

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE
Katedra ekonomiky a řízení lesního hospodářství
Fakulta lesnická a dřevařská

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Kozák Miloš

Hospodářská a správní služba v lesním hospodářství

Název práce

Porovnání ocenění lesních porostů a pozemků vybranými úředními metodami na zvoleném majetku

Anglický název

Comparison of forest stands and plots by chosen official methods on selected forest area

Cíle práce

Cílem práce je ocenění lesních porostů a pozemků vybranými úředními metodami na zvoleném majetku.

Metodika

Bakalářská práce bude řešena na vybraném lesním majetku soukromého vlastníka. Lesní majetek bude oceněn základními úředními metodami podle platných právních předpisů - zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. Výsledky budou vzájemně porovnány, a s využitím SWOT analýzy bude zjištěn nejefektivnější způsob ocenění .

Harmonogram zpracování

1. Etapa přípravy materiálů k dané problematice (leden – červenec 2011)
2. Etapa zpracování SWOT analýzy (září - listopad)
3. Etapa komplementace údajů (listopad 2011 – únor 2012)
4. Etapa vyhodnocení výsledků a vypracování bakalářské práce (konec dubna 2012)

Rozsah textové části

30 - 40 stran

Klíčová slova

lesní porost, lesní pozemek, oceňování lesa

Doporučené zdroje informací

Pulkrab, K. a kol.: Ekonomika a řízení lesního hospodářství. VŠZ Praha a Matice lesnická, Písek, 1993

Kupčák, V.: Ekonomika lesního hospodářství. MZLU v Brně, 2003

Seják a kol.: Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. Grada, Praha, 1998

Vedoucí práce

Šišák Luděk, prof. Ing., CSc.

Termín odevzdání

duben 2012

prof. Ing. Luděk Šišák, CSc.

Vedoucí katedry



prof. Ing. Marek Turčáni, PhD.

Děkan fakulty

V Praze dne 10.4.2012

**Porovnání ocenění lesních porostů a pozemků
vybranými úředními metodami na zvoleném
majetku.**

**Comparison of Forest Stands and Plots by Chosen
Official Methods on Selected Forest Area.**

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou bakalářskou práci: „Porovnání ocenění lesních porostů a pozemků vybranými úředními metodami na zvoleném majetku“ jsem vypracoval samostatně pod vedením vedoucího bakalářské práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autor uvedené bakalářské práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušil autorská práva třetích osob.

V Praze dne 30.4.2012

Poděkování

Děkuji vedoucímu své bakalářské práce Prof. Ing. Ludřkovi Šišákovi, CSc. za odborný dohled.

Abstrakt

Bakalářská práce je zaměřena na administrativní ocenění lesních pozemků a lesních porostů. Cílem řešeného tématu v této bakalářské práci je ocenění lesních porostů a pozemků vybranými úředními metodami na zvoleném majetku. V rámci bakalářské práce je provedeno ocenění podle zák. č. 151/1997 Sb. ve znění poslední novelizace a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění poslední novelizace.

V této práci jsou použity standardní oceňovací metody, které jsou implementovány do administrativního oceňování. Ocenění tedy je provedeno kombinací metod nákladové a výnosové.

Oceňovací metody jsou aplikovány na ocenění praktického příkladu lesa v majetku soukromého vlastníka. K ocenění budou použity veškeré dostupné údaje o lese.

V rámci jednotlivých kapitol bakalářské práce je provedena rešerše literatury, která se zabývá tematikou oceňování, zejména pak oceňování lesů. V další kapitole jsou rozebrána a analyzována teoretická východiska pro oceňování lesních pozemků a lesních porostů. Ve čtvrté kapitole je provedena analýza konkrétního vybraného pozemku, který je následně oceněn v kapitole páté. V šesté kapitole jsou provedeny srovnání dosažených výsledků a následně doporučena výhodnost a vhodnost jednotlivých použitých metod při ocenění lesních porostů a lesních pozemků.

Abstract

The aim of bachelor thesis is devoted on the official administrative valuation of forest plots and forest stands. The topic of bachelor thesis is to value the forest plots and forest stands by the selected official administrative methods on the sample of selected forest. Within the framework of bachelor thesis is calculated the administrative value in accordance of the Act No. 151/1997 Coll. On appraisal of property and on amendments of some laws by decree of the Ministry of Finance No. 3/2008 Coll.

In the bachelor thesis there are used the standard valuation methods, which has been implemented to the official administrative methods. The valuation is calculated by the mix of cost and net present value.

The valuation methods they are applied on the sample of the forest plots and forest stands which is the ownership of private person. To calculate the administrative valuation of property there are used all accessible informations.

The content of the first chapter you can find the research of bibliography, which is devoted on the topic of valuation, especially the topic of forest valuation. The next chapter there are analysed theoretical bases for valuation of forest plots and forest stands. In the fourth chapter the analyse of the selected forest there is shown. The valuation is calculated in the chapter five. In the sixth chapter the results of the bachelor thesis there are compared. There are recommend the advantages and disadvantages of the used methods, which were applied.

Obsah

1.	Úvod.....	10
2.	Rešerše literatury	12
2.1	Oceňování, cena a hodnota	12
2.2	Teorie oceňování lesů	13
2.3	Tržní a administrativní oceňování v ČR.....	13
3.	Cíl a metodika práce	15
3.1	Funkce lesa	15
3.2	Ekonomická hodnota lesa	16
3.3	Metody oceňování lesa	17
3.3.1	Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z lesa	17
3.3.2	Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z půdy	18
3.4	Oceňování lesních porostů.....	19
3.4.1	Nákladová hodnota porostu	20
3.4.2	Očekávaná hodnota porostu.....	21
3.4.3	Mýtní hodnota porostu.....	22
3.4.4	Metoda věkových hodnotových křivek.....	22
3.4.5	Metoda věkových hodnotových faktorů	23
3.5	Oceňování lesních pozemků	23
3.5.1	Komparativní metody	24
3.5.2	Nákladová metoda	24
3.5.3	Výnosové metody	25
4.	Charakteristika vybraného území	28
4.1.	Popis jednotlivých porostních skupin	29
4.1.1.	Porostní skupina 10.....	29
4.1.2.	Porostní skupina 6.....	29
4.1.3.	Porostní skupina 3.....	30
4.1.4.	Porostní skupina 2.....	31
4.1.5.	Porostní skupina 1	31
5.	Kalkulace výsledků.....	33
5.1	Ocenění lesního pozemku podle §30.....	33
5.2	Ocenění lesního porostu podle §35.....	34
5.2.1	Ocenění porostní skupiny 10	35
5.2.2	Ocenění porostní skupiny 6	36
5.2.3.	Ocenění porostní skupiny 3	37
5.2.4	Ocenění porostní skupiny 2	37
5.2.5	Ocenění porostní skupiny 1	38
5.3	Ocenění lesního porostu podle §40.....	40
5.3.1	Ocenění porostní skupiny 10	41
5.3.2	Ocenění porostní skupiny 6	42
5.3.3	Ocenění porostní skupiny 3	42
5.3.4	Ocenění porostní skupiny 2	43
5.3.5	Ocenění porostní skupiny 1	43
6.	Závěry a doporučení	45
6.1	SWOT analýza.....	46
6.2.	Doporučení.....	46
	Seznam použité literatury	48

Seznam zkratk	50
Seznam příloh	51

1. Úvod

S lesem jsou spojeny určité hodnoty, které závisí na postavení uživatele. Pro majitele lesa je les zdrojem příjmů, které pramení z hospodaření v lese, zejména pak z prodeje dříví. Pro ostatní uživatele lesa jsou důležité jeho mimoprodukční funkce, které aktivně přispívají k ochraně a zlepšování životního prostředí. V poslední době je na tyto funkce, kladem stále větší důraz a to zejména ve spojení s trvale udržitelným rozvojem dané lokality. Tyto vedlejší - mimoprodukční funkce lesa můžeme nazvat pozitivní externalitou, protože existence lesa přináší užitek nejen jeho majiteli, ale také zcela zdarma ostatním uživatelům a tím celé společnosti. I když les patří mezi obnovitelné zdroje, jeho obnova se pohybuje v desítkách let.

Z ekonomického pohledu je les jako přírodní zdroj chápán jako jeden ze tří základních výrobních faktorů - půda, kdy dalšími dvěma jsou práce a kapitál, jejichž objem lze na rozdíl od půdy navyšovat. Půdy je na zemi jen pevně dané množství, které naopak navyšovat nelze a vzhledem ke stálému růstu počtu obyvatel, se její hodnota naopak zvyšuje. I z těchto důvodů se již také na les nepohlíží jako na volný statek, ale les je dnes stále častěji považován za statek ekonomický.

Cílem řešeného tématu v této bakalářské práci je ocenění lesních porostů a pozemků vybranými úředními metodami na zvoleném majetku. V rámci bakalářské práce bude provedeno ocenění podle zák. č. 151/1997 Sb. ve znění poslední novelizace a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění poslední novelizace.

V této bakalářské práci budou použity standardní oceňovací metody, které jsou implementovány do administrativního oceňování. Ocenění tedy bude provedeno kombinací metod nákladové a výnosové.

Metody budou aplikovány na ocenění praktického příkladu lesa v majetku soukromého vlastníka. K ocenění budou použity veškeré dostupné údaje o lese. K propočtu budou použity zejména údaje z lesní hospodářské osnovy, které budou upraveny podle skutečné situace v terénu. Celá bakalářská práce bude doplněna relevantními údaji obsažených v textu a také v přílohách, které budou sloužit jako podpůrná argumentace při samotném ocenění.

V rámci jednotlivých kapitol bude nejprve provedena rešerše literatury, která se zabývá tematikou oceňování, zejména pak oceňování lesů. V další kapitole budou

rozebrána a analyzována teoretická východiska pro oceňování lesních pozemků a lesních porostů. Ve čtvrté kapitole bude provedena analýza konkrétního vybraného pozemku, který bude následně oceněn v kapitole páté. V šesté kapitole provedu srovnání dosažených výsledků a následně doporučím výhodnost a vhodnost jednotlivých použitých metod při ocenění lesních porostů a lesních pozemků.

2. Rešerše literatury

Základ moderních teorií, které jsou používány v současné době při oceňování lesů můžeme spatřovat již v dílech klasických ekonomů. Oceňováním přírodních zdrojů se ve svých dílech věnovali například Thomas Malthus nebo David Ricardo. V díle Davida Ricarda *Zásady politické ekonomie a zdanění* (1817) je rozvíjena teorie půdní renty a otázky její vzácnosti.

Zatímco například Thomas Malthus obhajoval ve svých dílech absolutní omezenost přírodních zdrojů, klonil se David Ricardo spíše k teorii, že při vyčerpání kvalitnějších přírodních zdrojů se lidstvo uchýlí k méně kvalitním zdrojům, přičemž jejich deficit bude nahrazovat technickým pokrokem (Seják a kol., 1999).

Klasická politická ekonomie 18. a 19. století věnovala přírodním zdrojům značnou pozornost. Klasická politická ekonomie definovala pojem půda jako jeden ze tří základních faktorů. Dalšími dvěma faktory jsou práce a kapitál, k nimž je v současnosti řazena rovněž energie (Sebera, 2004).

2.1 Oceňování, cena a hodnota

Oceňování je souborem činností, kdy je danému předmětu, souboru práv přisuzován peněžní ekvivalent (Bradáč, 2009). Základem při ocenění je nutnost rozlišovat pojmy cena a hodnota, oba tyto pojmy bývají často zaměňovány, i když jejich význam je odlišný. Oporu pro správné používání těchto dvou výrazů nenalezneme ani v platných zákonech.

Hodnota¹ není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na straně jedné a prodávajícími a kupujícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad (Bradáč, 2009). Znalec až na výjimky určuje hodnotu věci či majetku, nikoliv jeho cenu. Existuje řada hodnot, podle toho jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují. Každá hodnota může být vyjádřena jiným číslem. Při oceňování se používá více oceňovacích metod, jak bude dále uvedeno. Podle toho jaká je použitá metoda, se také nazývá výsledná hodnota.

¹ podrobnější rozčlenění uvedeno v příloze č. 1.

Cena je peněžním vyjádřením hodnoty. Ukazuje, jaké částky je nutné se vzdát, aby mohl být získán určitý statek nebo služba. Pojem cena je používán pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Dá se teda říci, že hodnota se stává cenou v okamžiku prodeje dané věci.

2.2 Teorie oceňování lesů

První sofistikované metody v oblasti oceňování lesů se začínají objevovat v první polovině 19. století. Studium odborné literatury, která se zabývá oceňováním lesů a lesních porostů lze dojít k základnímu dvojímu rozdělení oceňovacích přístupů. Tyto přístupy souvisejí mimo jiné i s dynamickým rozvojem průmyslových technologií, kdy dřevo bylo nenahraditelnou surovinou ve všech oblastech tehdejšího moderního světa. Jedná se o školu čistého výnosu z půdy a školu čistého výnosu z lesa (Seják a kol., 1999).

Škola čistého výnosu z půdy chápe hodnotu lesa dvousložkově. Hodnota lesa se vypočte jako součet hodnoty lesní půdy a lesního porostu. Tento přístup je do jisté míry využíván v oblasti administrativního oceňování. Škola čistého výnosu z lesa chápe les jako jeden sourodý celek. Předmětem ocenění tudíž není zvlášť lesní pozemek a lesní porost, nýbrž celý lesní komplex najednou. Tento přístup je používán zejména v oblasti tržního oceňování (Sebera, 2004).

2.3 Tržní a administrativní oceňování v ČR

V ČR rozlišujeme v rámci oceňovací praxe oceňování tržní a oceňování administrativní. Tento systém vychází mimo jiné i z legislativních požadavků na ceny uplatňované v ČR.

System cen v České republice je uveden v následující tabulce (Bradáč, 2009).

Tab. 2.1 - Systém cen v České republice podle cenového práva (stav k 1.3. 2009).

A: Ceny smluvní - zákon č.526/ 1990 Sb., o cenách	volné	
	regulované	- úředně § 5
	(seznam regulovaných cen se zveřejňuje v Cenovém věstníku)	- věcně § 6
		- časově § 8
		- cen. moratoriem § 9
B: Ceny zjištěné podle zvláštního předpisu -zákon č. 151/ 1997 Sb., o oceňování majetku - prováděcí vyhláška č. 3/ 2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/ 2008 Sb.	- ceny majetku	- nemovitosti
		- věci movité
		- majetek finanční
	- ceny služeb	- majetek ostatní

Zdroj: BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí, 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERAM, 2009, s.47.

Základním cenovým předpisem, který upravuje oceňování lesních pozemků a lesních porostů je zák. č. 151/1997 Sb. ve znění poslední novelizace č. 188/2011 Sb. a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění poslední novelizace č. 387/2011Sb. Výsledkem administrativního oceňování je **cena zjištěná** (Bradáč, 2009).

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednají na základě znalosti, opatrně z vlastní vůle. V ČR se tržní hodnotou označuje cena obvyklá (Bradáč, 2004).

Sebera (2004) rozlišuje následující druhy hodnot:

- **hodnota substance:** pořizovací cena předmětů, která platí (existuje) na trhu k rozhodnému dni oceňování, v oceňování podniků jde o cenu čistého jmění podniku k rozhodnému dni oceňování,
- **nákladová hodnota:** zvláštní případ hodnoty substance, zjišťované podle vnitropodnikových nákladů,
- **výnosová hodnota:** kapitálová hodnota výsledku (zisku) hospodářské jednotky.

3. Cíl a metodika práce

Cílem bakalářské práce je ocenění lesních porostů a pozemků vybranými úředními metodami na zvoleném majetku. V rámci bakalářské práce bude provedeno ocenění podle zák. č. 151/1997 Sb. ve znění poslední novelizace a jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. ve znění poslední novelizace. Oceňování lesních pozemků je řešeno v §30. Problematika administrativního ocenění lesních porostů je v prováděcí vyhlášce řešena v §35 - §40.

Vyhláška o oceňování majetku připouští dva způsoby ocenění lesních porostů. Jedná se o zjednodušený způsob, jehož podrobný postup je upraven v §40. Další „standardní“ způsob je upraven v §35.

Metody budou aplikovány na ocenění praktického příkladu lesa v majetku soukromého vlastníka. K ocenění budou použity veškeré dostupné údaje o lese. K propočtu budou použity zejména údaje z lesní hospodářské osnovy, které budou upraveny podle skutečné situace v terénu.

V rámci této kapitoly budou nejprve podrobně na teoretické úrovni analyzovány jednotlivé metody, které se používají při ocenění lesních pozemků a lesních porostů. V následující kapitole bude proveden praktický výpočet podle metod použitých v platné vyhlášce.

3.1 Funkce lesa

Podle Sejáka (1999) a také podle dalších pramenů (např. Sebera, 2004) můžeme funkce² lesa rozdělit na dvě základní skupiny a to produkční a mimoprodukční funkce. Do první skupiny je les zařazen jako zdroj dříví, který poskytuje obnovitelnou surovinu využívanou ve výrobě a spotřebě. Druhá skupina je mnohem obsáhlejší a patří do ní ty funkce lesa, které si mnohdy ani lidé neuvědomují a berou je jako automatickou věc a z tohoto pohledu pro ně nemá les ani velkou hodnotu. Ovšem v dohledné době, kdy je kladen důraz na ekologii, získávají právě tyto funkce svou opodstatněnou hodnotu.

² uvedeny v příloze č. 2 - klasifikace užitků plynoucích z lesa.

Mezi základní mimoprodukční funkce lesa patří:

- Les jako krajinný prvek, který má vysokou biodiverzitu. Existuje rozdíl v biodiverzitě lesa přírodního a lesa hospodářského. V přírodním lese je biodiverzita vyšší, protože v ní jsou zastoupena všechna vegetační práva a věkové kategorie stromů.
- Les jako místo pro rekreaci. Les je velmi často využíván lidmi pro rekreaci, pro jeho celkové blahodárné působení na psychiku lidí. I k plnění této funkce by mělo být přihlíženo při oceňování lesa jako celku.
- Lesy jako zdroj kyslíku. Les zachycuje prachové částice a podílí se na odstraňování některých škodlivých látek, jako je například oxid uhličitý, ze vzduchu. Odpovídající obnova a údržba lesa je pokládána za jeden z možných způsobů snižování množství tohoto oxidu v atmosféře.
- Les jako ochrana proti erozím. Výsadba a údržba lesů do lesních pásů má pozitivní vliv na erozi půdy zejména ve svažitých terénech.
- Les jako stabilizátor klimatu.
- Les dokáže vytvořit specifické mikroklima, které umí snižovat teplotní výkyvy a dále také dokáže udržet celkově vlhčí podnebí.
- Les jako důležitá protipovodňová ochrana. Kořenový systém lesa a mechové patro mají vysokou absorpční schopnost a snižují tak extrémní odtoky z lesních povodí. V současné době se stále častěji vyskytují tzv. stoleté povodně, kdy jejich společným jmenovatelem bohužel bývá fakt, že se objevují na místech, kde proběhlo významné odlesnění.
- Existenční hodnota - také tato hodnota nepatří mezi ty, které jsou automaticky započítány do ceny lesa, tato hodnota vyplývá z určitého povědomí o potřebě zachování přírody.

3.2 Ekonomická hodnota lesa

Při určování ekonomické hodnoty přírodních zdrojů je nutné, aby byly zohledněny všechny skutečné náklady spojené s využíváním přírodních zdrojů. Při určování

této ekonomické hodnoty se přihlíží k jednotlivých typům hodnot přírodních zdrojů. V průběhu oceňování je nutné brát zřetel na následující hodnoty.

- **přímá užitná hodnota** - patří mezi nejčastější zdroje ekonomické hodnoty, kdy se jedná o hodnotu spojenou s přímým využitím lesa, například těžba dřeva nebo zdroj genetických informací,
- **nepřímá užitná hodnota** - zakládá se na primárních ekologických funkcích lesa a většinou se o ní neuvažuje jako o ekonomické hodnotě, ale její význam pro existenci života na Zemi je nezastupitelný,
- **opční hodnota** - ani tato hodnota nebývá příliš často zohledňována, vztahuje se k budoucí nabídce a poptávce po službách biogeocenóza.

3.3 Metody oceňování lesa

Cenu lesa lze kalkulovat dvěma způsoby. Tato cena vyjadřuje význam lesa spojený s jeho dřevoproductivní a výrobní funkcí. Výsledná hodnota lesa získaná jeho oceněním je součtem hodnot zjištěné ceny lesního pozemku a zjištěné ceny lesního porostu, tento způsob získání konečné hodnoty se používá při oceňování lesa u obou přístupů oceňování. Na základě metody, dle kterého má být ocenění lesa provedeno, existují také dva filozoficky odlišné způsoby pohledu. První typ oceňování je založen na základě nejvyššího čistého výnosu z lesa a druhý na základě nejvyššího čistého výnosu z půdy.

3.3.1 Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z lesa

Základem pro tento princip oceňování byl pohled jeho zastánců na les, který oni vnímali jako harmonické a neoddělitelné společenství tří složek: porostů, pozemků a ovzduší. zastánci tzn. školy produktivity formulovali své zásady a postoje již na počátku 18. století kdy většina lesů byla v rukou státu nebo větších feudálních vlastníků a původní les byl považován za dar přírody a jeho cenu nešlo stanovit jinak než odvozením od výnosu lesa. Úkolem hospodaření bylo udržení podstaty lesního celku, který je složen z narostlých hmotných zásob na plodící lesní půdě. Plnění tohoto úkolu mělo vést k zaručení trvalosti a nepřetržitosti výtěže. Čistý roční výnos z lesního majetku se odvozoval jako rozdíl mezi hrubými výnosy (těžba dříví) a náklady vynaloženými

na obnovu lesa a jeho správu. Jedna z běžných modifikací vzorce určeného pro stanovení čistého výnosu lesa je tato:

$$r = A_u + \sum D_q + N - (c + u \times v + s)$$

(1.1)

kde	r	čistý roční výnos z lesa
	A_u	hodnota mýtních těžeb (těžeb porostů ve věku u)
	D_q	hodnota probírek po odečtení těžebních nákladů
	N	případné vedlejší výnosy
	c	náklady na zalesnění, na zajištění kultury
	u	doba obmýtí jednotlivých dřevin v hospodářské skupině normálního lesa
	v	průměrné roční správní náklady vztažené na normální paseku

Přehled základních lesnických pojmů je uveden v příloze č.3 této práce.

Tento názor na hodnotu lesa pochází z doby, kdy ještě existovala robotní povinnost, která se vztahovala také na práci v lese. Z tohoto důvodu byly náklady na obnovu lesa a těžbu dříví v porovnání s výnosy minimální. A i když toto pojetí obsahuje mnoho správných prvků ryze lesnického nazírání, v konečném důsledku to vedlo k vysokým dobám obmýtí, k předržování zralých, mýcení schopných porostních zásob a zanedbávání probírek.

3.3.2 Oceňování na základě nejvyššího čistého výnosu z půdy

Základy této metody spadají na počátek 19. století, kdy postupně došlo k významným změnám ve vlastnictví lesa. Noví vlastníci již na les nepohlíželi jako na dar přírody nebo dědictví doby minulé a požadují, aby úroky z investic do lesního hospodářství byly v co nejkratší době a v co nevyšší míře vráceny. Tyto myšlenky jsou součástí tzv. školy rentability, která významně ovlivnila svým přístupem lesní hospodářství v Rakousku - Uhersku a v Německu.

Zásadní úvahy této školy vycházejí z nezalesněného pozemku, který je přirovnáván k pozemku zemědělskému. Půda je považována za základní kapitál, za oběžný kapitál

je považován kapitál k založení a udržování lesních porostů. Aby les vracel úroky z vloženého kapitálu, musí být porost vytěžen v době finančně nejvýhodnější. Při splnění této podmínky lze očekávat i návrat úroků ze základního kapitálu a popřípadě také zisk. Čistý výnos z každého porostu se dostavuje pravidelně ke konci obmýcí a jeho rozdílem mezi součtem hrubých výnosu a součtem provozních nákladů, přepočtených na konec obmýcí pomocí složeného úrokování.

$$R = A_u + D_a \times 1,0p^{u-a} + Db \times 1,0p^{u-b} + \dots - c \times 1,0p^u - v \times \frac{1,0p^u - v}{0,0p}$$

(1.2)

kde R	periodický čistý výnos
A_u	výnos z mýtní těžby po odečtení těžebních nákladů
$D_{a,b}$	výnos z probírek
c	náklady na obnovu lesa
p	úroková míra
v	správní náklady
u	obmýcí

V rámci školy rentability se při oceňování lesa hodnota porostů stanovovala samostatně. Každý z porostů byl považován za samostatnou jednotku a les pak za pouhý součet porostů. Negativum této školy spočívalo ve vyřazování řady dřevin z lesa, které sice nezajišťovaly maximální výnos, ale měly pozitivní vliv na výnos z lesa, ve kterém bylo uplatňováno nepřetržité, trvalé hospodářství.

3.4 Oceňování lesních porostů

Jak už bylo zmíněno, výsledná hodnota lesa je součtem lesních porostů a lesních pozemků. Dle stávající právní úpravy jsou lesní porosty považovány za součást pozemků, ale jejich oceňování se provádí v celé řadě oceňovacích postupů, metod a účelů vždy samostatně.

Při oceňování lesních porostů lze použít tři základní postupy:

- **tržní oceňování** s použitím těchto metod
 - nákladová hodnota porostu,
 - očekávaná hodnota porostu,
 - mýtní hodnota porostu,
 - metoda věkových hodnotných křivek,
 - metoda hodnotných věkových faktorů.

- **administrativní oceňování** na základě zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a jeho platné prováděcí vyhláška.

- výpočtem z **taxačních veličin**, cen dříví a nákladů³.

Vzhledem k nedostatku spolehlivých informací z důvodu nízkého počtu uskutečněných tržních případů a z velké různorodosti lesních porostů se pro výpočet hodnoty porostů používají metody založené na výpočtu z taxačních veličin. Hodnota porostů je pak závislá na jejich věku. S přibývajícím věkem hodnota porostů stoupá až do okamžiku, kdy by snížení kvality dřeva bylo vyšší než hodnotový přírůstek. Ve věku 30 až 40 let převažují většinou náklady nad výnosy. Teprve až ve věku 70 let porostu, u některých druhů dřevin i později, je možno uvažovat o ekonomicky výhodném smýcení porostu. V prvním období se pro výpočet hodnoty používá nákladová hodnota porostu, v období, kdy již očekáváme výnos, se používá očekávaná hodnota porostu a v období finančního obmýtí se používá hodnota mýtní výtěže.

3.4.1 Nákladová hodnota porostu

Tato metoda se používá u porostu ve věku 0-30 let a je vlastně rozdílem všech nákladů vynaložených na porost do daného data výnosů, které porost do tohoto data poskytl. Autorem této metody je Faustmann. Do nákladu se započítávají i náklady na péči o mladé porosty a kultury. Výnosy lze získat například u jehličnatých stromků z probírek, kdy jsou tyto stromky prodávány jako vánoční.

³ Sebera (2004)

$$HK_m = (B + V) \times (1,0p^m - 1) + \sum c_i \times 1,0p^{m-i} - N_j \times 1,0p^{m-j} - D_a \times 1,0p^{m-a}$$

(1.3)

kde	B	hodnota půdy
	V	kapitál správních nákladů
	D _a	výnos z probírek, pokud byly realizovány
	a	rok realizace probírek
	N _j	případné vedlejší výnosy
	j	rok vzniku vedlejších výnosů
	m	věk porostu v době oceňování (max. 30 až 40 let)
	c _i	náklady ve věku porostu, kdy byly vynakládány na dosažení zajištění kultury
	i	věk porostu, kdy byly vynakládány náklady na dosažení zajištění kultury

Použití této metody je vhodné při určování výše škody u mladších porostů, tak aby došlo k náhradě ztracených nákladů.

3.4.2 Očekávaná hodnota porostu

Autorem této metody je Oetzel (1854). Metodu je vhodné používat u těch lesních porostů, jejichž věk již nevyhovuje podmínkám oceňování dle nákladové metody oceňování porostu a ještě ani není vhodné použít oceňovací metodu založenou na zjišťování hodnoty mýtní výtěže. Je vhodná pro porosty ve věku 40 let a u – 20 (u = obmýtí). Touto metodou zjišťujeme současnou hodnotu budoucích výnosů. Jedná se o rozdíl souhrnu všech očekávaných příjmů z prostu prolongovaných k obmýtí a diskontovaných k roku m a očekávaných nákladů diskontovaných k témuž roku. Mezi příjmy patří očekávaná mýtní výtěž v době obmýtí, probírky, přidružené těžby. Náklady tvoří správní náklady a náhrada za nevyplacenou půdní rentu.

$$HEm = \frac{A_u + \sum D_n \times 1,0p^{u-n} - (B + V) \times (p^{u-m} - 1)}{1,0p^{u-m}}$$

(1.4)

kde	A_u	hodnota mýtní výtěže v u
	D_n	hodnota jednotlivých probírek, realizovaných v různém věku porostu
	B	hodnota půdy
	V	kapitál správních nákladů
	u	obmýetí

Spolehlivost této oceňovací metody ovšem velmi závisí na věku porostu. Pokud je oceňovaný lesní porost mladší, tak ve vzorci více působí prolongace a diskontace. Pokud je lesní porost starší a jeho věk se blíží době obmýetí, tzn. že lesní porost dosáhl takového věku, že je již vhodná doba pro jeho těžbu, je výpočet tržní hodnoty vypočítaný s pomocí této metody spolehlivější.

3.4.3 Mýtní hodnota porostu

Při použití této metody zjišťujeme hodnotu výtěženého porostu nebo se tato hodnota odvozuje pro stojící oceňovaný porost pomocí hmotových nebo výnosových a sortimentačních tabulek. U prvního postupu se ocení vypočtené objemy hmoty dle vyrobených druhů dříví a od nich se odečtou náklady vynaložené na těžbu. Pokud se oceňuje stojící porost, tak se porostní zásoba zjišťuje např. průměrkováním (dle průměru kmene). Sortimentace se provádí na základě skutečně dosahovaných sortimentů běžných v dané oblasti. Následně se pro jednotlivé sortimenty zjistí v dané lokalitě běžně dosahované ceny dříví v Kč/m³. Po zjištění předchozích hodnot se stanoví hrubý prodejní výnos. Od tohoto výnosu se odečtou výrobní náklady, které jsou obvyklé na výrobu dříví v dané lokalitě a k datu provádění ocenění.

3.4.4 Metoda věkových hodnotových křivek

Tato metoda využívá hodnoty získané některou z předcházejících metod, kdy jednotlivé hodnoty porostu představují samostatnou funkci. Její průběh můžeme vyjádřit křivkou s použitím úrokové míry. Při použití určitého obmýetí, těže dřeviny a bonity lze jednotlivé hodnoty vyrovnat a tím získáme VHK, která začíná obnovními náklady c a končí mýtním výnosem ve věku u. Hodnoty jednotlivých křivek lze také vyjádřit ve formě tabulek.

3.4.5 Metoda věkových hodnotových faktorů

Základem pro tuto metodu jsou dle Glasera VHK, protože tzv. přibližnými metodami lze lépe dospět k reálnějším výsledkům než přesnými vzorci. Tato metoda byla poprvé oficiálně zavedena v Německu, kde se používá i dnes k odvození výše škody na lesních porostech a také pro účely pojištění. Hodnota se vypočítává dle Glaser-Blumeho vzorce:

$$H_a = [(A_u - c)xf + c]xB_a$$

(1.5)

- kde A_u hodnota mýtního porostu
 c náklady na zjištěnou kulturu
 f věkový hodnotový faktor
 B_a zakmenění oceňovaného porostu

Tento vzorec se používá jako základ pro současné platné úřední ceny v České republice. Důležitým krokem při oceňování dle této metody je způsob stanovení modelu vývoje hodnoty porostu v době obmýtí. Pro správné využití je také nutná znalost nákladů a výdajů.

3.5 Oceňování lesních pozemků

Podle katastrálního zákona je pozemek část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí druhů pozemků, atd. Z pohledu soukromého vlastníka je půda pokládána za kapitál se směnnou hodnotou. Stanovování hodnoty lesního pozemku by mělo vycházet z toho, že půda není výrobek, ale je to omezený přírodní zdroj.

Samotné ocenění lesního pozemku se dnes provádí na základě tří způsobů:

- **komparativní metoda** - odvození ceny od ceny podobného statku,
- **nákladová metoda** - podle nákladů nutných k získání daného statku,
- **výnosová metoda** - podle užitných efektů, které zdroj poskytuje.

3.5.1 Komparativní metody

3.5.1.1 Hodnota lesní půdy, odvozená na základě porovnávací metody s tržní cenou

Tato metoda se používá zejména v západní Evropě a je založena na shromažďování cen pozemků z již uskutečněných prodejů v centrálním registru. Tyto ceny se shromažďují v databance, do které má přístup pouze autorizovaný odhadce, který také určí hodnotu konkrétního pozemku a to srovnáním minimálně 15 podobných pozemků. Tuto metodu bohužel nelze použít v naší zemi, protože počet uskutečněných prodejů zejména lesních nemovitostí je velmi nízký.

3.5.1.2 Hodnota lesní půdy, odvozená na základě porovnání s cenami zemědělských půd

Tato oceňovací metoda vychází z teorie, že lesní pozemek má třetinovou hodnotu zemědělského pozemku a poloviční hodnotu pastviny, protože lesní pozemek nedokáže každoročně nikoho uživit. Často se při této metodě zjednodušeně používá poměr 3:2:1, který vyjadřuje cenu pozemku zemědělského, ceny pastviny a cenu pozemku lesního. Tato oceňovací metoda se používá například ve Švýcarsku.

3.5.2 Nákladová metoda

Tato metoda se dnes již běžně nepoužívá a vycházela z předpokladu, že majitel je nucen pozemek prodat ještě před založením trvalého porostu. Cena se odvíjí od nákladů spojených s pořízením a údržbou pozemku.

3.5.3 Výnosové metody

3.5.3.1 Hodnota lesní půdy odvozená z očekávaného výnosu

Tato metoda vychází z teorie školy čistého výnosu z půdy, kdy se hodnota půdy rovná kapitalizované věčné periodické rentě. Periodická renta se skládá z prolongovaných příjmů zmenšených o prolongované výdaje k době obmýtí. Hodnota lesní půdy se vypočte podle Faustmannova vzorce:

$$B_u = \frac{A_u + \sum D_n \cdot 1,0p^{u-n} + N_q \cdot 1,0p^{u-q} - c \cdot 1,0p^u}{1,0p^u - 1}$$

(1.6)

- kde A_u hodnota mýtního výtěže porostu
 D_n výnosy z probírek v různých časových okamžicích n po odečtení nákladů
 N_q výnosy z vedlejších užitků ve věku q po odečtení nákladů
 c náklady na kulturu

Dle tohoto vzorce závisí hodnota lesní půdy na několika faktorech, kterými jsou: mýtní výnosy, výnosy z předchozích těžeb, správní náklady. Hodnota pozemku nejvíce ovlivňuje zvolená úroková míra a délka obmýtí.

3.5.3.2 Hodnota lesní půdy dle Gofmana

Tato metoda vychází rovněž z periodické renty. Úroková míra má také u této metody velký význam. V závislosti na úrokové míře rychle klesá hodnota kapitalizačního činitele pod 1 a lesní půda tak ztrácí podíl z celkové hodnoty lesa. Pro výpočet se používá vzorec:

$$K = \frac{R_G}{1,0p^u - 1}$$

(1.7)

- kde R_G čistý výnos za dobu obmýtí

3.5.3.3 Hodnota lesní půdy dle metody NPV

Jiný název pro tuto metodu je metoda čisté současné hodnoty. Podstatou této metody je porovnávání vynaloženého kapitálu s výnosy, které můžeme od investice očekávat. Diskontováním se provádí přepočítání výnosů a nákladů různých období na hodnotu současnou. Pro tuto metodu se používá vzorec:

$$NPV = \sum_{t=0}^T \frac{V_t - N_t}{(1+I)^t}$$

(1.8)

kde T doba životnosti investice

V_t očekávaný výnos v roce t

N_t očekávaný náklad v roce t

$\frac{1}{(1+i)^t}$ diskontní faktor pro období t

3.5.3.4 Hodnota půdy odvozená z důchodové hodnoty lesa

Tato metoda vychází z reálně dosahovaných výnosů nebo z reálného stavu lesa. Při určení hodnoty půdy se vychází z důchodové hodnoty lesa, ale normální zásoba byla upravována, aby nedocházelo k podhodnocování lesních pozemků.

Metod pro hodnocení lesních pozemků je ještě mnohem více, některé jsou pro doplnění pouze vyjmenovány:

- výpočet dle Martineita,
- výpočet dle Baura,
- výpočet dle Freye,
- výpočet dle Riebela.

V rámci používání výše uvedených metod a vzorců je ovšem nutné zdůraznit, že platí pouze za určitých podmínek, naturální i peněžní výnosy a hodnota lesního majetku se zvyšuje, existuje jistota vlastnictví, existuje likvidita lesního majetku a příjem renty, správa a vedení lesního podniku je pohodlná a finančně málo náročná, délka produkční

doby je věcí vlastníka, úroková míra s růstem porostu klesá, existuje osobní hodnocení lesního pozemkového majetku z důvodu obliby a nepřímých výhod.

4. Charakteristika vybraného území

Pozemky, které jsou předmětem ocenění v této bakalářské práci se nachází v k.ú Spálov, okres Nový Jičín, kraj Moravskoslezský. Jedná se p.č. 2612 a p.č. 2614. Parcely jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, katastrální pracoviště Nový Jičín. Jedná se o pozemky, které jsou na příslušném LV zapsané v druhu pozemku jako lesní pozemky. Výměra p.č. 2612 činí 38693m² a výměra p.č. činí 1574m².

Pozemek má protáhlý tvar o rozměrech cca 60m x 650m. Pozemek se nachází v mírném svažitém terénu směrem k severu. Pozemek je přístupný po nezpevněné komunikaci přes pozemky jiných vlastníků. Samotné lesní pozemky jsou dále přístupné po obou stranách lesními cestami.

Kontrolou lesní hospodářské osnovy, která je přílohou č. 4 a dále porostní mapy, která je uvedena v příloze č. 5 této bakalářské práce bylo zjištěno, že údaje, které jsou v ní uvedené neodpovídají skutečnosti. Lesní hospodářská osnova byla vypracována podle stavu k 1.1.2003. Od tohoto data došlo na daných parcelách k těžbě dřevní hmoty v rozporu s platnými právními předpisy. Byl zcela vytěžen porost zařazený do porostní skupiny d10. Dále byla silně zredukována porostní skupina d5. Vlivem narušení porostu větrnou erozí a dále vlivem kůrovcové kalamity pak došlo k další devastaci a k polomům v porostní skupině d7. Necitlivý způsob hospodaření měl mimo jiné i za následek narušení porostní stability vlastníků sousedních porostů. Na devastaci porostu pak měly vliv i občasné krádeže místního obyvatelstva.

V současné době je pozemek ve vlastnictví soukromé fyzické osoby, která provádí průběžnou nápravu a činí kroky k zajištění stability porostu. Zejména byla nově osázena dřevinami buku a jedle původní porostní skupina d10, při ponechání náletových dřevin břízy. Ta by měla sloužit jako vhodné přistínění pro mladý porost jedle zasazený v roce 2012. Dále bylo provedeno oplocení nově zasazeného porostu jedle. Průběžně je předpokládáno mýcení porostu břízy. Reálný snímek se zákresem hranic pozemků z katastru nemovitostí předmětných parcel je obsažen v příloze č. 6.

V původní porostní skupině d7 a částečně d1 byla provedena výsadba smrku a buku, při zastoupení cca 70% porostu smrku a 30% zastoupení porostu buku. Bylo provedeno částečné odtěžení porostu zasaženého kůrovcem. V roce 2011 byla vlastníkově lesa poskytnuta dotace na sazenice buku ve výši 9Kč na jednu sazenici.

Vzhledem k tomu, že ocenění by mělo odrážet skutečnou situaci, a podle §35 odst. 3 vyhl. č. 188/2011Sb., se údaje obsažené o daném porostu v lesní hospodářské osnově nebo v lesním hospodářském plánu ověří, popřípadě upraví podle skutečného stavu. Nejprve jsem tedy přistoupil k podrobnému ohledání stavu a následnému opravení lesní hospodářské osnovy v souladu se současným skutečným stavem lesního porostu a lesního pozemku.

4.1. Popis jednotlivých porostních skupin

Následně budou uvedeny jednotlivé porostní skupiny včetně jejich charakteristik, tak aby tyto zcela odpovídali skutečnému stavu ke dni provedení ocenění, tj k 1.3.2012.

4.1.1. Porostní skupina 10

Původní porostní skupina d10 byla téměř celá smýcena. Zachovala se pouze okrajová část o výměře cca 0,1 ha v jihozápadním cípu parcely č. 2612. Stáří porostu činí 91 let. Podrobným ohledáním bylo zjištěno, že se jedná o zbytky porostu buku a smrku, při zakmenění 80%. Zastoupení porostu buku bylo stanoveno na 80%, zastoupení porostu smrku činí 20%. Odhadovaná zásoba činí 50m³. Ve spodní etáži patrný vzrůst mladých náletových buků.

Tabulka č. 4.1: porostní skupina 10

Porostní skupina		10		
Plocha porostní skupiny		0,1		
Věk	Dřevina	Zastoupení	Zakmenění	Zásoba v m ³
91	BK	80	8	50
	SM	20		

Pramen: vlastní zpracování

4.1.2. Porostní skupina 6

Porostní skupina d6 tvoří část původní porostní skupiny d5. Jedná se o porost ve věku 57 let. Porost byl do značné míry vytěžen. Zmizela zcela část porostu nacházející

se v severním cípu parcely č. 2612, dále byla zredukována část porostu nacházejícího se v 1/3 východní části parcely. Část skupiny nacházející se na začátku parcely v její jihovýchodní části, která zároveň tvoří hranici mezi lesem a zemědělskými pozemky zůstala zachována. Plocha této porostní skupiny v současné době činí 0,2 ha. V porostu jsou zastoupeny dřeviny smrku a modřínu v poměru 70% a 30%. Zakmenění činí 70%. Zásoba je odhadována na 48m³.

Tabulka č. 4.2: porostní skupina 6

Porostní skupina		6		
Plocha porostní skupiny		0,2		
Věk	Dřevina	Zastoupení	Zakmenění	Zásoba v m ³
57	SM	70	7	48
	MD	30		

Pramen: vlastní zpracování

4.1.3. Porostní skupina 3

Porostní skupinu d3 tvoří původní část porostní skupiny d2. Věk porostu je 22 let. Jedná se o nejzachovalejší část porostu. Je tvořena 100% zastoupením smrku. V roce 2010 byla provedena prořezávka porostu. Následně byla čerpána dotace na prořezávku. Zakmenění porostu je 100%. Plocha této porostní skupiny tvoří 0,55 ha. Zásoba je odhadována na 113 m³.

Tabulka č. 4.3: porostní skupina 3

Porostní skupina		3		
Plocha porostní skupiny		0,55		
Věk	Dřevina	Zastoupení	Zakmenění	Zásoba v m ³
22	SM	70	10	113

Pramen: vlastní zpracování

4.1.4. Porostní skupina 2

Porostní skupinu d2 tvoří původní porostní skupina d1. Věk porostu je 13 let. Porost je tvořen dřevinou smrku a buku v poměru 95% ku 5%. Ve střední části parcely p.č. 2612 je porost značně prořídlý a je nutné jeho průběžné vylepšování. Zakmenění porostu je 70%. Celková plocha porostu činí 1,13ha. Zásoba je odhadována na 20m³. Je nutné provést prořezávku náletových dřevin břízy.

Tabulka č. 4.4: porostní skupina 2

Porostní skupina		2		
Plocha porostní skupiny		1,13		
Věk	Dřevina	Zastoupení	Zakmenění	Zásoba v m ³
13	SM	95	7	20
	BK	5		

Pramen: vlastní zpracování

4.1.5. Porostní skupina 1

Porostní skupinu d1 tvoří zčásti původní porostní skupina d10 a původní porostní skupina d7. Jedná se o tu část lesa, která byla nejvíce postižena divokou těžbou v období let 2004-2006. Původní část odvětvené dřevní hmoty byla po této divoké těžbě ponechána na pozemku. Poté tato část pozemku zarostla maliníkem, ostružiníkem a náletem břízy. Průběžně od roku 2009 byl tento stav napravnován. V roce 2010, 2011 a 2012 pak došlo k nové výsadbě smrku, buku a jedle. V původní porostní skupině d7 byla provedena výsadba smrku a buku v poměru 90% smrku a 10% buku. V původní porostní skupině d10 byla provedena výsadba buku a jedle při ponechání části náletových dřevin břízy a zbytků modřínů. Současný stav tedy je 43% zastoupení buku, 43% zastoupení jedle, 10% zastoupení břízy a cca 4% modřínu. Porost mladé jedle byl oplocen proti zvěři. Zásoba dřevní hmoty je 0m³. Celkově jsou v porostní skupině 1 zastoupeny výše uvedené dřeviny podle poměrů, které jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 4.5: porostní skupina 1

Porostní skupina		1		
Plocha porostní skupiny		2,09		
Věk	Dřevina	Zastoupení	Zakmenění	Zásoba v m ³
1	BK	20	10	0
3	SM	57	10	
1	JE	16	10	
7	BR	5	10	
7	MD	2	10	

Pramen: vlastní zpracování

5. Kalkulace výsledků

V této části kapitoly bude provedeno administrativní ocenění lesního pozemku a lesního porostu. Vzhledem k tomu, že vyhláška o oceňování majetku připouští dva možné způsoby ocenění lesního porostu a to podle §35 a dále zjednodušený postup podle §40, bude provedeno ocenění oběma postupy a následně bude provedeno srovnání těchto dvou metod.

Dále bude provedeno tržní ocenění lesa. Vzhledem ke stavu oceňovaného lesa, kdy část lesního porostu je ve stáří 91 let, popřípadě 57 let, je možné realizovat výnos z prodeje dřevní hmoty. Dále část lesního porostu tvoří mladý porost. Zalesnění bylo prováděno v posledních třech letech. Vzhled k této situaci bude pro tržní ocenění zvolena metoda výnosová a následně bude provedeno tržní ocenění metodou porovnávací.

5.1 Ocenění lesního pozemku podle §30

Základní cena (ZC) lesního pozemku se určí podle ceny plošně převládajících souborů lesních typů (SLT) v porostní skupině. Ceny v Kč/m² pro jednotlivé SLT jsou uvedeny v příloze č. 24 vyhl. č. 387/2011 Sb. SLT pro dané pozemky je 4S1.

Základní cena se dále upravuje srážkami podle příl. č. 25 (K+/-) a vynásobí koeficientem K_p z přílohy č. 39.

Dle výše uvedeného lze tedy zapsat výpočet hodnoty pozemku do následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_{+/-} \times K_p$$

Ocenění lesního pozemku p.č. 2612

$$ZCU = 5,55 \times 1,00 \times 1,00 = 5,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$AC1 = 5,55 \times 38693 = 214\,746,15 \text{ Kč}$$

Ocenění pozemku p.č. 2614

$$ZCU = 5,55 \times 1,00 \times 1,00 = 5,55 \text{Kč/m}^2$$

$$AC2 = 5,55 \times 1574 = 8\,735,70 \text{Kč}$$

Zjištěná cena pozemků:

$$AC = AC1 + AC2 = 214\,746,15 + 8\,735,70 = \mathbf{223\,481,85 \text{Kč}}$$

5.2 Ocenění lesního porostu podle §35

Cenu lesního porostu na lesním porostu určíme součtem cen jednotlivých skupin dřevin uvedených v příloze č. 26 v poměru jejich plošného zastoupení v porostu.

Základní cenu v Kč/m² jednotlivých skupin dřevin se zjistí podle vzorce:

$$Ha = [(Au - c) \times fa + c] \times Ba,$$

kde

Ha základní cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

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

c náklady na zajištěnou kulturu,

fa věkový hodnotový faktor pro obmýetí u, věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,

Ba zakmenění ve věku ke dni ocenění.

Základní ceny skupin dřevin se dále upraví přírážkami a srážkami podle tabulek č. 1 až 3 přílohy č. 31 se zdůvodněním a koeficientem Kp z přílohy č. 39.

Výpočet administrativní hodnoty bude následně provedeno pro každou porostní skupinu zvlášť. Následně budou dílčí výsledky sečteny abychom zjistili výslednou cenu porostu na pozemcích oceněných v kapitole 5.1.

5.2.1 Ocenění porostní skupiny 10

Vstupní údaje potřebné pro výpočet administrativní hodnoty porostní skupiny 10 jsou uvedeny v tabulce.

Tabulka č. 5.1: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýtl	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	12,46	0,8	1	100	80,75	91	1000m ²	20%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(80,75 - 12,46) \times 0,951 + 12,46] \times 0,8 \times 0,20 \times 1000 = 15\,480,80\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Porosty s mimořádně vysokým produkčním potenciálem (bonita +1):	+5% (619,23Kč)
Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýtl - stáří) x 0,005]:	x 0,955
Koeficient prodejnosti Kp:	x 1,000
Smrk ztepilý – celkem:	12 418,66Kč

Tabulka č. 5.2: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýtl	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
BK	23,39	0,8	1	100	83,55	91	1000m ²	80%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(83,55 - 23,39) \times 0,946 + 23,39] \times 0,8 \times 0,80 \times 1000 = 51\,392,90\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Porosty s mimořádně vysokým produkčním potenciálem (bonita +1):	+5 (2 569,65Kč)
Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýtl - stáří) x 0,005]:	x 0,955
Koeficient prodejnosti Kp:	x 1,000
Buk lesní– celkem:	63 952,90Kč

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 10: 63 952,90 Kč

5.2.2 Ocenění porostní skupiny 6

Vstupní údaje potřebné pro výpočet administrativní hodnoty porostní skupiny 6 jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5.3: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýtl	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	12,46	0,7	2	100	71,89	57	2000m ²	70%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(71,89 - 12,46) \times 0,496 + 12,46] \times 0,7 \times 0,70 \times 2000 = 41\,098,60\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýtl - stáří) x 0,005]: x 0,785

Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000

Smrk ztepilý – celkem: 32 262,401Kč

Tabulka č. 5.4: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýtl	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
MD	15,49	0,7	2	100	50,92	57	2000m ²	30%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(50,92 - 15,49) \times 0,684 + 15,49] \times 0,7 \times 0,30 \times 2000 = 16\,684,20\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýtl - stáří) x 0,005]: x 0,785

Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000

Modřín evropský – celkem: 13 097,097Kč

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 6: 45 359,498 Kč

5.2.3. Ocenění porostní skupiny 3

Vstupní údaje potřebné pro výpočet administrativní hodnoty porostní skupiny 3 jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5.5: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýtl	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	12,46	1,0	3	100	22,00	22	5500m ²	100%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(63,80 - 12,46) \times 0,197 + 12,46] \times 1,00 \times 1,00 \times 5500 = 124\,157,00\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýtl - stáří) x 0,005]: x 0,610

Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000

Smrk ztepilý – celkem: 75 735,77Kč

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 3: **75 735,77Kč**

5.2.4 Ocenění porostní skupiny 2

Vstupní údaje potřebné pro výpočet administrativní hodnoty porostní skupiny 2 jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5.6: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýtl	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	12,46	0,70	3	100	63,80	13	11300m ²	95%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(63,80 - 12,46) \times 0,118 + 12,46] \times 0,70 \times 0,95 \times 11300 = 139\,153,85\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýtl - stáří) x 0,005]: x 0,565

Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000

Smrk ztepilý – celkem:

78 621,93Kč

Tabulka č. 5.7: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýetí	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
BK	23,39	0,70	4	100	63,80	13	11300m ²	5%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$Ha \times \text{výměra} = [(63,59 - 23,39) \times 0,173 + 23,39] \times 0,70 \times 0,05 \times 11300 = 12\,001,73\text{Kč}$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu $[1,00 - (\text{obmýetí} - \text{stáří}) \times 0,005]$: x 0,565

Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000

Buk lesní – celkem: 6 780,98Kč

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 2:

85 402,91 Kč

5.2.5 Ocenění porostní skupiny 1

Vstupní údaje potřebné pro výpočet administrativní hodnoty porostní skupiny 1 jsou uvedeny v tabulce.

Tabulka č. 5.8: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýetí	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
BK	16,23	1,0	2	100	76,51	1	20900m ²	20%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$Ha \times \text{výměra} = [(76,51 - 16,23) \times 0,000 + 16,23] \times 1,0 \times 0,20 \times 20900 = 67\,841,40\text{Kč}$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu $[1,00 - (\text{obmýetí} - \text{stáří}) \times 0,005]$: x 0,505

Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000

Buk lesní – celkem: 34 259,91Kč

Tabulka č. 5.11: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýetí	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	11,02	1,0	2	100	71,89	3	22900m ²	57%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(71,89 - 11,02) \times 0,000 + 11,02] \times 1,0 \times 0,57 \times 22900 = 131\,281,26\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýetí - stáří) x 0,005]:	x 0,515
Koeficient prodejnosti Kp:	x 1,000
Smrk ztepilý– celkem:	67 609,85Kč

Tabulka č. 5.9: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýetí	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
JD	15,93	1,0	2	100	83,40	1	20900m ²	16%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(83,40 - 15,93) \times 0,000 + 15,93] \times 1,0 \times 0,16 \times 20900 = 53\,269,92\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýetí - stáří) x 0,005]:	x 0,505
Koeficient prodejnosti Kp:	x 1,000
Jedle bělokorá – celkem:	26 901,31Kč

Tabulka č. 5.10: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýetí	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
BR	3,77	1,0	4	100	4,90	7	22900m ²	5%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Ha \times \text{výměra} = [(4,90 - 3,77) \times 0,514 + 3,77] \times 1,0 \times 0,05 \times 22900 = 4\,545,75\text{Kč}$$

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýetí - stáří) x 0,005]: x 0,735
 Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000
 Bříza bradavičnatá – celkem: 3 341,13Kč

Tabulka č. 5.11: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	c	Ba	Bonita	Obmýetí	Au	Stáří	Výměra	Zastoupení
MD	15,49	1,0	2	100	50,92	7	22900m ²	2%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

Ha x výměra = [(50,92 – 15,49) x 0,105 + 15,49] x 1,0 x 0,02 x 22900 = 8 029,78Kč

Úprava ceny - příloha č. 31:

Věkový koeficient lesního porostu [1,00 - (obmýetí - stáří) x 0,005]: x 0,535
 Koeficient prodejnosti Kp: x 1,000
 Modřín evropský – celkem: 4 295,93Kč

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 1 : **136 408,13 Kč**

5.3 Ocenění lesního porostu podle §40

Ocenění lesního porostu dle vyhlášky je možné také podle §40. Jedná se o tzv. zjednodušený způsob ocenění. Tento způsob ocenění se používá pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, popřípadě pro účely určené zvláštním právním předpisem. Jak je uvedeno v odst. č. 2 §40 je cena lesního porostu součtem dílčích cen jednotlivých skupin dřevin v poměru k jejich plošnému zastoupení v oceňovaném lesním porostu.

Cena jednotlivých skupin dřevin se následně zjistí podle vzorce:

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

kde

Z_{CSD} zjištěná cena skupiny dřevin v Kč,

V_{SD} výměra zastoupené skupiny dřevin v m²,

C_{SD} cena v Kč/m² pro příslušnou skupinu dřevin, věk, bonitní stupeň a zkamenění 1,0 z tabulek č. 1 až 6 přílohy č. 33 vyhlášky č. 03/2008 Sb. ve znění pozdějších novelizací,

B_a zkamenění porostu ve věku ke dni ocenění,

K_p koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 vyhlášky č. 03/2008 Sb. ve znění pozdějších novelizací.

Jako základ pro stanovení hodnot dosazovaných do výše uvedeného vzorce nám budou sloužit informace o souborech lesních dřevin uvedených v kapitole č. 4 bakalářské práce a dále informace o souborech dřevin obsažené v předcházející kapitole.

5.3.1 Ocenění porostní skupiny 10

Údaje pro výpočet ceny dřevin porostní skupiny č. 10 jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5.12: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	0,8	46,30	1	91	1000m ²	20%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$Z_{CSD} \times \text{výměra} = 1000 \times 46,30 \times 0,8 \times 1,0 \times 0,2 = 7\,408\text{Kč}$$

Tabulka č. 5.13: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
BK	0,8	41,00	1	91	1000m ²	80%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 1000 \times 41,00 \times 0,8 \times 1,0 \times 0,8 = 26\,240\text{Kč}$$

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 10 : **33 650Kč**

5.3.2 Ocenění porostní skupiny 6

Údaje pro výpočet ceny dřevin porostní skupiny č. 6 jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5.14: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	0,7	18,40	2	57	2000m ²	70%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 2000 \times 18,40 \times 0,7 \times 1,0 \times 0,7 = 18\,040\text{Kč}$$

Tabulka č. 5.15: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
MD	0,7	10,90	2	57	2000m ²	30%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 2000 \times 10,90 \times 0,7 \times 1,0 \times 0,3 = 26\,240\text{Kč}$$

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 6 : **22 620,- Kč**

5.3.3 Ocenění porostní skupiny 3

Údaje pro výpočet ceny dřevin porostní skupiny č. 3 jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5.14: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	1,0	8,40	3	22	5500m ²	100%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 5500 \times 8,40 \times 1,0 \times 1,0 \times 1,0 = 46\,200,-\text{Kč}$$

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 3 : **46 200,- Kč**

5.3.4 Ocenění porostní skupiny 2

Údaje pro výpočet ceny dřevin porostní skupiny č. 2 jsou uvedeny v následující tabulce.

Tabulka č. 5.15: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	0,7	5,80	3	13	11300m ²	95%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 11300 \times 5,80 \times 0,7 \times 1,0 \times 0,95 = 43\,618\text{Kč}$$

Tabulka č. 5.16: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
BK	0,7	3,60	4	13	11300m ²	5%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 11300 \times 3,60 \times 0,7 \times 1,0 \times 0,05 = 1469\text{Kč}$$

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 2 : **45 087,- Kč**

5.3.5 Ocenění porostní skupiny 1

Údaje pro výpočet ceny dřevin porostní skupiny č. 1 jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Tabulka č. 5.17: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
BK	1,0	6,10	2	1	20900m ²	20%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 20900 \times 6,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,20 = 25\,498,00\text{Kč}$$

Tabulka č. 5.18: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
SM	1,0	7,20	2	3	20900m ²	57%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 20900 \times 7,20 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,57 = 85\,690,00\text{Kč}$$

Tabulka č. 5.19: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
JD	1,0	7,20	2	1	20900m ²	16%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 20900 \times 7,20 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,16 = 24\,035,00\text{Kč}$$

Tabulka č. 5.20: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
BR	1,0	0,10	4	7	20900m ²	5%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 20900 \times 3,60 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,05 = 209,00\text{Kč}$$

Tabulka č. 5.21: Základní údaje pro výpočet administrativní ceny porostní skupiny

Kultura	Ba	Cena	Bonita	Stáří	Výměra	Zastoupení
MD	1,0	5,10	2	7	20900m ²	2%

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

$$ZC_{SD} \times \text{výměra} = 20900 \times 5,10 \times 1,0 \times 1,0 \times 0,02 = 2090,00\text{Kč}$$

Celkem cena zjištěná za porostní skupinu 1 : **137 522,- Kč**

6. Závěry a doporučení

V této kapitole porovnám jednotlivé dílčí výsledky, ke kterým jsem dospěl při výpočtech v předcházející kapitole a pomocí SWOT analýzy doporučím nejefektivnější způsob. V předchozí kapitole byla vypočítána administrativní cena dvěma rozdílnými způsoby a to podle § 35 - §37 a zjednodušeným způsobem podle §40.

Následující tabulka přehledně shrnuje jednotlivé dílčí výsledky podle použitých způsobů ocenění.

Tabulka 6.1: Srovnání použitých administrativních metod, ceny v Kč

Způsob ocenění	§35	§40
Porostní skupina 10	63 952,90	33 650,-
Porostní skupina 6	45 359,50	22 620,-
Porostní skupina 3	75 735,77	46 200,-
Porostní skupina 2	85 402,91	45 087,-
Porostní skupina 1	136 408,13	137 522,-
Cena porostu	406 859,21	285 079,-
Cena pozemku dle §30	223 481,85	223 481,85
Cena zjištěná po zaokr.	630 340,-	508 560,-

Pramen: Vyhláška č. 3/2008 Sb., ve znění pozdějších novelizací, vlastní zpracování.

Z tabulky vyplývá rozdílnost cen jednotlivých porostních skupin a následně i finálních výsledků. Z tabulky jsou patrné rozdíly v dílčích cenách porostů porostních skupin 10, 6, 3 a 2. Oceněním porostů podle §40 se dostáváme přibližně na 1/2 úroveň cen dosažených oceněním podle §35. Dílčí výsledek ceny porostní skupiny 1 je téměř shodný.

Celkové ceny lesních porostů se po součtu cen jednotlivých porostních skupin také liší. Cena porostu podle §35 je o téměř 30% vyšší než cena lesního porostu oceňovaného podle §40.

Administrativní cena lesního pozemku je v obou případech stejná. Ocenění lesního pozemku bylo provedeno podle § 30.

6.1 SWOT analýza

Cena lesního porostu je v obou oceňovacích postupech zjištěna součtem cen jednotlivých skupin dřevin při respektování poměru jejich plošného zastoupení. Analýzou příslušných příloh vyhlášky, které určují základní ceny lesního porostu podle přílohy č. 33 a ceny mýtní výtěže podle přílohy č. 28 v Kč/m² při zakmenění 1,0 lze dojít k závěru, že ocenění podle §35 vychází z celkově 13 skupin dřevin, zatímco ocenění podle §40 vychází pouze z 6 skupin dřevin.

U zjednodušeného způsobu tvoří první soubor dřevin dřeviny smrk, jedle a douglaska, druhý soubor tvoří borovice a modřín, třetí soubor dřevin tvoří buk, habr a javor, čtvrtý soubor tvoří dub a jasan, pátý soubor tvoří topol, akát a habr a konečně šestou skupinu tvoří olše, osika a bříza.

Z dílčího závěru analýzy vyplývá, že zjednodušený postup ocenění má **nižší vypovídací hodnotu**.

Další rozdíl v metodickém postupu lze identifikovat ve skupinách dřevin podle doby obmýtlí a bonitního stupně. Zjednodušený způsob využívá při výpočtu bonitní stupně v jiném rozsahu než ocenění podle §35. Například dle §35 přílohy č. 28 mají jednotlivé skupiny dřevin smrk a jedle 9 bonitních stupňů, zatímco skupina dřevin douglaska jich má 5. Příloha č.33, která je využívána při ocenění podle §40 využívá jiný rozsah bonitních stupňů. U skupiny douglaska je to 9 bonitních stupňů.

Rozdíl lze dále identifikovat ve způsobu výpočtu. V rámci zjednodušeného ocenění se do výpočtu nezapočítávají náklady na zajištění kultury a věkový hodnotový faktor pro dobu obmýtlí ke dni ocenění. Základní ceny porostu v Kč/m² jsou při použití ocenění podle §35 také výrazně vyšší.

6.2 Doporučení

V rámci provedené analýzy jsem dospěl k závěru, že ocenění lesního porostu podle §35 je mnohem přesnější a daleko lépe vystihuje skutečný stav lesního porostu než ocenění podle §40. Jistou nevýhodou ocenění podle § 40 může být větší náročnost na vstupní údaje, což se může v konečném důsledku projevit ve větší míře rizika vzniku chyby.

Zkoumáme-li tyto postupy z hlediska zákonodárce jehož zájmem je zajištěný příjem do státního rozpočtu, pak ovšem při námi řešeném příkladě bych doporučoval

za předpokladu nižších kupních cen než zde prezentované administrativní ceny aplikovat postup podle § 35.

Při předpokladu 3% daně z převodu nemovitosti by rozdíl v odvedené dani činil téměř 4000Kč ve prospěch oceňovací metody podle §35.

Na závěr bych chtěl dodat, že mnou řešené téma se věnovalo administrativnímu oceňování. Bylo by zajímavé zjistit, jakých výsledků by u oceňovaného lesa bylo dosaženo v případě tržního ocenění lesa. Jedná se tedy o určitou výzvu, kterou bych rád prohluboval v dalším studiu.

Seznam použité literatury

Monografie

- [1] BRADÁČ, A., FIALA, J., a kol. Rádce majitele nemovitostí. 2. aktualizované vydání. Praha: Linde, a. s., 2006. 1055 s. ISBN 80-7201-582-6.
- [2] BRADÁČ, A. Teorie oceňování nemovitostí. 3. rozšířené vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s. r. o., 2009. 573 s. ISBN 80- 85867-92-3.
- [3] HEŘMAN, J. Oceňování majetku. 1. vydání. Praha: Vysoká škola ekonomická, 2005. 149 s. ISBN 80-245-0967-9.
- [4] KOKOŠKA, J. Oceňování nemovitostí díl I. a II. 1 vydání. Praha: ABF a. s., 1998. 232 s. ISBN 80- 86165-11.6.
- [5] MAŠÁT, K., a kol. Metodika vymezení a mapování bonitovaných půdně ekologických jednotek. 3. přepracované vydání. Praha: Výzkumný ústav meliorací a ochranné půdy, 2002. 108 s. ISBN 80-238-9095-6.
- [6] MATĚJÍČEK, J., SKOBLÍK, J. Oceňování lesa I. Praha: Ministerstvo zemědělství v ČR, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3.
- [7] PEKÁREK, M., PRŮCHOVÁ, I. Pozemkové právo. Brno: Masarykova univerzita, 2004. 301 s. ISBN 80-210-1349-4.
- [8] SEBERA, J. Oceňování lesa. 1. vydání. Brno: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita, 2004. 114 s. ISBN 80-7157-818-5.
- [9] SEJÁK, J., a kol. Oceňování pozemků a přírodních zdrojů. 1. vydání. Praha: Grada Publishing, spol s. r. o., 1999. 247 s. ISBN 80- 7169-393-6.
- [10] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Právní normy

- [1] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In oceňování podle stavu k 21. lednu 2008. Ostrava: Sagit, 2008. ISBN 978-80-7208-662-7.
- [2] Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. In Oceňování podle stavu k 21. lednu 2008. Ostrava: Sagit, 2008. ISBN 978-80-7208-662-7.

Elektronické zdroje

- [1] Ústav pro hospodářskou úpravu lesů. *Přehled archivovaných dat a údajů* [online]. [cit.14. 8 2011]. Dostupné z: <http://www.uhul.cz/idc/poskydat/>.
- [2] Český úřad zeměměřický a katastrální. *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. [cit.20.8.2011]. [Dostupné z <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/>].

Interní materiály

- [1] ZÁDRAPA, R.. Návrh postupu při odhadování tržní hodnoty lesních majetků v ČR uplatněním porovnávací a výnosové metody. Sborník Mendelovy zemědělské a lesnické univerzity v Brně, 2001.

Seznam zkratek

A_u	Cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýtí u pro bonitní stupeň
B_a	Zakmenění ve věku ke dni ocenění
c	Náklady na zajištěnou kulturu
ČRV	Čistý roční výnos
f_a	Věkový hodnotový faktor pro obmýtí u , věk ke dni ocenění a bonitní stupeň
H_a	Cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění
I	Index odlišnosti
K	Hodnotící znak
KN	Katastr nemovitostí
KP	Koeficient prodejnosti
K_p	Polohový koeficient
K_v	Věkový koeficient lesního porostu
NH	Nákladová hodnota
n	Počet případů
OP	Opotřebení
R	Míra kapitalizace
RC	Reprodukční cena
SLT	Soubor lesních typů
VH	Výnosová metoda
VÚZE	Výzkumný ústav zemědělské ekonomiky

Seznam příloh

- Příloha č.1 Základní pojmy v oceňování
- Příloha č. 2 Klasifikace užitků plynoucích z lesa
- Příloha č. 3 Charakteristika základních pojmů k lesnímu pozemku
- Příloha č. 4 Lesní hospodářská osnova
- Příloha č. 5 Porostní mapa
- Příloha č. 6 Ortofotomapa se zákresem hranice parcel

Příloha č. 1: Základní pojmy v oceňování

Cena obecná (tržní, obvyklá) je cenou za kterou je možno stejnou nebo porovnatelnou věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Ze zákona vyplývá, že obvyklou cenou se rozumí cena, která byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku

Věcná hodnota: při oceňování se zjišťuje z ceny novostavby, která je snížena o příslušné opotřebení stářím a snížena o náklady na opravu vad

Výnosová hodnota: Jedná se o částku, kterou investor musí uložit do banky, aby měl za rok stejný výnos, který je z oceňované nemovitosti jinak také se jedná o částku, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této částky byly stejné jako výnos z dané věci (práva, nemovitosti).

Cena časová (cena věcná, substanční hodnota, věcná hodnota): Cena věci, která je snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci.

Cena reprodukční (reprodukční pořizovací cena): Cena za kterou je možno pořídit danou věc v době ocenění bez odpočtu opotřebení. Nejčastěji se zjišťuje pomocí THU technicko hospodářských ukazatelů. Tzn. jednotková cena za 1m³ prostoru.

Cena zjištěná (administrativní) cena vypočtená podle cenového předpisu: Jedná se o výpočet nejen podle vyhlášky nebo podle zákona, ale i podle interních předpisů různých firem, které si stanovují svou vlastní metodiku výpočtu. Například bankovní instituce pro potřebu poskytnutí úvěru, pojišťovny pro výpočet pojistného. Metodiky se mohou lišit.

Příloha č. 2: Klasifikace užitek plynoucích z lesa

Užitky realizované na trhu (ZBOŽÍ)	Užitky nerealizované na trhu (EXTERNALITY)
<p style="text-align: center;">PRODUKČNÍ FUNKCE (ZBOŽÍ)</p>	<p style="text-align: center;">MIMOPRODUKČNÍ FUNKCE (SLUŽBY)</p>
<p>A. Dřevo (kulatina, vláknina, palivo atd.)</p>	<p>A. Environmentální funkce</p>
<p>B. Nedřevní produkty</p> <p>Lesní plodiny (houby, borůvky apod.)</p> <p>Krmivo pro zvěř (tráva, seno, letnina apod.)</p> <p>Vlna a kůže</p> <p>Třísko</p> <p>Vánoční stromky, ozdobná klest, apod.</p> <p>Korek</p> <p>Zvěřina</p> <p>Jiné</p>	<p>Ochranné funkce (proti erozi, záplavám, větru aj.)</p> <p>Globální funkce (látková výměna CO₂ a O₂ aj.)</p> <p>Místní funkce (stínění, pohlcování hluku a polutantů aj.)</p> <p>Ovlivňování odtokových poměrů a kvality vody</p> <p>Ochrana přírody (včetně biodiverzity)</p> <p>B. Sociálně-rekreační funkce</p> <p>Využívání volného času (pěší turistika, lyžování apod.)</p> <p>Myslivost a rybolov</p> <p>Tvorba krajiny</p>
<p>NEDŘEVNÍ UŽITKY</p>	

Pramen: Joint Working Party on Forest Economics and Statistics ECE/FAO, 1993 (Ad Hoc Meeting to prepare a study on the outlook for the non-wood goods and services of forests, Geneva, 22-24 February, 1993, upravil Skoblík, 1994).

Příloha č. 3: Charakteristika základních pojmů k lesnímu pozemku

Clonný obnovní systém - způsob obnovy lesa, charakterizovaný vznikem nového porostu pod ochranou mateřského porostu.

Doba obmýtní - rámcová reprodukční doba.

Finanční doba obmýtní - produkční doba, v níž je dosaženo maxima hodnoty lesní půdy, v podstatě maxima čistého důchodu v dané prioritě, kalkulovaného s využitím faktoru času.

Holina - lesní porostní půda odlesněná těžbou a dosud nezalesněná.

Holosečné hospodářství - způsob hospodaření v lese, založený na reprodukci lesa prostřednictvím holosečí, při nichž se v obnovovaném porostu nebo jeho části jednorázově smýtí všechny stromy.

Kapitalizace - přepočítání důchodu z kapitálu na vyšší peněžního kapitálu, který by při dané úrokové míře vynášel příslušný úrok.

Les - lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Lesní statistika - historická nauka o rozvaze mezi výnosy a náklady v obhospodařování lesa, o zjišťování výnosnosti lesních hospodářských způsobů, o výpočtu hodnot, cen lesa.

Mýtní výtěž - smýcená porostní zásoba přiblížená na odvozní místo.

Normální les - les, který by za ideálního stavu zabezpečoval trvale vyrovnaný výnos, což vyžaduje příslušnou strukturu dřevní zásoby a její časové a prostorové rozmístění.

Obmýtní - (doba obmýtní) - období od založení do smýcení porostu ve věku jeho mýtní zralosti.

Obnova lesa - proces nahrazování stávajícího, zpravidla dospělého lesa novým pokolením lesních dřevin.

Obnovní těžba - finální, mýtní těžba, která má charakter sklizně produkce a současně obnovy lesa.

Soubor lesních typů - komplex fotocenologicky podobných původních lesních typů, podle nichž jsou diferencovány ceny lesních pozemků.

Výběrný les - semenný les, v němž je jednotlivým či skupinovým výběrem (těžbou) stromů dosaženo strukturální rovnováhy prostřednictvím stromového nebo skupinového střídání či mísení nadúrovňových, úrovňových a podúrovňových složek.

Zajištěný lesní porost (zajištěná kultura) - mladý lesní porost, který dorost do takového stavu, že dále nevyžaduje intenzivní ochranu a počet jedinců a jejich rozmístění po zalesněné ploše a druhová skladba lesních dřevin dává předpoklady pro vznik vhodného lesního porostu.

Zakmenění - poměr kruhových ploch nebo hektarových zásob skutečných a zásob uvedených v růstových tabulkách, vyjádřený v desetínách.

Zalesnění - založení nového lesního porostu přirozenou nebo umělou cestou.

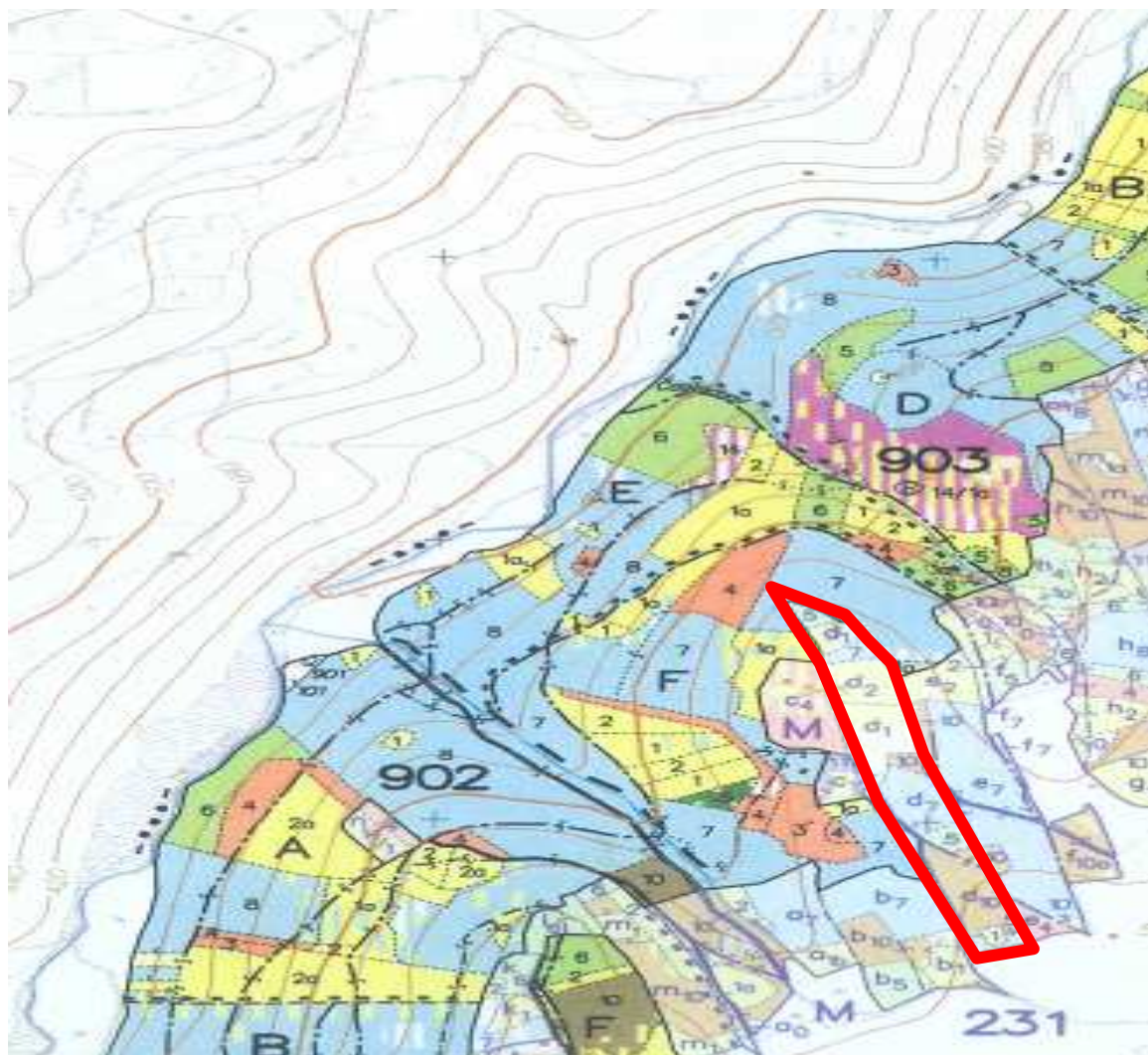
Příloha č.4: Lesní hospodářská osnova

Oddělení: 231	Plocha: 318,04	Majitel: 7/231012	LO: 29 Nizký Jeseník	LHC: 720803	Platnost: 1.1.2003-31.12.2012	Strana: 2390																				
Díl: M Par.: d	Plocha: 4,03	Kategorie/překryv: 10	Zvl. St.: 	Pásmo ohrož.: D	LS(LZ): LHO Vítkov	OLH: LČR, s.p.																				
Por. skupina: 10	Plocha por. skup.: 1,01	Les. typ: 4S1	Les. úřad: 3804 - Nový Jičín	Kód KÚ: 380406801	Název KÚ: SPÁLOV																					
Popis por. skup.: Dvě části. Jednotlivě vtroušené BK, JD. Při přiřazování dalších sečí nutno dodržovat příslušná zákonná ustanovení.																										
				Kód majetku: 11	Model M2 % 40%	Obmýti / Obn. doba: 100/40 % mel. a zpevn. dřevin: 25%																				
Hosp. stupeň	Věk	Zakmenění	Dřevina	Zastoupení %	cm	m	m3 b.k.	Borův obsah	Borův obsah	Gen. klasifikace	Poškození		Zásoba v m3 b.k.			Těžba výchovná			Těžba obnovná		Prořezávky		Zalesnění			
											Druh	%	Na 1 ha	Souše na 1 ha	Celkem	Nádech	Plocha	Objem	Plocha	Objem	Nádech	Plocha	Druh	Dřevina	Zast. v %	Plocha
451	91	9	SM	95	39	32	1,74	34	1	C			590	595						271				SM	70	0,32
			MD	5	40	31	1,79	32	1	C			26	26						12				BK	20	0,09
																								JD	10	0,05
Por. sk. celkem:				100									616	621					0,46	283			3	100	0,46	

Oddělení: 231	Plocha: 318,04	Majitel: 7/231012	LO: 29 Nizký Jeseník	LHC: 720803	Platnost: 1.1.2003-31.12.2012	Strana: 2388																				
Díl: M Par.: d	Plocha: 4,03	Kategorie/překryv: 10	Zvl. St.: 	Pásmo ohrož.: D	LS(LZ): LHO Vítkov	OLH: LČR, s.p.																				
Por. skupina: 5	Plocha por. skup.: 0,43	Les. typ: 4S1	Les. úřad: 3804 - Nový Jičín	Kód KÚ: 380406801	Název KÚ: SPÁLOV																					
Popis por. skup.: části.																										
				Kód majetku: 11	Model M2 %: 	Obmýti / Obn. doba: 100/40 % mel. a zpevn. dřevin: 																				
Hosp. stupeň	Věk	Zakmenění	Dřevina	Zastoupení %	cm	m	m3 b.k.	Borův obsah	Borův obsah	Gen. klasifikace	Poškození		Zásoba v m3 b.k.			Těžba výchovná			Těžba obnovná		Prořezávky		Zalesnění			
											Druh	%	Na 1 ha	Souše na 1 ha	Celkem	Nádech	Plocha	Objem	Plocha	Objem	Nádech	Plocha	Druh	Dřevina	Zast. v %	Plocha
451	48	9	SM	70	25	22	0,53	32	2	C			247	106			5									
			MD	30	32	22	0,75	30	2	C			97	42			3									
Por. sk. celkem:				100									344	148	0	0,43	8									
Por. skupina: 7	Plocha por. skup.: 0,91	Les. typ: 4S1	Les. úřad: 3804 - Nový Jičín	Kód KÚ: 380406801	Název KÚ: SPÁLOV																					
Popis por. skup.: Dvě části. Jednotlivě vtroušená JD.																										
				Kód majetku: 11	Model M2 %: 	Obmýti / Obn. doba: 100/40 % mel. a zpevn. dřevin: 																				
451	67	9	SM	85	34	26	1,09	32	2	C			386	351			14									
			MD	15	33	28	1,15	32	1	C			68	62			1									
Por. sk. celkem:				100									454	413	0	0,91	15									

Oddělení: 231	Plocha: 318,04	Majitel: 7/231012	LO: 29	Místy: Jeseník	LHC: 720803	Plánost: 1.1.2003-31.12.2012	Strana: 2386																		
Okr.: M	Par.: d	Plocha: 4,03	Kategorie/překryv: 10	Zvl.St.:	Pásmo obroz: D	LS(LZ): LHO Vítkov	GLH: LČR, s.p.																		
Popis porostu: Diferencovaný porost na protáhlé parcele v komplexu soukromých lesů.																									
Por. skupina: 1	Plocha por. skup.: 1,13	Les. typ: 4S1	Les. úřad: 3804 - Nový Jičín	Kód KU: 380406801	Název KU: SPÁLOV																				
Popis por. skup.: Tři části. Věk 2 - 4 roky. Vtroušené KL, MD. Vylepšení ve všech částech.																									
				Kód majetku: 11	Model léž. %:	Obměny / Obn. doba: 100/40	% mlá. a zpevn. dřevin:																		
Hosp. souřad.	Věk	Zakreslení	Dřevina	Zasob. %	cm	m	m3 b.k.	Roztř. strom.	Borův. strom.	Gen. klasifikace	Poškození		Žárstva v m3 b.k.			Těžba výchovná		Těžba obrovní		Prořezávky		Zalesnění			
											Druh	%	Na 1 ha	Souše na 1 ha	Celkem	Nálož	Měsok	Plocha ha	Objem m3	Plocha ha	Objem m3	Nálož	Měsok	Plocha ha	Druh
451	4	7	SM	95			30	3															SM	50	0,18
			BK	5					28	4													BK	30	0,10
																							MD	20	0,07
Por. skup. celkem:				100																			2	100	0,35
Por. skupina: 2	Plocha por. skup.: 0,55	Les. typ: 4S1	Les. úřad: 3804 - Nový Jičín	Kód KU: 380406801	Název KU: SPÁLOV																				
Popis por. skup.: Jednotlivé vtroušený MD.																									
				Kód majetku: 11	Model léž. %:	Obměny / Obn. doba: 100/40	% mlá. a zpevn. dřevin:																		
451	13	10	SM	100		5		30	3																
Por. skup. celkem:				100																			1	2	0,55

Příloha č. 5: Porostní mapa



Příloha č. 6: Ortofotomapa se zákresem hranice parcel

