Kurz Oceňování lesa a rostlinstva, MZLU Brno, 2023-2024

Tržní oceňování lesa

Brno 23.3.2024, 13.4.2024 a 18.5.2024

Program

Trh s lesem

Tržní ceny lesa v ČR 1995-2024

Situace na trhu s lesem

Typické a atypické lesní pozemky

Zdroje informací pro tržní oceňování lesa (KN, ÚHÚL, ČSÚ, mapy.cz, Zelená zpráva, …)

Vztah trhu lesních a nelesních pozemků, trhů se dřevem a lesem

Porozumění druhům cen, jejich zjišťování a použití

Oceňování podle české oceňovací legislativy (zákon, prováděcí vyhláška, zákon o vyvlastnění)

Oceňování podle mezinárodních oceňovacích standardů

Oceňování tržní x netržní (úřední, korporátní)

Cenové pojmy (tržní cena, obvyklá cena, tržní hodnota, cena zjištěná (vyhlášková, úřední, administrativní), účetní cena, investiční cena, porovnávací hodnota, výnosová hodnota, nákladová hodnota, spravedlivá cena, reálná hodnota)

Oceňovací principy (rozhodný den, princip nejlepšího a nejvyššího využití)

Oceňovací metody

Porovnávací

Výnosové

Nákladové

Výsledné ocenění (rekonciliace)

Oceňování lesních pozemků obvyklou cenou a tržní hodnotou

Speciální oceňovaní případy

Oceňování spoluvlastnických podílů

Pachtovné a nájemné

Věcná břemena obvyklou cenou

Škody na lesích tržně

Vztah oceňování lesa, řízení lesního podniku a lesnické politiky aneb bez měření není řízení

Trh s lesem

tržní ceny lesa v ČR



Speciální (atypické) případy

* Kdy lesní pozemek plní primárně jinou funkci než produkci dříví lesy (např. lesní pozemky v zastavěné části obce, vedle staveb, lesoparky, cesty …) nebo některou funkci plní v nadprůměrné míře (např. obory),
* nebo případy ovlivněné mimořádnými okolnostmi (např. podíly, vynucená dražba?). …

Speciální případy - příklady prodejů



Vlastní dokončené znalecké posudky na lesní pozemky pro nákup/prodej



\* nástup kůrovcové kalamity

\*\* zrušena daň z nabytí nemovitých věcí

Četnosti různých účelů ocenění lesa podle vlastních oceňovací praxe (cca 1500 ocenění)



Nabídkové ceny u inzerátů na prodeje zemědělských a lesních pozemků na www.zemedelskepozemky.cz a www.lesnipozemky.cz



Počty inzerátu na prodeje zemědělských a lesních pozemků na www.zemedelskepozemky.cz a www.lesnipozemky.cz podle okresů a stavu ke dnům 23.7.2019, 5.6.2020 a 8.9.2021



Ostatní zdroje informací o trhu s lesními pozemky

Lesní pozemky: ČSÚ: 0, MF: 0, MZe a jím zřizované organizace: 0, nestátní organizace: 0

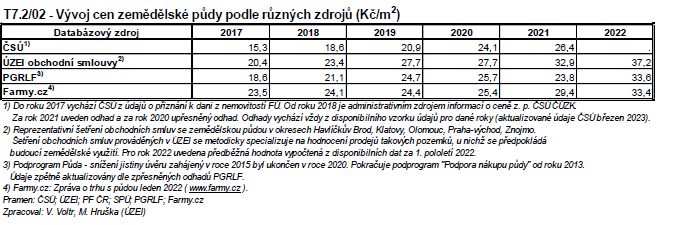
Zeměď. pozemky: ČSÚ: 1, MF: 0, MZe a jím zřizované organizace: 1, nestátní organizace: 1

Tržní ceny zemědělských pozemků podle FARMY.CZ s.r.o.

Vývoj tržních cen zemědělské půdy, za ČR



Zdroj: FARMY.CZ, s.r.o.: Zpráva o trhu s půdou, leden 2024



Zdroj: Zelená zpráva 2022, vydalo MZe

Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v ČR dle okresů a velikosti obcí v letech 2017-2019

Zdroj: Český statistický úřad, www.czso.cz

Index cen samostatných stavebních pozemků v ČR, r. 2015=100



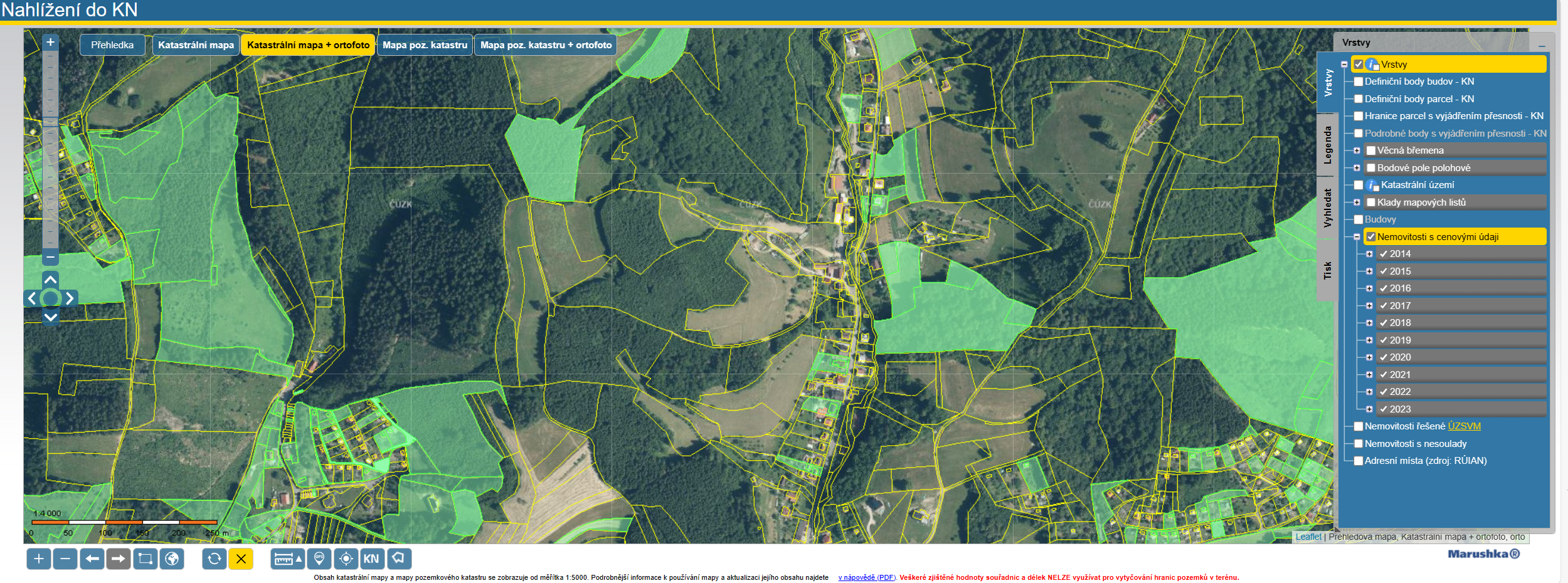
Zdroj: Český statistický úřad, [www.czso.cz](http://www.czso.cz), ceny nemovitostí 2019-2021

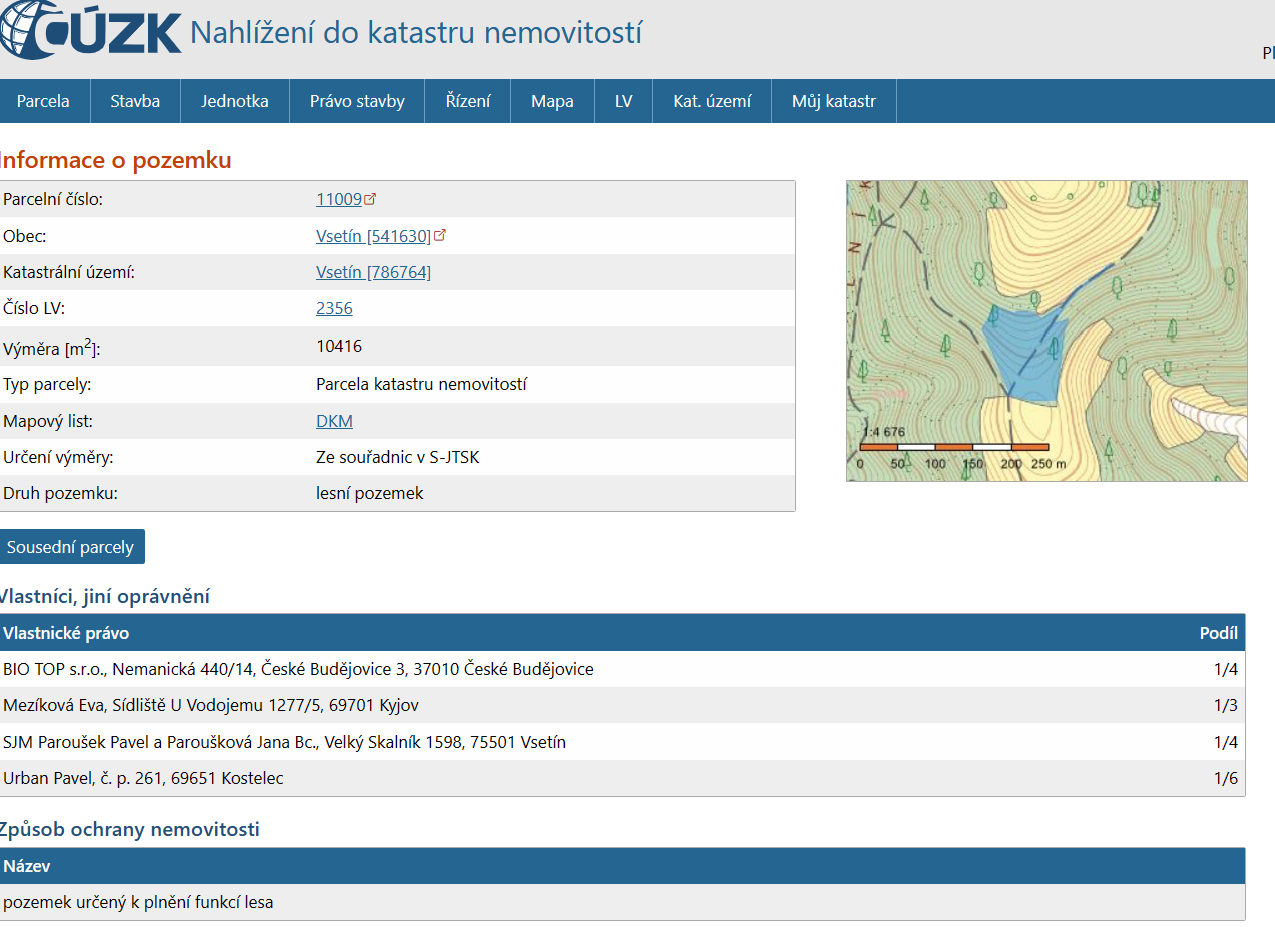
Index cen samostatných stavebních pozemků v ČR, stejné období předchozího roku=100



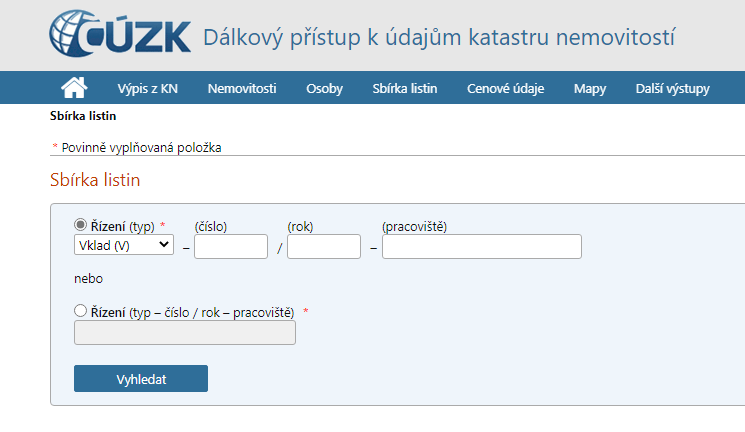
Zdroj: Český statistický úřad, [www.czso.cz](http://www.czso.cz), ceny nemovitostí 2019-2021

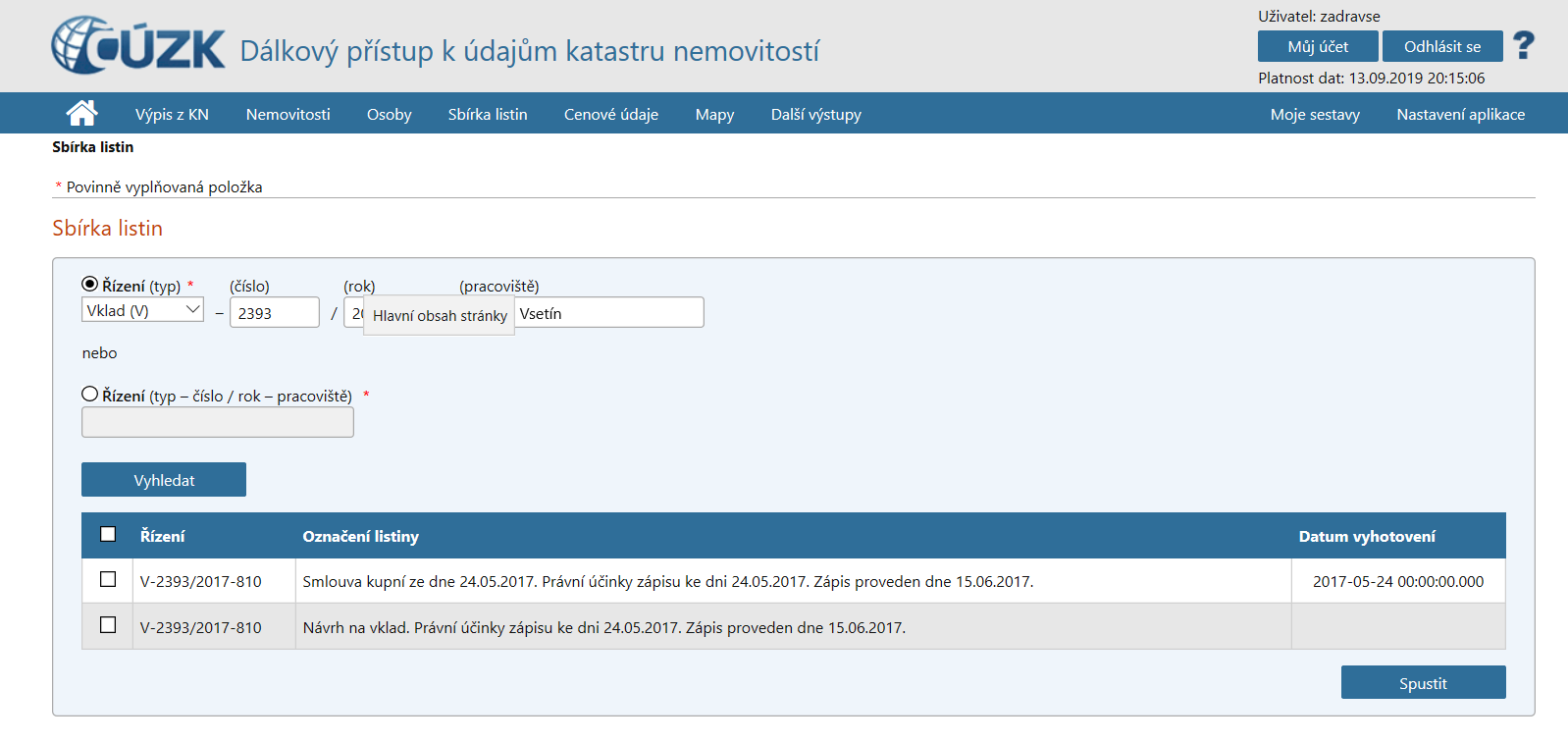
Katastr nemovitostí jako zdroj informací o trhu s pozemky

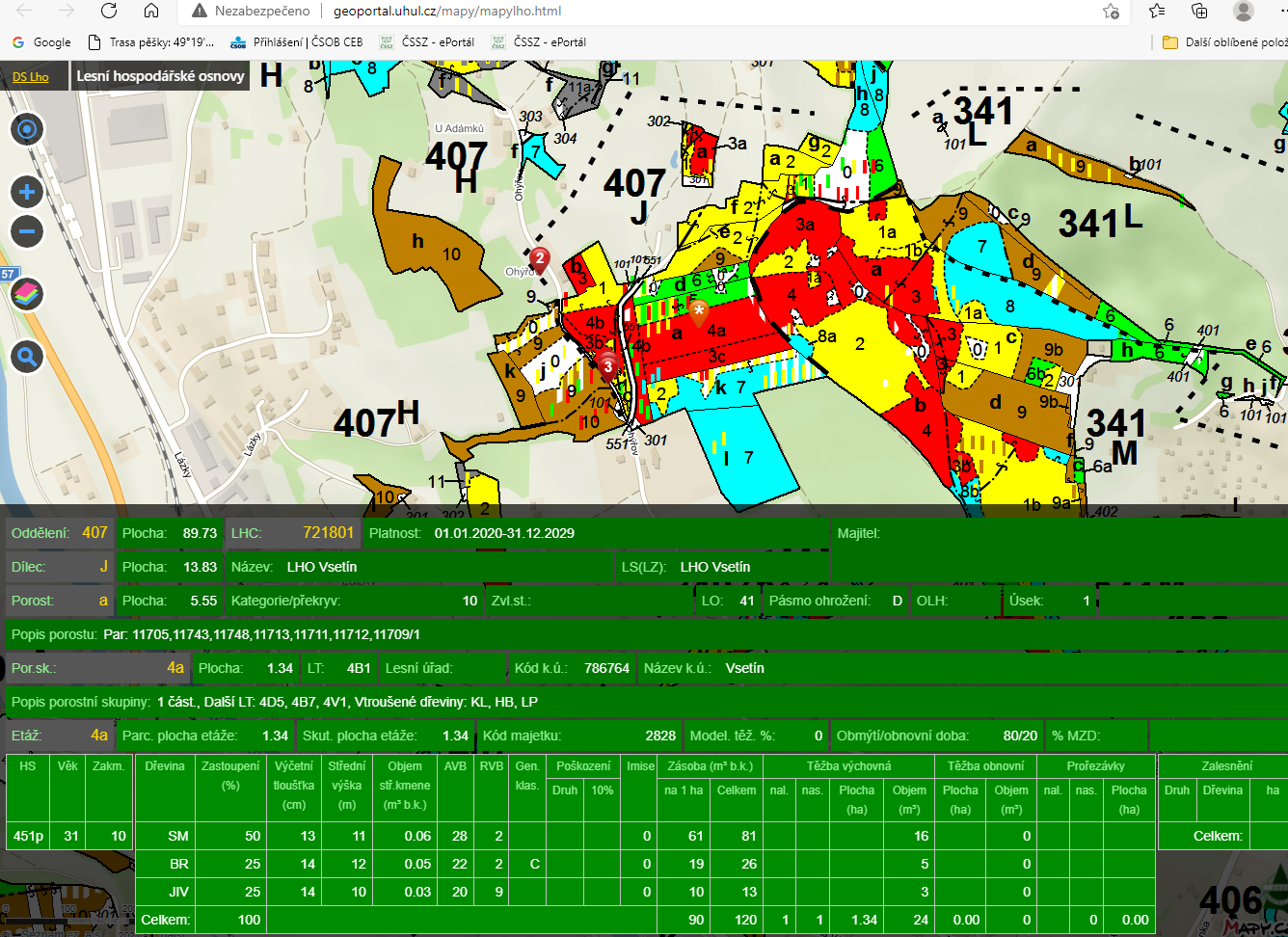


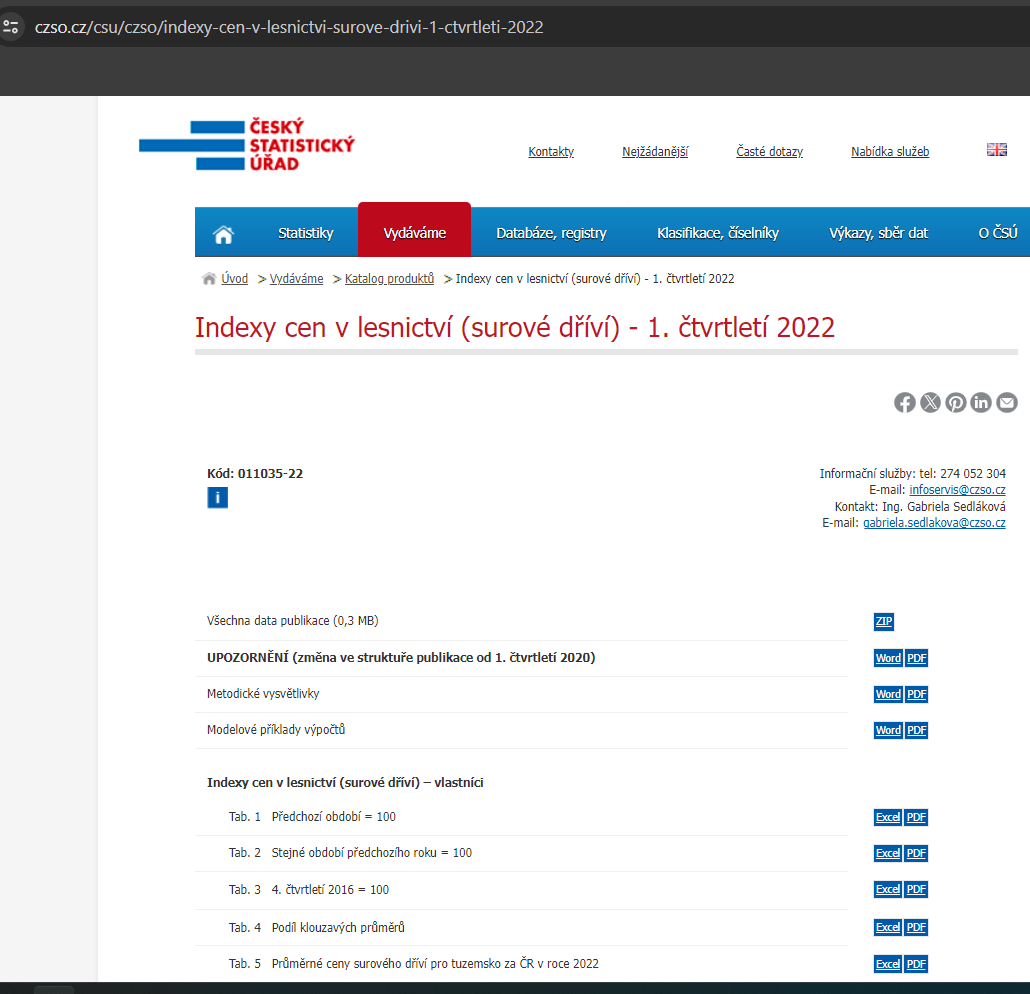


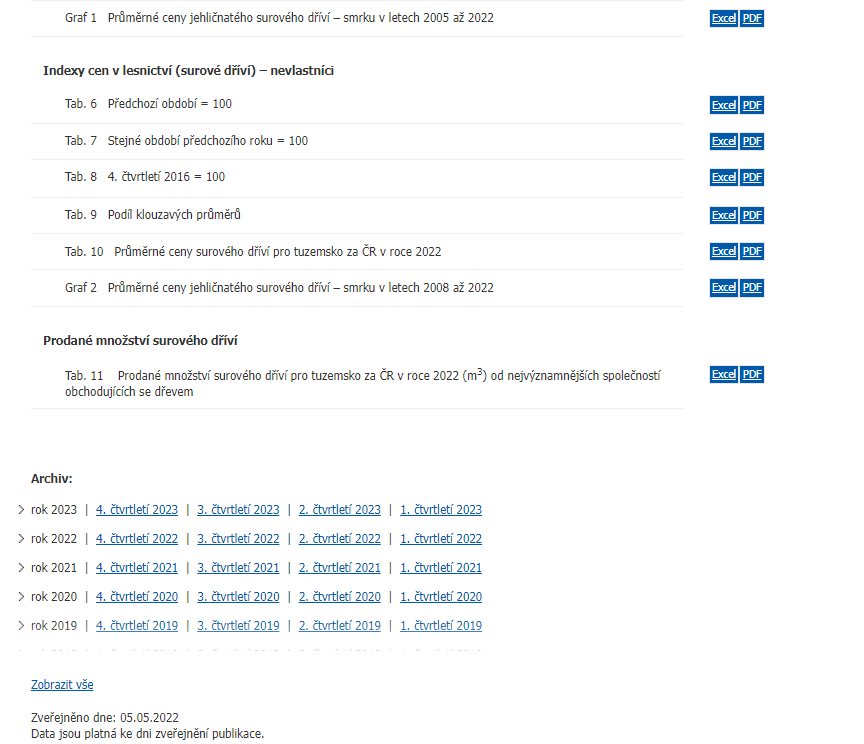


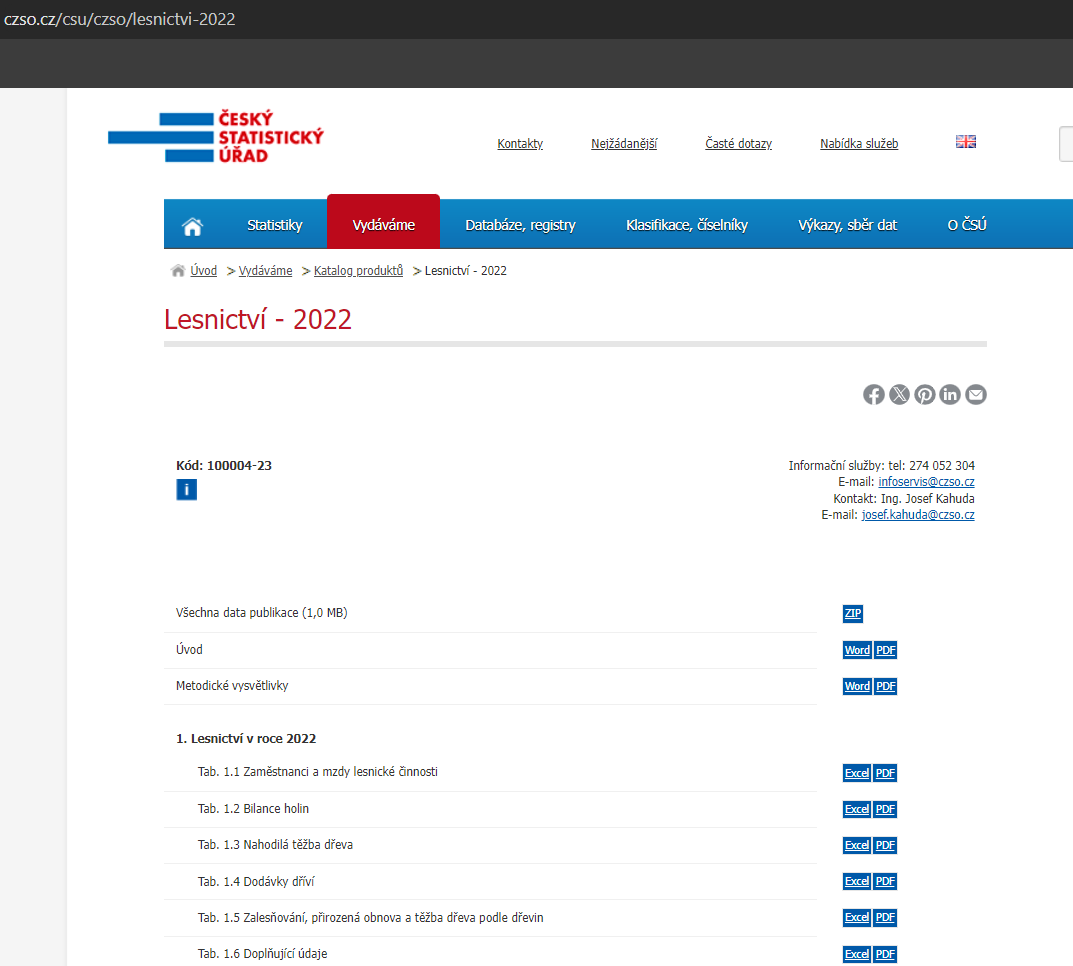


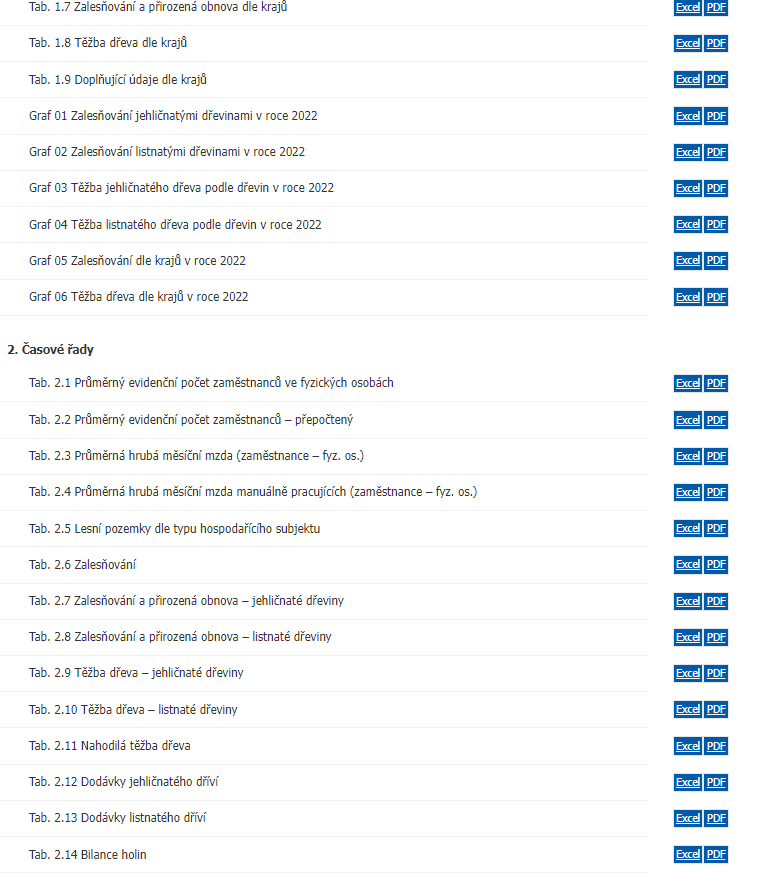


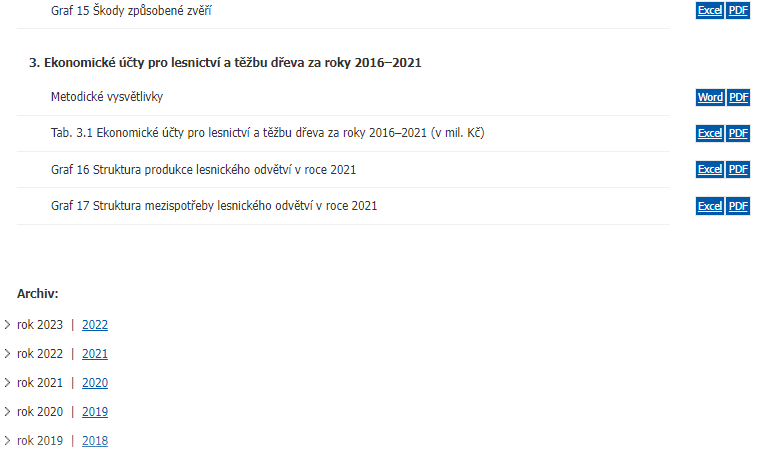


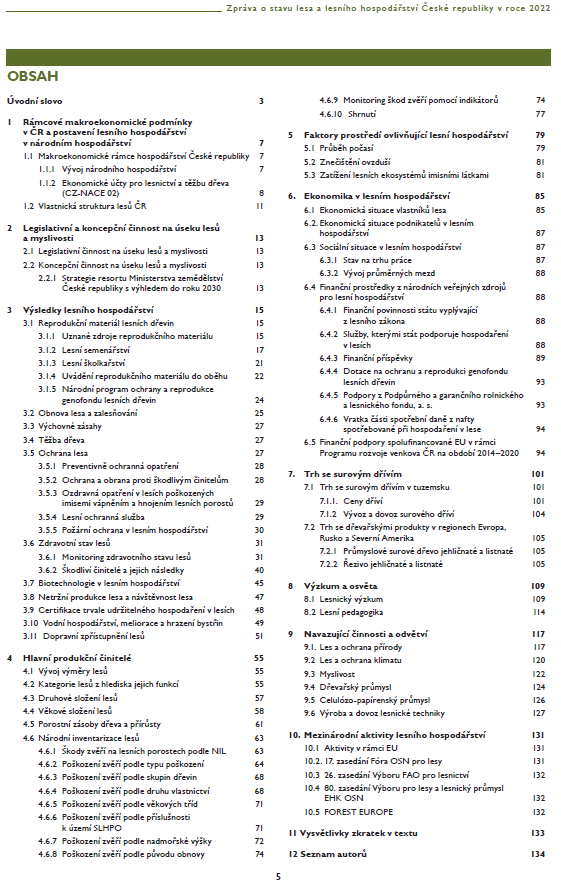


¨ 

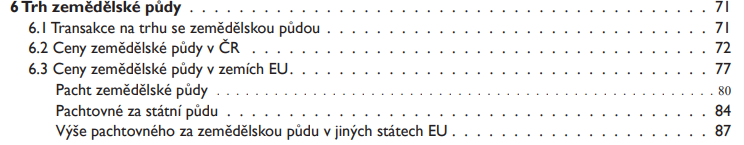








Situační a výhledová zpráva Půda 2021, vydalo Mze ČR, zpracoval ÚZEI



Vztah trhu lesních a jiných pozemků

Trh s lesem má s trhy s jinými druhy pozemků, zejména zemědělskými a stavebními,

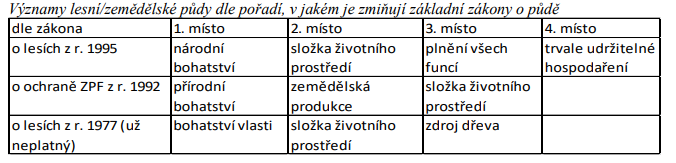
1. společné rysy, protože:

* Pozemky jako celek jsou homogenní investiční kategorie, udržující hodnotu peněz.
* Pozemky jednotlivých druhů bývají funkčně, hospodářsky, historicky, i jinak propojené. To vytváří synergie.
* Využití pozemků je v čase proměnné. Z lesního pozemku může být cesta, skládka, pozemek ve funkčním celku se stavbou nebo i stavební pozemek.

Tyto skutečnosti tlačí hodnotu lesa v nestabilním období nahoru.

1. rozdílné rysy, protože:

* Lesnické využití půdy je a vždy bylo z pohledu civilizačního to nejnižší, ekonomicky nejméně výnosné. Les uživí řádově méně lidí než zemědělská půda nebo stavební pozemky.
* Les je velmi významným předmětem bouřlivě se rozvíjející agendy nově vznikajícího živobytí „ochrana přírody“. *To může hodnotu lesa srážet* *(společnost vezme vlastníkům výnosy) nebo zvyšovat (společnost bude hradit sociální a environmentální funkce lesa).*
* Rizika zmaření investice jsou u lesa jiné (doba sklizně 110 let).
* Hodnota neudržovaného lesa klesá menším tempem než hodnota neudržovaných zemědělských pozemků.
* Regulace lesního hospodářství je ve srovnání se zemědělstvím v ČR vyšší.



Doc. Jiří Oliva: Česká republika má nejpřísnější lesní právo v Evropě (Lesnická práce, 5/2004)

Srovnání lesních zákonů Česka, Polska, Slovenska, Rakouska, Bavorska, Saska, Německa, Švýcarska, Švédska a Finsko na základě bodování přísnosti omezení vlastníků vybraných kritérií.

Výsledek hodnocení je jednoznačný - ČR má nejpřísnější zákon ze všech sledovaných právních norem. Rozdíl je tak zásadní, že tento fakt nemůže změnit ani možnost subjektivního hodnocení kritérií. Všechna sledovaná kritéria stanoví zákon č. 289/1995 Sb., závazně, mnohá z nich kvantifikuje a na všechna se vztahuje možnost sankcí ze strany státní správy lesů (SSL). Některá kritéria, která stanoví s nejvyšší mírou závaznosti, jsou v zákonech jiných zemí zmiňována okrajově, nebo vůbec. Příkladem je hlavně kritérium povinnosti zachování biodiverzity, které zákon kvantifikuje do jednotlivých porostních skupin, což je bezpochyby světová rarita.

Důvody

- vliv předcházejících zákonů z doby nedemokratických režimů, jež se obecně vyznačovaly přezíravým přístupem k soukromému vlastnictví (+ obava z chování nových vlastníků)

- kompetenční spory MZe a MŽP vedoucí k vytváření nových kompetencí a institutů, v jiných zemích naprosto neznámých (např. vrchní dozor na lesy)

Ekonomické důsledky - zásadní.

Chystaná novela lesního zákona, se zamýšlenou (!?) účinností od 1.1.2025 má finanční náročnost správy lesa snížit. V návrhu je např. snížení minimálního věk úmyslné obnovní těžby z 80 na 60 let, a prodloužení lhůty pro zalesnění ze 2 na 5 let, pro zajištěné z 5 na 10 let.

Vztah trhu lesa a trhu se dřívím

Hypotézy-

Z hlediska krátkodobých investic je trh s lesem přímo úměrně ovlivněn trhem se surovým dřívím jen v segmentu menších pozemků s mýtnými porosty. S klesajícím věkem porostů a rostoucí velikostí majetků tato závislost klesá.

Z hlediska dlouhodobých investic je závislost trhu s lesem na trhu se surovým dřívím méně viditelná a je překryta mnoha jinými faktory.

Hypotéza nejsou zatím statisticky podloženy.