní hodnoty nemovitosti je nutnost posuzovaný předmět chápat ve všech souvislostech dynamicky a nikoli pouze staticky bez zasazení do širšího časového kontextu (v širších vazbách na celkový obecný vývoj, trendy vnějšího prostředí a podmínky, které na předmět doposud působily, působí a pravděpodobně působit

¹¹⁸ Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb.

budou). Jde o to se především co nejvíce „vcítit“ do role účastníků trhu a hledat všechny argumenty, spočívající v minulosti, přítomnosti i budoucnosti, s nimiž bude pravděpodobně operováno a které mohou hodnotu ovlivnit. Známe tři základní přístupy k oceňování závislé na čase (viz kapitola č.4.5):

- nákladové metody,
- porovnávací metody,
- výnosové metody.

Nákladová metoda, která zohledňuje náklady, které musel vlastník vynaložit při tvorbě hodnoty v minulosti. Metoda založená na bázi porovnání představuje hodnocení na základě aktuální situace na trhu. A metoda výnosová ohodnocuje statky na základě předpokládaného budoucího vývoje příjmů a užitků, které poplynou z nemovitosti. Hodnotu zjištěnou v nákladech minulých nebo ve výnosech budoucích je potřeba převést na současnou hodnotu.¹¹⁹

Při tržním oceňování se doporučuje provést dílčí ocenění alespoň dvěma různými tržními metodami. Průměrování dílčích výsledků je převládající teorií připouštěno, pokud rozdíl mezi zjištěnými cenami není větší než 5–10 %. Ocenění na základě dostatečných podkladů a správném postupu ocenění by měly vést k podobným výsledkům. Při větším rozdílu zjištěných hodnot by měl následovat komentář a příklonění se k jedné z variant, a to té méně spekulativní.¹²⁰

Metoda nákladová má v oceňování lesa určitou úlohu. V oblasti mladých porostů. Důvody jsou velká časová vzdálenost mezi hlavními náklady (zalesnění) a hlavními výnosy (obnova) a také fakt, že praxe vnímá zalesnění spíše jako náklady těžby minulé než budoucí.

Všechny metody tržního ocenění vycházejí ze tří základních metod, mohou být i jejich variacemi či kombinacemi.

¹¹⁹ ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Vydání první. Praha: CEDUK, akreditovaná vzdělávací a poradenská společnost, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7. Str. 18.

¹²⁰ ZÁDRAPA, Radek. Seminář: K některým problémům tržního oceňování lesa. Brno, 17. 10. 2013.

4.8.1 Porovnávací metoda

Oceňování nemovité věci porovnávacím způsobem znamená „porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji“.¹²¹

Názvosloví:

Oceňovaným objektem rozumíme objekt, jehož cenu hledáme.

Srovnávacím objektem rozumíme objekt, který byl v minulosti předmětem směny, je známa jeho tržní cena a vlastnosti.

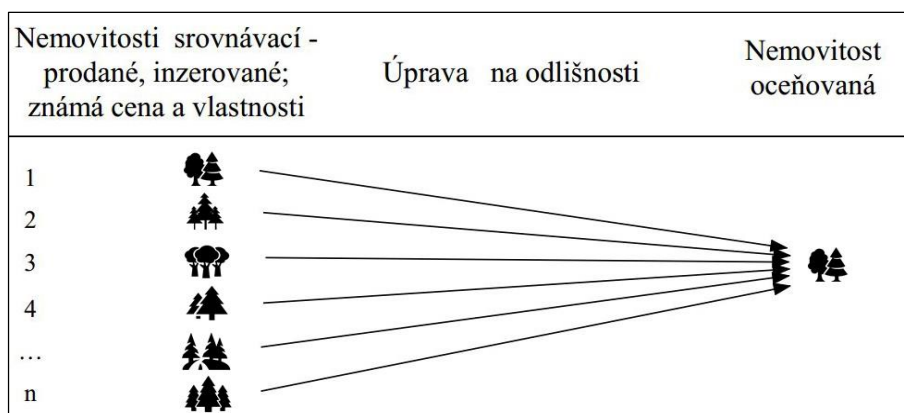
„**Koeficient odlišnosti** zohledňuje odlišnost jednoho kritéria.

Index odlišnosti zohledňuje odlišnost všech kritérií.“¹²²

Bradáč¹²³ uvádí tři varianty cenového porovnání nemovité věci.

a) Přímé porovnání

Odbornou rozvahou hledá znalec tržní hodnotu oceňované nemovitosti přímým porovnáním, tj. úpravou na odlišnosti, se srovnávacími nemovitými věcmi. Předpokladem je vysoká míra podobnosti srovnávacích objektů s oceňovaným. Nejčastěji se tento postup užívá u bytů.



Obr. 7 - Schéma metody přímého porovnání¹²⁴ (upraveno)

¹²¹ BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. (přednáška) Brno: ÚSI VUT v Brně. 7. 11. 2012.

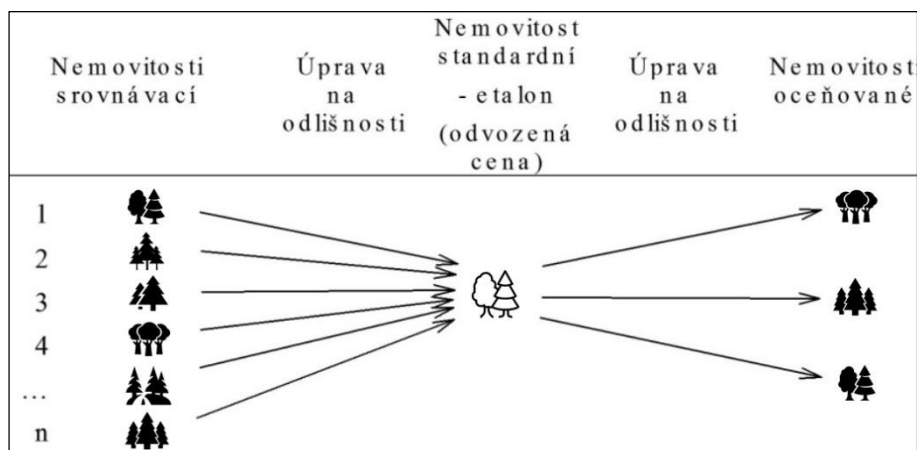
¹²² Tamtéž.

¹²³ Tamtéž.

¹²⁴ HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vydání první. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0. Str. 24.

b) Nepřímé porovnání

Z existující databáze realizovaných prodejů je nejprve úpravou na odlišnosti vytvořen tzv. etalon (les průměrných hodnot s odvozenou cenou). Cena oceňovaného lesa se stanoví porovnáním, úpravou na odlišnosti, s etalonem. Etalon je možné srovnat s více oceňovanými objekty.



Obr. 8 - Schéma metody nepřímého porovnání¹²⁵ (upraveno)

c) Cenové porovnání pomocí koeficientu prodejnosti K_p s využitím ceny časové $C\check{C}$

Podílem ceny prodejní (CP) a ceny časové ($C\check{C}$) srovnávacích objektů se zjistí jednotlivé koeficienty prodejnosti K_{p1} až K_{pn} . Následně se odvodí průměrný koeficient prodejnosti K_p .

Cena oceňované nemovitosti se odvodí ze vztahu

$$COB = C\check{C} \times K_p \quad (10)$$

, kde

COB cena obvyklá

$C\check{C}$ cena časová (reprodukční cena snižená o opotřebení)

K_p průměrný koeficient prodejnosti.

¹²⁵ HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vydání první. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0. Str. 25.

ad b) Nepřímé porovnání

Výchozí podmínkou pro možnost porovnání přes srovnávací etalon je tvorba opakovaně použitelné databáze prodejních cen a charakteristik lesů.

Průměr cen odvozený z jednotlivých srovnávacích objektů je tzv. standardní tržní cena (STC).

Platí vztah:

$$CS_i = STC_i \times IO_i \quad (11)$$

, kde

CS_i cena lesa srovnávacího

STC standardní tržní cena

IO_i index – kolikrát je srovnávací les i lepší než průměrný, přesně definovaný standard (etalon).

U lesa je vhodné použít metodu standardní jednotkové ceny SJTC, jelikož se jedná o objekty nestejně velké. Použijeme jednotkovou cenu Kč · m⁻². Platí vztahy:

$$SJTC = JTC_{si} / I_{si} \quad (12)$$

, kde

SJTC Standardní jednotková tržní cena vycházející z jednotlivých srovnávacích objektů je tzv. standardní tržní cena (STC).

JTC_{Si} jednotková tržní cena lesa srovnávacího,

$$JTC_{oc} = SJTC \times I_{oc} \quad (13)$$

, kde

JTC_{oc} jednotková tržní hodnota oceňovaného lesa

SJTC Standardní jednotková tržní cena lesa,

$$C_{oc} = JTC_{oc} \times V_{oc} \quad (14)$$

, kde

C_{oc} tržní hodnota oceňovaného lesa

V_{oc} výměra oceňovaného lesa (m²).

Z porovnávacích postupů je u oceňování lesa nejčastěji používána metoda srovnatelných prodejů. Princip spočívá v tom, že nejpravděpodobnější cena lesa bude asi takové výše, za kterou byl podobný, srovnatelný les v minulosti prodán. Metoda odpovídá i definici obvyklé ceny ze zákona a může být tedy teoreticky považována za základ tržních metod oceňování.¹²⁶

Předpokladem aplikace metody je vlastnit dostatečný počet zaznamenaných realizovaných cen, což je zároveň i hlavním problémem porovnávacího postupu v České republice. Centrální databáze realizovaných prodejů, ze které by znalec mohl čerpat, chybí. Snaha o vytvoření společné datové základny mezi znalci byla, ale nikdy nebyla prakticky zrealizována. Mezi hlavní problémy spadá finanční náročnost akce a také otázka, jak zajistit objektivní přístup všech přispěvatelů při posuzování oceňovacího objektu. Vést si databázi soukromou znamená časově náročnou a dlouhodobou činnost. Znalec sleduje kupní ceny lesa a vytváří si jejich archiv spolu s co nejpřesnější charakteristikou daného lesa. Pro tento účel má již vytvořený systematicky vedený formulář. Předpoklad uspokojivého kvanta zároveň představuje i největší úskalí metody. Počet tržních případů je poměrně malý. Větší zastoupení z prodejů mají lesy malé výměry (do 3 ha). Výhodou prodejní ceny většího lesa je skutečnost, že jeho cena je důkladněji prověřena trhem, má tedy větší vypovídací schopnost. Jeho prodej trvá většinou delší časové období a zájemci svou nabídkovou cenu intenzivně zvažují.¹²⁷

Dle autorů skript Oceňování lesa lze odvodit cenu zjištěnou porovnávací metodou takto:

$$\text{Porovnávací hodnota (obvyklá cena porovnávací metodou)} = \text{PKC} \times k_{\text{pod}} \times k_{\text{infl}} \quad (15)$$

, kde

PKC průměrná kupní cena porovnávacích kupních případů

k_{pod} koeficient podobnosti

k_{infl} koeficient inflace.

Poznámka: Případně je možno uplatnit srážku na sníženou prodejnost menšinového podílu na volném trhu.

¹²⁶ MATĚJČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Ldf. Leden 2014 [vid. 2014–04–04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

¹²⁷ Tamtéž.

„Výhody porovnávací metody jsou:

- *objektivita,*
- *srozumitelnost,*
- *nenáročnost na odborné ekonomické znalosti,*
- *relativně malá manipulovatelnost.*

Nevýhody porovnávací metody jsou:

- *neexistence veřejně dostupných databází kupních cen,*
- *pracnost budování individuální porovnávací databáze,*
- *objektivně malý počet srovnávacích případů pro okrajové případy.*¹²⁸

4.8.2 Výnosová (důchodová) metoda

Tato metoda je postavena na vyčíslení diskontovaných budoucích užiteků, které vlastníkovu z lesa poplynou. Součet těchto diskontovaných hodnot představuje hodnotu majetku. Jedná o metodu nepřímého ocenění, jelikož nevychází přímo ze situace na trhu. Z prodeje vychází nepřímo tím, že modeluje budoucí náklady a výnosy a kalkuluje jejich očekávané zúročení. Výnosová metoda hraje nezastupitelnou roli při oceňování větších lesních souborů, jednak právě díky schopnosti i složitý majetek přetransformovat do výkazu budoucích příjmů a výdajů a za druhé pro složitost či nemožnost získání porovnávacích lesů větších výměr.¹²⁹

Varianty vhodné pro lesní majetky

Autoři Zádrapa a Matějček uvádí pro příklad čtyři možné modely výpočtu hodnoty lesního majetku výnosovou metodou. Variant modelů existuje mnoho, znalec sám určuje, která je pro daný případ nejvhodnější k užití.

Obvykle se pro výpočet používají dvoufázové varianty. V první fázi se průběh ekonomický hospodaření kalkuluje podrobně. V druhé fázi se pak podle typu majetku buď spočítá jeho zůstatková hodnota, za kterou by mohl být prodán, anebo je definována výše konstantní renty, která z majetku nadále každoročně poplyne.¹³⁰

¹²⁸ MATĚJČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Ldf. Leden 2014 [vid. 2014–04–04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

¹²⁹ Tamtéž.

¹³⁰ Tamtéž.

Následují čtyři varianty vhodné k výpočtu výnosově:

- 1) „*Střední a větší majetky při vyrovnané věkové struktuře, kalkulační období 3×10 let, poté konstantní roční výnos r ,*

kde R_{1-10} je výnos za první decenium, R_{11-20} je výnos za druhé decenium, R_{21-30} je výnos za třetí decenium, i je úroková míra.

$$VH = \frac{R_{1-10}}{(1+i)^5} + \frac{R_{11-20}}{(1+i)^{15}} + \frac{R_{21-30}}{(1+i)^{25}} + \frac{r}{i \times (1+i)^{30}} \quad (16)$$

- 2) *Střední a větší majetky při nevyrovnané věkové struktuře, kalkulační období 3×10 let, poté prodej za zůstatkovou cenu P .*

$$VH = \frac{R_{1-10}}{(1+i)^5} + \frac{R_{11-20}}{(1+i)^{15}} + \frac{R_{21-30}}{(1+i)^{25}} + \frac{P}{(1+i)^{30}} \quad (17)$$

- 3) *Malé majetky s porostem k bezprostřední těžbě, kalkulační vzorec 5×1 rok, poté prodej za zůstatkovou cenu P .*

$$VH = \frac{r_1}{(1+i)^1} + \frac{r_2}{(1+i)^2} + \frac{r_3}{(1+i)^3} + \frac{r_4}{(1+i)^4} + \frac{r_5}{(1+i)^5} + \frac{P}{(1+i)^6} \quad (18)$$

- 4) *Singulární lesy s vyrovnanými čistými výnosy (věčná renta)*

$$VH = r/i \quad ^{131} \quad (19)$$

4.8.3 Výnosová metoda – metoda Čisté současné hodnoty (ČSH)

Metoda čisté současné hodnoty (dále také ČSH) je výnosovým oceněním **porostu**, kterým se lze přiblížit tržní hodnotě, tedy ceně obvyklé. Obliba tohoto přístupu v ČR i ve světě ustavičně

¹³¹ MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Ldf. Leden 2014 [vid. 2014-04-04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xceptl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

roste. Mezi hlavní důvody růstu významu metody ČSH patří nárůst požadavků na zjištění ceny obvyklé, oproštění se od subjektivních hledisek, neexistence široce rozšířené praktické metody výnosového ocenění lesního porostu a neexistence centrální databáze pro porovnávání lesů.¹³²

Oproti metodě ČSH je použití klasické výnosové metody nevýhodné, protože je vázána na určitou velikost majetku. Výnosová metoda neodstraňuje problém záporných výsledků v mladých porostech a může být nesprávně ovlivněna subjektivně určenou úrokovou mírou.¹³³

Matějčík definuje metodu ČSH následujícími slovy.

*„Výnosový způsob ocenění lesního porostu na základě analýzy budoucích výnosů představuje zjištění současné hodnoty lesního porostu v daném věkovém stupni jako **součtu diskontovaných budoucích peněžních toků (kladných nebo záporných)** za určité časové období.“¹³⁴*

Kalkulační období pro stanovení nákladů a výnosů jsou dvě:

- doba obmýtí,
- definované časové okno.

4.8.4 Dohnanského metoda

Název metody vzešel od autora Ing. Tomáše Dohnanského. Metodika vznikla v rámci čtyřsemestrálního kurzu „Oceňování lesů“, jenž probíhal v letech 2002–2003 na MZLU LF v Brně a uveřejněna byla v Lesnické práci č. 6/05, Ročník 84.

Ocenění lesního majetku vychází ze součtu **administrativní ceny lesního pozemku a tržní hodnoty lesního porostu** (rovnice č. 22); a jeho následné **úpravy** faktory f_1 , f_2 , f_3 (rovnice č. 23). Lesní pozemek C_{SLT} se vypočítá jako zjištěná cena dle cenového předpisu na základě zastoupení SLT na pozemku. Tržní hodnota lesního porostu $Th_{maj\ neupr}$ je modifikací ocenění

¹³² MATĚJČÍK, Jiří. *Přednáška v elektronické verzi – Metody ČSH (4. blok)*. [online], 2012. [vid. 2014-09-30]. Dostupné z: <http://uldep.ldf.mendelu.cz/en/kurz>

¹³³ Tamtéž.

¹³⁴ Tamtéž.

porostu metodou věkových hodnotových faktorů, kdy hodnota porostu je vypočtena dle platné vyhlášky a následně upravena tržními koeficienty.¹³⁵

Jako základní teze této metody uvádí autor následující:

1. „Hospodaření v lese začíná mýtní těžbou lesního porostu.
2. Vlastník má zákonnou povinnost ponechat si část prostředků z těžby na zalesnění holiny.
3. Tržní hodnota lesního majetku klesá s velikostí majetku (omezení likvidity).
4. Tržní hodnota lesního majetku závisí na jeho současném stavu“.¹³⁶

Základní veličinou této metody jsou **koeficienty tržní hodnoty skupiny dřevin K_{th}** . Použitím koeficientu K_{th} zohledníme skutečnost, že začátkem hospodářského cyklu je mýtní těžba. Náklady zalesnění a zajištění kultury by měly být pokryty z výnosů mýtní výtěže. Tento fakt je v cenovém předpisu, v metodě VHF nedostatečně zohledněn.¹³⁷ Níže je uvedena rovnice (č. 20), kterým se koeficient K_{th} počítá. Platí vztahy:

$$K_{th\ por} = \frac{(A_u - c) \times f_a}{A_u} \quad (20)$$

, kde

$(A_u - c) \times f_a$ přibližná hodnota skupiny dřevin v daném věku, zohledňující zákonnou povinnost zalesnění a zajištění vázanou k lesnímu majetku v jakýkoli časový okamžik (bez ohledu na věk lesního porostu)

A_u cena mýtní výtěže,

¹³⁵ DOHNANSKÝ, Tomáš. Tržní oceňování lesních majetků. *Lesnická práce*. Červen 2005, ročník 84, č. 6/05, s. 18-20. ISSN 0322-9254.

¹³⁶ DOHNANSKÝ, Tomáš. *Dohnanský přednáška ocenění*. In: *Irs-eu.com: Trvale udržitelné hospodaření v lesích NUTS 2 - Střední Morava* [online]. [vid. 2014-08-04]. Dostupné z: http://www.irs-eu.com/uploads/Soubory/2373/Dohnansky-prednaska_oceneni_2012.ppt

¹³⁷ DOHNANSKÝ, Tomáš. Tržní oceňování lesních majetků. *Lesnická práce*. Červen 2005, ročník 84, č. 6/05, s. 18-20. ISSN 0322-9254.

$$Th_{\text{por}} = K_{\text{th por}} \times H_a \quad (21)$$

, kde

Th_{por} tržní hodnota lesního porostu

$K_{\text{th por}}$ koeficient tržní hodnoty porostu

H_a úřední cena lesního porostu vypočítaná metodou VHF,

$$Th_{\text{maj neupr}} = Th_{\text{por}} + C_{\text{SLT}} \quad (22)$$

, kde

$Th_{\text{maj neupr}}$ tržní hodnota majetku neupravená

C_{SLT} cena lesního pozemku dle cenového předpisu,

$$Th_{\text{maj}} = Th_{\text{maj neupr}} \times f_1 \times f_2 \times f_3 \quad (23)$$

, kde

Th_{maj} tržní hodnota majetku

f_1 faktor velikosti majetku

f_2 faktor inflace

f_3 faktor odlišnosti majetku.

4.8.5 Jiné metody

Tržní hodnota lesního porostu – prodej dříví na pni

Jde o praktický postup, kdy je formou aukce prodáváno dříví na pni (stromy stojící).

„Tento metodický přístup k obchodování se dřívím, s výhodami i nevýhodami prodeje pro prodávajícího i kupujícího i s tím spojenými riziky, využívá tržních principů, metodickou i právní preciznost konstrukce, transparentnost, otevřenost a minimalizaci rizik.“¹³⁸

Odhad obvyklé ceny ve výši určitého podílu z ceny pro účely daně z převodu nemovitostí

Jak Zádrapa uvádí, jde o českou specialitu, nouzovou praxi, která se vyvinula z praktických obtíží spojených s použitím vhodnějších metod porovnávací a výnosové. Tato metoda má mnoho metodických nepřesností i chyb.

Problémy:

- *„Podíl a jeho případné kolísání v čase nebyl prokázán.“*
- *Úředních cen existuje vícero druhů a většinou mají různou výši. Z které ceny by měl být podíl odvozen?*
- *Úřední ceny nemívají pravidelně aktualizovány podkladové výnosové a nákladové ceny. Např. cenová úroveň a cenové proporce roku 1999 byly použity v úředních cenách až do roku 2013.*
- *Empirický podíl je uváděn jako konstantní průměr, v konkrétních případech však významně kolísá. Tuto skutečnost Zádrapa dokládá rozбором vztahu kupních cen a úředních cen pro daň z převodu nemovitosti tří set lesních majetků v ČR letech 1995 – 2013“.¹³⁹*

¹³⁸ MATĚJČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Ldf. Leden 2014 [vid. 2014–04–04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

¹³⁹ Tamtéž.

5 VÝŠE CENY ZJIŠTĚNÉ A CENY OBVYKLÉ NA KONKRÉTNÍCH PŘÍKLADECH

Na základě předchozího popsání způsobů ocenění bude v této kapitole provedeno porovnání konkrétních cen, a to cen zjištěných prostřednictvím prováděcí vyhlášky k ZOM a cen obvyklých stanovených vhodnou metodou pro konkrétní typ majetku.

5.1 KRITÉRIUM VÝBĚRU PŘÍKLADŮ

Výběr příkladů lesních majetků, jejichž ceny budou hledány a porovnávány musí reprezentovat převažující charakter lesů v České republice. Měřítek výběru existuje více, zde uvedené jsou autorkou zvolená kritéria (pořadí je náhodné): kritérium dřevinné skladby, kritérium věkové struktury porostů a kritérium velikosti lesa. V této práci bude **aplikováno: kritérium velikosti lesa** (viz bod c)). Nyní ale postupně k jednotlivým možnostem.

a) Dřevinná skladba

Prvním uvažovaným kritériem je výběr na základě dřevinné skladby lesa. Níže (viz Tab. 5) je uveden přehled nejčastěji zastoupených druhů dřevin na území České republiky. Z údajů vyplývá, že reprezentativní les je les smrkový (SM), jelikož SM má 50,71 % zastoupení z celého území lesů. Do výběrového vzorku by mohl být zařazen také les s druhy borovice (BO), buk (BK) a dub (DB). Jsou to další v pořadí tři nejvýznamnější dřeviny v českém lesním hospodářství.

Tab. 5 - Zastoupení dřevin v lesích na našem území

Pramen: ÚHÚL, 2013.

dřevina (-)	plošný podíl ČR (%)	Ø bonita ČR (-)
SM	50,71%	28,25
BO	16,35%	24,35
MD	3,88%	28,89
JD	1,01%	27,33
ostatní jehličnaté	0,94%	
BK	7,80%	27,15
DB	6,86%	23,36
BR	2,76%	22,99
ostatní listnaté	8,51%	
jehličnaté	72,89%	
listnaté	25,93%	
celkem porosty	98,82%	
holina	1,18%	
celkem porostní půda	100,00%	

b) Věková struktura porostů

Druhým uvažovaným kritériem výběru je volba na základě charakteristického zastoupení věkových stupňů. Z tabulky (Tab. 6) je patrné, že do 110 let stáří stromů je plošné procentní zastoupení téměř vyrovnané, poté klesá. Průměrné obmýtí v hospodářských lesích – dle údajů ÚHÚL k roku 2013 – je 111 let. Lesy na našem území se jako celek vyznačují rovnoměrným růstem všech věkových kategorií. Lokální extrém se vyskytuje ve 4. věkovém stupni (viz kap. 2, termín 29) 5,41 % a v 8. věkovém stupni 10,01 %.

Tab. 6 - Zastoupení věkových stupňů v lesích na našem území. Pramen: ÚHÚL, 2013. (* vztaheno k součtu ploch včetně porostů neurčeného věku)

věk porostů (roky)	výměra v ČR (%)	věk porostů (roky)	výměra v ČR (%)
1-10	8,58%	91-100	7,91%
11-20	8,32%	101-110	7,37%
21-30	6,98%	111-120	5,18%
31-40	5,41%	121-130	2,93%
41-50	8,35%	131-140	1,58%
51-60	6,97%	141-150	0,70%
61-70	7,81%	151-160	0,30%
71-80	10,01%	161 a více	0,20%
81-90	8,73%	celkem*	97,34%

Jen velmi málo lesů, které jsou předmětem prodeje, má však normální zastoupení věkových tříd (viz termín č. 31). Předpokladem normality je dostačující velikost porostní půdy celku. Obchodované majetky jsou většinou menších výměr. Všechny věkové stupně však ve většině případů zastoupeny nejsou. Inzerce neposkytuje dokonale věrný obraz stavu trhu, nicméně se realitě blíží. Např. na aktuálně největším realitním serveru Sreality.cz je k datu 1. 9. 2014 v nabídce 244 lesů, jejich rozdělení je v tabulce níže (Tab. 7).

Tab. 7 – Inzerce lesů k prodeji dle velikosti nabízených celků. Pramen: Sreality.cz.

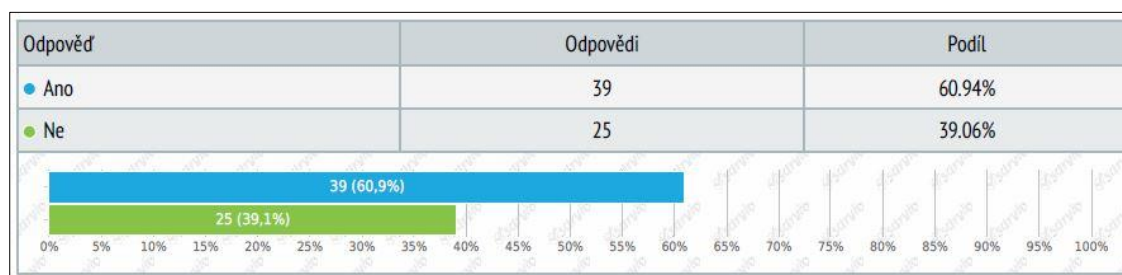
Nabídka lesa	0 - 3 ha	3 - 50 ha	50 a více ha	celkem
Počet inzerátů	211	32	1	244

Les s rovnoměrným výskytem věkových stupňů není reprezentativní. V oceňovací praxi se spíše hovoří o kategoriích „mladší porosty“ a „starší porosty“. Mladé porosty do 40 – 60 let věku (uvažujeme dřevinu smrk) jsou položkou nákladovou a starší porosty od 60 let věku jsou položkou příjmovou. Specifickým případem prodeje lesů je prodej pozemků s převažující plochou holin s povinností zalesnění.

c) Velikost lesa

Třetím, použitým kritériem výběru příkladů je velikost lesa. Jde o velmi významnou skutečnost při hledání charakteristického představitele lesního souboru. Z pohledu vlastnické struktury mluvíme o vlastnicích lesů drobných (do 3 ha), středních (do 100 ha) a velkých (100 a více hektarů).¹⁴⁰ Tyto majetky mají různý režim péče a tedy i výnosovosti.

Pro většinu znalců volbu metody ocenění ovlivňuje velikost lesa, byť není jediným rozhodujícím vlivem. Pro menší počet znalců není velikost lesa kritériem při výběru metody ocenění vůbec. Podkladem pro toto tvrzení je i výsledek tematického dotazníku autorky. Otázka č. 2 zněla: „Záleží výběr metodiky ocenění na velikosti lesa?“. Z dvou set oslovených znalců na tuto otázku odpovědělo 63 respondentů. Velikost za kritérium výběru metodiky považuje 60,94 % z nich.



Obr. 9 – Dotazník, otázka č. 1: Záleží výběr metodiky ocenění na velikosti lesa?

Znalci dále měli možnost uvést, která kritéria považují při výběru metody ocenění za důležitá. Zde jsou nejčastější odpovědi v bodech řazených od nejčastějších odpovědí: velikost, věková struktura, dřevinná skladba porostu, kvalita porostu, velikost a tvar pozemku, poloha a přístup k pozemku, poškození (dřevní hmoty a půdního krytu), zanedbaná výchova, podmáčená půda na svazích, nevhodná druhová skladba.

Následující tabulku (viz Tab. 8) sestavil Dohnanský na základě závislosti velikosti majetku a k vhodné metodě tržního ocenění. Porovnávací metoda se užívá u lesů menší velikosti, je závislá na existenci databáze prodaných majetků. Počet obchodních případů s rostoucí výměrou lesa klesá. Naopak výnosová důchodová metoda předpokládá vyrovnanost nákladů a výnosů z porostů a je proto příhodné ji užít při výpočtu ceny obvyklé rozsáhlých lesních celků. Jako vhodné metody ocenění majetku neohledně na jejich velikost, je uvedena metoda čisté současné

¹⁴⁰ Systematiku rozdělení do velikostních kategorií autorka převzala z tabulky Lesů ČR, autorem je Ing. Tomáš Dohnanský a zpřístupněna je v elektronické verzi přednášky Teorie oceňování lesů Ing. Jiřího Matějčka, CSc.

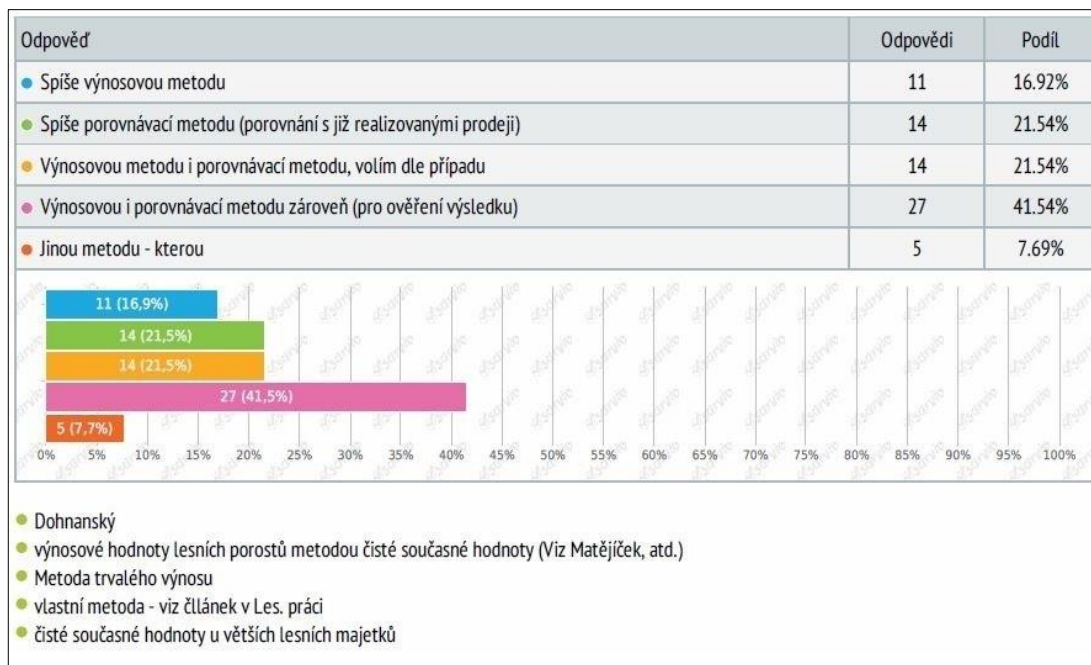
hodnoty porostu a porovnávací metoda LČR. Metoda tržního ocenění konkrétních příkladů v kapitole č. 5.2 bude vybrána na základě těchto relací.

Tab. 8 – Výběr metody ocenění lesa v závislosti na jeho velikosti¹⁴¹ (X)* Použití metod v závorkách je vázáno na splnění určitých předpokladů (např. použití výnosové metody předpokládá přibližně vyrovnanou věkovou strukturu majetku).

Metoda	Porovnávací metoda LČR	Jiné relevantní tržní metody ocenění			
		Porovnávací metoda (věrohodná nestátní nebo státní databáze kupních cen)	Metoda mýtní výtěžě snížená o náklady na úklid klestu a zalesnění holiny	Metoda čisté současné hodnoty (NPV)	Výnosová (důchodová) metoda
Velikost majetku					
0 - 3 ha	X	X	(X)*	X	
3 - 50 ha	X	X		X	(X)*
50 - 100 ha	X	(X)*		X	(X)*
nad 100 ha	X			X	(X)*

V následujícím grafu (viz Obr. 10) jsou zachyceny odpovědi znalců na otázku, kterou metodu nejčastěji užívají při hledání ceny obvyklé.

Obr. 10 – Který postup při hledání ceny obvyklé nejčastěji užíváte



¹⁴¹ MATĚJČÍČEK, Jiří. Tabulka LČR, autor: Ing. Tomáš Dohnanský. *Přednáška v elektronické verzi – Teorie oceňování lesa (1. blok)*. [online], 2012. [vid. 2014-09-30]. Dostupné z: <http://uldep.ldf.mendelu.cz/en/kurz>

5.2 KONKRÉTNÍ PŘÍKLADY

Celkem bylo pro praktický výpočet vybráno šest lesních majetků. V Příkladu 1 (kapitola 5.2.1) budou uvedeny čtyři lesní soubory (*Příklady 1a, 1b, 1c, 1d*) s velikostí **do 3 ha**. V Příkladu 2 (kapitola 5.2.2) bude uveden 1 lesní soubor ležící v intervalu **3-50 ha**. Příklad 3 (kapitola 5.2.3) obsahuje 1 lesní soubor ležící v intervalu **50 ha a více**.

Postup ocenění konkrétních příkladů postupuje v následujících krocích:

- charakteristika lesního majetku,
- cena zjištěná dle § 7 a § 40 oceňovací vyhlášky,
- cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky,
- cena obvyklá stanovená porovnávací metodou a metodou ČSH u majetků výměry do 3 ha a rešerší ceny obvyklé stanovené metodou čisté současné hodnoty u lesů výměry v rozmezích 3 – 50 ha a 50 ha a více,
- cena tržní.

5.2.1 Příklad 1 – lesy do 3 ha

Příklad 1a

a) Charakteristika lesa *1a*

Les *1a* leží v okrese Tábor, má dle KN výměru 1 859 m², tedy 0,1859 ha. Les se skládá ze dvou porostních skupin: 7 a 9. Celková zásoba dřeva je 73 m³, průměrná zásoba je 349,52 m³·ha⁻¹. Další údaje z LHO v Příloze 1.

b) Cena zjištěná dle § 7 a § 40 oceňovací vyhlášky

Tab. 9 - Výpočet ceny lesního pozemku dle § 7 vyhlášky

Nadmořská výška	Porostní skupina	LT	Plocha	Výměra dle KN	Výměra dřeviny	Základní cena ZC	Cena lesní pozemky (porost)	CENA LESNÍ POZEMKY CELKEM
(m. n. m.)	(-)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(Kč)	(Kč)
430	b7	4K9	0,11	1859	974	4,66	4 537,73	8 662,94
	b9	4K9	0,10	1859	885	4,66	4 125,21	

Tab. 10 - Výpočet ceny lesních porostů dle § 40 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení	Věk	Bonita RVB	Plocha dřevin	Obměty u	Obměty u pro obměty z plánu mimo rozpětí	Cena mýtní výřez Au	Náklady na zajištění kultury c	Věkový hodnotový faktor f_a	Opravný faktor pro obměty f_{ov}	Zakmenění B_a	Základní cena skupiny dřevin	Věkový koeficient lesního porostu K_v	Cena jednotlivých skupin dřevin v poměru plošného zastoupení	CENA LESNÍHO POROSTU CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	[m ²]	(roky)	(roky)	(Kč/m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
b7	SM	70%	72	2	682	110	xxx	88,41	14,29	0,619	0,893	0,9	59,10	0,81	32 630,98	63 421,12
	BO	28%	72	2	273	110	xxx	42,48	19,43	0,917	0,961	0,9	37,28	0,81	8 233,74	
	DB	2%	72	2	19	110	120	92,42	30,70	0,555	xxx	0,9	58,46	0,81	922,19	
b9	BO	85%	92	4	752	120	xxx	34,97	19,43	0,960	xxx	0,8	27,48	0,86	17 781,73	
	DB	5%	92	6	44	120	xxx	59,12	30,70	0,727	xxx	0,8	41,09	0,86	1 564,07	
	OL	5%	92	3	44	120	80	14,60	4,13	1,000	xxx	0,8	11,68	0,86	444,60	
	SM	5%	92	4	44	120	xxx	72,04	14,29	0,801	xxx	0,8	48,44	0,86	1 843,81	

Cena lesa *Ia* vypočítaná dle § 7 a § 40 cenového předpisu činí 72 084,06 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **72 080,- Kč**.

c) Cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky

Tab. 11 - Výpočet ceny lesních porostů dle § 45 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení dřevin	Věk	Bonita RVB	Plocha PSK	Plocha PSK	V_{SD}	C_{SD}	B_a	ZC_{SD}	CENA POROSTY CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
b7	SM	70%	72	2	0,11	1859	682	32,23	0,9	19 772,14	38 391,16
	BO	28%	72	2	0,11	1859	273	18,01	0,9	4 419,44	
	DB	2%	72	2	0,11	1859	19	19,96	0,9	349,85	
b9	BO	85%	92	4	0,10	1859	752	19,62	0,8	11 810,49	
	DB	5%	92	6	0,10	1859	44	14,68	0,8	519,81	
	OL	5%	92	3	0,10	1859	44	7,69	0,8	272,30	
	SM	5%	92	4	0,10	1859	44	35,22	0,8	1 247,12	

Cena lesa *Ia* vypočítaná dle § 7 a § 45 cenového předpisu činí 47 054,10 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **47 050,- Kč**.

d) Cena obvyklá stanovená porovnávací metodou a metodou ČSH

Lesní majetky – Příklady *Ia*, *Ib*, *Ic*, *Id* – budou oceněny metodou nepřímého porovnání (viz kapitola 4.8.1). Pomůckou pro ocenění je tabulka sestavená Zádrapou pro ocenění porovnáním, viz tabulka v Příloze 2.

Databáze autorky obsahuje 10 srovnávacích lesních majetků (dále jen Databáze, viz Tab. 12). Na základě kvalitativních znaků byly majetky rozčleněny do dvou výběrových souborů – Výběrový soubor č. 1 a Výběrový soubor č. 2. Charakter oceňovaných lesů je obdobný s charakterem Výběrového souboru č. 1. Z výběru se vypočte tzv. etalon, tedy les průměrných

hodnot srovnávacích objektů (dále také les SO). Oceňované majetky budou porovnány se standardním lesem a jeho standardní tržní cenou z Výběrového souboru č. 1 Databáze.

Tab. 12 - Databáze s Výběrovým souborem č. 1 a Výběrovým souborem č. 2

	č.	okr.	rok	výměra celkem	výměra celkem	průměrný věk porostů	% porostů nad 79 let	% cenných dřevin (SM, MD,	% holin	zásoba celkem	zásoba průměrná	kupní cena	kupní cena	kupní cena
	-	-	-	m ²	ha	roky	%	%	%	m ³	m ³ ·ha	Kč	Kč·ha ⁻¹	Kč·m ⁻²
Výběrový soubor č. 1	č. 1	PI	2014	3892	0,39	52,11	0%	44%	0%	55	141	43 000	110 483	11,05
	č. 2	PI	2014	62890	6,29	60,32	7%	38%	0%	1 157	184	630 000	100 175	10,02
	č. 3	PT	2014	9468	0,95	69,44	24%	9%	0%	146	154	86 600	91 466	9,15
	č. 4	CB	2014	4213	0,42	41,72	19%	65%	0%	24	57	36 200	85 925	8,59
	č. 5	CB	2014	10208	1,02	92,17	76%	33%	0%	284	278	186 800	182 994	18,30
Výběrový soubor č. 2	č. 6	BI	2014	19581	1,96	26,27	27%	6%	68%	142	73	70 000	35 749	3,57
	č. 7	PU	2014	35984	3,60	22,01	8%	4%	46%	275	76	145 000	40 296	4,03
	č. 8	TA	2014	15134	1,51	14,17	1%	62%	10%	31	20	65 000	42 950	4,29
	č. 9	PI	2014	21300	2,13	20,11	0%	12%	68%	199	93	108 630	51 000	5,10
	č. 10	PB	2014	20590	2,06	20,46	12%	0%	78%	45	22	90 000	43 711	4,37

Hodnotu lesa *1a* především zvyšuje: vyšší průměrná zásoba dřevní hmoty, potenciál blízké těžby. Jedná se o dva starší porosty (72 a 92 let), průměrný věk je vyšší než věk lesa SO (viz kap. 2, termín 26). Výpočet ceny je uveden v Příloze 3.

Cena obvyklá stanovená porovnávací metodou je 40 835,84 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **40 840,- Kč**.

Při výpočtu čisté současné hodnoty jsou náklady a výnosy (peněžní tok) jsou diskontovány v časovém horizontu 55 let dle následujícího vztahu níže. Výpočet je v Příloze 11.

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+r)^t} = \sum_{t=0}^n \frac{(V-N)_t}{(1+r)^t} \quad (24)$$

, kde

- NPV čistá současná hodnota,
- CF_t peněžní toky v jednotlivých letech,
- n doba životnosti projektu,
- r diskontní úroková míra,
- V výnosy,
- N náklady.

Cena obvyklá stanovená metodou čisté současné hodnoty je 34 403,00 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **34 400,- Kč**.

e) Cena tržní

V Příkladu 1 (Příklady 1a, 1b, 1c, 1d) jsou lesní majetky, které byly v průběhu roku 2014 předmětem směny v okrese Tábor. Tržní ceny prodejů byly získány na vyžádání ze sbírky listin Katastru nemovitostí.

Realizovaná cena za les 1a v roce 2014 je **20 000,- Kč**.

Cena jednotková činí 10,76 Kč·m⁻².

Cena za 1 m³ bez kůry (dále jen b. k.) je 273,97 Kč.

Příklad 1b

a) Charakteristika lesa 1b

Les 1b leží v okrese Tábor, má výměru dle KN 6 441 m², tedy z 0,6441 ha. Les se skládá ze dvou porostních skupin: 2 a 9. Celková zásoba dřeva je 131 m³, průměrná zásoba je 200,38 m³ · ha⁻¹. Další údaje z LHO v Příloze 4.

b) Cena zjištěná dle § 7 a § 40 oceňovací vyhlášky

Tab. 13 - Výpočet ceny lesních pozemků dle § 7 vyhlášky

Nadmořská výška	Porostní skupina	LT	Plocha	Výměra dle KN	Výměra dřeviny	Základní cena ZC	Cena lesní pozemky (porost)	CENA LESNÍ POZEMKY CELKEM
(m. n. m.)	(-)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(Kč)	(Kč)
500	j2	311	0,30	2967	2967	4,24	12 580,08	33 424,08
482	a9	352	0,35	3474	3474	6,00	20 844,00	

Tab. 14 - Výpočet ceny lesních porostů dle § 40 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení	Věk α	Bonita RVB	Plocha dřevin	Obměty u	Obměty u pro obměty z plánu obměty mimo rozpětí	Cena mýtní výměže Au	Náklady na zajištění kultury c	Věkový hodnotový faktor f _a	Opravný faktor pro obměty f _{uv}	Zakmenění B _a	Základní cena skupiny dřevin	Věkový koeficient lesního porostu k _v	Cena jednotlivých skupin dřevin v poměru plošného zastoupení	CENA LESNÍHO POROSTU CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	[m2]	(roky)	(roky)	(Kč/m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
j2	SM	90%	20	3	2675	110	xxx	78,56	14,29	0,100	0,888	1,0	21,53	0,55	31 678,33	159 939,11
	OL	9%	20	2	268	110	80	18,07	4,13	0,127	xxx	1,0	5,90	0,55	868,25	
	DB	1%	20	2	30	110	120	92,42	30,70	0,106	xxx	1,0	37,24	0,55	608,92	
a9	MD	50%	88	1	1734	110	xxx	68,16	17,77	0,790	0,908	0,8	49,29	0,89	76 071,14	
	SM	40%	88	6	1387	110	xxx	49,52	14,29	0,728	0,902	0,8	34,18	0,89	42 200,69	
	BO	10%	88	4	347	110	xxx	34,69	19,43	0,954	0,968	0,8	27,58	0,89	8 511,78	

Cena lesa 1b vypočítaná dle § 7 a § 40 cenového předpisu činí 193 363,19 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **193 360,- Kč**.

c) Cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky

Tab. 15 - Výpočet ceny lesních porostů dle § 45 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení dřevin	Věk	Bonita RVB	Plocha PSK	Plocha PSK	V _{SD}	C _{SD}	B _a	ZC _{SD}	CENA POROSTY CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
j2	SM	90%	20	3	0,30	6441	2675	6,65	1	17 792,02	90 035,77
	OL	9%	20	2	0,30	6441	268	0,57	1	152,50	
	DB	1%	20	2	0,30	6441	30	4,36	1	129,61	
a9	MD	50%	88	1	0,35	6441	1734	28,22	0,8	39 149,39	
	SM	40%	88	6	0,35	6441	1387	24,66	0,8	27 368,50	
	BO	10%	88	4	0,35	6441	347	19,62	0,8	5 443,74	

Cena lesa *Ib* vypočítaná dle § 7 a § 45 cenového předpisu činí 123 459,85 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **123 460,- Kč**.

d) Cena obvyklá stanovená porovnávací metodou

Hodnotu lesa *Ib* zvyšuje: plošný podíl 90,47 % zastoupení cenných dřevin, potenciál blízké těžby v porostu a9. Hodnotu snižuje 46,16 % plošného zastoupení porostu j2. Výpočet ceny je uveden v Příloze 5.

Cena obvyklá stanovená porovnávací metodou je 73 291,05 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **73 290,- Kč**.

Cena obvyklá stanovená metodou čisté současné hodnoty je 69 253,00 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **69 250,- Kč**.

Výpočet je v Příloze 11.

e) Cena tržní

Realizovaná cena za les *Ib* v roce 2014 **80 000,- Kč**.

Cena jednotková činí 12,42 Kč · m⁻².

Cena za jeden m³ b. k. je 610,69 Kč.

Příklad 1c

a) Charakteristika lesa 1c

Les *Ic* má výměru dle KN 1 522 m², tedy 0,1522 ha. Les se skládá z jedné porostní skupiny 8.

Plocha PSK 8 činí 0,15 ha. Celková zásoba dřeva je 85 m³, průměrná zásoba je 562 m³ · ha⁻¹.

Další údaje z LHO v Příloze 6.

b) Cena zjištěná dle § 7 a § 40 oceňovací vyhlášky

Tab. 16 - Výpočet ceny lesního pozemku dle § 7 vyhlášky.

Nadmořská výška	Porostní skupina	LT	Plocha	Výměra dle KN	Výměra dřeviny	Základní cena ZC	Cena lesní pozemky (porost)	CENA LESNÍ POZEMKY CELKEM
(m. n. m.)	(-)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(Kč)	(Kč)
415	e8	311	0,15	1522	1522	4,24	6 453,28	6 453,28

Tab. 17 – Výpočet ceny lesního porostu dle § 40 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení	Věk a	Bonita RVB	Plocha dřevin	Obmýtlí u	Obmýtlí u pro obmýtlí z plánu mimo rozpětí	Cena mýtlí výtěže A_u	Náklady na zajištění kultury c	Věkový hodnotový faktor f_a	Opravný faktor pro obmýtlí f_{uv}	Zakmenění B_a	Základní cena skupiny dřevin	Věkový koeficient lesního porostu k_v	Cena jednotlivých skupin dřevin v poměru plošného zastoupení	CENA LESNÍHO POROSTU CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	[m ²]	(roky)	(roky)	(Kč/m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
e8	SM	100%	78	1	1522	110	xxx	98,85	14,29	0,632	0,902	1,0	73,54	0,84	94 017,18	94 017,18

Cena lesa Ic vypočítaná dle § 7 a § 40 cenového předpisu činí 100 470,46 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **100 470,- Kč**.

c) Cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky

Tab. 18 - Výpočet ceny lesního porostu dle § 45 vyhlášky.

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení dřevin	Věk	Bonita RVB	Plocha PSK	Plocha PSK	V_{SD}	C_{SD}	B_a	ZC_{SD}	CENA POROSTY CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
e8	SM	100%	78	1	0,15	1522	1522	36,71	1	55872,62	55 872,62

Cena lesa Ic vypočítaná dle § 7 a § 45 cenového předpisu činí 62 325,90 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **62 330,- Kč**.

d) Cena obvyklá stanovená porovnávací metodou

Hodnotu lesa Ic zvyšuje: významným způsobem průměrná zásoba dřevní hmoty $562 \text{ m}^3 \cdot \text{ha}^{-1}$, procento zastoupení cenných dřevin 100 %, potenciál blízké těžby v porostu a9.

Výpočet ceny je uveden v Příloze 7.

Cena stanovená porovnávací metodou je 55 419,46 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **55 420,- Kč**.

Cena obvyklá stanovená metodou čisté současné hodnoty je 46 153,00 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **46 153,- Kč**.

Výpočet je v Příloze 11.

e) Cena tržní

Realizovaná cena za les *Ic* v roce 2013 je **50 000,- Kč**.

Cena jednotková činí 32,85 Kč·m⁻².

Cena za 1 m³ b. k. je 588,24 Kč.

Příklad 1d

a) Charakteristika lesa *1d*

Les *1d* má výměru dle KN 1 784 m², tedy 0,1784 ha. Les se skládá ze dvou porostních skupin: 1 a 3. Celková zásoba dřeva je 5 m³, průměrná zásoba je 29,83 m³·ha⁻¹. Další údaje z LHO v Příloze 8.

b) Cena zjištěná dle § 7 a § 40 oceňovací vyhlášky

Tab. 19 – Výpočet ceny lesního pozemku dle § 7 vyhlášky

Nadmožská výška	Porostní skupina	LT	Plocha	Výměra dle KN	Výměra dřeviny	Základní cena ZC	Cena lesní pozemky (porost)	CENA LESNÍ POZEMKY CELKEM
(m. n. m.)	(-)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(Kč)	(Kč)
495	e1	4P1	0,15	1784	1487	4,01	5 961,53	7 153,84
	e3	4P1	0,03	1784	297	4,01	1 192,31	

Tab. 20 – Výpočet ceny lesního porostu dle § 40 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení	Věk <i>a</i>	Bonita RVB	Plocha dřevin	Obměty <i>u</i>	Obměty <i>u</i> pro obměty z plánu mimo rozpětí	Cena mýtní výtěže <i>Au</i>	Náklady na zajištění kultury <i>c</i>	Věkový hodnotový faktor <i>f_a</i>	Opravný faktor pro obměty <i>f_{uv}</i>	Zakmenění <i>B_a</i>	Základní cena skupiny dřevin	Věkový koeficient lesního porostu <i>K_v</i>	Cena jednotlivých skupin dřevin v poměru plošného zastoupení	CENA LESNÍHO POROSTU CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	[m ²]	(roky)	(roky)	(Kč/m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(-)	(-)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
e1	LP	80%	5	3	1189	140	xxx	98,51	26,83	0,000	xxx	1,0	26,83	0,325	10 370,69	17 971,46
	SM	20%	5	3	297	140	120	83,93	14,29	0,000	xxx	1,0	14,29	0,325	1 380,89	
e3	SM	100%	32	2	297	110	xxx	88,41	14,29	0,241	0,893	1,0	34,29	0,61	6 219,88	

Cena lesa *1d* vypočítaná dle § 7 a § 40 cenového předpisu činí 25 125,30 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **25 130,- Kč**.

c) Cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky

Tab. 21 – Výpočet ceny lesních porostů dle § 45 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení dřevin	Věk	Bonita RVB	Plocha PSK	Plocha PSK	V _{SD}	C _{SD}	B _a	ZC _{SD}	CENA POROSTY CELKEM
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	(ha)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)	(Kč)
e1	LP	80%	5	3	0,15	1784	1189	5,51	1	6 553,23	12 794,25
	SM	20%	5	3	0,15	1784	297	6,65	1	1 977,27	
e3	SM	100%	32	2	0,03	1784	297	14,34	1	4 263,76	

Cena lesa *Id* vypočítaná dle § 7 a § 45 cenového předpisu činí 19 948,09 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **19 950,- Kč**.

d) Cena obvyklá stanovená porovnávací metodou

Hodnotu lesa *Id* především snižuje: nízký průměrný věk porostů, malé procento zastoupení cenných dřevin. Porost e1 představuje 83,29 % plochy a převažující dřevinou je druh lípa (LP) s 80% zastoupením. Výpočet ceny je uveden v Příloze 9.

Cena stanovená porovnávací metodou je 9 666,59 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **9 670,- Kč**.

Cena obvyklá stanovená metodou čisté současné hodnoty je 8 599,00 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **8 600,- Kč**.

Výpočet je v Příloze 11.

e) Cena tržní

Realizovaná cena za les *Id* v roce 2013 je **13 000,- Kč**.

Cena jednotková činí 7,29 Kč·m⁻².

Cena za 1 m³ b. k. je 2600,- Kč.

5.2.2 Příklad 2 – les v intervalu 3 – 50 ha

a) Charakteristika lesa 2

Les 2 leží v okrese Kolín. Plocha porostů má výměru 246 660 m², tedy 24,6660 ha. Majetek se skládá ze třech oddělení: oddělení 104 v severní části o výměře 15,21 ha, oddělení 105 v jižní části o výměře 9,96 a oddělení 106 o výměře 0,34 ha. LHO platná od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2019. V oddělení 104 převažují soubory lesních typů 3S1, v ostatních odděleních jsou stanoviště nižší kvality. Celková zásoba k datu prodeje je 5 436 m³, z toho SM 3 240 m³ na 12,85 ha, BK/DB 1 322 m³ na 7,96 ha, BO 847 m³ na 3,86 ha. Porosty 121 až 130 let zaujímají výměru 6,91 ha, tedy celo čtvrtinu výměry. Převažující dřevinou 52% je SM. V posledním deceniu byly v porostech provedeny rozsáhlé těžby. Porostní mapa je znalcem aktualizovaná dle zjištění při místním šetření (viz obrázky Příloha 10).

b) Cena zjištěná dle § 7 a § 40 oceňovací vyhlášky

Tab. 22 – Výpočet ceny lesních pozemků dle § 7 vyhlášky

Porostní skupina	LT	Plocha PSK	Základní cena ZC	CENA LES. POZEMKY CELKEM
(-)	(-)	(m ²)	(Kč/m ²)	(Kč)
0	3S1	200	6,00	1 200,00
1x	3S1	24800	6,00	148 800,00
1a	3S1	6000	6,00	36 000,00
1b	3S1	10200	6,00	61 200,00
1c	3S1	12800	6,00	76 800,00
1d	3S1	10800	6,00	64 800,00
1e et.	3V4	660	5,72	3 775,20
7 et.	3V4	4840	5,72	27 684,80
8	3D7	10900	7,13	77 717,00
12	3V4	70900	5,72	405 548,00
CENA LESNÍHO POZEMKU dílec C				903 525,00 Kč
1	3U3	5300	5,59	29 627,00
2	3J3	4700	5,40	25 380,00
6a	3J3	22500	5,40	121 500,00
6b	2C2	19600	2,47	48 412,00
8	2C2	15500	2,47	38 285,00
12a	2C2	25600	2,47	63 232,00
12b	3L1	1900	1,95	3 705,00
CENA LESNÍHO POZEMKU dílec H				330 141,00 Kč
13	3U3	1700	5,59	9 503,00
CENA LESNÍHO POZEMKU dílec D				9 503,00 Kč
CENA LESNÍHO POZEMKU lesa č.				1 243 169,00 Kč

Tab. 23 – Výpočet ceny lesních porostů dle § 40 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení	Věk <i>a</i>	Bonita RVB	Plocha dřevin	Obmýti <i>u</i>	Obmýti <i>u</i> pro obmýti z plánu mimo rozpětí	Cena mýtní výtěže <i>A_u</i>	Náklady na zajištění kultury <i>c</i>	Věkový hodnotový faktor <i>f_a</i>	Opravný faktor pro obmýti <i>f_{uv}</i>	Zakmenění <i>B_a</i>	Základní cena skupiny dřevin	Věkový koeficient lesního porostu <i>K_v</i>	Cena jednotlivých skupin dřevin v poměru plošného zastoupení
-	-	%	roky	-	m ²	roky	roky	Kč · m ²	Kč · m ²	-	-	-	Kč · m ²	-	Kč
0	BK	65%	3	3	130	100	xxx	80,25	23,57	0,000	xxx	0,9	21,21	0,52	1 420,21
0	DB	35%	3	2	70	100	120	92,42	25,84	0,000	xxx	0,9	23,26	0,52	838,38
1x	hol	2%	0	0	496	100	xxx	0	0,00	0,000	xxx	0,0	0,00	0,50	-
1x	SM	70%	4	3	17360	100	xxx	73,18	13,49	0,000	xxx	0,9	12,14	0,52	109 599,24
1x	MD	1%	4	1	248	100	xxx	64,89	17,52	0,000	xxx	0,9	15,77	0,52	2 033,44
1x	BK	27%	4	3	6696	100	xxx	80,25	25,60	0,000	xxx	0,9	23,04	0,52	80 223,44
1a	SM	70%	11	2	4200	100	xxx	82,46	14,29	0,116	xxx	1,0	22,20	0,56	51 742,89
1a	BK	30%	11	3	1800	100	xxx	80,25	26,83	0,174	xxx	1,0	36,13	0,56	36 088,95
1b	SM	65%	12	3	6630	100	xxx	73,18	14,29	0,118	xxx	1,0	21,24	0,56	78 856,23
1b	BK	25%	12	3	2550	100	xxx	80,25	26,83	0,174	xxx	1,0	36,13	0,56	51 586,61
1b	BR	5%	12	1	510	100	80	11,21	4,32	0,162	xxx	1,0	5,44	0,56	1 552,57
1b	DB	5%	12	3	510	100	120	81,81	30,70	0,108	xxx	1,0	36,22	0,56	10 344,40
1c	SM	70%	5	3	8960	100	xxx	73,18	14,29	0,000	xxx	1,0	14,29	0,53	67 220,16
1c	BK	30%	5	3	3840	100	xxx	80,25	26,83	0,000	xxx	1,0	26,83	0,53	54 089,28
1d	SM	100%	13	3	10800	100	xxx	73,18	14,29	0,118	xxx	1,0	21,24	0,57	129 600,50
1e 7/	SM	100%	8	3	660	110	interpolace:	78,56	14,29	0,056	0,888	1,0	18,34	0,49	5 932,04
7 7/1	JS	95%	69	1	4598	130	120	61,29	20,60	0,636	xxx	1,0	46,48	0,70	148 528,25
7 7/1	KL	5%	69	2	242	130	interpolace:	104,47	26,83	0,462	0,914	1,0	66,07	0,70	11 113,11
8	HB	35%	74	5	3815	130	interpolace:	74,50	26,83	0,517	0,920	0,9	48,25	0,72	132 544,34
8	KL	20%	74	2	2180	130	interpolace:	104,47	26,83	0,541	0,914	0,9	65,51	0,72	102 819,57
8	BK	15%	74	2	1635	130	interpolace:	104,47	26,83	0,541	0,914	0,9	65,51	0,72	77 114,68
8	DB	10%	74	5	1090	130	interpolace:	69,59	30,70	0,426	0,853	0,9	45,11	0,72	35 402,32
8	MD	10%	74	1	1090	130	120	71,42	17,77	0,739	xxx	0,9	51,68	0,72	40 555,02
8	SM	5%	74	5	545	130	120	60,78	14,29	0,609	xxx	0,9	38,34	0,72	15 045,47
8	BO	5%	74	3	545	130	120	38,89	19,43	0,889	xxx	0,9	33,06	0,72	12 971,55
12	SM	62%	123	3	43958	100*	120	83,93	14,29	1,000	xxx	0,75	62,95	1,00	2 767 046,21
12	DB	30%	123	2	21270	100*	120	92,42	30,70	1,000	xxx	0,75	69,32	1,00	1 474 330,05
12	BO	5%	123	6	3545	100*	120	27,03	19,43	1,000	xxx	0,75	20,27	1,00	71 866,01
12	MD	3%	123	1	2127	100*	120	71,42	17,77	1,000	xxx	0,75	53,57	1,00	113 932,76
CENA LESNÍHO POROSTU dílec C															5 684 397,67

Pokračování Tab. 23

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení	Věk α	Bonita RVB	Plocha dřevin	Obmýti u	Obmýti u pro obmýti z plánu mimo rozpětí	Cena mýtní výtěž Au	Náklady na zajištění kultury c	Věkový hodnotový faktor f_a	Opravný faktor pro obmýti f_{uv}	Zakmenění B_a	Základní cena skupiny dřevin	Věkový koeficient lesního porostu K_v	Cena jednotlivých skupin dřevin v poměru plošného zastoupení
-	-	%	roky	-	m ²	roky	roky	Kč · m ²	Kč · m ²	-	-	-	Kč · m ²	-	Kč
1	SM	70%	13	3	3710	100	xxx	73,18	14,29	0,118	xxx	0,9	19,12	0,57	40 068,15
1	KL	30%	13	2	1590	100	xxx	87,76	26,83	0,149	xxx	0,9	32,32	0,57	29 032,62
2	SM	100%	20	3	4700	90	interpolace:	66,805	14,29	0,118	0,839	0,9	19,51	0,65	59 597,89
6a	HB	60%	63	5	13500	130	interpolace:	74,495	26,83	0,429	0,920	0,8	39,25	0,67	352 323,04
6a	DB	35%	63	6	7875	130	interpolace:	62,41	30,70	0,353	0,858	0,8	35,00	0,67	183 274,66
6a	BK	5%	63	6	1125	130	interpolace:	65,76	26,83	0,426	0,911	0,8	36,03	0,67	26 953,07
6b	BO	70%	62	3	13720	120	xxx	38,89	19,43	0,862	xxx	0,8	28,96	0,71	282 140,38
6b	MD	10%	62	1	1960	120	xxx	71,42	17,77	0,662	xxx	0,8	42,63	0,71	59 322,57
6b	DBC	10%	62	1	1960	120	xxx	103,49	30,70	0,467	xxx	0,8	51,75	0,71	72 021,35
6b	KL	10%	62	2	1960	120	xxx	99,58	26,83	0,524	xxx	0,8	51,96	0,71	72 308,65
8	BO	55%	80	5	8525	120	xxx	30,5	19,43	0,862	xxx	0,8	23,18	0,80	158 073,09
8	DB	10%	80	5	1550	120	xxx	65,41	30,70	0,529	xxx	0,8	39,25	0,80	48 669,10
8	MD	20%	80	2	3100	120	xxx	63,96	17,77	0,736	xxx	0,8	41,41	0,80	102 703,43
8	SM	10%	80	5	1550	120	xxx	60,78	14,29	0,609	xxx	0,8	34,08	0,80	42 261,59
8	BR	5%	80	2	775	120	80	8,59	4,32	1,000	xxx	0,8	6,87	0,80	4 260,64
12a	BO	45%	118	5	11520	120	xxx	30,5	19,43	0,984	xxx	0,6	18,19	0,99	207 495,83
12a	DB	5%	118	5	1280	120	xxx	65,41	30,70	0,943	xxx	0,6	38,06	0,99	48 228,26
12a	SM	45%	118	1	11520	120	xxx	105,07	14,29	0,971	xxx	0,6	61,46	0,99	700 966,70
12a	MD	5%	118	2	1280	120	xxx	63,96	17,77	0,968	xxx	0,6	37,49	0,99	47 506,25
12b	KL	20%	118	6	380	100*	xxx	62,562	26,83	1,000	xxx	0,8	50,05	1,00	19 018,85
12b	SM	80%	118	1	1520	100*	xxx	103,83	14,29	1,000	xxx	0,8	83,06	1,00	126 252,42
CENA LESNÍHO POROSTU dílec H															2 682 478,52
13	SM	100%	129	1	1700	100*	xxx	105,07	14,29	1,000	xxx	0,9	94,56	1,00	160 757,10
CENA LESNÍHO POROSTU dílec D															160 757,10
CENA LESNÍHO POROSTU Lesu č. 2 CELKEM (dílec C, H, D)															8 527 633,29 Kč

Cena lesa 2 vypočítaná dle § 7 a § 40 cenového předpisu činí 9 770 802,29 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **9 770 800,- Kč**.

c) Cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky

Tab. 24 - Výpočet ceny lesních porostů dle § 45 vyhlášky

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení dřevin	Věk	Bonita RVB	Bonita AVB	Plocha PSK	V _{SD}	C _{SD}	B _a	ZC _{SD}
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	(-)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)
0	BK	65%	3	3	26	200	130	5,51	0,9	644,67
0	DB	35%	3	2	26	200	70	4,36	0,9	274,68
1x	hol	2%	0	0	0	24800	496	0	0	-
1x	SM	70%	4	3	28	24800	17360	6,65	0,9	103 899,60
1x	MD	1%	4	1	30	24800	248	7,23	0,9	1 613,74
1x	BK	27%	4	3	26	24800	6696	5,51	0,9	33 205,46
1a	SM	70%	11	2	30	6000	4200	8,26	1,0	34 692,00
1a	BK	30%	11	3	26	6000	1800	5,51	1,0	9 918,00
1b	SM	65%	12	3	28	10200	6630	6,65	1,0	44 089,50
1b	BK	25%	12	3	26	10200	2550	5,51	1,0	14 050,50
1b	BR	5%	12	1	24	10200	510	1,61	1,0	821,10
1b	DB	5%	12	3	24	10200	510	2,98	1,0	1 519,80
1c	SM	70%	5	3	28	12800	8960	6,65	1,0	59 584,00
1c	BK	30%	5	3	26	12800	3840	5,51	1,0	21 158,40
1d	SM	100%	13	3	28	10800	10800	6,65	1,0	71 820,00
1e et.	SM	100%	8	3	28	660	660	6,65	1,0	4 389,00
7 et.	JS	95%	69	1	30	4840	4598	22,14	1,0	101 799,72
7 et.	KL	5%	69	2	28	4840	242	27,99	1,0	6 773,58
8	HB	35%	74	5	18	10900	3815	16,17	0,9	55 519,70
8	KL	20%	74	2	28	10900	2180	27,99	0,9	54 916,38
8	BK	15%	74	2	28	10900	1635	27,99	0,9	41 187,29
8	DB	10%	74	5	22	10900	1090	10,32	0,9	10 123,92
8	MD	10%	74	1	30	10900	1090	20,42	0,9	20 032,02
8	SM	5%	74	5	24	10900	545	18,58	0,9	9 113,49
8	BO	5%	74	3	24	10900	545	15,37	0,9	7 538,99
12	SM	62%	123	3	28	70900	43958	61,48	0,75	2 026 903,38
12	DB	30%	123	2	26	70900	21270	63,43	0,75	1 011 867,08
12	BO	5%	123	6	20	70900	3545	20,88	0,75	55 514,70
12	MD	3%	123	1	30	70900	2127	39,46	0,75	62 948,57
CENA LESNÍHO POROSTU dílec C										3 865 919,25 Kč

Pokračování Tab. 24

Porostní skupina	Dřevina	Zastoupení dřevin	Věk	Bonita RVB	Bonita AVB	Plocha PSK	V _{SD}	C _{SD}	B _a	ZC _{SD}
(-)	(-)	(%)	(roky)	(-)	(-)	(m ²)	(m ²)	(Kč/m ²)	(-)	(Kč)
1	SM	70%	13	3	28	5300	3710	6,65	0,9	22 204,35
1	KL	30%	13	2	28	5300	1590	7,00	0,9	10 017,00
2	SM	100%	20	3	28	4700	4700	6,65	0,9	28 129,50
6a	HB	60%	63	5	18	22500	13500	16,17	0,8	174 636,00
6a	DB	35%	63	6	18	22500	7875	8,14	0,8	51 282,00
6a	BK	5%	63	6	22	22500	1125	13,65	0,8	12 285,00
6b	BO	70%	62	3	24	19600	13720	15,37	0,8	168 701,12
6b	MD	10%	62	1	30	19600	1960	20,42	0,8	32 018,56
6b	DBC	10%	62	1	28	19600	1960	22,14	0,8	34 715,52
6b	KL	10%	62	2	28	19600	1960	27,99	0,8	43 888,32
8	BO	55%	80	5	22	15500	8525	9,41	0,8	64 176,20
8	DB	10%	80	5	20	15500	1550	10,32	0,8	12 796,80
8	MD	20%	80	2	26	15500	3100	18,01	0,8	44 664,80
8	SM	10%	80	5	24	15500	1550	18,58	0,8	23 039,20
8	BR	5%	80	2	22	15500	775	7,80	0,8	4 836,00
12a	BO	45%	118	5	22	25600	11520	19,50	0,6	134 784,00
12a	DB	5%	118	5	22	25600	1280	28,10	0,6	21 580,80
12a	SM	45%	118	1	32	25600	11520	63,89	0,6	441 607,68
12a	MD	5%	118	2	26	25600	1280	30,05	0,6	23 078,40
12b	KL	20%	118	6	22	1900	380	35,79	0,8	10 880,16
12b	SM	80%	118	1	32	1900	1520	63,89	0,8	77 690,24
CENA LESNÍHO POROSTU dílec H										1 437 011,65 Kč
13	SM	100%	129	1	32	1700	1700	77,20	0,9	118 116,00
CENA LESNÍHO POROSTU dílec D										118 116,00 Kč
CENA LESNÍHO POROSTU lesa č. 2 CELKEM (dílece C, H, D)										5 421 046,90 Kč

Cena lesa 2 vypočítaná dle § 7 a § 45 cenového předpisu činí 6 664 215,90 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **6 664 220,- Kč**.

d) Cena obvyklá stanovená výnosovou metodou ČSH

Cena obvyklá (tržní hodnota) majetků v Příkladech 2 a 3 bude zjištěna rešerší. Podkladem je úplný výpočet ceny metodou ČSH lesních majetků znalcem Ing. Tomášem Zárubou.

Na základě přírodních stanovištních podmínek znalec vymezil tři cílová hospodářství:

- model A (SM) – HS 451 (Smrkové hospodářství živných stanovišť středních poloh),
- model B (BK/DB) – HS 213,
- model C (BO) – HS 431 (Smrkové hospodářství kyselých stanovišť středních poloh).

V rámci hospodářských souborů znalec vymodeloval vývoj finančních toků z porostů. Pro výhled 55 let toky převedl na dnešní hodnotu. Výstupní tabulka popisuje náklady a výnosy jednotlivých věkových stupňů (viz Tab. 25). Ceny z modelu porostů jsou označeny červeně.

Cena obvyklá stanovená součtem diskontovaných budoucích nákladů a výnosů v porostech činí 4 293 093,00 Kč.

Zaokrouhlo dle § 50 činí cena **4 293 090,- Kč**.

věk	0	1-5	6-10	11-20	21-30	31-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-100	101-110	111-120	121-130	130+	ČSH (Kč)
plocha m2	500	35720	0	32300	4700	0	0	0	46940	24850	1550	0	0	15980	69055	15065	246 660
zásoba	500	35720	0	32328	4720	0	0	0	47779	25497	1576	0	0	16645	71936	15395	252 096
CZK (m3)	-8340	-283611	0	-2125	0	0	0	0	272347	259629	11802	0	0	704135	3086488	252767	4 293 093
smrk_A																	
m2 sm	500	27020	0	25340	4700	0	0	0	1960	6830	0	0	0	14320	47785	0	128 455
m3 sm				28	20	0	0	0	65	228	0	0	0	630	2269	0	3 240
zakm		9,4		9,9	9,0				8,0	8,3				6,2	7,6		
CZK (m3)	-8340	-211039	0	0	0	0	0	0	27815	113814	0	0	0	674827	2546516	0	3 143 593
bk/db_B																	
m2 sm	0	8700	0	6450	0	0	0	0	31260	8720	1550	0	0	1660	21270	0	79 610
m3 sm	0	0	0	0	0	0	0	0	456	193	26	0	0	35	612	0	1 322
zakm	0,0	9,4	0,0	9,8	0,0	0,0	0,0	0,0	8,3	9,0	8,0	0,0	0,0	6,5	7,5	0	
CZK (m3)	0	-72571	0	-2039	0	0	0	0	154158	74440	11802	0	0	29309	539972	0	735 070
bo_C																	
m2 sm	0	0	0	510	0	0	0	0	13720	9300	0	0	0	0	0	15065	38 595
m3 sm	0	0	0	0	0	0	0	0	318	226	0	0	0	0	0	330	874
zakm	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	0,0	8,0	8,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	6,4	
CZK (m3)	0	0	0	-85	0	0	0	0	90373	71375	0	0	0	0	0	252767	414 430

Tab. 25 – Výnosová hodnota lesa metodou čisté současné hodnoty vychází z modelu nákladů a výnosů hospodářských souborů A, B, C

e) Cena tržní

Zdrojem tržní ceny lesa v Příkladu 2 a Příkladu 3 je archiv kupních smluv obchodní kanceláře Bioreality – Ing. Jiří Loskot.

Cena tržní lesa 2 v roce 2014 je **4 200 000,- Kč**.

Cena jednotková činí 16,80 Kč·m⁻².

Cena za 1 m³ b. k. je 791,- Kč.

5.2.3 Příklad 3 – les v intervalu 50 ha a více

a) Charakteristika lesa 3

Les 3 se nachází v nadmořské výšce 475 m. n. m. Lesní soubor má výměru 3 521 814 m² (včetně 42 198 m² bezlesí), tedy 352,1814 ha. Plocha porostní půdy má výměru 345,52 ha, z toho 22,70 ha zaujímá les zvláštního určení. LHC se skládá z devíti oddělení, majetek je rozdělen řekou na dvě části. LHO platné od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2022. Celková zásoba 109 528 m³. Převažující dřevinou je SM 75%, druhá nejvíce zastoupená dřevina je BK 7%.

b) Cena zjištěná dle § 7 a § 40 oceňovací vyhlášky

Výpočet ceny lesních pozemků dle § 7 vyhlášky je uveden v Příloze 12.

Výpočet ceny lesních porostů dle § 40 vyhlášky je uveden v Příloze 13.

Cena lesa 3 vypočítaná dle § 7 a § 40 cenového předpisu činí 143 787 812,53 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **143 787 810,- Kč**.

c) Cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky

Výpočet ceny lesních pozemků dle § 7 vyhlášky je uveden v Příloze 12.

Výpočet ceny lesních porostů dle § 45 vyhlášky je uveden v Příloze 14.

Cena lesa 3 vypočítaná dle § 7 a § 45 cenového předpisu činí 96 394 713,01 Kč.

Zaokrouhleno dle § 50 činí cena **96 394 710,- Kč**.

d) Cena obvyklá stanovená výnosovou metodou ČSH

Na základě přírodních stanovištních podmínek znalec vymezil jedenáct cílových hospodářství. V rámci hospodářských souborů znalec vymodeloval vývoj finančních toků z porostů. Pro výhled 55 let toky převedl na dnešní hodnotu. Výstupní tabulka popisuje diskontované náklady a výnosy jednotlivých hospodářských souborů (viz Tab. 26). Ceny z modelu porostů jsou označeny červeně.

Cena obvyklá stanovená součtem diskontovaných budoucích nákladů a výnosů v porostech činí **55 364 220,- Kč**.

	LT_45	BO_45	SM_45	LT_51	BO_51	HS_297	HS_01	SM_43	LT_43	BO_43	ČSH (KG)
m2	114 155	140 339	989 406	60 809	42 680	6 100	227 205	1 191 551	150 284	226 065	3 436 435
m3	1 598	5 717	35 053	786	807	109	7 004	36 900	1 492	6 344	104 649
Sa CZK (m2)	1 298 945	3 108 701	17 043 770	1 831 703	80 765	54 803	2 371 300	26 131 840	1 452 606	3 547 738	57 231 903
Sa CZK (m3)	745 853	3 507 026	17 916 178	2 852 325	83 590	35 463	2 242 352	21 382 789	801 800	2 886 111	52 731 775
Cena obvyklá stanovená zřalcem											55 364 220

Tab. 26 – Výnosová hodnota lesa metodou čisté současné hodnoty vyhláží z modelu nákladů a výnosů hospodářských souborů

e) Cena tržní

Realizovaná cena za les 3 v roce 2013 je **52 000 000,- Kč**.

Cena jednotková činí 14,77 Kč·m².

Cena za 1 m³ b. k. je 474,76 Kč.

5.3 VÝSLEDKY – POROVNÁNÍ

Výsledky cen zjištěných

V následující tabulce (viz Tab. 27) jsou uvedeny ceny zjištěné Příkladů 1 až 3. Hodnoty v třetím sloupci vyjadřují rozdíl cen zjištěných, přičemž jako základ je brána cena zjištěná dle § 7 a § 45 oceňovací vyhlášky. Barevná škála rozlišuje stupně rozdílu cen.

Les 1d vykazuje nejmenší rozdíl cen zjištěných, a to 25,96 %. Nejvyšší rozdíl cen 61,19 % náleží lesu 1c. Svou výměrou jsou lesy srovnatelné. Charakter porostů je však značně odlišný. Les 1d má na 83,29 % plochy zastoupení pětiletého porostu s 80% převahou lípy s bonitou 3. V lese 1c se nachází stejnověký porost (78 let) se 100% zastoupením smrku s bonitou 1.

Tab. 27 – Přehled cen zjištěných lesních majetků a jejich rozdíl

LES	Cena lesa celkem dle § 7 a § 40	Cena lesa celkem dle § 7 a § 45	§ 7 a § 40 / § 7 a § 45
	Kč	Kč	-
1.a	72 080,00	47 050,00	53,20%
1.b	193 360,00	123 460,00	56,62%
1.c	100 470,00	62 330,00	61,19%
1.d	25 130,00	19 950,00	25,96%
2	9 770 800,00	6 664 220,00	46,62%
3	143 787 810,00	96 394 710,00	49,17%

Výsledky cen obvyklých

Přehled výsledných cen stanovených pomocí jednotlivých metod je uveden v tabulce níže (viz Tab. 28). V posledním sloupci je uvedena realizovaná cena každého majetku.

Tab. 28 – Přehled Obvyklých cen lesních majetků

LES	Cena obvyklá - porovnávací metoda, zaokrouhleno dle § 50	Cena obvyklá - metoda ČSH, zaokrouhleno dle § 50	Cena realizovaná "RC"
	Kč	Kč	Kč
1.a	40 840,00	34 400,00	20 000,00
1.b	73 290,00	69 250,00	80 000,00
1.c	55 420,00	46 150,00	50 000,00
1.d	9 670,00	- 8 600,00	13 000,00
2	X	4 293 090,00	4 300 000,00
3	X	55 364 220,00	52 000 000,00

Porovnání ceny zjištěné, ceny obvyklé s cenou tržní

Za základ byla zvolena cena tržní, vůči které jsou cena zjištěná a cena obvyklá vztažené (viz Tab. 29). Barevná škála v rámci jednotlivých sloupců rozlišuje míru odchylky cen.

Tab. 29 – Rozdíl cen zjištěných, cen obvyklých a realizovaných cen

LES	§ 7 a § 40 / Cena tržní	§ 7 a § 45 / Cena tržní	Cena obvyklá porovnávací metodou / Cena tržní	Cena obvyklá metodou ČSH / Cena tržní
	-	-	-	-
1.a	260,40%	135,25%	104,20%	72,02%
1.b	141,70%	54,33%	-8,39%	-13,43%
1.c	100,94%	24,66%	10,84%	-7,69%
1.d	93,31%	53,46%	-25,62%	-166,15%
2	127,23%	54,98%	X	-0,16%
3	176,52%	85,37%	X	6,47%

Ceny zjištěné jsou oproti ceně tržní výrazně vyšší u všech majetků. Cena dle § 7 a § 40 při tomto vzorku majetků dosáhla dvojnásobné a vyšší hodnoty ceny tržní. Cena dle § 7 a § 45 se u třech majetků drží na poměrně stálé výši nad cenou tržní. Vysoká hladina cen zjištěných oproti tržní hodnotě je v českém oceňovacím právu souvislým jevem.

Ceny obvyklé se přibližují ceně tržní. Výjimkou je mladý porost *1d*. Cena obvyklá stanovená metodou ČSH činí – 8 600,-, je v záporných hodnotách.

Nejvýznamnější souvislý odklon všech zjištěných a stanovených cen od ceny realizované se vyskytuje u lesa *1a*. Tento jev si autorka vysvětluje možným prodejem majetku pod úrovní jeho skutečné tržní hodnoty. Dle údajů platných v LHO je celková zásoba porostů b7 a b9 73 m³. Cena tržní za majetek činila 20 000,- Kč.

Zajímavý je rozdíl cen u Příkladu 3. Jde o lesní majetek výměry 352 ha, který byl umístěn na trhu v nabídce k prodeji 18 měsíců. Zvýšenou hladinu cen porostů dle § 40 i § 45 je možné vysvětlit 75% zastoupením dřeviny smrk. Je možné, že hodnota v porostech byla ve skutečnosti vyšší než cena sjednaná. Na druhou stranu spolu s rostoucí velikostí lesa jsou investoři ochotní platit za jednotkovou cenu méně než za menší, pro těžařské firmy finančně dosažitelnější majetky

Výnosovým přístupem – metodou čisté současné hodnoty – byly oceněny dva největší majetky. Cena obvyklá se nejvýrazněji blíží ceně sjednané, rozdíl je -0,16 % a 6,47 %. Zadavatelem znaleckých posudků v obou případech byl prodávající.

6 ZÁVĚR

Cílem práce bylo sestavit přehled metod používaných při hledání ceny obvyklé lesního majetku a na praktických příkladech porovnat cenu obvyklou s cenou zjištěnou. Vybráno bylo ocenění lesního porostu na lesním pozemku dle § 40 a oceňování lesního porostu zjednodušeným způsobem dle § 45 spolu s oceněním lesního pozemku dle § 7, a dále metoda porovnávací a metoda čisté současné hodnoty pro cenu obvyklou.

Z dotazníkového šetření zaslaného znalcům vyplynulo, že nejpoužívanějšími postupy při hledání ceny obvyklé je výnosový a porovnávací způsob ocenění lesa. Téměř polovina odpovídajících znalců v praxi používá výnosovou i porovnávací metodu zároveň, pro ověření výsledků.

V praktické části byl proveden výpočet cen zjištěných a obvyklých na šesti lesních majetcích, rozdělených do velikostních kategorií. Výsledky byly porovnány. Základem srovnání byla tržní cena. Byla ověřena neúměrně vysoká cenová hladina cen zjištěných. Tyto ceny mohou například zkraseně informovat vlastníka o hodnotě majetku. Zajímavou otázkou je, kam bude výše ceny zjištěné směřovat v budoucnu. U metod tržního oceňování se potvrdila například problematika záporného výsledku u stanovení ceny obvyklé mladého porostu výnosovým způsobem. U porovnávací metody je prokázán široký prostor pro subjektivní přístup znalce. Nicméně jde o postupy, které se velmi přibližují tržním cenám. Metoda čisté současné hodnoty při výpočtu vychází z dřevoprodukční funkce lesa.

I přes to, že autorce byl k dispozici omezený vzorek středních a velkých prodaných lesních majetků v letošním roce – což vyplývá objektivně z charakteristiky trhu v ČR – poskytují výsledky dostatečnou vypovídací schopnost.

Předpokladem pro výpočet cen obvyklých všemi metodami jsou odborné znalosti soudního znalce z oboru Ekonomika, odvětví ceny a odhady a samozřejmě zkušenosti a poznatky z trhu. Výraznější rozdíl hodnot potvrzuje odůvodněnost této tohoto tvrzení.

Závěrem je možné konstatovat, že nelze jednoznačně říci, z pohledu zjišťování ceny obvyklé, kterou metodu v daném oceňovacím případě by měl znalec použít. Záleží na reálných možnostech obhájení si zvolené metody či metod znalcem.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY A DATOVÝCH ZDROJŮ

Monografie

ALEXANDR, P. a kol. *Forenzní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2.

BRADÁČ, A a kol. *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a.s. Praha, 2007. 740 s. ISBN 80-7201-679-2.

BRADÁČ, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

DOHNANSKÝ, Tomáš. Tržní oceňování lesních majetků. *Lesnická práce*. Červen 2005, ročník 84, č. 6/05, s. 18-20. ISSN 0322-9254.

HLAVINKOVÁ, Vítězslava. *Tržní oceňování nemovitostí*. Vydání první. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 67 s. ISBN 978-80-214-4568-0.

KLEDUS, Robert. *Oceňování movitého majetku*. Vydání první. Brno: Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, 2012. 96s. ISBN 978-80-214-4563-5.

KRATĚNA, J. Několik poznámek k obvyklé ceně a tržní hodnotě. *Znalec*, 2004, Roč. 14, č. 3, s. 8-9. ISSN 1335-1133.

KŘIVÁNEK, J. a kol. *Lesy v České republice*. Vydání první. Praha: Consult Praha, 2009. 400 s. ISBN 80-903482-5-4.

MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. *Oceňování lesa /I./*. Praha: Ministerstvo zemědělství ČR v Agrospoji, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3.

SAGL in ALEXANDR, P. a kol. *Forenzní ekotechnika: les a dřeviny*. Vydání první. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2010. 626 s. ISBN 978-80-7204-681-2.

SEBERA, J. *Oceňování lesa*. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita v Brně, 2004. 114s. ISBN 80-7157-818-5.

SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. První vydání. Praha: Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM. *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky k 31. 12. 2000*. Vydání první. Praha: Ministerstvo zemědělství v nakladatelství Agrospoj, s.r.o., 2001. 124 s. ISBN 80-7084-196-6.

ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM. *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2013*. Vydání první. Praha: Ministerstvo zemědělství. 127 s. ISBN 978-80-7434-112-0.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Vydání první. Praha: CEDUK, akreditovaná vzdělávací a poradenská společnost, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

Právní normy

Zákon č.289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

Zákon č.36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 6. 4. 1967. ISSN 1211-1244.

Zákon č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 17. 6. 1997. ISSN 1211-1244.

Zákon č.99/1963 Sb., Občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 4. 12. 1963. ISSN 1211-1244.

Císařský patent č. 208/1854 ř. z., kterým se zavádí nový zákon o soudním řízení v nesporných právních věcech, ve znění změn a doplňků platném ke dni 1. ledna 1925.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), vyhlášky č. 199/2014 Sb. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Vyhláška č.83/1996 Sb., o zpracování oblastních plánů rozvoje lesů a o vymezení hospodářských souborů, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. ISSN 1211-1244.

Vyhláška č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

Vyhláška č. 84/1996 Sb., o lesním hospodářském plánování, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů*. 8. 3. 1996. ISSN 1211-1244.

Vládní nařízení č. 100/1933 Sb., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekucním (odhadní řád). In: *Sbírka zákonů*. 3. 11. 1995. ISSN 1211-1244.

Rozsudek Nejvyššího správního soudu, 4 As 38/2008 ze dne 24. 6. 2009. Dostupné z: <http://kraken.slv.cz/4As38/2008>

Směrnice ministerstva spravedlnosti ČSR ze dne 15. února 1973, čj. 10/73, o organizaci, řízení a kontrole znalecké a tlumočnické činnosti.

Elektronické zdroje

DOHNANSKÝ, Tomáš. *Dohnanský přednáška ocenění*. In: *Irs-eu.com: Trvale udržitelné hospodaření v lesích NUTS 2 - Střední Morava* [online]. [vid. 2014-08-04]. Dostupné z: http://www.irs-eu.com/uploads/Soubory/2373/Dohnansky-prednaska-oceneni_2012.ppt

GROSS, Josef. *Univerzita třetího věku - Dříví jako obnovitelná surovina*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=64

Joint Working Party on Forest Economics and Statistics ECE/FAO, 1993, upravil Skoblík, 1994. MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. Leden 2014 [vid. 2014-08-04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

MATĚJÍČEK, Jiří. *Metody ČSH (4. blok)*. [online], 2012. [vid. 2014-09-30]. Dostupné z: <http://uldep.ldf.mendelu.cz/en/kurz>

MATĚJÍČEK, Jiří. *Oceňovací vyhláška (5. blok)*. [online], 2012. [vid. 2014-08-17]. Dostupné z: <http://uldep.ldf.mendelu.cz/en/kurz>

MATĚJÍČEK, Jiří. *Teorie oceňování lesa – Matějčěk (1. blok)*. [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. [vid. 2014-04-04]. Dostupné z: <http://uldep.ldf.mendelu.cz/cz/kurz>

MATĚJÍČEK, Jiří. Tabulka LČR, autor: Ing. Tomáš Dohnanský. *Přednáška v elektronické verzi – Teorie oceňování lesa (1. blok)*. [online], 2012. [vid. 2014-09-30]. Dostupné z: <http://uldep.ldf.mendelu.cz/en/kurz>

MATĚJÍČEK, J., ZÁDRAPA, R. *Oceňování lesa* [online]. Brno: Mendelova univerzita v Brně, Lesnická a dřevařská fakulta. Leden 2014 [vid. 2014-04-04]. Dostupné z: https://akela.mendelu.cz/~xcepl/inobio/skripta/Ocenovani_lesa_skripta.pdf

OLIVA, J. a HRIB, M. *Lesnická politika – Texty přednášek pro Fakultu lesnickou a dřevařskou v Praze*. Praha: Česká zemědělská univerzita v Praze, Fakulta lesnická a dřevařská, 2012. Elektronický učební text byl zpracován v rámci řešení projektu FRVŠ 1438/2012.

PROCHÁZKOVÁ, L. Náhrada újmy za ztížení zemědělského nebo lesního hospodaření. *Enviprofi.cz* [online]. [vid. 2014-8-18]. Dostupné z: http://www.enviprofi.cz/33/nahrada-ujmy-za-ztizeni-zemedelskeho-nebo-lesniho-hospodareni-uniqueidgOkE4NvrWuOKaQDKuox_Zzpi4Z3paAqj4z1ytziS9rg/?query=Lucie+Proch%Elzkov%El+Ph.D.&serp=1

ŠIŠÁK, L. *Univerzita třetího věku - Oceňování lesů*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/skriptum.php?titul_key=64

ŠIŠÁK, Luděk. *Univerzita třetího věku - Oceňování lesů*. [online]. [vid. 2014-05-09]. Dostupné z: http://etext.czu.cz/php/skripta/kapitola.php?titul_key=64&idkapitola=159

ÚSTAV PRO HOSPODÁŘSKOU ÚPRAVU LESŮ BRANDÝS NAD LABEM. *Zpráva o stavu lesa a lesního hospodářství České republiky v roce 2013*. Vydání první. Praha: Ministerstvo zemědělství. 127 s. ISBN 978-80-7434-112-0. Dostupné z: <http://www.uhul.cz/kdo-jsme/vyrocní-zpravy>

VYKOPALOVÁ, H. in NIMRICHTEROVÁ, R. *Konzultant, odborník a znalec v trestním řízení*. Brno, 2007. Bakalářská práce. Masarykova univerzita. Právnická fakulta. Vedoucí práce prof. JUDr. Jaroslav Fenyk, Ph.D. Dostupné také z: http://is.muni.cz/th/135046/pravf_b/Bakalarka.pdf

Elektronické dokumenty

Církevní restituce jedou: Lesy ČR vydaly první pozemky. *Eurozpravy.cz* [online]. [vid. 2014-07-07].

Dostupné z: <http://domaci.eurozpravy.cz/ekologie-a-zemedelstvi/79030-crkevni-restituce-jedou-lesy-cr-vydaly-prvni-pozemky/>

Dotazy: Církevní restituce – otázky a odpovědi. *Mkcr.cz* [online]. [vid. 2013-12-28]. Dostupné z: <http://www.mkcr.cz/cz/zpravodajstvi/dotazy/cirkevni-restituce---otazky-a-odpovedi-155464/tmplid-228>

Hospodářská úprava lesů. *Lesycr.cz* [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné z: <http://www.lesycr.cz/pece-o-les/hospodarska-uprava-lesu/Stranky/default.aspx>

HÚL I na MENDELU: Studijní materiály - Skripta HÚL. *Oryx.mendelu.cz* [online]. Autor: SIMON, J. a kol.. Brno 1998. [vid. 2014-07-04]. Dostupné z: http://oryx.mendelu.cz/honza/hul1/index.php?option=com_content&task=view&id=18&Itemid=25

HÚL I na MENDELU: Studijní materiály - Skripta HÚL. *Oryx.mendelu.cz* [online]. Autor: SIMON, J. a kol.. Brno 1998. [vid. 2014-07-04]. Dostupné z: http://oryx.mendelu.cz/honza/hul1/images/stories/skripta/s_li.pdf

Informace o stavu lesů z LHP(O) platných v roce 2013. *Uhul.cz* [online]. [vid. 2014-09-12]. Dostupné z: <http://www.uhul.cz/ke-stazeni/informace-o-lese/slhp>

Katastr nemovitostí – účel katastru nemovitostí. *Cuzk.cz* [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné z: <http://cuzk.cz/Katastr-nemovitosti/O-katastru-nemovitosti/Ucel-katastru.aspx>

Kolektiv autorů – zástupci ČAPLH, SDP, SZDOP, LČR. Doporučená pravidla pro měření a třídění v České republice. *Prejimky.cz* [online]. [vid. 2014-07-14]. Dostupné z: <https://prejimky.cz/doc/doporuen%20pravidla.pdf>

Oblastní plány rozvoje lesů. *ÚHÚL.cz*. [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné také z: <http://old.uhul.cz/oprl/>

Portál Prodej lesa. *Prodejlesa.cz* [online], 2013 [vid. 2013-11-17]. Dostupné z: <http://prodejlesa.cz/jaka-je-cena-lesa>

Přírodě blízké hospodaření: přínos pro les i rozpočet. *Hnutiduha.cz* [online]. [vid. 2014-03-07]. Dostupné z: <http://www.hnutiduha.cz/publikace/prirode-blizke-hospodareni-prinos-pro-les-i-pro-rozpocet>

Přírodní lesní oblasti – PLO. *ÚHÚL.cz* [online]. [vid. 2014-09-25]. Dostupné také z: <http://www.uhul.cz/nase-cinnost/oblastni-plany-rozvoje-lesu/prirodni-lesni-oblasti-plo>

Slovníček pojmů – Lesní hospodářský celek. *Mezistromy.cz* [online]. [vid. 2014–09–25]. Dostupné také z: <http://www.mezistromy.cz/cz/slovnicek-pojmu/L/49>

Státní mapa 1:5 000 na ČÚZK: Datové sady, Mapy. *Geoportal.cuzk.cz* [online]. [vid. 2014-08-10]. Dostupné z: <http://geoportal.cuzk.cz/>

ÚHÚL, [online]. Datový sklad – Mapy ISLH.

Vymezení pojmů „metodologie vědy“, „metoda vědy“ a „metodika vědecké práce“. *Fsps.muni.cz* [online]. [vid. 2014-09-17]. Dostupné z: <http://www.fsps.muni.cz/~tvodicka/data/reader/book-8/02.html>

Výměra lesních pozemků v ČR roste. *Úhul.cz* [online]. [vid. 2014–03–24]. Dostupné z: <http://www.uhul.cz/rychle-informace/84-vymera-lesnich-pozemku-v-cr-roste>

Přednáška a seminář

BRADÁČ, Albert Teorie oceňování nemovitostí (přednáška) v Brně 7. 11. 2012

ZÁDRAPA, Radek. Seminář: K některým problémům tržního oceňování lesa. Brno, 17. 10. 2013.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1 – Výňatek z LHO a porostní mapa lesa *1a*

Příloha 2 – Vzor tabulky pro oceněné porovnávací metodou

Příloha 3 – Tabulka stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou lesa *1a*

Příloha 4 – Výňatek z LHO a porostní mapa lesa *1b*

Příloha 5 – Tabulka stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou lesa *1b*

Příloha 6 – Výňatek z LHO a porostní mapa lesa *1c*

Příloha 7 – Tabulka stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou lesa *1c*

Příloha 8 – Výňatek z LHO a porostní mapa lesa *1d*

Příloha 9 – Tabulka stanovení ceny obvyklé porovnávací metodou lesa *1d*

Příloha 10 – Porostní mapa lesa 2

Příloha 11 – Výpočet ceny obvyklé metodou ČSH lesů *1a, 1b, 1c, 1d*

Příloha 12 – Výpočet ceny zjištěné lesního pozemku lesa 3 dle § 7 vyhlášky

Příloha 13 – Výpočet ceny zjištěné lesních porostů lesa 3 dle § 40 vyhlášky

Příloha 14 – Výpočet ceny zjištěné lesních porostů lesa 3 dle § 45 vyhlášky

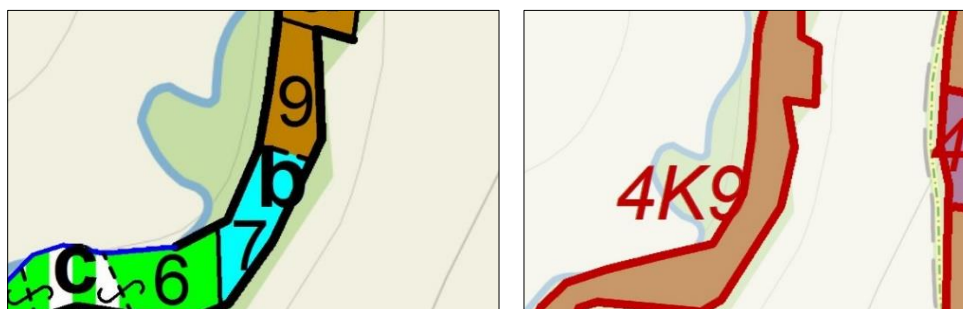
Příloha 1

Oddělení: 68	Plocha: 50,38	Majitel:			LHC:	Platnost: 01.01.2012 - 31.12.2021														
Dílec: G	Plocha: 0,76				Název: LHO Tábor	LS(LZ): LHO Tábor														
Porost: b	Plocha: 0,21	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 22	LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 3													
Popis porostu: Krátký svah nad potokem se západní expozicí. LBC C 196.																				
Porostní skupina: 7	Plocha pro sk.: 0,11	LT: 4K9	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	Název k.ú.:														
Popis porostní skupiny: Výrazně výškové a tloušťkové diferencovaná skupina.																				
Etáž: 7	Parc. plocha etáže: 0,11	Skut. plocha etáže: 0,11	Kód majetku:		Model. těž. %: 0	Obmýtlí/obnovní doba: 110/30		% MZD:												
HS: Věk: Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem střední kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná na. nas. Plocha (ha) Objem (m ³)	Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m ³)	Protežávky na. nas. Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha				
411 70 9	SM	70	30	25	0,76	30	2	C		0	33		1	0						
	BO	28	32	24	0,78	26	2	C		0	10		0	0						
	DB	2	38	23	1,18	26	2	C		0	1		0	0						
	Celkem:	100									400	44	0	1	0,11	1	0,00	0	0	0,00

Obrázek - Údaj z LHO, porostní skupina b7. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad, LHO.

Oddělení: 68	Plocha: 50,38	Majitel:			LHC:	Platnost: 01.01.2012 - 31.12.2021														
Dílec: G	Plocha: 0,76				Název: LHO Tábor	LS(LZ): LHO Tábor														
Porost: b	Plocha: 0,21	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 22	LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 3													
Popis porostu: Krátký svah nad potokem se západní expozicí. LBC C 196.																				
Porostní skupina: 9	Plocha pro sk.: 0,10	LT: 4K9	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	Název k.ú.:														
Popis porostní skupiny: Netvárná BO. BR+.																				
Etáž: 9	Parc. plocha etáže: 0,10	Skut. plocha etáže: 0,10	Kód majetku:		Model. těž. %: 0	Obmýtlí/obnovní doba: 120/30		% MZD: 30												
HS: Věk: Zakm.	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem střední kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná na. nas. Plocha (ha) Objem (m ³)	Těžba obnovní Plocha (ha) Objem (m ³)	Protežávky na. nas. Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha				
413 90 8	BO	85	34	24	0,89	24	4	C		0/1	25		1	0						
	DB	5	30	20	0,63	20	6	C		0	1		0	0						
	OL	5	33	24	1,23	24	3	C		0	1		0	0						
	SM	5	35	25	1,00	26	4	C		0/1	2		0	0						
	Celkem:	100									294	29	0	1	0,10	1	0,00	0	0	0,00

Obrázek - Údaj z LHO, porostní skupina b9. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad, LHO.



Obrázky - Výřez porostní mapy, porosty b7 a b9. Výřez typologické mapy. Porost b7 a b9 - 4K9. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad - Mapy ISLH.

Tab. 30 – Tabulka pro ocenění porováním, autor: Ing. Radek Zádrapa. Upraveno.

Oceňovaný majetek

ř. 1	pozemky celkem (ř. 4 + ř. 5)	(m ²)	
ř. 2	porosty	(m ²)	
ř. 3	holiny	(m ²)	
ř. 4	porostní půda (ř. 2 + ř. 3)	(m ²)	
ř. 5	bezlesí a nelesní pozemky (ř. 5a + ř. 5b)	(m ²)	
ř. 5a	typ produktivní (např. cesty, skládky)	(m ²)	
ř. 5b	typ neproduktivní (např. nezalesněné plochy, ochranná pásma produktovodů)	(m ²)	
ř. 6	porosty do 5 let včetně	(m ²)	
ř. 7	a) podíl porostů do 50 let	(%)	
ř. 7	b) podíl porostů nad 79 let	(%)	
ř. 8	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	(%)	
ř. 9	zásoba	(m ³ · ha ⁻¹)	
ř. 10	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	(roky)	
ř. 11	stav k roku	(-)	

Porovnávací majetky - průměrné hodnoty

ř. 12	výměra celkem	(m ²)	
ř. 13	podíl bezlesí a nelesních pozemků na výměře celkem	(%)	
ř. 14	podíl holin na výměře porostní půdy	(%)	
ř. 15	věk porostů	(roky)	
ř. 16	a) podíl porostů do 50 let	(%)	
ř. 16	b) podíl porostů nad 79 let	(%)	
ř. 17	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	(%)	
ř. 18	zásoba	(m ³ · ha ⁻¹)	
ř. 19	přístupnost (1=nejlepší, 5=nejhorší)	(-)	
ř. 20	počet let od prodeje	(-)	

Koeficient přírážek a srážek

zohlednění rozdílů mezi hodnototvornými faktory oceňovaného majetku a porovnávacích majetků pomocí procentických přírážek a srážek k průměrné ceně porovnávacích majetků

faktor			
ř. 21	nabídka a poptávka v místě	(%)	
ř. 22	nabídka a poptávka v čase (vliv změn cen dříví)	(%)	
ř. 23	nabídka a poptávka v čase (vliv obliby lesa coby depozitního aktiva)	(%)	
ř. 24	přístupnost (přibližovací vzdálenost, svažitost, průjezd cizím vlastnictvím)	(%)	
ř. 25	zastoupení holin	(%)	
ř. 26	zastoupení nákladových porostů (kultury, mlaziny)	(%)	
ř. 27	aktuální těžitelnost dříví	(%)	
ř. 28	komerční hodnota převažujících dřevin / jakost dříví	(%)	
ř. 29	zásoba dříví	(%)	
ř. 30	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	(%)	
ř. 31	podíl neproduktivního typu bezlesí a nelesních pozemků	(%)	
ř. 32	přirážky a srážky celkem	(%)	
ř. 33	Index odlišnosti (přirážky a srážky)	(-)	

Výběr faktorů a výše přírážek a srážek jsou subjektivním názorem oceňovatele.

Tabulka – Stanovení obvyklé ceny lesa 1a porovnávací metodou

Oceňovaný majetek			
ř. 1	pozemky celkem (ř. 4 + ř. 5)	m ²	1859
ř. 2	porosty	m ²	1859
ř. 3	holiny	m ²	0
ř. 4	porostní půda (ř. 2 + ř. 3)	m ²	1859
ř. 5	bezlesí a nelesní pozemky (ř. 5a + ř. 5b)	m ²	0
ř. 5a	typ produktivní (např. cesty, skládky)	m ²	0
ř. 5b	typ neproduktivní (např. nezalesněné plochy, ochranná pásma produktovodů)	m ²	0
ř. 6	porosty do 5 let včetně	m ²	0
ř. 7	porosty nad 79 let	%	47,61%
ř. 8	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	42,44%
ř. 9	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	349,52
ř. 10	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	roky	81,52
ř. 11	stav k roku	-	2014
Porovnávací majetky - průměrné hodnoty			
ř. 12	výměra celkem	m ²	18 134,20
ř. 13	podíl bezlesí a nelesních pozemků na výměře celkem	%	1,12%
ř. 14	podíl holin na výměře porostní půdy	%	0,00%
ř. 15	věk porostů	roky	63,64
ř. 16	podíl porostů nad 79 let	%	16,83%
ř. 17	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	36,29%
ř. 18	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	183,74
ř. 19	přístupnost (1=nejlepší, 5=nejhorší)	-	1,10
ř. 20	počet let od prodeje	-	0
Koeficient přírážek a srážek			
zohlednění rozdílů mezi hodnototvornými faktory oceňovaného majetku a porovnávacích majetků pomocí procentických přírážek a srážek k průměrné ceně porovnávacích majetků			
	faktor		
ř. 21	nabídka a poptávka v místě		0,00%
ř. 22	nabídka a poptávka v čase (vliv změn cen dříví)		0,00%
ř. 23	nabídka a poptávka v čase (vliv oblby lesa coby depozitního aktiva)		1,00%
ř. 24	přístupnost (přibližovací vzdálenost, svažitost, průjezd cizím vlastnictvím)		-5,00%
ř. 25	zastoupení holin		0,00%
ř. 26	zastoupení nákladových porostů (kultury, mlaziny)		0,00%
ř. 27	aktuální těžitelnost dříví		5,00%
ř. 28	komerční hodnota převažujících dřevin / jakost dříví		0,00%
ř. 29	zásoba dříví		90,70%
ř. 30	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)		10,00%
ř. 31	podíl neproduktivního typu bezlesí a nelesních pozemků		1,00%
ř. 32	přírážky a srážky celkem		102,70%
ř. 33	Index odlišnosti (přírážky a srážky)		2,03
Výběr faktorů a výše přírážek a srážek jsou subjektivním názorem oceňovatele.			
Obvyklá cena			
ř. 34	průměrná kupní cena porovnávacích majetků	Kč·m ⁻²	10,84
ř. 35	koeficient inflace (za dobu od prodeje porovnávacích majetků)	-	1
ř. 36	Index odlišnosti (přírážky a srážky) (ř. 33)	-	2,03
ř. 37	obvyklá cena porostní půdy (ř. 34 × ř. 35 × ř. 36)	Kč·m ⁻²	21,97
ř. 38	obvyklá cena porostní půdy (ř. 4 × ř. 37)	Kč	40 835,84
ř. 39	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 40	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a (ř. 5a × ř. 39)	Kč	0
ř. 41	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 42	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b (ř. 5b × ř. 41)	Kč	0
ř. 43	obvyklá cena celkem (ř. 38 + ř. 40 + ř. 42)	Kč	40 835,84
ř. 44	oceňovaný podíl	-	1
ř. 45	nominální hodnota podílu	Kč	40 835,84
ř. 46	srážka na nižší prodejnost menšinového podílu na volném trhu	-	1
ř. 47	obvyklá cena oceňovaného podílu	Kč	40 835,84
ř. 48	zaokrouhлено dle § 50	Kč	40 840,00

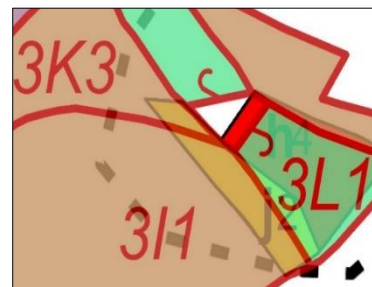
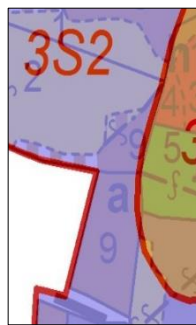
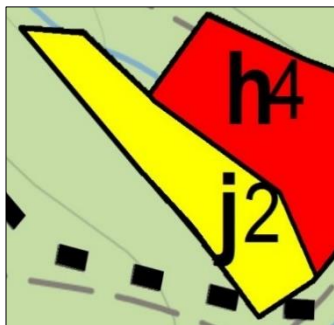
Příloha 4

Oddělení: 311	Plocha: 41,96	Majitel:				LHC:	Platnost: 01.01.2011 - 31.12.2020																
Dílec: H	Plocha: 2,53					Název: Zařizovací obvod Tábor - Mladá Vožice	LS(LZ): -																
Porost: j	Plocha: 0,30	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.: 22	LO: 16	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1																
Popis porostu: Podmáčená plošina. Vzrůstově diferencovaná mlazina. ÚSES - LBC Hradiční rybník.																							
Porostní skupina: 2	Plocha pro sk.: 0,30	LT: 311	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	Název k.ú.:																	
Popis porostní skupiny:																							
Etáž: 2	Parc. plocha etáže: 0,30	Skut. plocha etáže: 0,30	Kód majetku:		Model těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 110/40		% MZD:															
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem stří kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poskození Druh 10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění					
431	17	10	SM	90	7	6	0,00	28	3			0	11		4	0							
			OL	9	11	11	0,10	28	2			0	2		0	0							
			DB	1	10	7	0,02	26	2			0	0		0	0							
			Celkem:	100									41	13	0	1	0,30	4	0,00	0	1	1	0,30

Obrázek- Údaj z LHO, porostní skupina j2. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad, LHO.

Oddělení: 304	Plocha: 61,40	Majitel:				LHC:	Platnost: 01.01.2011 - 31.12.2020															
Dílec: A	Plocha: 10,71					Název: Zařizovací obvod Tábor - Mladá Vožice	LS(LZ): -															
Porost: a	Plocha: 0,35	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.:	LO: 16	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1															
Popis porostu: Plošina. Kmenovina průměrné kvality v Z okraji lesního komplexu.																						
Porostní skupina: 9	Plocha pro sk.: 0,35	LT: 3S2	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	Název k.ú.:																
Popis porostní skupiny:																						
Etáž: 9	Parc. plocha etáže: 0,35	Skut. plocha etáže: 0,35	Kód majetku:		Model těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 110/20		% MZD: 25														
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřediní výška (m)	Objem stří kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poskození Druh 10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná	Těžba obnovní	Prořezávky	Zalesnění				
453	85	8	MD	50	33	27	0,99	28	1	C		0	67		3	0						
			SM	40	24	21	0,43	22	6	C		0	41		1	0						
			BO	10	26	23	0,49	24	4	C		0	10		0	0						
			Celkem:	100									337	118	0	1	0,35	4	0,00	0	0	0,00

Obrázek - Údaj z LHO, porostní skupina a9. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad, LHO.



Obrázek- Výřez porostní mapy, porost a9 a j2. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad – Mapy ISLH.

Obrázek – Výřezy typologické mapy. Porost a9 – 3S2. Porost j2 - 3I1, 3K3, 3L1. Pramen: ÚHÚL. Datový

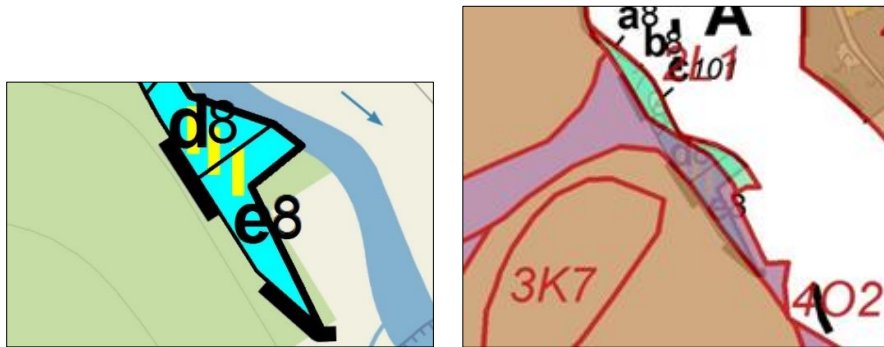
Tabulka – Stanovení obvyklé ceny lesa 1b porovnávací metodou

Oceňovaný majetek			
ř. 1	pozemky celkem (ř. 4 + ř. 5)	m ²	6441
ř. 2	porosty	m ²	6441
ř. 3	holiny	m ²	0
ř. 4	porostní půda (ř. 2 + ř. 3)	m ²	6441
ř. 5	bezlesí a nelesní pozemky (ř. 5a + ř. 5b)	m ²	0
ř. 5a	typ produktivní (např. cesty, skládky)	m ²	0
ř. 5b	typ neproduktivní (např. nezalesněné plochy, ochranná pásma produktovodů)	m ²	0
ř. 6	porosty do 5 let včetně	m ²	0
ř. 7	a) podíl porostů do 50 let	%	46,16%
ř. 7	b) podíl porostů nad 79 let	%	53,84%
ř. 8	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	90,47%
ř. 9	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	200,38
ř. 10	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	roky	56,62
ř. 11	stav k roku	-	2014
Porovnávací majetky - průměrné hodnoty			
ř. 12	výměra celkem	m ²	18134,20
ř. 13	podíl bezlesí a nelesních pozemků na výměře celkem	%	1,12%
ř. 14	podíl holin na výměře porostní půdy	%	0,00%
ř. 15	věk porostů	roky	63,64
ř. 16	a) podíl porostů do 50 let	%	26,09%
ř. 16	b) podíl porostů nad 79 let	%	16,83%
ř. 17	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	36,29%
ř. 18	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	183,74
ř. 19	přístupnost (1=nejlepší, 5=nejhorší)	-	1,10
ř. 20	počet let od prodeje	-	0
Koeficient přírážek a srážek			
zohlednění rozdílů mezi hodnototvornými faktory oceňovaného majetku a porovnávacích majetků pomocí procentických přírážek a srážek k průměrné ceně porovnávacích majetků			
	faktor		
ř. 21	nabídka a poptávka v místě	%	0%
ř. 22	nabídka a poptávka v čase (vliv změn cen dříví)	%	0%
ř. 23	nabídka a poptávka v čase (vliv obluby lesa coby depozitního aktiva)	%	1%
ř. 24	přístupnost (přibližovací vzdálenost, svažitost, průjezd cizím vlastnictvím)	%	0%
ř. 25	zastoupení holin	%	0%
ř. 26	zastoupení nákladových porostů (kultury, mlaziny)	%	-15%
ř. 27	aktuální těžitelnost dříví	%	5%
ř. 28	komerční hodnota převažujících dřevin / jakost dříví	%	10%
ř. 29	zásoba dříví	%	5%
ř. 30	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	%	-1%
ř. 31	podíl neproduktivního typu bezlesí a nelesních pozemků	%	0%
ř. 32	přirážky a srážky celkem	%	5%
ř. 33	Index odlišnosti (přirážky a srážky)	-	1,05
Výběr faktorů a výše přírážek a srážek jsou subjektivním názorem oceňovatele.			
Obvyklá cena			
ř. 34	průměrná kupní cena porovnávacích majetků	Kč·m ⁻²	10,84
ř. 35	koeficient inflace (za dobu od prodeje porovnávacích majetků)	-	1
ř. 36	Index odlišnosti (přirážky a srážky) (ř. 33)	-	1,05
ř. 37	obvyklá cena porostní půdy (ř. 34 × ř. 35 × ř. 36)	Kč·m ⁻²	11,38
ř. 38	obvyklá cena porostní půdy (ř. 4 × ř. 37)	Kč	73 291,05
ř. 39	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 40	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a (ř. 5a × ř. 39)	Kč	0
ř. 41	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 42	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b (ř. 5b × ř. 41)	Kč	0
ř. 43	obvyklá cena celkem (ř. 38 + ř. 40 + ř. 42)	Kč	73 291,05
ř. 44	oceňovaný podíl	-	1
ř. 45	nominální hodnota podílu	Kč	73 291,05
ř. 46	srážka na níženou prodejnost menšinového podílu na volném trhu	-	1
ř. 47	obvyklá cena oceňovaného podílu	Kč	73 291,05
ř. 48	zaokrouhлено dle § 50	Kč	73 290,00

Příloha 6

Oddělení: 225	Plocha: 1.99	Majitel:			LHC:	Platnost: 01.01.2011 - 31.12.2020																		
Dílec: A	Plocha: 0.37				Název: Zařizovací obvod Tábor - Nadějkov	LS(LZ): -																		
Porost: e	Plocha: 0.15	Kategorie/překryv: 10	Zvl.st.: 22	LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1																	
Popis porostu: Parcela na SV okraji komplexu lesa u říčky Smutné, mírný svah SV expozice. ÚSES LBC Podboří.																								
Porostní skupina: 8	Plocha pro sk.: 0.15	LT: 311	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	Název k.ú.:																		
Popis porostní skupiny: Vzrůstová diferenciace.																								
Etáž: 8	Parc. plocha etáže: 0.15	Skut. plocha etáže: 0.15	Kód majetku:		Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 110/30		% MZD:																
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Střední výška (m)	Objem stf.kmene (m3 b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m3 b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná na.	Těžba obnovní nas.	Plocha (ha)	Objem (m3)	Plocha (ha)	Objem (m3)	Prořezávky na.	nas.	Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha
431	75	10	SM	100	28	28	0.75	32	1	C		0/1	85				6	0						Celkem
			Celkem:		100								562	85	0	1	0.15	6	0.00	0	0	0.00		

Obrázek- Údaj z LHO, porostní skupina e8. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad, LHO.



Obrázky- Výřez porostní mapy, porost e8. Výřez typologické mapy. Porost e8 – 4O2, 2L1, 3K7. Pramen: ÚHÚL. Datový sklad – Mapy ISLH.

Tabulka – Stanovení obvyklé ceny lesa 1c porovnávací metodou

Oceňovaný majetek			
ř. 1	pozemky celkem (ř. 4 + ř. 5)	m ²	1522
ř. 2	porosty	m ²	1522
ř. 3	holiny	m ²	0
ř. 4	porostní půda (ř. 2 + ř. 3)	m ²	1522
ř. 5	bezlesí a nelesní pozemky (ř. 5a + ř. 5b)	m ²	0
ř. 5a	typ produktivní (např. cesty, skládky)	m ²	0
ř. 5b	typ neproduktivní (např. nezalesněné plochy, ochranná pásma produktovodů)	m ²	0
ř. 6	porosty do 5 let včetně	m ²	0
ř. 7	a) podíl porostů do 50 let	%	0,00%
ř. 7	b) podíl porostů nad 79 let	%	100,00%
ř. 8	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	100,00%
ř. 9	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	558,48
ř. 10	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	roky	78,00
ř. 11	stav k roku	-	2014
Porovnávací majetky - průměrné hodnoty			
ř. 12	výměra celkem	m ²	18134,20
ř. 13	podíl bezlesí a nelesních pozemků na výměře celkem	%	1,12%
ř. 14	podíl holin na výměře porostní půdy	%	0,00%
ř. 15	věk porostů	roky	63,64
ř. 16	a) podíl porostů do 50 let	%	26,09%
ř. 16	b) podíl porostů nad 79 let	%	16,83%
ř. 17	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	36,29%
ř. 18	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	183,74
ř. 19	přístupnost (1=nejlepší, 5=nejhorší)	-	1,10
ř. 20	počet let od prodeje	-	0
Koeficient přírážek a srážek			
zohlednění rozdílů mezi hodnototvornými faktory oceňovaného majetku a porovnávacích majetků pomocí procentických přírážek a srážek k průměrné ceně porovnávacích majetků			
faktor			
ř. 21	nabídka a poptávka v místě	%	0%
ř. 22	nabídka a poptávka v čase (vliv změn cen dříví)	%	0%
ř. 23	nabídka a poptávka v čase (vliv obliby lesa coby depozitního aktiva)	%	1%
ř. 24	přístupnost (přibližovací vzdálenost, svažitost, průjezd cizím vlastnictvím)	%	0%
ř. 25	zastoupení holin	%	0%
ř. 26	zastoupení nákladových porostů (kultury, mlaziny)	%	5%
ř. 27	aktuální těžitelnost dříví	%	10%
ř. 28	komerční hodnota převažujících dřevin / jakost dříví	%	10%
ř. 29	zásoba dříví	%	205%
ř. 30	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	%	5%
ř. 31	podíl neproduktivního typu bezlesí a nelesních pozemků	%	0%
ř. 32	přirážky a srážky celkem	%	236%
ř. 33	Index odlišnosti (přirážky a srážky)	-	3,36
Výběr faktorů a výše přírážek a srážek jsou subjektivním názorem oceňovatele.			
Obvyklá cena			
ř. 34	průměrná kupní cena porovnávacích majetků	Kč·m ⁻²	10,84
ř. 35	koeficient inflace (za dobu od prodeje porovnávacích majetků)	-	1
ř. 36	Index odlišnosti (přirážky a srážky) (ř. 33)	-	3,36
ř. 37	obvyklá cena porostní půdy (ř. 34 × ř. 35 × ř. 36)	Kč·m ⁻²	36,41
ř. 38	obvyklá cena porostní půdy (ř. 4 × ř. 37)	Kč	55 419,46
ř. 39	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 40	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a (ř. 5a × ř. 39)	Kč	0
ř. 41	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 42	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b (ř. 5b × ř. 41)	Kč	0
ř. 43	obvyklá cena celkem (ř. 38 + ř. 40 + ř. 42)	Kč	55 419,46
ř. 44	oceňovaný podíl	-	1
ř. 45	nominální hodnota podílu	Kč	55 419,46
ř. 46	srážka na níženou prodejnost menšinového podílu na volném trhu	-	1
ř. 47	obvyklá cena oceňovaného podílu	Kč	55 419,46
ř. 48	zaokrouhлено dle § 50	Kč	55 420,00

Oddělení: 219	Plocha: 38.76	Majitel:			LHC:	Platnost: 01.01.2011 - 31.12.2020															
Dílec: J	Plocha: 2.51				Název: Zařizovací obvod Tábor - Nadějkov	LS(LZ): -															
Porost: e	Plocha: 0.18	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.:	LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1														
Popis porostu: Pruh porostu na rovině																					
Porostní skupina: 1	Plocha pro sk.: 0.15	LT: 4P1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	Název k.ú.:															
Popis porostní skupiny: Kultura. Vtr. JR.																					
Etáž: 1	Parc. plocha etáže: 0.15	Skut. plocha etáže: 0.15	Kód majetku:		Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 140/30 % MZD:															
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřední výška (m)	Objem stří kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal. nas. Plocha (ha)	Objem (m ³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m ³)	Profesivky nal. nas. Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha	
575	2	10	LP	80	0	1	0.00	26	3			0	0	0	0	0	0	0	0	0	Celkem
			SM	20	0	0	0.00	28	3			0	0	0	0	0	0	0	0	0	
			Celkem:	100									0	0	0	0.00	0	0.00	0	0	0.00

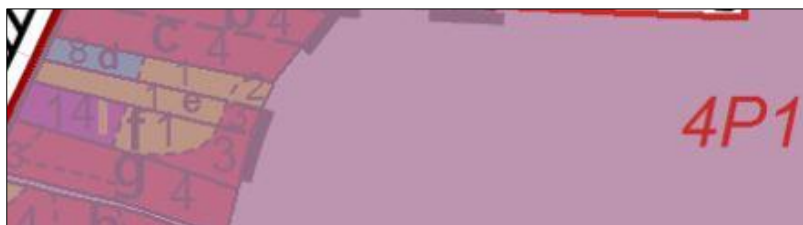
Obrázek- Údaj z LHO, porostní skupina e1. Zdroj: ÚHÚL. Datový sklad, LHO.

Oddělení: 219	Plocha: 38.76	Majitel:			LHC:	Platnost: 01.01.2011 - 31.12.2020																
Dílec: J	Plocha: 2.51				Název: Zařizovací obvod Tábor - Nadějkov	LS(LZ): -																
Porost: e	Plocha: 0.18	Kategorie/překryv: 10	Zvlst.:	LO: 10	Pásmo ohrožení: D	OLH:	Úsek: 1															
Popis porostu: Pruh porostu na rovině																						
Porostní skupina: 3	Plocha pro sk.: 0.03	LT: 4P1	Lesní úřad:		Kód k.ú.:	Název k.ú.:																
Popis porostní skupiny: Tyčkovina.																						
Etáž: 3	Parc. plocha etáže: 0.03	Skut. plocha etáže: 0.03	Kód majetku:		Model. těž. %: 0	Obmýti/obnovní doba: 110/30 % MZD:																
HS:	Věk:	Zakm.:	Dřevina	Zastoupení (%)	Výčetní tloušťka (cm)	Sřední výška (m)	Objem stří kmene (m ³ b.k.)	AVB	RVB	Gen. klas.	Poškození Druh 10%	Imise	Zásoba (m ³ b.k.) na 1 ha	Celkem	Těžba výchovná nal. nas. Plocha (ha)	Objem (m ³)	Těžba obnovní Plocha (ha)	Objem (m ³)	Profesivky nal. nas. Plocha (ha)	Zalesnění Druh Dřevina ha		
471	29	10	SM	100	14	13	0.10	30	2			0	5	5	1	1	0.03	2	0.00	0	0	0.00
			Celkem:	100									179	5	1	1	0.03	2	0.00	0	0	0.00

Obrázek- Údaj z LHO, porostní skupina e3. Zdroj: ÚHÚL. Datový sklad, LHO.



Obrázek – Výřez porostní mapy, porosty e1 a e3 v lánu. Zdroj: ÚHÚL. Datový sklad – Mapy ISLH.



Obrázek– Výřez typologické mapy. Porost e1 a e3 – 4P1. Zdroj: ÚHÚL. Datový sklad – Mapy ISLH.

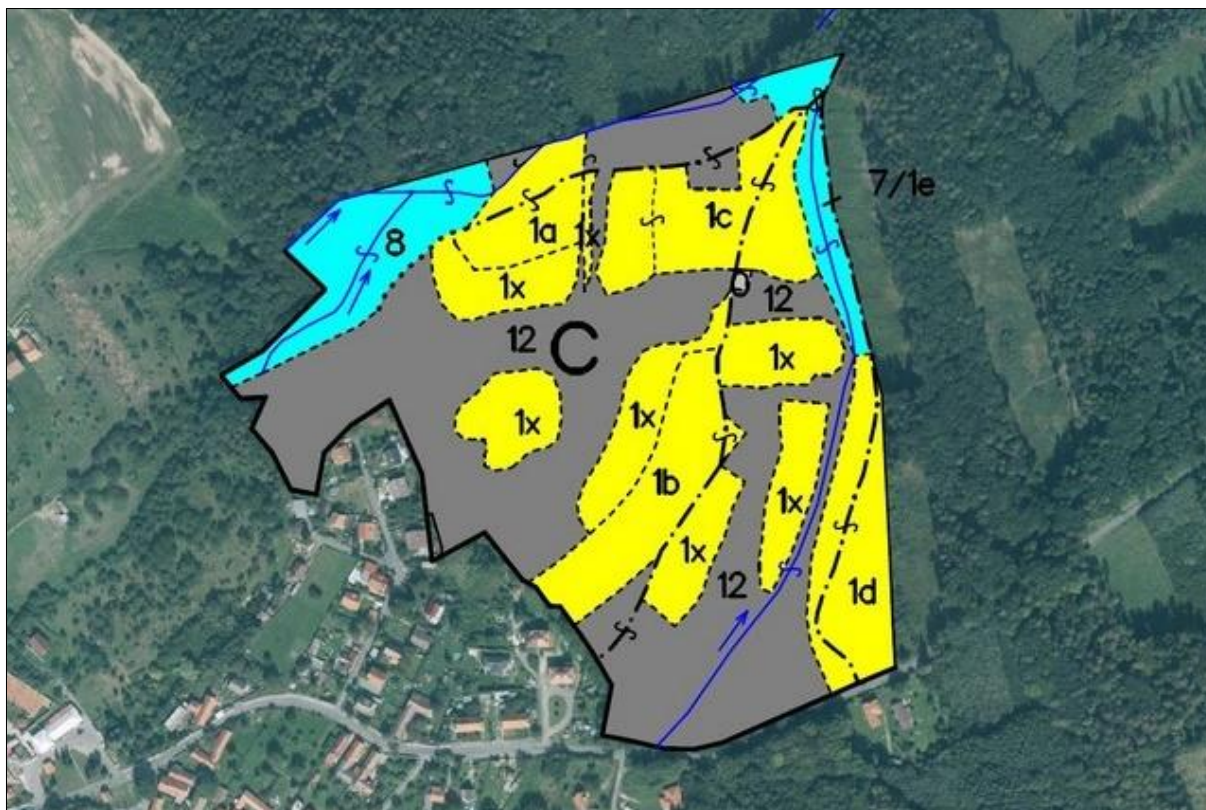
Tabulka – Stanovení obvyklé ceny lesa 1d porovnávací metodou

Oceňovaný majetek			
ř. 1	pozemky celkem (ř. 4 + ř. 5)	m ²	1522
ř. 2	porosty	m ²	1522
ř. 3	holiny	m ²	0
ř. 4	porostní půda (ř. 2 + ř. 3)	m ²	1522
ř. 5	bezlesí a nelesní pozemky (ř. 5a + ř. 5b)	m ²	0
ř. 5a	typ produktivní (např. cesty, skládky)	m ²	0
ř. 5b	typ neproduktivní (např. nezalesněné plochy, ochranná pásma produktovodů)	m ²	0
ř. 6	porosty do 5 let včetně	m ²	0
ř. 7	a) podíl porostů do 50 let	%	0,00%
ř. 7	b) podíl porostů nad 79 let	%	100,00%
ř. 8	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	100,00%
ř. 9	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	558,48
ř. 10	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	roky	78,00
ř. 11	stav k roku	-	2014
Porovnávací majetky - průměrné hodnoty			
ř. 12	výměra celkem	m ²	18134,20
ř. 13	podíl bezlesí a nelesních pozemků na výměře celkem	%	1,12%
ř. 14	podíl holin na výměře porostní půdy	%	0,00%
ř. 15	věk porostů	roky	63,64
ř. 16	a) podíl porostů do 50 let	%	26,09%
ř. 16	b) podíl porostů nad 79 let	%	16,83%
ř. 17	plošný podíl cenných dřevin (SM, MD, DB)	%	36,29%
ř. 18	zásoba	m ³ · ha ⁻¹	183,74
ř. 19	přístupnost (1=nejlepší, 5=nejhorší)	-	1,10
ř. 20	počet let od prodeje	-	0
Koeficient přírážek a srážek			
zohlednění rozdílů mezi hodnototvornými faktory oceňovaného majetku a porovnávacích majetků pomocí procentických přírážek a srážek k průměrné ceně porovnávacích majetků			
faktor			
ř. 21	nabídka a poptávka v místě	%	0%
ř. 22	nabídka a poptávka v čase (vliv změn cen dříví)	%	0%
ř. 23	nabídka a poptávka v čase (vliv oblíbenosti lesa coby depozitního aktiva)	%	1%
ř. 24	přístupnost (přibližovací vzdálenost, svažitost, průjezd cizím vlastnictvím)	%	0%
ř. 25	zastoupení holin	%	0%
ř. 26	zastoupení nákladových porostů (kultury, mlaziny)	%	5%
ř. 27	aktuální těžitelnost dříví	%	10%
ř. 28	komerční hodnota převažujících dřevin / jakost dříví	%	10%
ř. 29	zásoba dříví	%	205%
ř. 30	průměrný věk porostů (průměr v ČR 64 let)	%	5%
ř. 31	podíl neproduktivního typu bezlesí a nelesních pozemků	%	0%
ř. 32	přirážky a srážky celkem	%	236%
ř. 33	Index odlišnosti (přirážky a srážky)	-	3,36
Výběr faktorů a výše přírážek a srážek jsou subjektivním názorem oceňovatele.			
Obvyklá cena			
ř. 34	průměrná kupní cena porovnávacích majetků	Kč·m ⁻²	10,84
ř. 35	koeficient inflace (za dobu od prodeje porovnávacích majetků)	-	1
ř. 36	Index odlišnosti (přirážky a srážky) (ř. 33)	-	3,36
ř. 37	obvyklá cena porostní půdy (ř. 34 × ř. 35 × ř. 36)	Kč·m ⁻²	36,41
ř. 38	obvyklá cena porostní půdy (ř. 4 × ř. 37)	Kč	55 419,46
ř. 39	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 40	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a (ř. 5a × ř. 39)	Kč	0
ř. 41	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b - ODHAD	Kč·m ⁻²	3,80
ř. 42	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b (ř. 5b × ř. 41)	Kč	0
ř. 43	obvyklá cena celkem (ř. 38 + ř. 40 + ř. 42)	Kč	55 419,46
ř. 44	oceňovaný podíl	-	1
ř. 45	nominální hodnota podílu	Kč	55 419,46
ř. 46	srážka na nižší prodejnost menšinového podílu na volném trhu	-	1
ř. 47	obvyklá cena oceňovaného podílu	Kč	55 419,46
ř. 48	zaokrouhleno dle § 50	Kč	55 420,00

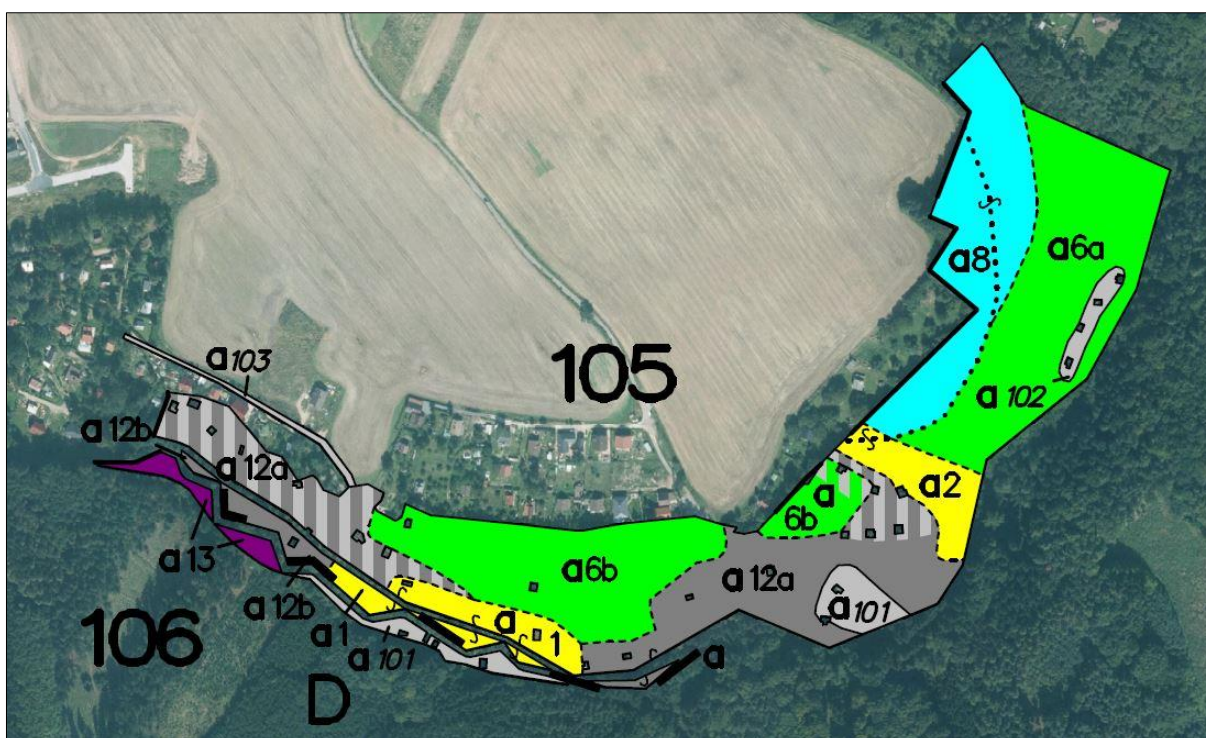
Pokračování - Tabulka

Obvyklá cena

ř. 34	průměrná kupní cena porovnávacích majetků	(Kč·m ⁻²)	
ř. 35	koeficient inflace (za dobu od prodeje porovnávacích majetků)		
ř. 36	Index odlišnosti (přirážky a srážky) (ř. 33)		
ř. 37	obvyklá cena porostní půdy (ř. 34 × ř. 35 × ř. 36)	(Kč·m ⁻²)	
ř. 38	obvyklá cena porostní půdy (ř. 4 × ř. 37)	(Kč)	
ř. 39	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a - ODHAD	(Kč·m ⁻²)	
ř. 40	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu a (ř. 5a × ř. 39)	(Kč)	
ř. 41	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b - ODHAD	(Kč·m ⁻²)	
ř. 42	obvyklá cena bezlesí a nelesních pozemků typu b (ř. 5b × ř. 41)	(Kč)	
ř. 43	obvyklá cena celkem (ř. 38 + ř. 40 + ř. 42)	(Kč)	
ř. 44	oceňovaný podíl		
ř. 45	nominální hodnota podílu	(Kč)	
ř. 46	srážka na niženou prodejnost menšinového podílu na volném trhu		
ř. 47	obvyklá cena oceňovaného podílu	(Kč)	
ř. 48	zaokrouhлено dle § 50	(Kč)	



Obrázek- Porostní mapa lesa 2, dílec 104 C. Pramen: Bioreality.cz, autor: Ing. Tomáš Záruba.



Obrázek- Porostní mapa lesa 2, dílec 105 H a 106 D. Pramen: Bioreality.cz, autor: Ing. Tomáš Záruba.

Les 1a

4%	BO_DB_OL	SM	celkem			
m2	1 132	726	1 858	m2		
m3	38	35	73	m3		
Sa CZK (m2)	23 717	17 588	41 305	CZK (m2)	22,23	Kč/m2
Sa CZK (m3)	15 109	19 294	34 403	CZK (m3)	18,52	Kč/m2

Les 1b

4%	BO_DB_OL	SM_MD	celkem			
m2	645	5 796	6 441	m2		
m3	12	119	131	m3		
Sa CZK (m2)	6 123	92 878	99 001	CZK (m2)	15,37	Kč/m2
Sa CZK (m3)	3 506	65 747	69 253	CZK (m3)	10,75	Kč/m2

Les 1c

4%		SM	celkem			
m2		1 522	1 522	m2		
m3		85	85	m3		
Sa CZK (m2)		35 536	35 536	CZK (m2)	23,35	Kč/m2
Sa CZK (m3)		46 153	46 153	CZK (m3)	30,32	Kč/m2

Les 1d

4%	LP	SM	celkem			
m2	1 189	594	1 783	m2		
m3	0	5	5	m3		
Sa CZK (m2)	-8 000	-263	-8 263	CZK (m2)	-4,63	Kč/m2
Sa CZK (m3)	-8 000	-599	-8 599	CZK (m3)	-4,82	Kč/m2