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

Tržní oceňování lesa

Brno, 13.4.2024

Porozumění druhům cen, jejich zjišťování a použití

Druhy cen, jejich zjišťování a použití

Cena (co zaplatíte) ani hodnota (co dostanete) **nejsou objektivní vlastností pozemku**, pro různé subjekty nebo různé účely mohou být různé, mění se v čase.

Oceňování je **kontextuální** záležitost. Proto je existence různých cen a hodnot normální a legitimní; např. ocenění téhož lesa v účetnictví třeba 38.000 Kč/ha (pozemek včetně porostu) nebo 570.000 Kč/ha (jen porost).

Vývoj metod oceňování lesa (lesního podniku)

Podle Prof. Dr. Martin Moog (katedra lesnické ekonomiky na TU Mnichov)

50 léta 20 stol. - koncept objektivního oceňování (jedna univerzální hodnota/cena pro všechny účely a všechny subjekty)

60 léta 20 stol. - koncept subjektivního oceňování (hodnota je subjektivní veličina, pro každého proto může být jiná)

70 léta 20. stol. - koncept funkčně orientovaného oceňování (různé hodnoty téhož lesa pro různé účely)

80/90 léta 20 stol. - koncept oceňování vycházející z kapitálového trhu (oceňování majetku ve vazbě na jiné investiční příležitosti)

Novější koncepty nenegují dřívější; doplňují je a prohlubují!

Cena x hodnota

Cena - nabízená, poptávaná nebo skutečně zaplacená částka za zboží nebo službu. Objektivní historický fakt.

Hodnota - názor na užitečnost věci.

Tržní x úřední x korporátní ceny

Tržní oceňování - všechny prvky ocenění by měly mít oporu v prokazatelném dění na trhu.

Netržní oceňování - pro některý prvek ocenění není prioritou aktuální dění na trhu nýbrž rozhodnutí nějaké autority (státu, státní nebo nestátní instituce, zadavatele,…).

Tržní ceny- za které se majetek či služba skutečně prodává. Hledá se výhradně na trhu. U lesa, až na výjimky, nerozlišují pozemek a porost.

Příklady:

* Kupní cena**,** též zvanátržní cena **-** konkrétní cena, za kterou byl určitý les prodán. Najdeme je obvykle kupních smlouvách.
* Obvyklá cena **-** výsledek statistickéhovyhodnocení kupních cen. Zjednodušeně si pod ní můžeme představit průměr nebo medián kupních cen. Minulá skutečnost. Česká specialita.
* Tržní hodnota **-** zdůvodněný názor na pravděpodobnou kupní cenu. Může být vyjádřena i rozpětím. Pravděpodobná budoucnost. Jde o mezinárodně uznávaný pojem.

Úřední ceny (administrativní, vyhláškové, zjištěné) - stanovuje státní administrativa (MF, MZe, MŽP) zejména pro standardizaci vztahů mezi státem a soukromou sférou, popř. pro harmonizaci vztahů uvnitř soukromé sféry. U lesa se pozemek a porost oceňují odděleně.

Příklady: vyhláškové ceny

* lesního pozemku
* lesního porostu (základní)
* lesního porostu zjednodušená (pro DzNNV)
* škod a újem
* náhrad za omezení lesního hospodářství
* hodnota lesního porostu do přílohy účetní závěrky pro účetní jednotky s lesními pozemky nad 10 ha

Korporátní ceny - stanovované např. lesními podniky, fondy, pojišťovnami, pro vlastní účely. Tedy např. na jakou cenu les pojistit, za jakou nakupovat, prodávat, ...

Příklady:

* např. investiční hodnota
* pojišťovací hodnota

Ceny podle zákona o oceňování majetku

Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění novel, poslední č. 237/2020 Sb.

§ 2 odst. 1: Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

§ 2 odst. 2: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládané majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

§ 2 odst. 3: V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

§ 2 odst. 4: Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§ 2 odst. 5: Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být u ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

§ 2 odst. 6: Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

§ 2 odst. 7: Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty podle oceňovací vyhlášky

Vyhláška č. 441/2013 Sb. ve znění novel, poslední č. 337/2022 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku; výběr z ustanovení § 1a-c.

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen nejméně tří podobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku. Odlehlé ceny se případně vyloučí. Srovnávací ceny se vyhodnotí, případně zkorigují na odlišnosti předmětů ocenění. Vyloučení i korekce musí být zdůvodněny. Použité údaje musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování zřejmý a doložený.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla výběrem z více způsobů oceňování, zejména porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Zohledňují se předpokládaná tržní rizika a vývoj na trhu. Přihlíží se k možnosti nejlepšího využití, které je fyzicky možné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné.

Spolu s určením obvyklé ceny nebo tržní hodnoty se určí i cena zjištěná podle vyhlášky. Případné rozdíly se zdůvodní.

**Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů** (**www.ivsc.org) a Evropských oceňovacích standardů (www.tegova.org)**

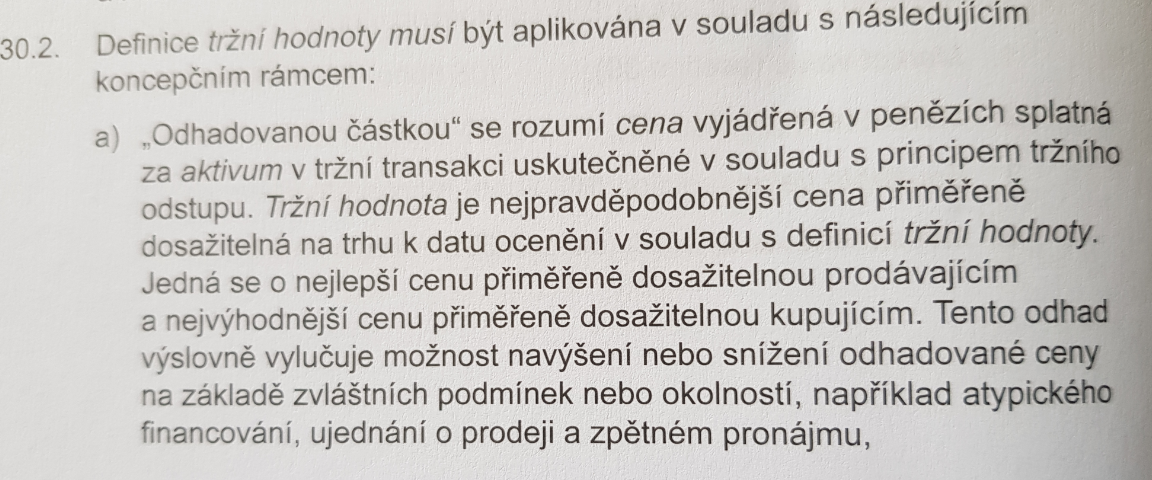
Mezinárodní oceňovací standardy 2022, Vydal Ekopress s.r.o., 2022, výběr z ustanovení:

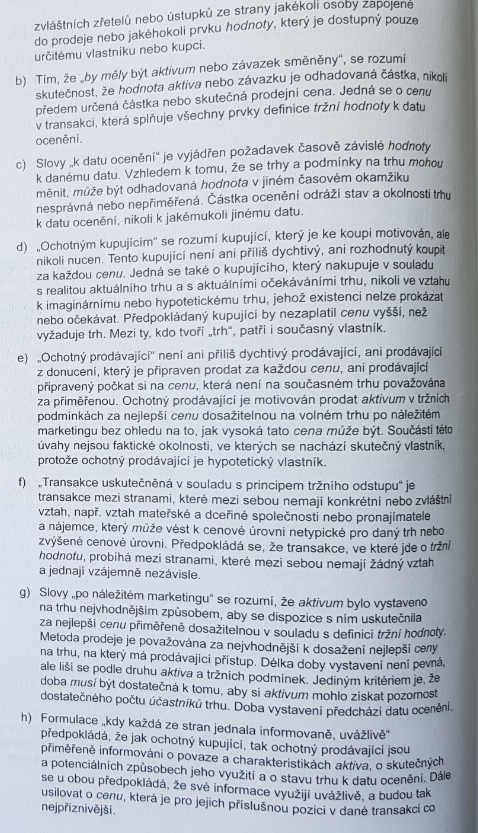
Tržní hodnota (TH) je odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směněny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni.

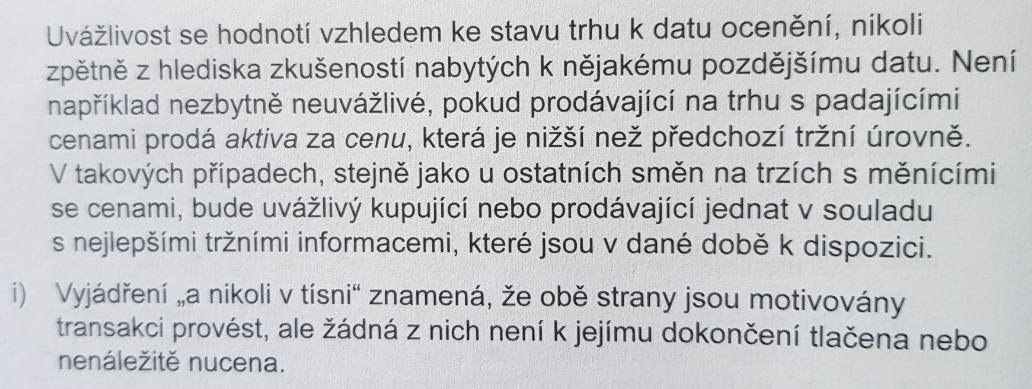
K odhadu TH mohou být použity různé přístupy a metody. Hlavními oceňovacími přístupy jsou tržní (na základě porovnání s aktivy, pro něž jsou k dispozici cenové informace), výnosový (převedení budoucích peněžních toků spojených s vlastnictvím aktiva na jejich současnou hodnotu) a nákladový (ocenění podle nákladů na zhotovení/pořízení srovnatelného aktiva).

Nevyžaduje se použití více než jedné metody, pokud je oceňovatel silně přesvědčen o její spolehlivosti.

I když žádný jednotlivý oceňovací přístup není univerzálně použitelný, za nejpřesvědčivější doklad hodnoty se obecně považují cenové informace z aktivního trhu.







**Vyvlastňovací legislativa**

Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění)

### NÁHRADY PŘI VYVLASTNĚNÍ

**§ 10**

**(1)** Za vyvlastnění náleží vyvlastňovanému náhrada

**a)** ve výši obvyklé ceny[**7)**](https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184#f3032541) pozemku nebo stavby včetně jejich příslušenství, došlo-li k odnětí vlastnického práva k nim, nebo

**b)** ve výši ceny práva odpovídajícího věcnému břemenu zjištěné podle oceňovacího předpisu[**8)**](https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184#f3032542), došlo-li k omezení vlastnického práva k pozemku nebo stavbě zřízením věcného břemene nebo došlo-li k odnětí nebo omezení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

**(2)** Kromě náhrad uvedených v odstavci 1 náleží vyvlastňovanému též náhrada stěhovacích nákladů, nákladů spojených se změnou místa podnikání a dalších obdobných nákladů, které vyvlastňovaný účelně vynaloží následkem a v souvislosti s vyvlastněním.

**(3)** Náhrady podle odstavců 1 a 2 se stanoví takovým způsobem a v takové výši, aby odpovídaly majetkové újmě, která se u vyvlastňovaného projeví v důsledku vyvlastnění.

**(4)** Stanoví-li se náhrada na základě ocenění, musí být ocenění provedeno podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena[**7)**](https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-184#f3032541) pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu.

**(5)** Cena pozemku nebo stavby se pro účely stanovení náhrady určí vždy podle jejich skutečného stavu ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Obdobně se postupuje pro účely stanovení náhrady za zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu.

**Obvyklá cena vs. tržní hodnota**

OC takzvaně „nelze vypočítat“! Tržní hodnota takového metodické zúžení nemá. TH vypočítat lze.

OC je minulá skutečnost, zatímco TH pravděpodobná současnost**.**

Obvyklá cena - problémy s určováním u jedinečných majetků (větší, vytěžené, poškozené, obory, jinak atypické…), zejména v nestabilních časech

Tržní hodnota odstraňuje překážky s korektním zjišťováním obvyklé ceny u jedinečných majetků.

Prof. Mařík (čas. Odhadce a oceňování, 3-4/2018): klíčovou bází (standardem) hodnoty by měla být TH, což v praxi do značné míry tak je, a nikoli OC. Cena obvyklá je specifický případ tržní hodnoty.

Cena zjištěná (vyhlášková, úřední, administrativní)

Lesní pozemky: absolutní výšku stanovilo MF autoritativně (1-9 Kč/m2), ve výši ½ autoritativně stanovené výše cen zemědělských pozemků. Diferenciaci stanovilo MZe podle hodnotové produkce jednotlivých souborů lesních typů.

Lesní porosty – základní ocenění: mladé porosty nákladově, těžebně zralé výnosově a prostřední aproximací. Metoda - věkových hodnotových faktorů je převzatá z Německa, ceny a nákladové a výnosové poměry jsou naše.

* základ zjišťování škod a újem na lesích
* v praxi používaná pro převody z/do majetku státu (směny a nákupy LČR s.p., výkupy ŘSD)
* v nejistých časech poskytuje jakýsi pevný bod, na druhou stranu ztrácí vazbu na realitu
* čas na úpravu věkových hodnotových faktorů (viz. diskuse v Německu)

Účetní ceny (dle zákona o účetnictví č. 563/1991 Sb., výběr)

Cena, v jaké je les zařazen do majetku účetní jednotky. Možnosti:

* pořizovací cena
* hodnota vlastních nákladů,
* reprodukční pořizovací cena (cena, za kterou by bylo možno majetek pořídit v době zaúčtování),
* reálná hodnota (zákon o účetnictví, § 27 reálnou hodnotou se rozumí tržní hodnota, ocenění kvalifikovaným odhadem nebo posudkem znalce, pokud není-li tržní hodnota k dispozici nebo důvodně nedostatečně představuje reálnou hodnotu, nebo ocenění stanovené podle zvláštních právních předpisů, nelze-li reálnou hodnotu stanovit žádným z výše uvedených způsobů)
* cena lesních porostů pro lesní pozemky nad 10 ha uvedená v příloze k účetní závěrce (vyhl. č. 469, 470 a 471/2008 Sb.: výměra v m2 x 57 Kč)

Nejčastěji: pořizovací cena (=kupní cena) nebo reprodukční pořizovací cena (= obvyklá cena, tržní hodnota).

Investiční cena

Je dle Mezinárodních oceňovacích standardů (www.ivsc.org/glossary) hodnota majetku pro konkrétního vlastníka, stávajícího nebo potenciálního, a jeho individuální investiční cíle. Typickou metodou využívanou pro investiční metodu je výnosová metoda (např. kolik můžu za majetek nabídnout, aby investice přinesla …x).

**Mimořádná cena**

NOZ (§ 492, odst. 2) zavádí mimořádnou cenuvěci, která přihlíží ke zvláštním poměrům nebo ke zvláštní oblibě vyvolané náhodnými vlastnostmi věci a stanovuje se tehdy, má-li se hodnota věci nahradit s přihlédnutím ke shora uvedeným okolnostem.

ZOM (§ 2 odst. 6): Cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

**Porovnávací hodnota/cena**

Cena zjištěná porovnáním s prodeji podobných věcí.

Výnosová hodnota

Cena postavená na odhadu současné hodnoty budoucích užitků.

Nákladová cena/hodnota

Cena zjištěná kalkulací nákladů potřebných na zhotovení věci.

Oceňovací metody

**Porovnávací metoda** - ocenění postavené na předpokladu, že nejpravděpodobnější hodnota majetku bude stejná jako kupní ceny porovnatelných majetků.

Nejméně spekulativní metoda.

Snížený počet porovnávacích případů, obtížnější filtrování prodejů ovlivněných mimořádnými okolnostmi, prodejů v tísni.

**Výnosová metoda -** ocenění postavené na předpokladu, že hodnotu majetku lze měřit současnou na hodnotou užitků, které jeho držitel v budoucnu očekává.

Ztrátové hospodaření = záporná výnosová hodnota majetků?

Ztrátovost je u pozemků dočasná.

Výnosové oceňování majetku v nestabilní době je problematické.

Výnosové oceňování pachtovného naopak smysluplné.

**Nákladová metoda -** ocenění postavené na předpokladu, že hodnotu majetku lze měřit náklady na jeho zhotovení (u lesa např. dopěstování do stavu zajištěné kultury. Náklady na zajištěnou kulturu by měly odpovídat oceňovacímu účelu, automatické použití vyhláškového „c“ vede k chybným závěrům. Diskuse v Německu o tom, že použití neadekvátních nákladů na zajištěnou kulturu vede k chybným ekonomickým kalkulacím a následně k nepoužitelným hospodářským závěrům.

Většímu uplatnění této metody v oceňování lesa, zejména v tržním, brání:

1. fakt, že hlavní výnosy z  lesa časově zaostávají za hlavními náklady tak velmi, že jejich přepočty k jednomu okamžiku přesahují obecně přijímaný ekonomický horizont.
2. fakt, že trh náklady na obnovu lesa jsou spíše spojovány s těžbou předchozí, nikoli s očekáváním těžby budoucí. Společnost očekává zalesnění od toho, kdo těžil, než-li od toho, kdo zalesněním zadělává na sklizeň příští.

Proto má tato metoda v lesnictví praktický význam spíše v oceňování škod a újem (zde však nenahraditelný!)

Hlavní oceňovací principy

Princip rozhodného dne

Ocenění platí právě a jen k určitému dni (okamžiku!). Události, které nastaly později, obecně nemají být při ocenění brány v potaz, a to ani když jsou v době zpracování ocenění už známy.

Princip nejlepšího a nejvyššího využití

Pokud je takové využití věcně možné, právně přípustné a finančně proveditelné, vede k nejvyšší ceně/hodnotě.

Zanedbání tohoto principu vede k poškození jedné ze stran transakce.

Příklady:

* ocenění na základě těžebního plánu podle lesní hospodářské osnovy v případě, kdy zákon umožňuje těžbu rychlejší nebo intenzivnější,
* ocenění pozemku jako lesního/zemědělského, ač územní plán nebo i jen dispozice pozemku ukazují na možné budoucí i jiné (stavební) využití,
* ocenění lesního pozemku pouze z hlediska produkce dříví v situaci, kdy je možné (i) jiné využití pozemku (např. les v intravilánu).

postup při oceňování lesa obvyklou cenou

Přípustná pouze porovnávací metoda + úprava na odlišnost časovou a kvalitativní.

1. Výběr věcně, místně a časově porovnatelných prodejů.
2. Statistické vyhodnocení porovnávacích prodejů.
3. Konstrukce porovnávacích koeficientů (úprava na věcnou odlišnost).
4. Zohlednění vlivu inflace (úprava na časovou odlišnost).
5. Případná srážka na sníženou prodejnost podílu na volném trhu

*Ukázka možného řešení položek porovnávací databáze*



*Ukázka ocenění lesního majetku obvyklou cenou a současně tržní hodnotou porovnávací metodou*





Postup při oceňování lesních pozemků tržní hodnotou

*Platí pro českou vyhlášku i pro mezinárodní oceňovací standardy*

Možno, nenutno, více metod, u lesa porovnávací a výnosová.

U lesa primariát porovnávací – viz ocenění obvyklou cenou. Možno i jen jeden porovnávací případ

nebo i vzdáleněji podobné případy.

Korekce porovnávací metody výnosovou metodou může být výraznější.

Významná role průzkumu trhu (medií, inzerce) politiky lesnické, národní i mezinárodní

- významná role sjednocení (rekonciliace) a okomentování výsledků.